

S. N. J. de la Riva Agüero i
Pena

21132

MANUAL

DEL

AGRIMENSOR CIVIL

POR

RICARDO TIZON I BUENO

AGRIMENSOR CIVIL DIPLOMADO

Secretario de la "Sociedad de ingenieros" i del "Cuerpo técnico de tasaciones," agrimensor de la junta departamental de Lima i del banco hipotecario "Caja de ahorros"

PUBLICACION AUTORIZADA

POR EL CUERPO TECNICO DE TASACIONES

LIMA

TIPOGRAFIA DE "EL LUCERO"

Baquiáno No. 767

1905


MANUAL
DEL
AGRIMENSOR CIVIL

POR
RICARDO TIZON I BUENO

AGRIMENSOR CIVIL DIPLOMADO

Secretario de la "Sociedad de ingenieros" i del "Cuerpo técnico de tasaciones," agrimensor de la junta departamental de Lima i del banco hipotecario "Caja de ahorros"

PUBLICACION AUTORIZADA
POR EL CUERPO TECNICO DE TASACIONES



LIMA

TIPOGRAFIA DE "EL LUCERO"
Baquijano No. 767

1905

ADVERTENCIA PRELIMINAR

Dos clases de cuestiones—unas de hecho i otras de derecho—caen bajo la acción de un agrimensor.—De allí que el ejercicio de esa profesión se sujete á dos clases de principios: técnicos i legales.

Los primeros son, en cierto modo, generales; como cimientos de topografía, construcción i arquitectura que hacen parte de obras especiales conocidas.—Pero el aspecto legal de la profesión de agrimensor no se encuentra en obra alguna entre nosotros.

Mui serios i mui graves son los asuntos á tratar por los peritos técnicos, para que puedan seguir estos careciendo como hasta hoi de una guía segura i fija en la resolución legal de esos asuntos; á llenar cuyo vacío venimos nosotros con la publicación del presente manual, que, defectuoso é incompleto como es, ya que es el primero de su género que se publica, podrá siquiera servir de base para la confección de uno mas completo i detallado.

Por otra parte, ganosos de prestigiar todo lo posible la profesión que hemos abrazado, queremos contribuir á ello con el modesto contingente que representa esta pequeña obra, cuya necesidad hemos tenido oportunidad de apreciar por nosotros mismos en el curso de nuestra práctica profesional.

MANUAL DEL AGRIMENSOR CIVIL

CAPITULO PRIMERO

DE LA PROPIEDAD

Concepto jurídico i económico de la propiedad. — Sus especies. — La propiedad territorial. — Clasificación de las tierras. — Valor de la propiedad.

Derecho de propiedad es la facultad de disponer libremente de una cosa; i *propiedad* es la cosa misma.

Hai diversas clases de propiedad: material, intelectual, literaria ó artística.—Todas se hallan debidamente garantizadas por nuestra constitución política, que dice en su artículo 26: "La propiedad es inviolable, bien sea material, intelectual, literaria ó artística: á nadie se puede privar de la suya, sino por causa de utilidad pública, probada legalmente i previa indemnización justipreciada".

La propiedad material es mueble é inmueble, segun que "pueda ser trasportada sin sufrir alteración" ó no. La propiedad inmueble se llama territorial cuando se refiere á las tierras, i á las construcciones, cultivos ó fábricas que sobre las tierras pueden hacerse.—Se dice semovientes las propiedades que pueden moverse por si mismas (ganados &.

El código dice: Pertencen á la clase de inmuebles:

1.º—Los campos, estanques, puentes, edificios, molinos, i, en general, cualquiera obra construida con adherencia al suelo, para que permanezca allí mientras dure;

2.º—Los frutos pendientes i las maderas antes de cortarse; los ganados i demas objetos que hacen parte del capital de un fundo; las cañerías, las herramientas, las prensas, las calderas, las semillas, los animales dedicados al cultivo, i todos los objetos destinados al servicio de la heredad;

3.º—Los materiales que han formado un edificio i que estan separados de él mientras se repara, i todas las cosas colocadas en el fundo, para que permanezcan en él perpetuamente.

A los agrimensores solo les interesa la propiedad territorial.

Las tierras son urbanas ó rústicas, segun que esten comprendidas dentro de una ciudad ó fuera de ella.—Y por generalización se dice fundos rústicos i urbanos á las propiedades en tierras rústicas ó urbanas.

YERMAS son las tierras que se encuentran inhabitadas. — MOSTRENCAS, las que no tienen dueño. — BALDIAS, las que, siendo de dominio particular, no estan cultivadas.—ERIAZAS, en general, las que se hallan sin cultivo.

Se llama DOMINIO ó PROPIEDAD, según dice nuestro código civil, el derecho de gozar i disponer de las cosas. —Son efectos del dominio: 1.º el derecho que tiene el propietario de usar la cosa; 2.º el de recojerla si se halla fuera de su poder; 3.º el de disponer libremente de ella; 4.º el de excluir á otros de la posesión ó uso de la cosa. —Cuando el propietario de una cosa ha cedido á otra persona, en virtud de cierto contrato, el derecho de *percibir* los frutos que esa cosa produzca, se dice que el primero conserva el "dominio directo" i que el segundo tiene el "dominio util."

Medios de adquirir la propiedad: ocupación, invención, accesión, prescripción, enagenación (gratuita ú onerosa), donación i herencia.

Son *públicas* las cosas que pertenecen á una nación i cuyo uso es de todos; *comunales* las que pertenecen co-

lectivamente á una corporación legalmente reconocida; *de particulares* las que pertenecen á una ó mas personas consideradas individualmente; i *de ninguno* las que no estan en propiedad de nadie i se hallan vacantes. (Definiciones del código.)

• Se dice, en economía, que una cosa tiene valor cuando reúne estas tres esenciales condiciones: ser util, esto es que pueda satisfacer una necesidad; ser apropiable, permutable, esto es que, perteneciendo á alguno, pueda pasar á poder de otro; i existir en cantidad limitada.

La propiedad es util, apropiable, permutable i existe en cantidad limitada; luego tiene valor.

Pero el valor es una cantidad abstracta; no puede apreciarse sino por comparación con otra cantidad de su misma especie.—La unidad ó término de comparación para los valores de la propiedad, es el mismo que para todos los de la economía: la moneda.—El precio es el resultado de la comparación; ó mejor dicho, precio de una propiedad es la representación de su valor en moneda.

Entre el valor i el precio (que son de por sí variables) existe una relación variable tambien.—El precio varía, como todo precio, siguiendo la lei económica general de la oferta i la demanda.—La variación del valor es distinta.

Toda propiedad rústica ó urbana consta, en general, de dos partes: terreno i fábrica, es decir el suelo que ocupa i las construcciones, maquinarias, servicios, etc. que comprende.—Las condiciones que determinan el valor de un terreno pueden reducirse á una sola: ubicación; de modo que ese valor puede aumentar ó disminuir segun que mejore ó desmerezca la localidad en que se halla situado.—La fábrica tiene un valor actual fijo; pero que puede ser igual ó menor (nunca mayor) que el que tuvo cuando la fábrica fue levantada; i ese valor que podemos llamar relativo depende del grado de conservación del bien.

CAPÍTULO II

EL AGRIMENSOR CIVIL

Personal técnico.—El agrimensor civil: cuestiones que corren á su cargo.—Peritos agrimensores.—Peritos dirimientes.—Responsabilidades i penas.—Tachas á los peritos

Segun el "cuadro del personal técnico reconocido por el gobierno" que registra la publicación oficial ANALES DE OBRAS PÚBLICAS i que tambien ha impreso por separado el CUERPO DE TASACIONES, las profesiones técnicas reconocidas por el gobierno son:

Ingenieros civiles; ingenieros de minas; ingenieros industriales; ingenieros mecánicos; arquitectos; agrimensores.

Los agrimensores pueden ser civiles ó de minas.

AGRIMENSOR.—Como la etimología de la palabra lo indica, es el que mide las tierras.—Por estension, los agrimensores se ocupan de lo relativo á tasación de bienes inmuebles, deslindes, construcciones, i, en general, de todo lo referente á la propiedad territorial.

Cualquiera puede ejercer la profesión de agrimensor pero "esta libertad que la lei reconoce presupone el examen i aprobación en las materias que lo hagan capaz de ejercer la profesión.—No se debe dar, pues, á persona alguna título ó facultad para poder medir tierras, tasar ó dirigir fábricas, sin que preceda el examen i aprobación de ser habil i á propósito para estos ministerios.—Cualquier título que se conceda sin estas circunstancias es nulo i de ningun valor ni efecto." [García Calderon]

El reglamento que rije para la expedición de títulos de agrimensor civil es el de 13 enero 1873; pero en la actualidad se estudia su reforma por la escuela de ingenieros á iniciativa del cuerpo técnico de tasaciones.

Perito es la persona versada ó práctica en cualquier arte, ciencia ú oficio.—Si tienen título legal se llaman “diplomados”; si tienen la versación exigible pero carecen de título, se llaman “empíricos”.

Los agrimensores son, por consiguiente, peritos en lo que dice relación con los objetos de su profesión: mensura de tierras, evaluación de tierras, edificios, fábricas, etc. deslindes i demas.

Segun nuestros códigos:

“El dictamen jurado, asertivo i conforme de dos peritos facultativos en su respectivo arte ó profesión, hace plena fe en juicio.—La hace tambien el dictamen del tercero dirimente, en caso de discordia.

“Se exceptúan los casos sujetos á inspección ocular, en los cuales el juez no debe apreciar el dictamen de los peritos contrario á lo que él mismo percibió por sus sentidos en el reconocimiento.

“No es prueba plena en materia científica el dictamen de los prácticos ó no examinados.

En cuestiones judiciales, segun la lei (1), se nombrará peritos para el esclarecimiento de las cuestiones que requieran conocimientos especiales en algun arte ó profesión. El nombramiento debe recaer sobre personas aprobadas en la materia en que se necesita conocimiento especial; i solo á falta de ellas podrá nombrarse otras, prefiriéndose á los de mas instrucción en ese ramo.

Antes de proceder deben los peritos aceptar el cargo i jurar que lo desempeñarán segun su leal saber i entender, sin agravio de partes i dentro del término que el juez debe señalarles.

Son atribuciones de los peritos:

Examinar la realidad de los hechos que se litigan para cuyo esclarecimiento que nombrados, i el estado

[1] Cod. Enr. Civ.—Solo nos referimos naturalmente á lo que puede interesar á los puntos agrimensores.

de las cosas que se examinan. Hacer con exactitud al mensura, tasación ó apreciación para que son nombrados.

Presentar su dictamen fundamentado i por escrito.

Si el dictamen de los peritos es oscuro, el juez la exigirá la conveniente esplicación. — Si adolece de error esencial, probado este sumariamente, ordenará el juez que se rehaga por nuevos peritos, sin perjuicio de las responsabilidades en que los anteriores hubiesen incurrido por dolo ó mala fe.

En caso de discordia entre los peritos, prevalecerá el dictamen del tercero.—(2) El reconocimiento por peritos es un medio de prueba en todo juicio en que es necesaria su intervención.

Tratándose de inspecciones oculares dice la lei que, si el objeto de estas exijiere conocimientos estraños al juez, mandará que las partes nombren peritos para los actos profesionales.

TACHA es el defecto ó carencia de alguno de los requisitos que exige la lei.

El código dice que á los peritos se les puede tachar por los mismos motivos que á los testigos.—Véase para tachar á testigo, los artículos 268 á 270 i 892 i siguientes del código de Enjuiciamientos Civil.

La tacha de error esencial "versa sobre la sustancia ó naturaleza de las cosas; como si se tasa por nickel lo que es de plata; pero no se refiere á los apreciaciones ó juicios de los peritos" [Lama].

Los honorarios de los peritos agrimensores se estiman oficialmente conforme al arancel de derechos judiciales, que, en la parte pertinente, dice:

"Los peritos.....percibirán los honorarios que haya concertado con los interesados; ó, en su defecto, los que se fijen por el juez en el auto de su nombramiento, en los casos designados por la ley; ó, á falta de con-

(2) Exceptúase las cosas de espropiación en que se puede, despues del dictamen de un primer dirimente, nombrar nuevos peritos las partes i otro dirimente el juez—Véase espropiación.

venio i de fijación judicial, los que se determinan en el presente arancel.

“Pagarán la mitad de los derechos judiciales establecidos en este arancel: 1.º Las municipalidades; 2.º Los establecimientos públicos de instrucción; 3.º Las sociedades de beneficencia pública; 4.º Las comunidades mendicantes que no tienen bienes inmuebles; i 5.º El que litiga contradiciendo la espropiación forzosa intentada contra él; 6.º El poseedor en el espediente que se siga para averiguar si los bienes que posee son vacantes ó mostrencos; 7.º Los indígenas de toda la república.

“Los peritos.....anotaran al margen del respectivo documento, en letras i no en guarismos, los derechos que hubieren percibido ó deban percibir, siéndoles prohibido el uso de términos generales como “derechos según arancel” i otros semejantes i considerar esos derechos en conjunto i no en detalle.

“Los honorarios de los peritos son.....Por la dirección de trabajos ó formación de planos, de proyectos ú otros que fueren necesarios en obras de particulares, que no excedan de 10.000 soles, percibirán el 1 %.—Si el costo excediese de 10.000 soles, por el exceso hasta 50.000 percibirán 0'80 por cada 100 soles; y por cualquier exceso sobre esta cantidad 6 décimos por ciento ó sea 60 centavos hasta la cantidad de 100.000 soles; i de aquí para adelante percibirán 5|10 por ciento.—Por la mera formación de planos, de proyectos i de su respectivo presupuesto para obras de particulares, percibirán la mitad de los honorarios especificados en el inciso anterior.—Por la formación de presupuesto para obras de particulares ó de planos de proyecto para las mismas obras, percibirán la cuarta parte de los honorarios fijados.

“Por la tasación de predios urbanos cuyo precio no exceda de 5.000 soles percibirán el 1 %; y sobre el exceso hasta 10.000 el ocho décimos por ciento; por cualquier exceso hasta 20.000 percibirán siete décimos por ciento; y por el exceso hasta 40.000 el medio por ciento, de aquí para adelante hasta 100.000 percibirán tres décimos por ciento; i si el valor de la finca excede de 100.000 soles percibirán el cuatro décimos por ciento.

“ En la tasación de fundos rústicos percibirán, además del honorario señalado por los urbanos, el 20 % sobre dicho honorario, respecto de los cuales regirá lo dispuesto para la tasación de predios urbanos.

“ Por la medición i división de solares entregando á cada interesado el plano respectivo, percibirán el $\frac{1}{2}$ % sobre el valor en que se estime el terreno.—Si la operación consiste unicamente en la medición de area sin tener que arreglarse la distribución de ella entre varios interesados, ni formar planos, el honorario se reducirá á la mitad de la cuota indicada en este inciso.

“ Los honorarios señalados son divisibles entre todos los peritos que tomen parte en la operación.

“ Si hubiese necesidad de que los peritos levanten planos, tasen obras, mensuren ó emprendan otros trabajos profesionales, el honorario será el que designe el juez teniendo en cuenta las dificultades de la operación, su importancia, el tiempo que demande i la cuantía del asunto.

“ Cuando ocurra discordia entre los peritos, la suma de los derechos que, conforme á este arancel, deben percibir en caso de conformidad, se distribuirá por iguales partes entre dos.

“ Si todos los interesados en un juicio nombran un perito común, ó, si en rebeldía de alguno de ellos, se le dá por conformado con el de la otra parte, el perito común solo tendrá por honorario el que corresponda como perito de los interesados.

“ En el caso que varias personas..... nombren un solo perito, este no percibirá sino el derecho que corresponda al perito de una sola parte.

“ Los peritos no recibirán aumento de derechos por las rectificaciones que hagan en sus dictámenes ó por las explicaciones que están obligados á dar cuando lo ordene el juez.

Si se trata de operaciones en que el agrimensor está obligado á viajar fuera del lugar de su residencia, el arancel establece lo siguiente:

Si la distancia no excede de 5 kilómetros..... S. 2
Por cada kilómetro de exceso, ida i regreso.... „ 0'25

Si el viaje puede hacerse en embarcación ó ferrocarril se le abonará un pasaje de primera clase ida i regreso..... S. 2

Si deben pasar la noche fuera del lugar del juicio, se les abonará, además, S. 5 por cada noche.

En el arancel oficial formado por el cuerpo técnico de tasaciones, figuran las siguientes partidas:

Honorarios de técnicos.

POR TIEMPO DE TRABAJO.—Para un primer técnico: cada día [si no pasan de 10,] S. 20. Por cada día pasando de 10, S. 15. Por meses: cada mes, S. 300.

Segundo técnico: cada día—si no pasa de 10,—S. 15. Pasando de 10, por cada día: S. 10. Por meses, cada mes, S. 200.

POR LEVANTAMIENTO DE PLANOS—todo gasto, ayudantes, instrumentos, etc. comprendido.—De terrenos en la ciudad, libres ó simplemente limitados por un cerco: por hectáreas, hasta cinco hectáreas, S. 20. Por cada parte de hectárea se pagará por una hectárea.

De fincas en la ciudad: por metro cuadrado de cada piso: S. 0.05.

Para las casas huertas, la escala de precios será la de fincas para la parte construída i la de los terrenos libres para la parte sembrada.

Terrenos fuera de la ciudad, cultivados ó nó.—Precio por hectárea.—Desde la primera hasta la quinta S. 20.—Desde la quinta hasta la décima: S. 10.—Desde la décima hasta la 30a: S. 5.—Desde la 30a. para adelante S. 3.—Los edificios se avaluarán como en la ciudad.—No se comprenden gastos de movilidad que deben ser objeto de contratos especiales.

TRAZO DE OBRAS PROYECTADAS I DIRECCIÓN TÉCNICA —Trazo de una finca corriente, por metro cuadrado: S. 0.05.—Trazo de obras de arte i demás análogas: Sobre el valor presupuesto hasta 10000, 4%; sobre el exceso hasta 20000, 2%; sobre lo que pasa de 20000, 1%.—Dirección del trabajo de la obra presupuestada hasta 10000, 5%, sobre el exceso de 20000, 4%; sobre todo lo demás, 2%.

TRAZO I ESTUDIO DE CAMINOS I CANALES.—Trazo de

camino ó canal i nivelación [todo gasto comprendido] S. 50, por kilómetro.

Estudio de una zona de 100 metros de ancho para trazo de un canal ó camino: [tambien todo gasto comprendido]: S. 200 por kilómetro.

Desde luego se comprende que estos precios deberán ser susceptibles en la práctica de sustanciales alteraciones, según las circunstancias, pero ellos pueden servir siempre de base segura para cualquier apreciación sobre el particular.

Según nuestro código civil, "á los tres años prescribe la acción de los peritos por honorarios".

El cargo de perito es de suma responsabilidad, mui delicado, i mas que todo, de conciencia, principalmente tratándose de peritos técnicos, cuyas operaciones no es posible verificar fácilmente.

La moral profesional debe ser por eso absolutamente respetada por los agrimensores, entrando, como entra, por mucho, en sus operaciones periciales la apreciación personal, el valor subjetivo de la cosa sometida á su exámen.

El arancel ya citado establece que:

" Los peritos cuyas operaciones sean desaprobadas judicialmente i mandadas rehacer por otros, no tienen opción á derecho alguno, i serán por el contrario, responsables de las costas causadas por ellos, siempre que hubiese dolo ó mala fé.

" Si los peritos en el despacho de los asuntos que se les encomiende causan retardo sin justo motivo, no concurren á jurar el cargo ó no presentaren su dictámen dentro del plazo correspondiente, ó haciendo peticiones ilegales, ó de cualquier otro modo, sufrirán, además del apremio á que haya lugar, una multa de cinco á cincuenta centavos por ciento [1] de los derechos que le correspondan, rebajándose del importe de ellos. "

[1] Redacción algo oscura: debió decir 50 centavos por cada sol.

Por su parte, "las prescripciones sobre tasaciones" dicen:

" Cuando dos tasaciones difieren en más de un 50% de la semi-suma de ambas [1] el "Cuerpo Técnico de Tasaciones", á solicitud de cualquiera de las partes, ó por orden del juez, emitirá un informe señalando el error sustancial i designando al perito que lo ha cometido, á fin de que este devuelva el honorario que hubiere recibido i quede suspenso de sus funciones por el término que el "Cuerpo" señale, de seis meses á un año, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponde conforme á las leyes."

Según el código penal, "los tasadores que directa ó indirectamente se interesen en las tasaciones que hagan ó en que deban intervenir por razón de su cargo, sufrirán inhabilitación especial en segundo grado i multa de 10 á 50 % sobre el valor de la parte que hubiesen tomado en el negocio.

I el civil: "Los peritos no pueden comprar por sí ó por medio de otros los bienes que se venden en ejecución de sentencia dada en el juicio en que han intervenido.

Pero con todo, los peritos deben siempre tener conciencia de lo elevado de su misión i como divisa permanente en todas sus operaciones: la verdad, la honradez i la justicia.

CAPÍTULO III

OPERACIONES PROFESIONALES RELACIONADAS CON LA PROPIEDAD

Inscripción de inmuebles en el registro de la propiedad.—Tasaciones.
—Deslindes.

Con el fin de garantizar debidamente el derecho de propiedad, se ha establecido en la república el "registro

[1] Un fácil cálculo algébrico hace ver que esta condición puede expresarse así:

" Si tres veces la tasación mayor es mayor que 5 veces la menor....."

de la propiedad inmueble”, en cuyas oficinas se inscriben los títulos de posesión i de dominio, las transferencias, hipotecas, i todas las operaciones i contratos referentes á la propiedad territorial.

La intervención de los agrimensores en la inscripción de inmuebles en el registro, se refieren solo á la señalación de “la situación i linderos, medida superficial i nombre del fundo; i, además, el número con que esté designado, si fuere urbano”, según considera necesario el artículo 81 del reglamento del registro.

TASACIÓN, según el diccionario, es “medida, regla, límite justo que se pone á las cosas.”

Legalmente, es el aprecio que se hace de los bienes que van á venderse, ó que van á repartirse entre los interesados en una herencia.—Pero tambien procede i es obligatoria la tasación en el caso de préstamos hipotecarios, pago de ciertos gravámenes i otros.

La tasación puede hacerse judicial ó extrajudicialmente.—La tasación extrajudicial es solo instrumento privado i no hace plena fé en juicio.

Las prescripciones reglamentarias sobre tasaciones, dicen:

“ Toda tasación debe constar de dos partes: un resumen i un anexo.—En el resumen se indicará la situación, forma i condiciones del bien tasado con sus respectivos linderos, las servidumbres que aparezcan á simple vista, i el valor total de la tasación.—En el anexo se comprenderán todos los detalles de la operación, indicando por cada cosa avaluada sus dimensiones, calidad, precio i estado de observación, así como el valor de la unidad correspondiente.—Tanto en el resumen como en los anexos, no se hará uso absolutamente de otro sistema de medidas que el métrico decimal, único legal en el Perú, siendo enteramente prohibido el empleo de cualquiera otra unidad, excepto en casos especiales, como deslindes, títulos de propiedad i otros análogos en que sea necesario especificar las medidas antiguas, en las

que se consignarán estas solo por vía ilustrativa i entre paréntesis.

“ Los precios de unidad deben ser los de arancel que formula anualmente el “Cuerpo técnico” dentro de los sesenta días antes del principio del año, i que deben ser remitidos al ministerio de justicia.

“ El total de toda tasación constará de un número entero de soles de plata [1], para cuyo efecto se suprimirá la fracción decimal de la suma si es menor de cincuenta centavos, i si es igual ó mayor se tomará como un sol.

“ Cuando la tasación sea acompañada de planos, estos deberán dibujarse precisamente en tela de calcar, i ser doblados de manera que tomen las mismas dimensiones que el papel sellado i puedan ser cosidos al expediente.—En estos planos deberá siempre designarse la escala métrica del dibujo, i si se trata de fondos rústicos la orientación magnética respectiva, indicando día i hora en que fué tomada.—En todo caso, el plano será firmado por el autor, indicando la fecha en que fué tomado ó copiado si se trata solamente de una copia.

“ Cuando dos tasaciones difieren en un 10 % ó menos [2] se considerarán como conformes, i se tomará como valor del fundo la semi-suma de los dos precios encontrados.—Esta obligación estará obligado á hacerla, por orden del juez de la causa i sin derecho á nuevo honorario, cualquiera de los dos peritos que hubiesen intervenido en la tasación.

Respecto á la tasación de enfiteusis, debe verse el capítulo de este libro en que se trata de esa cuestión especialmente.

Para las de espropiación forzosa, tambien el capítulo correspondiente.

En cuanto á la tasación de mejoras, el código civil dice:

“ La tasación de mejoras se arreglará: 1.º al convenio de las partes; 2.º á la costumbre; 3.º á lo gastado en ponerlas i conservarlas ó al precio de venta si este fuere menor.

[1] La unidad monetaria actualmente es la libra peruana. Véase el capítulo: Pesos—Monedas—Medidas.

[2] No está claro: el 10 % es de la mayor ó de la menor?

“ Siempre que se haga tasación de mejoras abonables al arrendatario, se considerará en ella i se rebajará de su valor lo desmejorado en la cosa arrendada por culpa ó descuido de éste.

Tratando especialmente de lo relativo á tasación de fincas urbanas, en el arancel vigente en la actualidad para las áreas de la ciudad de Lima encontramos las siguientes prescripciones:

“ Cuando un terreno está situado en el ángulo formado por dos calles hasta 25 metros por cada lado, tendrá el metro cuadrado por valor dos tercios de la suma de los precios de ambas.

“ El precio del metro cuadrado de un lote de terreno comprendido después de los 25 metros de cada esquina, tiene por valor el asignado al metro cuadrado de la misma calle.

“ En el cuadrángulo interior formado á los 25 metros de distancia de cada uno de los lados que forman una manzana, tendrá por valor el metro cuadrado el precio menor asignado á cada una de las cuadras que la forman.

“ Cuando tenga que repartirse el precio del área de una finca entre varios pisos, se descompondrá dicho precio en partes proporcionales á los números naturales desde el 1 hasta el que indique el número de pisos que la finca tiene.

Según el artículo 1247 del código civil, “ Cualquiera de los herederos tiene derecho de pedir que se tasen los bienes, aún en el caso de haber sido antes justipreciados, si han corrido dos años desde la avaluación anterior ”.

Difícil nos parece señalar formularios para las distintas operaciones periciales técnicas, tanto más cuanto que esos formularios no deberían ciertamente referirse tanto á la forma en que deben presentarse dichas operaciones, cuanto á los datos que ellas deben consultar i su mejor ordenación para que resulten claras, precisas i exactas. Son tantas i tan diversas las cuestiones que pueden presentarse al respecto i tan distinto el carácter de cada una de dichas operaciones, que

su mejor forma debe dejarse al criterio de los agrimensores.

Sin embargo, no nos parece demás indicar, refiriéndonos á las tasaciones, que éstas deben contener dos partes: descripción del bien que se ha tasado i la tasación propiamente dicha, en esta forma:

Para los fundos rústicos: *I.—Descripción:* Ubicación, linderos, perímetros, area, fábrica, distribución, servidumbres, rendimiento. *II.—Tasación:* Valor del área, valor de la fábrica, total, comparación con el rendimiento, observaciones.

Si el fundo es rústico; *I.—Descripción:* Ubicación, linderos, perímetro, área: parte cultivada i parte sin cultivar, calidad de los terrenos, agua para el regadío, descripción de los cultivos, edificios, maquinarias i fábricas, otros datos. *II.—Tasación:* Valor de la parte cultivada, valor de la no cultivada, valor de edificios i maquinarias, Total, Observaciones.

DESLINDE es el acto de señalar los términos ó límites de alguna heredad, lugar ó provincia.

Según el código civil: " todo propietario puede, en cualquier tiempo, obligar á su vecino al deslinde i amojonamiento de sus fundos; los que se verificarán á espensas comunes.

En el acto del deslinde, acompañarán al juez peritos de ambas partes, quienes emitirán su dictámen, levantando " si es posible un plano del lugar ó de los campos ó heredades sobre cuyos límites se disputa "

CAPÍTULO IV

DIVERSAS CUESTIONES ACERCA DE LA PROPIEDAD

Enfiteusis.—Censos.—Hipotecas.—Anticresis.—Servidumbres.

CENSO ENFITÉUTICO ó, mas sencillamente, ENFITEUSIS como impropriamente se le llama, es un contrato en

virtud del cual una persona cede á otra el dominio útil de un fundo por un cierto rédito ó cánon anual, pero conservando el dominio directo.

Este contrato se celebra por años, ó tambien por 1, 2 ó 3 vidas, entendiéndose cada vida por 50 años.

Los artículos 1886 i siguientes del código civil se ocupan de la enfiteusis.

El precio de un bien sujeto á un contrato enfiteutico es el valor de su dominio útil por el tiempo que falte para que ese contrato termine.

La fijación de ese valor, ó sea el “cálculo de la enfiteusis”, se hacía siempre usando la fórmula siguiente, que es la misma que consigna el doctor García Calderón en su “Diccionario de legislación”:

$$D = \frac{A \times 100}{P + 100}$$

siendo *D* el valor que se busca del dominio útil;

A lo que producirá la finca en el tiempo que falta para que termine la enfiteusis; *i*

P el producto del interés que se convenga [generalmente en el 6 %] por el número de años que falta para su terminación.

La cantidad *A* se calcula así:

Se toma el rendimiento bruto de la finca en un año, y se descuenta de él:

1.º el canon de la enfiteusis;

2.º Las contribuciones [predios, alumbrado, &].

Si no se conocen, se pueden tomar el 3% del rendimiento bruto,

3.º Conservación.—Se toma el 8 %;

4.º Drogas i vacíos.—Se toma una cantidad prudencial.

El resultado se multiplica por el número de años que faltan para la extinción del contrato.

Pero las prescripciones reglamentarias sobre tasaciones aprobadas por el cuerpo técnico i que ya hemos citado, establecen al respecto lo siguiente:

“ En las tasaciones de enfiteusis, rentas, etc. no se acompañará plano alguno, reduciéndose todo á simples cálculos que deberán hacerse con sujeción á las fórmulas de intereses, debiendo emplearse para la enfiteusis la fórmula de amortización i anualidades, i estimando el interés en 9 % anual, una vez fijados los productos brutos i neto correspondientes á cada caso.

“ La fijación del producto bruto se hará por apreciación personal de lo que la finca puede producir, pero estando alquilada ó habiéndolo estado dentro del último año de la fecha de la tasación, el perito deberá sujetarse al precio que conste de los respectivos recibos de arrendamiento que los interesados estarán obligados á mostrar para este efecto, así como también los títulos de propiedad, contratos de enfiteusis i demás documentos, salvo el caso en que, á juicio del perito, el arrendamiento que constase en los recibos fuera exagerado por exceso ó por defecto, debiendo en este caso expresar los motivos para la fijación personal. De igual modo se hará la fijación de los gravámenes, en vista de los recibos de contribuciones, servicios, etc. i sólo se hará el cálculo, tanto del producto como de los gravámenes, por diez meses, dejando de lado los otros dos meses del año para atender con ellos los vacíos, las drogas i los gastos de conservación normal de la finca.

“ Restando del producto bruto por diez meses el valor del canon i contribución predial se tendrá el producto neto, que servirá para el cálculo del valor de la enfiteusis.

“ El valor que resulte así será el precio de tasación, si el estado del fundo no demanda para el mantenimiento de la renta calculada otros gastos distintos de los comprendidos en los dos meses dejados de contar. Pero si hubiese otras reparaciones extraordinarias, como las de máquinas inservibles, ó la reconstrucción de paredes, techos ó pisos que por su renta hubiesen sido incluidos en el cálculo del producto bruto; i en general si el costo de esas reparaciones fuera mayor que la décima parte del valor encontrado para la enfiteusis, deberá deducir de su importe el de las mencionadas reparaciones, cuyo importe será avaluado como se dijo al hablar

de las tasaciones en general, acompañando el respectivo plano de las obras i justificando la necesidad de hacerlas para el mantenimiento de la renta. En estas reparaciones ó reconstrucciones, no podrá ser considerada obra alguna que antes no hubiese existido en la finca, i en general ninguna obra bajo el pretexto de mejora, sino única i esclusivamente las que sean de carácter urgente i cuyo valor no pase del 10 % del de toda la enfiteusis.

La fórmula de amortización i anualidades (que puede encontrarse en cualquier buen tratado de álgebra] la hemos arreglado nosotros especialmente para el presente MANUAL, teniendo en cuenta el interés de 9 % señalado i consultando la facilidad de su manejo. Esa fórmula la expresamos así:

$$D = \frac{100^A}{9} \frac{(1.09)^N - 1}{(1.09)^N}$$

D dominio útil

A producto neto, calculado como dicen las prescripciones que acabamos de citar.

N, número de años que faltan para terminar la enfiteusis.

Esta fórmula traducida al lenguaje vulgar nos dá la siguiente regla:

Obtenido el producto neto de la finca de conformidad con las prescripciones sobre tasaciones, se multiplica por la cifra que arroje la operación que sigue:

Se obtiene por un simple cálculo de logaritmos la potencia de 1.09 cuyo esponente sea el número de años que faltan para terminar la enfiteusis, i de esa potencia se quita una unidad, dividiéndose la diferencia por dicha potencia.

En general se llama "censo", un contrato en virtud del cual se adquiere el derecho de percibir una pensión anual mediante la entrega de alguna cosa.

El código civil dice "El censo consignativo consiste en el derecho de cobrar, por tiempo indeterminado, cierto rédito o canon anual, en virtud de haberse impuesto el capital respectivo sobre un fundo, cuyo poseedor no está obligado á redimirlo.—El censo reservativo consiste en el mismo derecho de cobrar el canon, pero en virtud de la cesión de un fundo hecha con esta condición".

Como, naturalmente, del valor de un inmueble gravado con un censo debe restarse el valor de este censo para tener el valor verdadero del inmueble, precisa pues, tasar ese censo; á cuyo efecto deben tenerse presentes las disposiciones legales siguientes:

"Art. 1916 del código civil.—Para la redención de los censos consignativo i reservativo, si el capital no está fijado en la escritura de imposición, se calculará en razón de los réditos que se pagan, sobre la base del tanto por ciento establecido por la lei".

El decreto de 22 de abril 1825, dispuso que ese tanto por ciento al año fuera, el 2 para los rústicos i el 3 para los urbanos.

Segun la lei de 15 diciembre 1864 "La redención [de los censos consignativo i reservativo i capellanías] se hará oblando los censatarios en dinero la cuarta parte del valor de la imposición si gravase sobre fundos urbanos ó produjese por renta el 3%; i la sexta parte cuando el gravamen existiese en fundos rústicos ó al 2%."

La lei de 17 de octubre 1893 resolvió lo siguiente:

"Cuando no haya acuerdo entre los interesados, los censatarios podran hacer la redención depositando en la dirección general del crédito público, en dinero efectivo, la cuarta parte del capital si el censo es urbano, ó la sexta si es rústico.

"Los censos pertenecientes á manos muertas, menores de edad, incapaces ó que no sean de libre disposición, podrán ser redimidas, entregando el censatario en la dirección del crédito público, en deuda consolidada, la cantidad suficiente para que los intereses de ese papel cubran el canon censítico.

“Las redenciones se harán calculándose 80 centavos de sol por cada peso de los impuestos según la fundación.

ANTICRESIS se llama un contrato en virtud del cual, se dá en prenda una cosa inmueble, concediendo al acreedor el derecho de percibir los frutos.

HIPOTECA es el gravamen que se impone sobre una cosa inmueble, para responder del pago de una obligación.

La lei del 2 enero 1889 autorizó el establecimiento de bancos hipotecarios, para prestar dinero sobre inmuebles en plazos de 10, 20, 30, 40 i 50 años i con interés de 10% al año.

Esos bancos solo pueden prestar en primera hipoteca i por no mas de la mitad que arroje la tasación del fundo si es urbano, ó, si es rústico, de la mitad del valor del suelo.

SERVIDUMBRE es el derecho de hacer ó de impedir que se haga algo en la cosa ajena; i tambien se llama servidumbre el mismo gravamen que sufre la cosa por consecuencia de aquel derecho.

El estudio de las servidumbres conviene á los agrimensores por cuanto ellas alteran el valor intrínseco de un inmueble.

Y así, solo nos interesa el estudio de las servidumbres “reales” ó “prediales”, que pueden ser legales ó convencionales, según que las establezca la lei ó sean objeto de convenio entre particulares.

Las legales son seis: 1^a La de agua, desagüe i riego; 2^a la de deslinde; 3^a la de obra vieja i obra nueva; 4^a la de medianía; 5^a la de camino; 6^a la de los árboles que dividen las heredades.

En cuanto á las convencionales, las únicas que precisa conocer son: El derecho de introducir vigas o tirantes en pared ajena; El de abrir ventanas ó claraboyas en la pared que separa los edificios; El de impedir que se levante á mayor altura la pared del vecino; El de apoyar un edificio sobre la pared ó columna del vecino.—I entre las rústicas, solo conviene citar el derecho de senda, ó sea de pasar por la heredad ajena.

Se llama "predio dominante" la finca á cuyo favor se establece la servidumbre; i "predio sirviente" la que la sufre.

CAPÍTULO V

ESPROPIACIÓN FORZOSA

Lo que al respecto dice la constitución. — Las dos leyes de espropiación. — Intervención que dan a los peritos técnicos.

El artículo 26 de la constitución, que garantiza la inviolabilidad de la propiedad, establece que "a nadie se puede privar de la suya, sino por causa de utilidad pública, probada legalmente i previa indemnización justipreciada".

En consonancia con esa disposición, se espidió la lei de espropiación forzosa de 12 de noviembre 1900; i para el caso especial de apertura de avenidas interiores en la ciudad de Lima i otras poblaciones se dictó la de 23 de octubre de 1903.

Ambas dan, como es natural, intervención mui importante a los peritos agrimensores, por cuya razón copiamos a continuación las prescripciones pertinentes.

Segun la primera lei, para la espropiación forzosa de un inmueble, se requiere:

- 1.º Declaración de la utilidad de la obra;
- 2.º Comprobación de la necesidad de espropiar do o parte del inmueble;
- 3.º Justiprecio de los inmuebles declarados espropiables; i
- 4.º Indemnización justipreciada, previa i en moneda.

Solo en la 2ª i 3ª de estas operaciones intervienen los peritos.

Declarada por quien corresponda [gobierno ó congreso] la utilidad de la obra, se acompañará al expediente:

Un plano general que comprenda la ubicación de la obra proyectada, indicando los inmuebles que sea necesario expropiar en todo ó en parte;

[El plano señalará tambien los inmuebles de que pudiera hacerse uso en reemplazo de los anteriores;]

Las pruebas sobre el rendimiento del inmueble, nombre de sus propietarios i demas interesados, i de la necesidad de tomar la propiedad por no haber sitio público aparente para hacer la obra; i

Las referencias que pudiese convenir para el mejor conocimiento del asunto.

Despues pasa el expediente á la Corte Suprema i seguidamente al juez de primera instancia, quien "mandará que el propietario esponga dentro de tercero día si opta por el precio de tasación directa ó indirecta".

Tasación directa es la que se hace del área, fábrica i sembrío del inmueble, teniéndose en cuenta las servidumbres reales; é indirecta la que valoriza la renta que dicho inmueble puede producir i la considera como réditos del valor del fundo á razón de 6 % al año. Para valorizar la renta se tendrá en cuenta lo que la finca es en sí i el incremento probable que de manifiesto i por circunstancias especiales pueda alcanzar en un plazo de cinco años,

Tambien dice la lei:

" Los peritos designados deberán tener título facultativo en los lugares donde los hubiese con este requisito.

" Los planos que los peritos deberán formar serán siempre dibujados á la escala de un centimetro para las fincas urbanas; requiriéndose para las rústicas que se cumplan las prescripciones pertinentes del ramo de obras públicas [1].

Por su parte las prescripciones reglamentarias so-

[1] Puede usarse la de 1 : 1000.

bre tasaciones formuladas por el "Cuerpo técnico" i que están en vigencia dicen:

" La tasación directa se hará conforme á lo prescrito en el artículo 1.º de estas prescripciones [2], pero aumentado el 1% de afección y el 5% de indemnización que ordena el artículo 22 de la lei.

" Cuando en mérito de lo dispuesto en el artículo 15 de la lei de espropiaciones, deba el perito hacer una estimación personal de la renta del bien por espropiar, deducida de ese valor en sí i por el aumento probable que pudiera alcanzar durante un plazo de cinco años, se hará dicha avaluación fundada en datos é informaciones auténticas i se acompañará referencia de esa documentación junto con un informe justificativo del procedimiento empleado.

" Cuando una finca deba espropiarse solo en una de sus partes, se estimará el valor de esta respecto del valor total de la finca, en proporción á la superficie del terreno ocupado; de manera que el precio del metro cuadrado resulte igual al cociente del valor total de la finca por el número de metros que comprende su perímetro.

La lei especial de avenidas establece:

" La tasación del inmueble será directa en todo caso; avaluándose el área, fábrica i plantaciones si las hubiere por valor anterior i no proveniente de la apertura de avenida ó calle.

" Para tomar en consideración la renta como dato concurrente á la estimación del capital que la produce, es indispensable fijar su promedio en un decenio, deducir de ella los impuestos i gastos que causa la propiedad; i rebajar de aquel capital el que sea necesario emplear en el inmueble para mantener la renta en adelante.

No obstante lo que llevamos anotado, el perito deberá estudiar con detenimiento, antes de expedir su informe en una cuestión de espropiación, la lei correspondiente; pues este asunto de suyo mui delicado que afecta de manera mui directa á la propiedad i cuya resolución demanda por eso esmerada atención.

(2) Véase el capítulo III de este manual, en que se trata de las tasaciones en general.

CAPÍTULO VII

MEDIDAS, PESOS, MONEDAS

Sistema de pesos i medidas legalmente adoptado.—Medidas métricas i su comparación con las antiguas.—Pesos.—Lei monetaria.—Patrón de oro.

Por lei de 16 de diciembre de 1862 se puso en vigencia en el Perú el sistema decimal de pesos i medidas.—El reglamento correspondiente se expidió en 23 de abril de 1869, i llevaba anexo un cuadro de comparación entre las unidades metricas i las antiguamente usadas.—De ese cuadro hemos extractado la parte que únicamente puede interesar al agrimensor, i hemos agregado diversos datos útiles hallados en diferentes obras nacionales.

MEDIDAS.—Para las estensiones lineales, la unidad legal es el metro.—Para las superficiales corrientes el metro cuadrado; i para la superficie de tierras rústicas la hectárea, que equivale á 100 áreas; i como cada área es un decámetro cuadrado, la hectárea tiene 10000 metros cuadrados, ó sea un hectómetro cuadrado.

El metro equivale á tres piés 5889216; i como cada vara tiene 3 piés, la vara tiene 0 m. 835905.

Para las medidas itinerarias, en el sistema métrico se usa el kilómetro.—Antiguamente se usaba la legua de 20,000 piés, que equivale, por consiguiente, á 5572 metros 70.—La legua geométrica ó marina tenía 5555 m. 656.

Veamos ahora las superficies.—Un metro cuadrado equivale á 12 piés cuadrados 88036112; por consiguiente una hectárea es igual á 128803 pies cuadrados 5112.

La fanega era igual á 6138 metros cuadrados 9427.

Pero la unidad de medida de tierras mas usada era antiguamente la fanegadá, que aún ahora se emplea, no obstante de que, aparte de ser caprichosa i no prestarse.

por eso á fáciles reducciones i cálculos, no está completamente acordada su apreciación, como vamos á ver.

Lo más corriente es llamar "fanegada" á un rectángulo de 144 varas de ancho por 288 [el do le] de fondo ó sea 41472 varas cuadradas, que son 28997 metros cuadrados casi 3 hectáreas.

También se llama fanegada á una extensión superficial de 45000 varas cuadradas, con ocho topós i medio de 5000 varas cuadradas cada topo.

Por último, se designa también con el mismo nombre de fanegada el área de 3 fanegas; i cada fanega 3 topós de 4608 varas cuadradas [topo: rectángulo de 48 varas de ancho por 96 [el doble] de fondo].

Pero el topo que más se emplea hasta ahora en las comarcas agrícolas del sur de la república es el que comprende 5000 varas cuadradas.

En Tarma se usa algunas veces el "tongo", cuadrado de 33 varas españolas por lado, ó sea 1089 varas cuadradas.

En Ica el "coyo", que equivale á 1207 metros cuadrados.

Como el agrimensor, al tasar los fundos rústicos, debe tomar en cuenta, á más del valor del terreno, fábrica, maquinarias, etc. el del agua de que cada fundo disponga, es preciso que tenga mui en cuenta el sistema de medida usado tratándose de agua de regadío.

La unidad adoptada en todas las comarcas agrícolas es el "riego", cuya apreciación difiere de una comarca á otra.

Cerdán, en su célebre reglamento, dice:

"*Riego* en los valles de Lima se llama la cantidad de agua que puede introducirse por una abertura de una sesma en cuadro, ó lo que es lo mismo por una superficie igual á la sexta parte de una vara cuadrada.—En el valle de Chíncha de la provincia de Cañete [1] se llama

[1] Hoi pertenece el valle de Chíncha á la provincia de su nombre al departamento de Ica.

“riego”, la cantidad de agua que pasa por una superficie de una cuarta cuadrada de vara.—En los demás, un riego es la cantidad de agua que se adjudica en las asignaciones en cada diez fanegadas de tierras sembrables, especialmente en el valle que se riega por el Rímac.”

Pero estas definiciones no son científicas.—Las dos primeras consideran uno solo de los elementos que determinan el gasto de una corriente de agua—la sección del canal; i olvidan el otro indispensable—la velocidad. Por lo cual podemos establecer la siguiente equivalencia aceptada por muchos ingenieros: un riego es el gasto de 18 litros por segundo.

PESOS.—La unidad de peso adoptada es el kilogramo, que en medidas antiguas equivale á 2 libras 27347; ó lo que es lo mismo, que una libra tenía 460 gramos más ó menos.

El quintal equivale á 46 kilos 00931; i la tonelada á 920 kilos 1862.

La tonelada métrica tiene 1000 kilogramos.

Como cada kilogramo ó kilo tiene 1000 gramos, i el gramo es el peso de un centímetro cúbico de agua; i como el litro es un decímetro cúbico, siendo cada decímetro cúbico igual á 1000 centímetros cúbicos, 1 litro de agua pesará 1 kilo; i un m³ de agua pesará una tonelada métrica.

MONEDAS.—Hasta hace pocos años regía el sistema monetario que tenía por unidad el sol de plata, con diez reales, teniendo cada real diez centavos.—Hoi se ha adoptado el patrón de oro, cuya unidad monetaria es la libra que tiene diez soles de plata.

©ALCUBO DE ENFITEUSIS

Conferencia dada en el local del Cuerpo Técnico, por el secretario de la institución señor Ricardo Tizón i Bueno, la noche del 25 de octubre de 1905.

SEÑORES:

No tiene este trabajo, como se ha de ver, pretenciones mayores.—Lo constituyen simples apuntes de cartera, á los que he querido dar lectura en público, como medio de estimular á algunos de mis jóvenes compañeros, é iniciar así una serie de conferencias sobre puntos relacionados con la profesión. No hai que olvidar que todas estas cuestiones, si no elevado carácter científico, tienen importancia indudable, porque no se hallan tratadas en libro alguno, porque mui pocos son los que se ocupan de ellas para darlas á conocer á los demás, i porque, á causa de todo esto, en el campo que abrazan campea desenfadadamente el empirismo. Tengamos presente los que nos iniciamos en las faenas técnicas que este es un modo de aprender como no se halla en escuela alguna: transmitiendo á otros lo que se sabe, lo que se piensa sobre determinada cuestión, para provocar así discusión: i bien sabido es que de la discusión nace la luz. Sistema de aprendizaje algo original pero de no dudosa eficacia.

Por eso vengo aquí, ganoso de aprender. Yo diré lo que pienso sobre un determinado punto: i los que me hacen el honor de escuchar mi conferencia comentarán lo que digo, aclarando mis dudas i corrigiendo mis errores. Habré así aprendido lo que, por muchos esfuerzos que hiciera, no encontraría libro en que poderlo estudiar.

I hecho el obligado preámbulo, entro en materia.

La importancia económica i social de la agrimensura parece que no se aprecia perfectamente entre nosotros, i es bueno por lo mismo tratar de ella cada vez que se presenta ocasión propicia.

De los tres factores económicos—tierra, capital i trabajo,—la tierra, es decir la propiedad sobre la tierra, prima en importancia en opinión de muchos economistas: i de allí el rol tan elevado de la agrimensura, que fija los límites de esa propiedad i la aprecia en su extensión i valor.

La agrimensura, tambien, al delimitar las propiedades, al dar á cada dueño lo que en justicia le corresponde, amparando derechos i evitando ó cuando menos aclarando litigio, realiza sin duda alguna un fin social de trascendencia.

Es por eso que el ejercicio de tal profesión se roza íntimamente con las mas complejas cuestiones jurídicas i técnicas, i por eso es también que todos, propietarios de un lado, juriconsultos de otro, i á mas ingenieros i arquitectos, le demandan con frecuencia servicios de significación excepcional.

Se hace á veces una lamentable confusión entre la agrimensura, la arquitectura i la ingeniería de construcciones; pero nada mas desprovisto de razón. Levantar i ornamentar edificios es cosa bien distinta de medir tierras i avaluar construcciones ya hechas: i aunque en realidad no cabe comparación sobre la importancia respectiva, ya que los objetos son tan diversos, es indudable sí que el radio de acción de la agrimensura es más extenso, ya que ella no solo se relaciona con la construcción urbana, sino que se estiende á toda la propiedad territorial, i luego trata el problema referente á esa propiedad, según llevo dicho, no sólo bajo su aspecto técnico, sino tambien i quizá si principalmente en su faz legal.

Es natural que esto última suceda, desde que la propiedad está regida por leyes civiles, i el conocimiento de estas i su aplicación práctica tocan directamente á quien de esa propiedad se ocupa, esto es al agrimensor.

Las mensuras, los deslindes, las tasaciones, no son así sino cuestiones mistas, que presentan claramente las dos faces, técnica i legal.

Entre todas ellas, presenta singular interés la referente á la enfiteusis, de la que paso á ocuparme.

Sabido es que la enfiteusis ó censo enfiteútico es el contrato en virtud del cual un propietario trasmite á otra persona el dominio útil de un inmueble por cierto rédito ó canon anual, pero conservando el dominio directo.

Nada dice la lei sobre el modo como debe estimarse una enfiteusis. Lo único que al respecto tenemos es, como vamos á ver, opiniones de algunos publicistas, disposiciones sueltas, diversos precedentes; pero nada más. Hace falta una reglamentación completa i apropiada que prevea todas las cuestiones que al respecto pueden presentarse i que dé á la resolución de ellas la seriedad é importancia que deben merecer.

Yo se de muchos abogados, i de muchos propietarios, i de muchos agrimensores, que anhelan con vehemencia se espida esa reglamentación, de cuya urgente necesidad es esa demanda una prueba manifiesta. Pero son pocos los que se han ocupado del punto i han tratado de darle solución satisfactoria.

Mui justificada es la opinión del doctor Toribio Pacheco, quien en su tratado de Derecho civil establece que la institución enfiteútica debe desaparecer i que practicamente se halla en desuso.

Habríamos deseado, dice el ilustre publicista, que se hubiera avanzado de una vez i en conformidad con las ideas del siglo, á abolir completamente la institución enfiteútica, perjudicial á los intereses tanto del dueño directo como del enfiteuta; i agrega que en el código civil francés es ya desconocida la enfiteusis, i que en el de Chile se guarda un silencio absoluto acerca de la misma cuestión.

Pero el hecho, evidente para los peritos tasadores, es que esa institución existe actualmente, i que, aunque ya no se celebran contratos enfiteúticos, existen i existirán mucho tiempo mas los ya celebrados. He tenido oportunidad de conocer, entre otros varios, un contrato de esta clase sobre diversos bienes en Magdalena, celebrado á principio del siglo pasado por tres vidas civiles, ó sea 150 años, que solo se extinguirá por consiguiente á mediados del siglo actual. La Universidad de Lima tiene el dominio directo de una propiedad en la calle de Llanos de esta capital, dada en arrendamiento enfiteútico por plazo cuyo término será dentro de 96 años. La enfiteusis sobre la esquina de Jesús Nazareno i Co-ca terminará el 12 de setiembre de 1989. I asi otros.

Tenemos, pues, que pensar en el asunto todavía algún tiempo más. Por consiguiente, la cuestión tiene interés de

actualidad, siendo de advertir que el problema se presentará mas complejo á medida que el tiempo trascorra, por la rapidéz con que aumenta el valor de la propiedad urbana i rural.

Tengase presente que en el curso de este trabajo me refiero esclusivamente á la región de Lima.

I digo que tiene tambien el asunto cierto interés de actualidad, porque, con motivo de la erección del teatro nacional i la consiguiente apertura de una sección de la gran avenida interior, ha habido necesidad de iniciar diversos expedientes de espropiación, entre ellos alguno ó algunos referentes á propiedades que están sujetas á contratos enfiteúticos. Yo me atrevó á afirmar que si las soluciones encontradas no han satisfecho á los interesados i han motivado al contrario acaloradas i hasta ágras discusiones, ha sido debido en no pequeña parte á no haber sido estudiado detenidamente con antelación el punto general de los cálculos de enfiteusis i no haber podido por consiguiente dictarse una reglamentación apropiada.

Explicada la utilidad del estudio que he hecho de este interesante tópicó, estudio del que ahora presento un extracto, entro de lleno en materia.

Primero trataré de la tasación de enfiteusis considerando esa tasación solo como cuestión de aritmética superior, esto es ocupándome únicamente del cálculo algebraico que ella requiere. Después entraré en algunas consideraciones de distinto orden acerca de la misma cuestión.

El doctor García Calderón, en su monumental diccionario de legislación, consigna una regla para el cálculo de enfiteusis que traducida al lenguaje algébrico puede expresarse así:

$$D = \frac{A \times 100}{p + 100}$$

en que D es el dominio directo cuyo valor se quiere calcular:

A lo que producirá líquido la finca en el tiempo que falta para la estinción de la enfiteusis,

p el producto del interés convenido [generalmente es el 6 %] multiplicado por el número de años que falta.

Para hallar el producto líquido de un año, según la regla del doctor García Calderón, se deduce del producto bruto la suma de las siguientes cantidades:

Canon anual estipulado;
 Contribuciones;
 Gastos de conservación, i
 Drogas i vacios.

Aplicando la fórmula á un cierto ejemplo práctico, se obtuvo la cantidad de 33608 soles.

Ya el doctor Villarreal, distinguido miembro de este cuerpo, demostró que el procedimiento sugerido al doctor García Calderón, [cuya exactitud no era por cierto de la incumbencia de éste comprobar] adolece de un grave error al no considerar en definitiva sino ganando interes simple un capital, al que por el contrario, i sin duda alguna, debe considerarse que se incorporan los réditos que va produciendo; i en consecuencia el citado doctor Villarreal opina que los cálculos de enfiteusis deben hacerse con sujeción á esta otra fórmula:

$$D = \frac{A [(1'0r)^n - 1]}{0'0r [1'0r]^n}$$

siendo A, como en la anterior fórmula, el rendimiento líquido, pero solo en un año,
 r el interés pactado, i
 n el número de años que faltan.

Aplicando esta fórmula al ejemplo ya propuesto, teniendo en cuenta los mismos datos i el mismo interés de 6%, obtuvo el Dr. Villarreal para el valor de la enfiteusis, 39,860 soles, esto es 6,247 más que lo consignado en el diccionario de García Calderón.

Pero desde 1896, en que aparecieron por primera vez los Anales del Cuerpo técnico de tasaciones, se dieron á la publicidad las "prescripciones reglamentarias", en que se establecía, para las tasaciones de enfiteusis, el uso de la fórmula de amortización i anualidades, fórmula que no se consignaba espresamente, pero que, teniendo en cuenta lo que esas prescripciones establecen, puede espresarse así:

$$D = \frac{A \times 100}{9} \times \frac{[1'09]^n - 1}{[1'09]^n}$$

siendo pues idéntica á la que después demostró ser correcta

el doctor Villarreal. Como antes, D espresa el dominio útil que se quiere calcular, A el rendimiento líquido i nel número de años que faltan para la estinción.

El cálculo del rendimiento líquido si varía, pero simplificándose, en esta fórmula, cuyo manejo es mui fácil como se vé, pues solo contiene dos cantidades variables A i n . Se preceptuaba si como interés el 9% en vez del 6.

Aplicada al mismo ejemplo de antes, se obtiene con esta fórmula \$ 27,066.

No entro en consideraciones científicas ni en cálculos matemáticos porque no los creo en manera alguna oportunos: aparte de que esos cálculos son en sí de tal sencillez que apenas si valdría la pena de ocuparse de ellos.

Llamo solo la atención nuevamente hácia un detalle que tiene verdadera importancia: i es el relativo al modo de considerar los réditos de la renta que representa la enfiteusis. Alguien, en discusión privada, me ha sostenido la teoría que condensa la fórmula antigua, es á saber: que esos réditos deben suponerse producidos en interés simple, puesto que las sumas que el inmueble rinde no se capitalizan, no se invierten en el inmueble para mejorar la renta. Pero predomina en general la opinión de que los réditos en referencia deben ser considerados como producidos en interés compuesto, desde que toda renta debe calcularse así, i no pierde tal carácter la enfiteútica por el hecho de estar relacionada con una propiedad inmueble. Todos los tratadistas convienen en ello, i para no ir mui lejos citaré la opinión del doctor Capelo, antiguo presidente de este Cuerpo: opinión que se halla de manifiesto en su magnífico tratado de Algebra.

Algunos peritos calculan la enfiteusis así: Tasan directamente la finca, es decir encuentran el valor actual de su área i fábrica; i de ese valor deducen:

1.º El capital que, al 6 % al año, sea capaz de producir aquel mismo valor actual en los n años que faltan para la estinción; i

2.º El capital que al mismo interés, representa en esos n años, el canon de la enfiteusis.

Desde luego, este procedimiento parece partir de la base de que el valor que tendrá la finca dentro de n años será el mismo que tiene ahora, lo que ni legal ni científicamente parece aceptable.

Para esplicar el alcance de esta fórmula, voi á citar el caso de la finca del Sr. Ugarte, refiriéndome á la operación

practicada por mi respetado compañero el señor ingeniero don Enrique Coronel Zegarra.

Obtuvo como valor real de la propiedad la suma de Lp. 2630 i dedujo de esa suma el capital que representa el canon de S. 160 anuales al 6 %, ó sea Lp. 266 : 697; i el valor actual del dominio directo, que según el procedimiento indicado [que se condensa en la fórmula:

$$D = \frac{A}{(1'0r)^n}$$

D dominio útil actual,

A rendimiento líquido al año.

r interés legal [6 %]

n número de años]

le dió Lp. 29,-; esto es dedujo en todo Lp. 296 que venían á ser así lo que correspondía al señor director, dejando Lp. 2333, para el dueño del dominio útil.

Pero el mismo ingeniero, en la misma operación i aplicando la fórmula,

$$D = A \times \frac{1 - \frac{1}{[0'0r]^n}}{[0'0r]^n}$$

(que mediante un simple cálculo algebrico de transformación se puede ver que es idéntica á la del doctor Villarreal) obtuvo para el dominio útil enfiteutico Lp. 2319.179, ó lo que es lo mismo Lp. 14 más que por el otro método; suma pequeña en sí, pero que de un lado hace ver que la diferencia existe lo que basta para la discusión del principio general; i que, de otro lado, puede evidentemente ser mayor cambiando los datos del problema.

La sola consideración de la diferencia entre los diversos resultados que se obtienen según los métodos que se empleen, es suficiente para demostrar la necesidad urgente de que se determine de una vez, i con fuerza obligatoria para los peritos, por quien puede i debe hacerlo, que es el Cuerpo técnico, la adopción de una sola fórmula i de un mismo i único procedimiento para la avaluación de la enfiteusis.

Dejar las cosas como están es autorizar el abuso i despojar á las operaciones periciales de toda garantía. Los peritos no tienen regla fija al respecto i todo queda á su leal saber i entender, esponiéndose así á serio peligro su reputación profesional. El propietario, el capitalista que presta con garantía de la renta enfiteútica, la institución que grava con un impuesto esa misma renta, no pueden tener fé en una avaluación que, en definitiva, queda al arbitrio del perito, quien puede, con fundamento científico bastante, pero con ninguno legal porque no se le ha dado, estimar la enfiteusis valiéndose de la fórmula que su buena fé le sujiera como más conveniente.

Estúdiase desde luego con el mayor detenimiento i científicamente la cuestión, i al resultado obtenido como mejor dese fuerza legal. La fórmula que responda mejor al espíritu de la institución enfiteútica i que más perfectamente armonice con los hechos estatúyase como única aplicable; i los peritos, teniendo norma segura i ya sin responsabilidad personal, se verán libres de solicitaciones impertinentes i no tendrán excusa que justifique su adopción de otra fórmula que no sea la legal. La seriedad i garantía de sus operaciones se habrá conseguido en un todo.

Pasando al terreno de las consideraciones, debo ante todo plantear este tema:

¿La tasación de una enfiteusis es solo cálculo de renta, ó debe entrar en ella la apreciación misma del bien á que se refiere?

Las prescripciones reglamentarias que he citado parecen ser de la primera opinión, cuando dicen que en las tasaciones de este género todo se reducirá a simples cálculos, sin acompañarse plano alguno. Pero en otra parte agregan que la tasación así obtenida sólo representará el verdadero valor en el caso de que el bien no requiera sumas de extraordinario monto para su conservación.

Voi á hacer una trascripción testual:

“ El valor que resulte conforme al artículo anterior [se refiere al cálculo de la enfiteusis según la fórmula que ya he citado], será el precio de tasación si el estado del fundo no demanda para el mantenimiento de la renta calculada otros gastos que los comprendidos en los meses dejados de contar.

Pero si hubiese otras reparaciones extraordinarias, como la de máquinas inservibles ó la reconstrucción de paredes techos ó pisos, que por su renta hubiesen sido incluídos en el cálculo del producto bruto, i en general, si el costo de esas reparaciones fuera mayor que la décima parte del valor encontrado para la enfiteusis, deberá deducirse de su importe el de las mencionadas reparaciones, & & & .”

Es natural i justo que así se haga. Trátase es cierto de estimar una renta, pero una renta basada en una propiedad i susceptible, por lo mismo, de variar conforme varia el valor de esa propiedad.

Verdad es que las prescripciones se han limitado á tomar en cuenta la variación en el valor de la fábrica; pero ese valor según se sabe, no constituye por sí el de toda la propiedad. El terreno sobre que la fábrica descansa tiene también valor, cuyas alternativas influirán en la variación del valor de toda la propiedad i por consiguiente de la renta.

Por eso conviene que en las tasaciones enfiteúticas no se prescinda en manera alguna de la tasación real del bien mismo; i ya que es materialmente imposible prever todas las variaciones que experimentará la propiedad en el valor de su área i fábrica, podrá acercarse tanto más á la verdad en este orden cuantos mayores datos se obtengan respecto á ubicación, condiciones del barrio en que está situada, tendencia visible á mejorar ó desmerecer, estado de la fábrica, etc.; esto es, no haciendo solo simples cálculos numéricos, sino tasando en tasación real la finca de que se trate.

De una manera especial, para efectuar préstamos hipotecarios se hace indispensable proceder así, porque dándose dinero sobre prenda pretoria cuyo valor es susceptible de sufrir alteraciones, conveniente i mucho es fijar en lo posible esas alteraciones.

No debe olvidarse ni un momento que la tasación de un inmueble es una operación que tiene á más de su aspecto técnico, otro comercial. Y si siempre la tasación es actual, esto es da el valor que en el día tiene el inmueble á que ella se refiere, no debe dejar á un lado los datos concurrentes indispensables para su mejor apreciación.

Grave error comete el agrimensor que tasa un inmueble sujetándose exclusivamente á lo que arroja su operación de mensura i fijación de precios á los distintos elementos de una fábrica: corre quizás el riesgo de avaluar en mayor suma una fábrica monumental ubicada en estramuros que una

liviana i sencilla levantada en el centro de la ciudad. I si puede decirse que para eso se toma en cuenta el valor del terreno en los distintos puntos, debe tenerse presente que la previsión no puede abarcar todos los casos, i que allí donde esa previsión falta, el criterio profesional del perito debe suplirla.

I ese valor comercial á que me he referido, se traduce, si se trata por ejemplo, de la tasación para un seguro, por la consideración de lo inflamable de los materiales de la fábrica, ó la vecindad á ella de otros materiales de esa clase; si se trata de un préstamo hipotecario, convendrá expresar si al término del préstamo la finca se cree pueda responder por él; si de un gravamen fiscal, la comparación con el rendimiento, & &.

I así, si se trata de una enfiteusis debe evaluarse como renta, pero teniendo en consideración, como dato concurrente, la posible conservación del bien que produce esa renta.

Otro punto que conviene tocar en el relativo al interés que se acostumbra en los cálculos de enfiteusis, que, como he dicho, es ahora el 9 %.

Desde luego este asunto es grave i no puede resolverse de lijero, requiriendo estudio inteligente i acopio de datos estadísticos de que por desgracia carecemos: pero yo sin embargo me permito avanzar algunas ideas sobre el particular.

Expresando aquél interés el que hoy rinde la propiedad urbana en Lima [porque de todos modos creo que ese interés debería ser muy distinto en el caso de fundos rústicos,] podría hacerse distinción entre las diversas clases de propiedades; pues no todas dan igual ni siquiera parecido rendimiento. Esa clasificación podría ser por ejemplo:

Casas de habitación.....	8 %
Casas de vecindad.....	10 %
Callejones	12 %

Parece, en efecto, que no cabe discusión sobre este particular. Si con los mismos materiales é igual mano de obra, es decir con el mismo gasto, se levanta en un sitio determinado una construcción, el rendimiento varía según el destino que á esa construcción quiera dársele. I la importancia de esta consideración es manifiesta, si se tiene en cuenta la diferencia de los resultados que dá una fórmula según el interés que se haya considerado.

Es, pues, conexo este punto con aquel otro de tanta importancia para los propietarios i para los constructores: ¿Qué interés produce la propiedad urbana en Lima? Financieramente considerado ¿el negocio de fincas es tan productivo como seguro? Quizás si no necesitando mayores disquisiciones, podrían absolver fácilmente la pregunta muchos de los propietarios de Lima: pero surjiria otra interrogación de contestación más difícil: si el de fincas es negocio lucrativo, el rendimiento obtenido con él ¿es el máximo posible? Temas todos de mui alto interés, que yo invito á tratar á algunos de los compañeros que me escuchan.

Pero me he apartado de mi objetivo principal. Decía parecerme preciso, para el cálculo de una enfiteusis, estipular el interés correspondiente según la clase de inmueble.

Tratándose de préstamos hipotecarios, debe llenarse, me parece, una condición más: que haya relación entre aquel interés i el que se pacte para el préstamo: lo que no creo necesite demostración.

Pasando á otro punto, yo creo que al cálculo de enfiteusis deberían referirse las valorizaciones que puedan presentarse de dominio util aunque no sujetas al contrato enfiteutico, i respecto de las cuales no existe regla alguna fija.

Pongo por caso la manzana que ocupa la estación principal del ferrocarril inglés de Lima i Callao. La empresa disfruta por cierto tiempo de la propiedad de esa sección de la ciudad, en virtud de concesión que le hizo el gobierno al tiempo de la construcción del ferrocarril, no pagando canon alguno desde luego. Si se tratara de espropiar esa manzana, como es posible que suceda si se lleva adelante la apertura de la gran avenida interior de Lima, ó si se quiere hacer al respecto alguna otra operación, ¿como se procedería para la evaluación correspondiente? El rendimiento actual sería mui difícil de calcular, i en cuanto al posible, dependería de tantas condiciones i circunstancias, que el problema así planteado sería de solución sumamente difícil á la vez que de alta importancia para los profesionales.

La empresa considera que, caso de trasladar la estación á otro lugar que reuniera las condiciones de este en cuanto á situación i estensión, no lo conseguiría en arrendamiento por menos de tres mil libras al año, lo que representaría según la fórmula de enfiteusis que ultimamente he citado, mas ó menos treinta mil libras, teniendo en consideración que

faltan 46 años para la caducidad de la concesión que otorgó al ferrocarril el uso de esa manzana.

¿Sería aceptada una tasación semejante por el gobierno, la municipalidad ó cualquiera otra institución que quisiera adquirir el dominio directo i real sobre la propiedad en cuestión? Razón sobrada tendría para rechazarla, como la tendría también la empresa del inglés si no la considerara conveniente á sus intereses, desde que no hai disposición legal alguna que establezca tal procedimiento de valorización.

Otro caso que interesa tratar, con relación á la enfiteusis, es el que ya se me ha presentado alguna vez: el dueño del dominio util quiere adquirir el dominio directo.—I para presentar lo mas clara la cuestion, me voi á valer de un ejemplo imaginario.

Supongo una finca sujeta á un contrato enfiteutico para cuyo término faltan 50 años.—Supongo también que:

El canon sea de Lp. 18 al año;

El producto líquido (descontando predios) en 10 meses sea de Lp. 200.

Que la finca comprenda una area de 500 m² i con valor actual de 100 Lp; i

Que la fábrica valga Lp. 2000.

La formula da para el valor de la enfiteusis.

$$D = \frac{182 \times 100}{9} \frac{(1'09)^{50} - 1}{(1'09)^{50}}$$

Lp. 2,000 aproximadamente.

Ahora bien, si el dueño del dominio util quiere adquirir el directo ¿este como se tasa?—

La tasación directa obligaría á darle, al señor directo como Lp. 100, pues area i fábrica valen Lp. 2,100.

Si calculamos, nada mas que á interes simple i al 9% el canon que recibe, obtenemos Lp. 2,300 i á interes compuesto una cifra muchisimo mayor.

Se ve la enorme diferencia segun el procedimiento, revelándose así la urgencia de determinarlo regurosamente. Desde luego no parece justo que se calculen ambos dominio el directo i el util como renta en igual condición cuando en el uno esa renta es de valor fijo (el canon) i en el otro variable, (el rendimiento) lo que podría mui bien conducir al absurdo de dar al dominio util mayor valor que al directo.

Como yo no he querido en este trabajo sino hacer un ligero análisis de cuestión, dejando á los mas entendidos que la resuelvan, solo avanzo esa opinión al respecto; pero insisto si la que se hace necesario dictar un reglamento que abarque este i todos los demás casos que pueden presentarse en el cálculo de enfiteusis.

Para concluir, voi á examinar las leyes vigentes de espropiciación en lo que dicen relación con las tasaciones de enfiteusis.—

La lei general de 12 noviembre 1900 dice:

Art. 15. Tasación directa es la que se hace del area, fábrica i sembríos del inmueble teniéndolo en cuenta las servidumbres reales; indirecta la que valoriza la renta que dicho inmueble puede producir i la considera como redito del valor del fundo á razón del 6% al año,

I la lei especial para la espropiciación de propiedades destinadas á las 2 grandes avenidas de Lima, dice en su artículo 7.º que: La tasación del inmueble será directa en todo caso.

Si en todo caso la tasación es directa ¿como se hará la de una enfiteusis, tasación que no puede ser directa en ningún caso?—

La lei quiere que del valor que arroje la tasación directa se abone al enfiteuta lo que segun tasación separada le corresponda; pues asi lo establece claramente la primera de las leyes citadas en su artículo 20, que dice

Los que tengan en el inmueble servidumbre personal ó arrendamiento de duración determinada pueden presentarse al juez de 1ª Instancia para que se le declare la parte que les corresponde del precio del inmueble, nombrando su perito. — *En caso de enfiteusis, la indemnización corresponde al dueño del dominio directo, con descuento de la parte que, previo justiprecio, le toque al dueño del dominio util...*

Pero nada establece sobre el modo mismo de hacer ese justiprecio; por lo cual se ve nuevamente la necesidad de prever el caso de que el dueño del dominio directo quiera comprar el derecho del enfiteuta, de lo cual acabo de ocuparme.

En resumen, i como síntesis de este modesto trabajo, presento las siguientes conclusiones á la consideración de mis ilustrados compañeros del Cuerpo técnico de tasaciones:

1^a—Las tasaciones de enfiteusis deben comprender 2 partes sen perfecta concepción entre si: una la estimación de la renta i otra la avaluación del bien mismo materia de la enfiteusis.

2^a—Para la primera operación debe prescribirse una formula práctica i única.

3^a—El interés debe ser segun la clase del inmueble.

4^a—Al tasar la fábrica debe procederse con toda escrupulosidad, fijando las condiciones de duración de esa fábrica para la conservación de la renta i la posibilidad de mejoramiento ó desmejoramiento del bien en razón de ubicación.

5^a—Deben asimilarse al cálculo de enfiteusis todas las cuestiones que tengan carácter semejante:

6^a—Debe establecerse claras prescripciones para el caso de que el dueño del dominio util quiera adquirir el directo ó viceversa.

7^a—Debe estudiarse de manera especial los casos de tasación de enfiteusis para espropiación.

Todas estas cuestiones aqui toca tratarlas i resolverlas es al cuerpo técnico de tasaciones, en guarda de los intereses de los propietarios, de las instituciones públicas, de las empresas, de los bancos hipotecarios i del público en general, como medio de facilitar la solución de los litigios judiciales, i luego para dar á los peritos agrimensores una pauta segura en sus operaciones.

Es á esta institución á la que toca llevar adelante esa labor, tanto porque su reglamento claramente determina, entre sus atribuciones, la de dar reglas á que deban sujetarse las operaciones periciales, cuanto porque ese fue el pensamiento que tuvo en mira el supremo gobierno al crearla: como se deduce claramente del primer considerando del supremo decreto de 13 de diciembre de 1889 que dió vida oficial al Cuerpo: cuyo considerando dice testualmente: "Que es indispensable establecer reglas fijas para la manera de proceder de los peritos técnicos que intervienen en los juicios, á fin de evitar la disconformidad i defectos legales, que es posible prever en muchos casos por medio de una reglamentación conveniente".

I ya que he tocado este punto, scáme permitido antes de terminar esplayarme con respecto de él, hablando con la llana franqueza que debe caracterizar lo que digan los profesionales, principalmente los agrimensores, acostumbrados á rendir homenaje á estas dos unicas divinidades: la verdad i la justicia.

El cuerpo técnico languidece.—Su importancia, en vez de crecer, si no amengua, permanece por lo menos estacionaria.—Su rol como institución técnica no corresponde á la trascendencia de sus fines.

I ello ¿debido á qué?—A la indiferencia que manifiestan respecto á él, no el gobierno que lo sigue atendiendo con una modesta pero por el pronto suficiente subvención: no el poder judicial que recurre frecuentemente á su opinión en asuntos de alta trascendencia, dando á esa opinión la autoridad que le es debida: no al municipio de Lima, que reclama del Cuerpo, como ha reclamado ultimamente, la adopción de medidas tendentes á garantizar la seriedad en las operaciones profesionales: Es á la incuria de los mismos miembros de este instituto, á su inexplicable decidia, á que se debe que él no alcance todo el progreso que tiene derecho á esperar.

Aquí los que se inician en las faenas técnicas pueden aprender, pueden adquirir lo que ni en libros ni en cátedras podrían en contrar: el criterio profesional que exclusivamente lo dá la experiencia: i los viejos, si bien nada vendrían á aprender, cumplirían un deber patriótico que solo á ellos incumbe: dirigir por los buenos rumbos, dar lecciones de honradez i moralidad profesionales á los jóvenes ingenieros i agrimensores.

Pues ni unos ni otros toman con el empeño que debieran los asuntos que á nuestra institución se refieren. — I si me atrevo á manifestarlo tan claramente, es, no en tono de reproche, sino quizá si hasta de súplica. — Convencido de la trascendencia del papel que en el desarrollo intelectual del país toca al Cuerpo técnico de tasaciones, no ahorro medios, en la reducida esfera de acción en que me muevo, para conseguir que él llene cumplidamente su hermoso programa, levantando cuanto sea posible el nivel profesional, evitando que descienda de aquella altura á que lo han conducido quienes, como Arancivia, Elmore, Capelo, Balta, Villareal, i tantos otros, hicieron de la profesión un culto i le consagraron sus mejores i mas poderosas energías.

He dicho.

