

## Capítulo 53

# FÉLIX DENEGRÍ LUNA

Homenaje



*HOMENAJE A FÉLIX DENEGRI LUNA*

Copyright © 2000 Fondo Editorial de la  
Pontificia Universidad Católica del Perú  
Av. Universitaria, cuadra 18, San Miguel  
Telefax: 460-0872  
Teléfonos: 460-2870, 460-2291 anexos 220 y 356  
E-mail: feditor@pucp.edu.pe

Derechos reservados, prohibida la reproducción de  
este libro por cualquier medio total o parcialmente,  
sin permiso expreso de los editores.

Primera edición: diciembre del 2000  
500 ejemplares  
Impreso en Perú - Printed in Peru

Hecho el Depósito Legal, Registro N° 1501222000-4715  
Obra completa: ISBN 972-42-376-X

Cubierta:

Diseño y diagramación: Gisella Scheuch  
Impresión: Siklos S.R.Ltda.

# En torno a la liberización de la propiedad en el siglo XIX: apuntes sobre el censo enfiteútico

JOSÉ DE LA PUENTE BRUNKE

## 1. Del Antiguo Régimen al liberalismo: el concepto de la propiedad

Uno de los aspectos más significativos del proceso mediante el cual se produjo la caída del denominado Antiguo Régimen y el triunfo de las ideas liberales —cuyo origen inmediato puede encontrarse en el pensamiento ilustrado del siglo XVIII— es el referido al concepto de la propiedad. En efecto, el liberalismo decimonónico fue enfático en señalar que el concepto de propiedad tenía unas características intrínsecas, algunas de las cuales no habían sido reconocidas en los tiempos del Antiguo Régimen.

Así, el concebir la propiedad como un derecho que por naturaleza correspondía a cada hombre, y el entender que una característica fundamental de ese derecho estaba constituida por la libre disposición —es decir, la posibilidad de enajenar— fueron, ciertamente, aspectos novedosos frente al panorama anterior.

En efecto, una de las limitaciones más graves que —de acuerdo con el criterio de los liberales del siglo XIX— había sufrido el derecho de propiedad estaba representada por la vigencia de las vinculaciones. Francisco García Calderón definió la vinculación como «la unión y sujeción de los bienes al perpetuo dominio en alguna familia, con prohibición de enajenarlos; y también el gravamen o carga perpetua que se impone en alguna fundación».<sup>1</sup>

Por tanto, una característica fundamental de toda vinculación —que podía tomar la forma, entre otras, de un mayorazgo o de una capellanía eclesiástica o

<sup>1</sup> GARCÍA CALDERÓN, Francisco. *Diccionario de la Legislación Peruana*. Vol II. 2.ª Lima, 1879, p. 1836.

laical— era que impedía la libre enajenación del bien sobre el cual estuviera referida: es decir, del bien vinculado.

Es obvio, entonces, que las vinculaciones no podían ser aceptadas por quienes compartían la mentalidad librecambista propia del liberalismo, toda vez que una premisa básica de dicha concepción de la economía era la convicción en torno a que en el mercado debía darse la libre circulación de los bienes, de tal modo que fueran la oferta y la demanda las que definieran si un bien se enajenaba o no. De este modo, la existencia de las vinculaciones era vista por los liberales como un impedimento para el desarrollo de la mencionada libre circulación de los bienes en el mercado.<sup>2</sup> Como importante antecedente español de dicha concepción, es obligado citar a uno de los ilustrados peninsulares más representativos: Gaspar Melchor de Jovellanos. En su célebre «Informe de la ley agraria», publicado en 1795, consideró que la mala situación de la agricultura española se debía al hecho de que la propiedad de la tierra estaba muy concentrada, y a que las barreras jurídicas entonces vigentes —como lo eran las vinculaciones— no hacían posible el libre juego del interés propio en un mercado abierto.<sup>3</sup>

En cuanto a la valoración de la propiedad, era la inmobiliaria —y sobre todo la rústica— la más apreciada, considerándose la no solo la base de la riqueza, sino también del prestigio social. Así, el célebre jurista arequipeño Toribio Pacheco afirmó que la propiedad estaba basada en la naturaleza del hombre, tal como lo habían proclamado los ilustrados un siglo antes.<sup>4</sup>

A pesar de ello, no todos los liberales decimonónicos defendían el carácter absoluto del derecho de propiedad. Uno de ellos, el propio Toribio Pacheco, afirmó que el ejercicio del derecho de propiedad podía sufrir limitaciones, debidas al hecho de que al vivir los hombres en sociedad, el uso de los derechos que cada uno hiciera no debía dañar el de los otros. Incluso llegó a afirmar que el interés de la sociedad era superior al de cada individuo: «el interés individual cede y desaparece ante el interés social».<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Toribio Pacheco, liberal peruano del siglo XIX, afirmó, por ejemplo, que «el capital sin circulación es como un cadáver sin alma», y que «la circulación es el principio vital». Cfr. RAMOS NÚÑEZ, Carlos Augusto. *Toribio Pacheco, jurista peruano del siglo XIX*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 1993, p. 221.

<sup>3</sup> Cfr. BRADING, David A. *Orbe indiano. De la monarquía católica a la república criolla, 1492-1867*. México: Fondo de Cultura Económica, 1991, p. 550.

<sup>4</sup> Cfr. RAMOS NÚÑEZ, *op. cit.*, pp. 217-219.

<sup>5</sup> Cfr. RAMOS NÚÑEZ, *op. cit.*, pp. 219-220.

## 2. El censo enfiteútico y sus características

El censo enfiteútico era un contrato por medio del cual una persona transfería a otra el «dominio útil» de un fundo, conservando el «dominio directo». Esa institución por tanto, implicaba la existencia de dos tipos de «dominios»: el útil era el referido a la posesión del fundo, que quedaba en manos del «censatario», quien se obligaba a pagar anualmente un «canon» o «rédito» al «censualista», es decir, al propietario del fundo, quien conservaba el denominado dominio directo.<sup>6</sup>

En buena cuenta, el censo enfiteútico —también denominado enfiteusis— configuraba una suerte de arrendamiento. En principio —y así ocurrió durante la época virreinal— se caracterizó por ser perpetuo. Sin embargo, con el advenimiento de la república se suscitaron algunos cambios en la institución: por ejemplo, dicha perpetuidad fue prohibida, de acuerdo con una norma que estableció que ningún inmueble podría ser gravado con censos o vinculaciones perpetuas.

En efecto, el censo suponía un gravamen con respecto al inmueble sobre el que se establecía, dado que desdoblaba la propiedad y, por tanto, dificultaba la circulación en el mercado de ese inmueble.

De acuerdo con el *Diccionario de la Legislación Peruana* del ya citado García Calderón, eran diversos los derechos y obligaciones tanto del censatario como del censalista, durante las primeras décadas de desarrollo del Perú republicano. Así, el censatario o enfiteuta —es decir, quien gozaba del dominio útil— tenía, entre otros, los derechos de usar libremente del inmueble; de percibir los frutos que éste produjera; de mejorar el inmueble; de defenderlo en un proceso judicial o de interponer demanda con relación a él; de retraer el dominio directo, si el inmueble era vendido por el censalista; de celebrar cualquier contrato con respecto al inmueble, siempre y cuando no se afectara el dominio directo. Junto con ello, el enfiteuta estaba obligado —entre otras cosas— a conservar el inmueble al menos en el mismo estado en el que lo recibió; a pagar el canon establecido en favor del censalista; a cumplir las obligaciones establecidas en el contrato.

Por su parte, el censalista, además de la cobranza del canon, tenía derecho, por medio de la figura del retracto, de obtener el dominio útil si éste era vendido a un tercero por el enfiteuta; igualmente, de recuperar el dominio útil al haber concluido el tiempo establecido para la vigencia del censo. A su vez, el censalista estaba obligado a dejar libre al enfiteuta el uso del inmueble; al sa-

<sup>6</sup> GARCÍA CALDERÓN. *Op. cit.*, vol. I, p. 385.

neamiento correspondiente en el caso de que algún tercero alegara derechos sobre el bien, o perturbara al enfiteuta en el goce del dominio útil; a notificar al enfiteuta en el caso de que vendiese el dominio directo, para que él pudiera también hacer uso del derecho de retracto.<sup>7</sup>

Siendo fácil entender el censo enfiteutico como una especie de arrendamiento —al punto de que hay quienes lo denominan «arrendamiento enfiteutico»—, debe reiterarse, sin embargo, que implicaba también lo que podríamos denominar «desdoblamiento» de la propiedad, al establecer los dominios útil y directo. Sobre la extensión del dominio útil del enfiteuta llamó la atención también Manuel Atanasio Fuentes, al manifestar que «El derecho del enfiteuta es más considerable que el del usufructuario, porque el contrato no se limita siempre a la vida de aquél y porque tiene la facultad de cambiar la faz de los lugares y de manejarse, poco más o menos, como propietario [...]».<sup>8</sup>

Así, el propio Fuentes pone de relieve que el enfiteuta puede vender o arrendar su derecho, al igual que constituir servidumbres, entre otras cosas.

En este sentido, es claro que la enfiteusis fue una vía muy útil para acceder a la propiedad plena. Es más: diversos ejemplos del siglo XVIII nos ilustran sobre la creciente importancia económica de los enfiteutas, quienes, en muchos casos, tras la Independencia lograron convertirse en propietarios absolutos, gracias a la legislación republicana.

En cuanto al valle del Jequetepeque, por ejemplo, Manuel Burga destaca que las enfiteusis que beneficiaron sobre todo a criollos fueron muy numerosas a partir de mediados de ese siglo. Así, en 1748 la congregación del Oratorio de San Felipe Neri entregó a Manuel Esteves la hacienda Chafán Chico. Y entre 1781 y 1793 se produjo una «entrega masiva» de las haciendas de ese valle a enfiteutas criollos, lo cual llevó a que la mayoría de las haciendas de la zona pasaran a manos de criollos. Es más: al momento de la Independencia, solo había un enfiteuta español peninsular en el valle.<sup>9</sup>

Era muy frecuente que fueran instituciones religiosas las que cedieran el dominio útil de sus propiedades por medio del censo enfiteutico. La larga vigencia de los censos enfiteuticos ocasionó que el valor del canon percibido por el censalista se redujera considerablemente. A pesar de esa circunstancia, sin embargo —y refiriéndonos nuevamente al valle del Jequetepeque— los enfiteutas criollos no hicieron inversiones significativas en las tierras cuyo dominio útil ostentaban.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> *Ibíd.*

<sup>8</sup> FUENTES, Manuel Atanasio. *Curso de enciclopedia del Derecho*. Tomo I. Lima, 1876, pp. 151-152.

<sup>9</sup> BURGA, Manuel. *De la encomienda a la hacienda capitalista. El valle del Jequetepeque del siglo XVI al XX*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos, 1976, pp. 143-144.

<sup>10</sup> *Ibíd.*, p. 146.

### 3. Las vinculaciones y los censos: evolución legislativa en el siglo XIX

Si bien se acepta que el siglo XVIII representa el momento de la caída del Antiguo Régimen —por el hito histórico que significó la Revolución Francesa—, lo cierto es que con posterioridad a esa centuria siguieron vigentes no pocas de las instituciones que habían sido consideradas irracionales por los ilustrados. Es más: en el caso americano, y más específicamente en lo referido al Perú, el advenimiento de la Independencia no significó la desaparición de las vinculaciones, ni de otras instituciones —tales como los censos, que eran contratos reales por los cuales se adquiría el derecho de percibir una pensión anual—<sup>11</sup> que significaban, de uno u otro modo, una limitación del derecho de propiedad.

Sin embargo, debe también decirse que desde los primeros años de vida republicana del Perú hubo acciones legislativas dirigidas a lograr que el derecho de propiedad adquiriera un carácter absoluto, mediante diversas normas que buscaron recortar los alcances de las instituciones mencionadas.

Fue precisamente la existencia de esos dos dominios lo que llevó a los defensores de las ideas liberales en los tiempos iniciales de la república a manifestarse contrarios a la enfiteusis. Consideraban, en efecto, que la existencia de ambos dominios constituía una grave dificultad para la libre circulación de los bienes en el mercado.

En ese sentido, en la primera mitad del siglo XIX no fueron pocas las voces que se alzaron defendiendo la conveniencia de proceder a fomentar la redención de los censos enfiteúticos. La redención era la venta forzosa en favor del censatario.<sup>12</sup>

Junto con los factores ideológicos, la situación económica del Estado tras las guerras de la Independencia fue otra circunstancia que influyó notablemente en lo que sería el futuro de los censos enfiteúticos. Tal como afirma Alfonso Quiroz,

En el Perú republicano inmediatamente posterior a la independencia, se echó mano de antiguos fondos coloniales, secuestros de bienes de españoles y del desgravamen de censos y capellanías (imposiciones rentistas sobre propiedades de origen colonial), con el fin de proporcionarle al Estado, inadecuadamente, las garantías necesarias de la deuda y empréstitos internos.<sup>13</sup>

<sup>11</sup> GARCÍA CALDERÓN. *Op. cit.*, vol. I, p. 380.

<sup>12</sup> Cfr. TRAZEGNIES, Fernando de. *La idea de Derecho en el Perú republicano del siglo XIX*. 2.ª ed. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, 1992, p. 194.

<sup>13</sup> QUIROZ, Alfonso W. *La deuda defraudada. Consolidación de 1850 y dominio económico en el Perú*. Lima: Instituto Nacional de Cultura, 1987, p. 18.

En esa línea, en 1826 se creó una Caja de Consolidación del Crédito Público. Así, y de acuerdo con la nueva situación planteada a raíz de las deudas del Estado tras la Independencia, muchos enfiteutas tuvieron la oportunidad de acceder a la propiedad absoluta de sus tierras, mediante un pago al Estado.<sup>14</sup>

Volviendo al caso de Jequetepeque, fueron allí los enfiteutas criollos los que proclamaron la Independencia. Justamente, veían en el fin del sistema virreinal la posibilidad de lograr más fácilmente el acceso a la propiedad absoluta de sus tierras. Es ilustrativa la interpretación de Manuel Burga a este respecto: «Es posible ver en el convento propietario, lo español, lo tradicional, la colonia, el beneficiario del esfuerzo del criollo y del indígena. La república hace desaparecer al rentista religioso y convierte al criollo en propietario de la tierra y en único beneficiario del trabajo indígena».<sup>15</sup>

En este sentido, es importante citar el decreto de 28 de septiembre de 1826, en virtud del cual se ordenó la supresión de todos los conventos en los que hubiera menos de ocho religiosos. En consecuencia, pasó al Estado la administración de sus bienes y la cobranza de sus rentas.<sup>16</sup> Esa medida significó un paso más hacia el objetivo que muchos enfiteutas tenían: el de convertirse en propietarios absolutos de sus tierras, lo cual concordaba con el propósito que animaba a los liberales en el sentido de unificar el dominio útil con el dominio directo.

Un dispositivo importante fue la ley expedida el 20 de diciembre de 1829 —y promulgada el 11 de enero de 1830—, que estableció, con respecto a «todos los bienes de vinculación laical de cualquier género», que eran enajenables, «con la calidad de no poder disponer de ellos en favor de manos muertas».<sup>17</sup> Junto con ello, se estableció que quienes tuvieran la posesión de esos bienes podrían disponer libremente de la mitad de ellos, y sus sucesores tendrían, respectivamente, la misma facultad.<sup>18</sup>

La ley de 1829 significó, pues, una abolición parcial de las enfiteusis. Fue por ello que Toribio Pacheco criticó la norma, desde su perspectiva liberal. En su concepto, la institución enfiteútica era perjudicial no solo para el progreso de la agricultura sino también para los intereses correspondientes de los censualistas y de los censatarios. En definitiva, el propósito de Pacheco era el de que se unificaran los dominios útil y directo.

<sup>14</sup> *Ibíd.*, pp. 30-31 y 51.

<sup>15</sup> BURGA. *Op. cit.*, p. 148.

<sup>16</sup> *Ibíd.*, p. 150.

<sup>17</sup> OVIEDO, Juan. *Colección de leyes, decretos y órdenes publicadas en el Perú desde el año de 1821 hasta 31 de diciembre de 1859*. Lima, 1861, tomo V, p. 355.

<sup>18</sup> Basadre comenta los alcances de esta ley en: BASADRE, Jorge. *Historia de la República del Perú. 1822-1933*. Lima: Editorial Universitaria, 1968, tomo II, p. 339.

De acuerdo con la tónica legislativa establecida desde 1829, en las décadas siguientes fueron muy frecuentes —también por razones de carácter fiscal— las redenciones de los censos enfitéuticos. Por tanto, en virtud de ellas se fue progresivamente logrando lo que los liberales ansiaban: la referida unificación de los dominios útil y directo.

Sin embargo, la agitada vida política peruana del siglo XIX suscitó momentos de zozobra para los censatarios convertidos —en virtud de las redenciones— en propietarios absolutos. Así, por ejemplo, cuando en la década de 1850 fue derrotada la revolución de Vivanco, dispuso Castilla la anulación de las redenciones de censos realizadas bajo el auspicio de aquel. En efecto, por medio de un decreto de 31 de marzo de 1858, se autorizó a los antiguos censualistas a seguir cobrando sus cánones. Esa situación generó, obviamente, preocupación en aquellos propietarios que se habían beneficiado de dichas redenciones. Se conoce, por ejemplo, la reacción de los propietarios arequipeños, quienes presentaron un memorial al Congreso, que fue redactado por el ya citado Toribio Pacheco. Uno de sus pasajes es especialmente ilustrativo: «[...] mientras el propietario invierte sus capitales, agota sus fuerzas, se expone a todos los azares y sufre cuantos perjuicios por la voluntad de los hombres y los fenómenos de la naturaleza, el censualista no tiene más trabajo que acudir a su debido tiempo a percibir la cuota íntegra del canon que le corresponde [...]».<sup>19</sup>

Por tanto, lo que pretendía destacar el memorial era el hecho de ser siempre muy arriesgada y laboriosa la posición del «propietario» —es decir, del antiguo censuario beneficiado con la redención del censo—, frente a la cómoda situación del censualista.

Así, pues, si bien la tónica legislativa favoreció la unión de los dominios útil y directo por medio de la figura de la redención, las vicisitudes políticas generaron situaciones que dificultaron dicha unión.

A propósito de la legislación, debemos hacer especial mención del primer Código Civil peruano: el de 1852. Dicho Código reflejaba una tendencia ideológica liberal, aunque junto con ello mantuvo ciertas características reñidas con el liberalismo en diversas instituciones: es el caso, por ejemplo, del mantenimiento de ciertos modos de vinculación de la propiedad. Sin embargo, en líneas generales, lo que el Código buscó fue dotar de seguridad jurídica a la propiedad y a los contratos. En este sentido, por ejemplo, se estableció un concepto amplio de prescripción, con lo cual se facilitaba la adquisición formal de la propiedad.<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Cfr. RAMOS. *Op. cit.*, p. 226.

<sup>20</sup> TRAZEGNIES. *Op. cit.*, pp. 185-186.

#### 4. La jurisprudencia del siglo XIX ante el censo enfiteúutico

Tal como se ha explicado, es claro que la evolución legislativa con respecto a los censos enfiteúuticos se caracterizó por ir favoreciendo paulatinamente las redenciones de los mismos. Sin embargo, como también hemos señalado, diversos sucesos políticos del siglo XIX generaron incertidumbre con respecto a ello. Además, numerosos casos referidos a redenciones de censos enfiteúuticos llegaron a los tribunales; a ello vamos a referirnos a continuación.

¿El análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema revela en sus resoluciones la misma tendencia que advertimos en la legislación? Jorge Basadre considera que hubo sintonía entre la legislación y las resoluciones de la Corte Suprema con respecto al concepto de la propiedad. En efecto, aprecia un interés común por lograr la desvinculación de la propiedad, y por ir terminando con las enfiteusis.<sup>21</sup>

Un caso interesante, a efectos de apreciar la incidencia de la turbulenta vida política peruana en cuanto a estas materias, es el que se planteó entre el Convento de La Merced del Cuzco y José Santos Oviedo, en el que precisamente se discutió —entre otras cosas— en torno a los efectos de la redención de un censo enfiteúutico autorizada por un gobierno de hecho.<sup>22</sup> Este fue el surgido con la revolución dirigida por Mariano Ignacio Prado en 1865, el cual —por el apremio de obtener recursos económicos— autorizó que se procediese a la redención de «todos los censos enfiteúuticos de manos muertas y de los establecimientos que no tienen la libre administración de sus bienes».

En este caso, José Santos Oviedo, quien era el censatario —y por tanto gozaba del dominio útil— de la hacienda Cupina, en el valle de Moquegua, pudo beneficiarse con la redención de esa enfiteusis. El dominio directo era del Convento de La Merced del Cuzco. Con la autorización del subprefecto de Moquegua —el cual, a su vez, estaba amparado en la disposición anteriormente mencionada— Oviedo hizo el correspondiente pago a la Caja de Consolidación, convirtiéndose así en dueño absoluto de la mencionada hacienda, para lo cual obtuvo la escritura pública correspondiente el mismo año de 1865. En virtud de esa operación, el Convento de La Merced del Cuzco recibió los respectivos títulos de la deuda interna, y procedió a cobrar los intereses hasta el año de 1879. Es decir, el Convento reconoció —al menos implícitamente— la operación mencionada.

<sup>21</sup> Cfr. BASADRE, Jorge. *Historia del Derecho Peruano*. Lima, 1997 (tercera edición), pp. 370-376. Véase también: TRAZEGNIES. *Op. cit.*, p. 188.

<sup>22</sup> El dictamen fiscal y la resolución suprema correspondiente al caso en mención se publicaron en *Anales Judiciales de la Corte Suprema de Justicia. 1894-1898*. Lima, 1930, tomo VI, pp. 27-38.

No obstante, en 1888 el Convento de La Merced interpuso demanda ejecutiva, ante el Juez de Primera Instancia de Moquegua, contra José Santos Oviedo, exigiendo la nulidad de la redención del censo enfiteútico mencionado. Los argumentos que presentó Oviedo contra esa pretensión son muy reveladores del espíritu predominante en términos ideológicos y administrativos, al cual hemos aludido páginas atrás. En efecto, Oviedo manifestó que «todas las leyes sobre consolidación de la deuda interna han reconocido los capitales redimidos en 1865, cuyos intereses ha percibido el Convento de La Merced hasta 1879»; y que «cualesquiera que sean los vicios de que adolezca la redención, él ha adquirido, por prescripción, el dominio directo de Cupina, desde que concurren justo título, buena fe y el transcurso del tiempo necesario». Vemos cómo, además de lo razonable de su argumentación, Oviedo se beneficiaba con las nuevas disposiciones del Código de 1852 en lo relativo a la prescripción.

Es interesante referir que —si bien Oviedo obtuvo resolución favorable del Juez de Primera Instancia de Moquegua—el Convento de La Merced del Cuzco apeló y ganó el proceso ante la Corte Superior de Arequipa, por lo cual José Santos Oviedo interpuso recurso de nulidad ante la Corte Suprema. Llegados a este punto, el dictamen fiscal resulta especialmente interesante, y revelador de la mentalidad «liberalizadora» de la propiedad a la que hemos aludido.

En primer lugar, en dicho dictamen se afirma la validez de la redención de 1865, no solo porque leyes posteriores habían reconocido las redenciones de esos años —con lo cual ya era irrelevante el que hubiera sido un gobierno de hecho el que las autorizara— sino además porque el Convento «aprovechó de las consecuencias del hecho», al haber cobrado los intereses hasta 1879. Se enfatiza, además, el hecho de que entre 1865 y 1888 —año en el que el Convento interpuso la demanda— habían transcurrido veintitrés años, durante los cuales el Convento no intentó cobrar canon alguno a Oviedo, sino que cobró del Tesoro Público los intereses correspondientes a los capitales redimidos, los cuales habían sido reconocidos como deuda nacional. Luego de interesantes consideraciones referidas al concepto de justo título, el dictamen fiscal pasa a elogiar las virtudes de la institución de la prescripción, considerada como «patrona de la humanidad», ya que gracias ella pueden tener un final los pleitos con respecto a la propiedad de los bienes.

En concordancia con el dictamen fiscal, la resolución suprema, fechada el 21 de mayo de 1894, declaró haber nulidad en la sentencia expedida por la Corte Superior de Arequipa. En consecuencia, se confirmó la de primera instancia, por la que se desestimó la demanda de nulidad de la redención.

Un caso parecido —en cuanto que el asunto en discordia fue precisamente el de la prescripción— fue el suscitado entre el Convento de San Agustín de Lima y la señora Francisca Salas viuda de Elías, en torno a las tierras de Coscalla. El

Convento inició un proceso de reivindicación de esas tierras, alegando que la señora Salas debía dejar la posesión de las mismas.<sup>23</sup>

El Convento, en efecto, había sido dueño de esas tierras, las cuales habían sido dadas en enfiteusis por «tres vidas naturales» a favor, aparentemente, de unos antepasados de la referida señora Salas, estableciéndose como canon la entrega de doscientas palmas al año para el Domingo de Ramos. Desde 1854 poseyó esas tierras la señora Salas, como heredera de su padre, Mariano Salas, fallecido en ese mismo año. Resulta oportuno mencionar la fecha, ya que el proceso fue visto por la Corte Suprema en 1896.

Tal como lo explica el dictamen fiscal, la señora Salas había estado poseyendo para sí, a título de heredera, por un tiempo mucho mayor que el establecido para adquirir por prescripción. Ahora bien, el propio dictamen hace una importante aclaración: «Los enfiteutas no prescriben como tales, pero si por la cesación del canon y una transmisión de buena fe, se cambia ese título precario por otro de dominio absoluto, el tiempo viene a subsanar la falta de derecho del causante».

Además, en el caso en cuestión, al parecer, las tierras de Coscalla ya no eran identificadas de manera específica dado que, en los hechos, los mismos antecesores de la señora Salas eran propietarios de otro fundo, Villacurí, habiendo desaparecido con anterioridad toda distinción entre ambas propiedades, ya que eran contiguas, y poseídas por las mismas personas.

En sintonía con el dictamen fiscal, la resolución suprema —de 28 de mayo de 1897— declaró fundada la excepción de prescripción deducida por la demandada señora Salas, confirmando su pleno derecho de propiedad sobre las referidas tierras. Así, pues, la institución de la prescripción fue nuevamente aliada de quienes buscaban la consolidación de los dominios útil y directo de las propiedades rurales.

El tercer ejemplo que queremos plantear está también vinculado con la prescripción, aunque con la particularidad de tratarse de un caso en el que se discutía la reducción del canon de un censo enfiteutico. Se trata de un proceso entablado entre la Sociedad de Beneficencia Pública de Trujillo y la señora Carmen Cortabarría viuda de Archimbaud.<sup>24</sup> Dicha señora poseía el dominio útil del fundo de San José de Cao, posteriormente denominado Belén, cuyo dominio directo correspondía a la mencionada Beneficencia, en virtud de un contrato de censo enfiteutico celebrado a inicios del siglo XIX.

<sup>23</sup> *Ibíd.*, pp. 361-362.

<sup>24</sup> *Ibíd.*, pp. 468-473.

La Beneficencia reclamaba a la señora Cortabarría el pago de una importante cantidad de dinero, alegando que desde 1858 recibía solo cien pesos por concepto de canon enfiteúutico, cuando el contrato original había establecido un monto bastante mayor. En su defensa, la señora Cortabarría logró demostrar que el pago de cien pesos anuales se venía haciendo desde 1826, sin que la Beneficencia hubiese manifestado parecer contrario en muchas décadas, dado que el proceso del que hablamos se ventiló en la Corte Suprema en la década de 1890.

Este caso permite apreciar los matices que se plantearon en las discusiones en torno de la prescripción. En efecto, el dictamen fiscal correspondiente, al referirse a la posible prescripción del derecho de la Beneficencia de cobrar la diferencia económica mencionada, hace una distinción muy clara. De acuerdo con el Código Civil de 1852, «se entiende renunciada la prescripción si se paga el todo o parte considerable, como la mitad o cuando menos un tercio de la cantidad adeudada». Sin embargo, el dictamen afirma que en el caso en cuestión estas disposiciones no pueden aplicarse, ya que los pagos realizados se efectuaron «por el todo» de la pensión, y no a cuenta de la misma. La resolución suprema se pronunció en consonancia con el dictamen fiscal, con lo cual se declaró sin lugar la demanda interpuesta por la Beneficencia de Trujillo. En este caso, la institución de la prescripción no sirvió para eliminar un censo, aunque sí para confirmar la reducción de su canon.

Un caso distinto fue el planteado entre el Convento de San Agustín de Lima y los señores Sigmundo Jacoby y otros, en el que se discutió el presunto comiso de la enfiteusis establecida sobre la hacienda Andahuasi.<sup>25</sup> Al parecer, había transcurrido cierto lapso de tiempo sin que los censatarios —es decir, la parte representada por el señor Jacoby— hubieran pagado el canon correspondiente, cuyo monto consignaron después. En consecuencia, el Convento de San Agustín inició una acción de comiso —dirigida a terminar con la enfiteusis con el fin de recuperar el dominio útil—, que no tuvo resultado positivo, dado que la resolución suprema afirmó la validez de la mencionada consignación. Vemos, pues, cómo en un asunto distinto la decisión judicial favoreció también los intereses de los censatarios.

El siguiente caso —que enfrentó judicialmente a la *Peruvian Corporation* con el señor Juan Revoredo— es un reflejo de la frecuencia con la que los censos estuvieron presentes en numerosos procesos judiciales, en los que no solo se discutía su desaparición, sino también otros asuntos derivados de su vigencia. En este caso específico, el asunto en discordia era el de si la existencia de un

<sup>25</sup> *Ibíd.*, pp. 591-595.

censo que no era mencionado en la escritura de venta del inmueble sobre el que gravaba, constituía o no vicio oculto. La resolución suprema se pronunció afirmando que no constituía vicio oculto, y que su importe debía deducirse del precio que se hubiera pactado para la venta del correspondiente inmueble.

En otros casos, se discutía en torno al derecho de redimir los censos en el caso de copropietarios de un fundo, afirmando la Corte Suprema que ese derecho correspondía en común a todos los condóminos del fundo gravado, y no de manera especial solo a alguno de ellos.<sup>26</sup>

A modo de conclusión, es ilustrativo hacer referencia a la compilación de las vistas fiscales de José Gregorio Paz-Soldán y de Manuel Toribio Ureta, por medio de las cuales podemos percibir también el interés de dichos juristas por la liberalización de la propiedad. En efecto, si bien reconocieron que la legislación de las primeras décadas republicanas había estado dirigida hacia la búsqueda de dicha liberalización, por otro lado lamentaron el que en diversos momentos del siglo XIX se hubiera obstaculizado dicha política. Consideraban que el favorecer las redenciones de censos beneficiaba tanto al Estado —por los recursos que podía obtener— como al mercado en general. Así, en una vista fiscal fechada el 12 de mayo de 1868, Paz Soldán afirmó, por ejemplo, que esa política «tiene un carácter social y benéfico, dirigido no sólo a dar recursos al Erario, sino también a facilitar la amortización de capitales censísticos y su extinción en alivio de los fundos gravados y para hacer positivo el principio constitucional de la libertad y enajenabilidad de los bienes».<sup>27</sup>

<sup>26</sup> Cfr. *Anales Judiciales del Perú. 1873-1874-1875*. Lima, 1907, tomo II, pp. 166-167.

<sup>27</sup> GASTÓN, Alfredo. *Compilación de las vistas fiscales que en materia judicial y administrativa se han expedido en el Perú, desde el año de 1840 hasta 1871, por los Doctores D. José Gregorio Paz-Soldán y D. Manuel Toribio Ureta*. Lima, 1873, tomo I, p. 327.