

**INFORME EN DERECHO:
VALIDEZ DE UN USUFRUCTO
POR NOVENTA AÑOS
EN FAVOR DE UNA SOCIEDAD ANÓNIMA
EN DERECHO CHILENO**

**LAW REPORT:
VALIDITY OF AN USUFRUCT FOR NINETY YEARS
IN FAVOR OF JOINT-STOCK COMPANY
IN CHILEAN LAW**

Diez-Schwerter, José Luis*

RESUMEN

En el presente informe en derecho se entrega opinión jurídica sobre las siguientes cuestiones: el ámbito de aplicación de la prohibición que establece el inc. final del art. 770 del *CC* chileno para constituir usufructos que pasen de treinta años y la posibilidad de constituirlos sobre un bien raíz en favor de una sociedad por un plazo de noventa años. Se concluye que dicha prohibición que establece el art. 770 solo es aplicable a las corporaciones y fundaciones y no a una sociedad anónima; y siendo perfectamente válido y ajustado a derecho, en especial dado que en derecho chileno es posible que existan usufructos por más de noventa años, así como otras figuras que permiten traspasar el uso o goce de una cosa por noventa o más años y que se han utilizado en la práctica sin que sus plazos hayan sido considerados excesivos.

273

PALABRAS CLAVE: duración del usufructo; corporaciones y fundaciones; sociedad anónima; fin de lucro; extinción del usufructo.

* Abogado. Doctor en Sistema Jurídico Romanista, Università degli Studi di Roma “Tor Vergata”, Italia. Profesor de Derecho Civil, Universidad de Concepción, Concepción, Región del Biobío, Chile. Correo electrónico: jdiez@udec.cl ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1244-6897>

ABSTRACT

This law report provides an opinion on the following issues: the scope of application of the prohibition established in the final paragraph of article 770 of the *Chilean Civil Code* to establish usufructs that exceed 30 years; and the possibility of constituting a usufruct for a company for a period of 90 years over real estate. It is concluded that said prohibition established in article 770 is only applicable to corporations and foundations, and not for a joint-stock company; further, that a usufruct constituted for a period of 90 years in favor of a stock company over a real estate is perfectly valid in accordance to Chilean law, especially given that in our law it is possible that there are usufructs for more than 90 years, as well as other figures that allow the use and/or enjoyment of a thing to be transferred for 90 or more years and that have been used in practice without their terms having been considered excessive.

KEYWORDS: duration of usufruct (Chile); corporations and foundations; joint-stock company; profit; termination of usufruct

INTRODUCCIÓN

EL PROBLEMA A RESOLVER

274

A raíz de una controversia judicial me corresponde informar en particular sobre las siguientes cuestiones:

- 1) Ámbito de aplicación de la prohibición que establece el inc. final del art. 770 del *CC* para constituir usufructos que pasen de treinta años y
- 2) En caso de concluir que dicha prohibición es inaplicable a una sociedad anónima, si sería posible constituir en su favor un usufructo por un plazo de noventa años sobre un bien raíz.

Finaliza este informe con mi conclusión sobre las cuestiones consultadas.

I. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA PROHIBICIÓN
QUE ESTABLECE EL INC. FINAL DEL ART. 770 DEL *CC* CHILENO
PARA CONSTITUIR USUFRUCTOS QUE PASEN DE TREINTA AÑOS

Al respecto, el art. 770 del *CC* chileno señala:

“El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario.

El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años”.

Sobre la primera cuestión consultada concluyo que la prohibición que establece el inc. final del art. 770 del *CC* solo es aplicable a las corporaciones y fundaciones y no a una sociedad anónima, como la usufructuaria en el caso en informe, por las siguientes razones.

*1. Interpretación del art. 770 del CC
de acuerdo con las reglas de interpretación
de la ley contenidas en los arts. 19, 20, 21 y 22 del mismo Código*

1.1. El sentido del inciso final del art. 770 del *CC* es claro y solo debe aplicarse a las personas jurídicas que menciona su *tenor literal*: “corporación o fundación cualquiera”, conceptos que, por lo demás, están definidos en la ley.

Al efecto, según el inc. 1.º del art. 545 del *CC*:

“Se llama persona jurídica una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada judicial y extrajudicialmente”.

Y existen personas jurídicas con fines de lucro y otras sin fines de lucro.

Las personas jurídicas *sin fines de lucro* pueden ser, a su vez, *corporaciones* (o “asociaciones” como las llama el *CC* en el art. 545 inc. 2.º) y las *fundaciones* “de beneficencia pública”.

Según indica el *CC*, una corporación o asociación:

“se forma por una reunión de personas en torno a objetivos de interés común a los asociados. Una fundación, mediante la afectación de bienes a un fin determinado de interés general” (art. 545 inc. 3.º).

A las corporaciones y fundaciones se aplica la regulación del título XXXIII del libro I del *CC*.

Por su parte, las personas jurídicas *con fines de lucro* son llamadas “sociedades industriales” por el *CC* en el art. 547.

Estas desarrollan un “negocio o actividad económica” (según la acepción §5 de ‘industria’ dada por el *DLE* con un fin de lucro, el cual existirá “cuando la persona jurídica reparte utilidades que haya obtenido entre sus miembros, socios o integrantes”¹).

A ellas no se aplica el mencionado título XXXIII del libro I, al disponer expresamente en el art. 547 del *CC* que:

“Las sociedades industriales no están comprendidas en las disposiciones de este título; sus derechos y obligaciones son reglados, según su naturaleza, por otros títulos de este Código y por el Código de Comercio”.

¹ LYON (2006), p. 91.

Al respecto, el *CC* es claro en exigir que las sociedades industriales persigan un fin de lucro, al disponer que: “tampoco hay sociedad sin participación de beneficios” (art. 2055 inc. 2.º); y añadiendo: “no se entiende por beneficio el puramente moral, no apreciable en dinero” (art. 2055 inc. 3.º).

Por su parte, las “sociedades anónimas” –como lo es la usufructuaria en el caso analizado– son un tipo específico de sociedad industrial, al cual alude expresamente el art. 2061 del *CC*, donde prescribe: “La sociedad, sea civil o comercial, puede ser colectiva, en comandita, o anónima” (inc. 1); y define:

“*Sociedad anónima* es aquella formada por la reunión de un fondo común, suministrado por accionistas responsables sólo por sus respectivos aportes y administrada por un directorio integrado por miembros esencialmente revocables” (inc. 4.º).

Así las cosas, el sentido del inciso final del art. 770 del *CC* es claro en orden a que, si el derecho real de usufructo se constituye a favor (en beneficio o utilidad) de una “corporación o fundación cualquiera” (las que menciona su tenor literal) –y no de otra entidad– entonces dicho gravamen *no podrá exceder de treinta años*.

Y regla básica en la interpretación de la ley la consagra el art. 19 del *CC*, al señalar: “Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu”.

De este modo, resulta injustificado pretender aplicar –en forma extensiva– la prohibición del inciso final del art. 770 del *CC* a una sociedad anónima, al ser una persona jurídica con fines de lucro y distinta a las corporaciones y fundaciones (que no los persiguen), y con una reglamentación diferente a estas últimas.

Lo anterior se reafirma por cuanto, como se ha visto, *el propio legislador definió expresamente* lo que ha de entenderse por “corporación” y “fundación” como tipos de personas jurídicas, por lo cual debe dárseles en esta materia su significado legal, según establece el art. 20 del *CC*.

Y ello sin perjuicio que esas expresiones son, además, nociones técnicas (en un sentido de técnica legal, praxis o ciencia jurídica) las que, según el art. 21 del mismo *Código*: “se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca claramente que se han tomado en sentido diverso”, no ocurriendo esto último en la especie².

1.2. Por otra parte, la *historia fidedigna del establecimiento de la regla* del inciso final del art. 770 del *CC* reafirma la conclusión que la intención del codificador civil fue que tal prohibición solo se aplicara a las corporaciones y fundaciones.

² Al efecto RAE (2016), define ‘corporación’ como: “Entidad de base personal asociativa creada para el cumplimiento de una finalidad de interés común para sus asociados”. El mismo diccionario define ‘fundación’ como: “Organización constituida sin fin de lucro que, por voluntad de su creador, tiene afectado de modo duradero su patrimonio a la realización de fines de interés general”.

Al efecto, dicha regla aparece por primera vez contenida en el art. 920 del *Proyecto de 1853*, donde se dispuso que: “El usufructo constituido a favor de una corporación o establecimiento cualquiera, no podrá pasar de cuarenta años”.

Con tal redacción el precepto tenía un alcance mucho más amplio que el actual art. 770 inciso final, pues mencionaba no solo a “una corporación”, sino, además, a un “establecimiento cualquiera”.

Y la voz ‘establecimiento’ alude genéricamente a una “fundación, institución o erección”³, pudiendo ser de distinta naturaleza: “establecimiento industrial” o “establecimiento de beneficencia”, según reconoce el *CC*⁴.

Sin embargo, el inc. 3.º del art. 919 del *Proyecto inédito* precisó su redacción definitiva, sustituyendo la expresión ‘establecimiento’ por ‘fundación’, disponiendo: “El usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años”.

Fue esta redacción la que se convirtió en el definitivo inciso final del art. 770 del *CC*, conservándose hasta hoy.

Dado lo expuesto, queda en evidencia que la sustitución de la expresión ‘establecimiento’ por ‘fundación’ implicó acotar o, al menos, precisar, el alcance de la norma, toda vez que, como vimos, ‘establecimiento’ aludía genéricamente a una “fundación, institución o erección”, en circunstancias que ‘fundación’ alude en forma específica a un tipo de persona jurídica sin fines de lucro (“de beneficencia pública” según indica el art. 545) que se forma “mediante la afectación de bienes a un fin determinado de interés general”.

De este modo, aun cuando pudiese estimarse que la regla del inciso final del art. 770 del *CC* fuere oscura (lo que, en verdad, no ocurre), resulta que la historia fidedigna de su establecimiento demuestra también que su sentido fue solo abarcar a las corporaciones y fundaciones.

Y el recurso al elemento histórico en la interpretación de la ley es reconocido en el art. 19 inc. 2.º del *CC*, al disponer:

“Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma, o en la historia fidedigna de su establecimiento”.

1.3. A mayor abundamiento, *el contexto del CC* (llamado *elemento lógico de interpretación*) reafirma la conclusión que la intención del codificador civil chileno fue que la prohibición establecida en el inciso final del art. 770 solo debe

³ A la época de dictación del *CC* la expresión ‘establecimiento’ se definía como “la fundación, institución ó erección de un colegio, universidad, hospicio, casa de misericordia, ú otra cosa semejante”: ESCRICHE (1838), p. 218. Y en el mismo sentido se define actualmente como “fundación, institución o erección. Establecimiento de un colegio, de una universidad”: RAE (2016), §2.

⁴ Al efecto refiriéndose a un ‘establecimiento industrial’: art. 570, 861, 890 y a un “establecimiento de beneficencia” arts. 761 inc. 3.º, 1056 incs. 2.º y 3.º y 2047 (en este la expresión es “establecimiento pío o de beneficencia”).

aplicarse a las corporaciones y fundaciones, desde que una regla semejante existe en el art. 1087.

Al efecto, este último precepto prescribe:

“La asignación hasta día cierto, sea determinado o no, constituye un usufructo a favor del asignatario.

La asignación de prestaciones periódicas es intransmisible por causa de muerte, y termina, como el usufructo, por la llegada del día, y por la muerte del pensionario.

Si es a favor de una corporación o fundación, no podrá durar más de treinta años”.

De este modo, queda en evidencia que la regla del inciso final del art. 1087 guarda perfecta armonía con la del inciso final del art. 770, desde que ambas establecen un plazo máximo de duración de treinta años para los usufructos (art. 770) o asignaciones a día cierto (que constituyen un usufructo según el art. 1087) cuando benefician a una “corporación o fundación”.

Resulta, entonces, inimaginable que Andrés Bello, con el cuidado y precisión con que utilizaba el lenguaje y con que coordinó las partes del *CC*, haya usado en forma errónea (y por segunda vez) las expresiones ‘corporación’ o ‘fundación’, queriendo referirse en verdad –supuestamente– a todas las personas jurídicas.

Por lo demás, la historia del art. 1087 del *CC* reafirma esta conclusión en orden a que la regla de su inciso final ha de aplicarse solo a corporaciones o fundaciones y no a otras personas jurídicas.

Al efecto, el origen de dicha regla se encuentra en el art. “1218 o” del *Proyecto inédito*, que dispuso:

“La asignación hasta día cierto, sea determinado o no, constituye un usufructo a favor del asignatario.

La asignación de prestaciones periódicas es intransmisible por causa de muerte, y termina, como el usufructo, por la llegada del día, y por la muerte natural o civil del pensionario.

Si la pensión es alimenticia, no termina por la muerte civil; i si es a favor de una fundación o establecimiento permanente, sólo puede durar treinta años”.

Sin embargo, en el definitivo art. 1087 del *CC* se sustituyó en su inciso final la expresión “fundación o establecimiento permanente” por “corporación o fundación”.

De este modo, dicho cambio acota –o al menos clarifica– el alcance de esta norma, toda vez que, como vimos, ‘establecimiento’ alude genéricamente a una “fundación, institución o erección”, en circunstancias que ‘corporación’ se refiere a un tipo de persona jurídica sin fines de lucro (“de beneficencia pública”) que

se forma “por una reunión de personas en torno a objetivos de interés común a los asociados” (según indica el art. 545 del *CC*).

Por tanto, sobre la base del *elemento lógico* de interpretación de la ley, se reafirma que el sentido del inciso final del art. 770 del *CC* fue abarcar solo a las corporaciones y fundaciones.

Y teniendo presente este antecedente, habrá de aplicarse el art. 22 de este cuerpo normativo en el sentido de que: “El contexto de la ley servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía”.

2. *El plazo máximo del usufructo en favor de corporaciones y fundaciones ante el principio de libre circulación de la riqueza y el espíritu general de la legislación*

El establecimiento de un *plazo máximo de treinta años para los usufructos a favor de corporaciones y fundaciones* tuvo por fundamento el *principio de libre circulación de la riqueza*, al no perseguir aquellas fines de lucro, según explicaré.

2.1. A este respecto, y para entender el alcance del mencionado principio, resulta ilustrativo comenzar consignando el conocido pasaje del *Mensaje del Código Civil*, en el cual, fundamentando la prohibición de constituir dos o más usufructos o fideicomisos *sucesivos*, se expresa: “unos i otros embarazan la circulación i entibian el espíritu de conservación i mejora, que da vida i movimiento a la industria”.

Y, en lo que respecta a las corporaciones y fundaciones, al no perseguir fines de lucro, llevan ínsita la falta de incentivos económicos para hacer circular la riqueza, o lo que es lo mismo, para dar “vida i movimiento a la industria” (entendida como el desarrollo de un “negocio o actividad económica”, según el *DLE*); pudiéndose embarazar así la libre circulación de los bienes, pues en sus manos estos quedarían lejos del tráfico de oferta y demanda⁵.

En consecuencia, la regla que prohíbe constituir un usufructo por más de treinta años en favor de las corporaciones y fundaciones tiene como fundamento un elemento preciso que caracteriza a esos titulares: el no perseguir fines de lucro, lo que, a su vez, puede afectar la libre circulación de los bienes en los términos vistos.

Muy distinto es lo que ocurre con las “sociedades *industriales*” (como lo es la sociedad anónima usufructuaria en el caso en informe), las cuales, al perseguir fines de lucro, precisamente podrán promover la circulación de la riqueza y dar “vida y movimiento a la industria”⁶. No existiendo, entonces, el fundamento dado para las corporaciones y fundaciones resulta lógico que a las “sociedades industriales” no se les aplique la prohibición analizada.

⁵ Al efecto, en la época se les conocía con la simbólica expresión de “manos muertas” a algunas de estas entidades sin fines de lucro.

⁶ Al respecto sugerente es el art. 2013 al disponer: “El que ejerce la *industria* de hacer ejecutar transportes de personas o cargas, se llama *empresario* de transportes”.

2.2. Cabe hacer presente que una manifestación clara del recelo con que nuestro codificador civil miraba a las corporaciones y fundaciones como titulares de derechos, quedaba en evidencia al analizar el original art. 556 del CC, toda vez que este limitaba fuertemente el que dichas personas jurídicas pudieran conservar la posesión de bienes raíces, al disponer:

“Las corporaciones pueden adquirir bienes de todas clases a cualquier título, pero no pueden conservar la posesión de los bienes raíces que adquieran, sin permiso especial de la lejislatura.

Sin este permiso especial, estarán obligadas a enajenar dichos bienes raíces, dentro de los cinco años subsiguientes al día en que hayan adquirido la posesión de ellos; i si no lo hicieren, caerán en comiso los referidos bienes.

Esta prohibición no se estiende a los derechos de censo o pensión, asegurados sobre bienes; ni a los derechos de usufructo, uso o habitación”.

Más aún: el art. 557 original del CC establecía una serie de limitaciones para que las corporaciones que hubieren poseído bienes raíces con permiso especial de la legislatura pudieran disponer de aquellos⁷. Y, conforme al art. 563, lo dispuesto para las corporaciones en las dos normas recién citadas se extendía también a las fundaciones⁸.

De este modo, tratándose de los usufructos, si bien las corporaciones y fundaciones no tenían la limitación de conservar su posesión por más de cinco años “sin permiso especial de la lejislatura” cuando recayeren en bienes raíces (en virtud de lo dispuesto en el art. 557 original), tenían, empero, la limitación para adquirirlos por más de treinta años sobre toda clase de bienes (por aplicación de lo dispuesto en el art. 770 inciso final, regla reafirmada en el art. 1087).

2.3. Por lo expuesto, queda en evidencia que *no corresponde atribuir al legislador civil una animadversión generalizada respecto del usufructo* o respecto de aquellos constituidos por más de treinta años en favor de toda persona jurídica.

⁷ El señalado art. 557 dispuso:

“Los bienes raíces que las corporaciones posean con permiso especial de la lejislatura, están sujetos a las reglas siguientes:

1ª No pueden enajenarse, ni gravarse con hipoteca, censo, usufructo o servidumbre, ni arrendarse por más de ocho años, si fueren predios rústicos, ni por más de cinco, si fueren urbanos, sin previo decreto del juez, con conocimiento de causa, i por razón de necesidad o utilidad manifiesta.

2ª Enajenados, puede adquirirlos otra vez la corporación, i conservarlos sin especial permiso, si vuelven a ella por la resolución de la enajenación i no por un nuevo título; por ejemplo, cuando el que los ha adquirido con ciertas obligaciones, deja de cumplirlas, i es obligado a la restitución, o cuando ella los ha vendido, reservándose el derecho de volver a comprarlos dentro de cierto tiempo, i ejercita este derecho”.

⁸ Al respecto se ha señalado que el CC “omitió establecer limitaciones al dominio que no fueran las clásicas del fideicomiso, el usufructo y las servidumbres, pero consagró diversas medidas contra los llamados bienes de ‘manos muertas’ en los ahora derogados artículos 556 y 557”. GUZMÁN (1982), p. 455.

Lo que nuestro codificador buscó con la regla del inciso final del art. 770 del *CC* fue impedir que puedan constituirse usufructos por más de treinta años en manos de ciertos titulares específicos: una corporación o fundación, por no perseguir ellas fines de lucro.

A este respecto, el mismo art. 770 autoriza de forma expresa que el usufructo pueda durar toda la vida de un usufructuario persona natural (en sus inc. 1.º y 2.º), lo que, en la práctica, podría implicar que un gravamen de este tipo sobrepase largamente el lapso de treinta años.

Y si se limitó la posibilidad de constituir dos o más usufructos de manera sucesiva o alternativa en el art. 769 del *CC*, fue por el riesgo que esas muy particulares hipótesis representan para la libre circulación de la riqueza por la incerteza en la titularidad y extensión que pueden conllevar, con independencia de quien pudiese ser en específico su titular (e imponiendo, aun en ese caso, una sanción distinta a la nulidad para el caso de contravención)⁹.

2.4. De este modo, y siendo la promoción de la libre circulación de los bienes uno de los principios inspiradores del *CC*, puede recurrirse a él en la tarea interpretativa por mandato del art. 24 de este cuerpo normativo, el cual dispone, en lo pertinente: “[...] se interpretarán los pasajes oscuros o contradictorios del modo que más conforme parezca al espíritu general de la legislación y la equidad natural”.

De este modo, interpretando la prohibición del inciso final del art. 770 del *CC* a la luz del aludido principio, se reafirma la conclusión que la prohibición que contiene solo debe aplicarse a corporaciones y fundaciones, las cuales, por no perseguir fines de lucro, podrían perturbar o impedir la libre circulación de los bienes; siendo, a la inversa, injustificado extenderla a sociedades industriales, las que, persiguiendo fines de lucro, darían vida a la industria, y permitirían la circulación de los bienes, en la concepción del codificador civil.

Sobre lo dicho resultan particularmente clarificadoras las palabras de Pedro Lira Urquieta, quien señaló:

“Tratándose de corporaciones y fundaciones de derecho privado, el Código Civil creyó necesario entabrar la posible acumulación de bienes. Recordando las críticas que habían sufrido en España las propiedades llamadas de manos muertas, puso restricciones al derecho de dominio territorial de las corporaciones y fundaciones. Los primitivos artículos 556 y 557 establecían la necesidad de permisos de la legislatura y otros impedimentos. Las sociedades con fines de lucro, a la inversa, no tenían restricción alguna. La libertad económica, entonces en pleno apogeo, les permitía crecer y extenderse y multiplicarse sin intervención alguna de la autoridad, poseer los bienes y pro-

⁹ Art. 769: “Se prohíbe constituir dos o más usufructos sucesivos o alternativos.

Si de hecho se constituyeren, los usufructuarios posteriores se considerarán como substitutos, para el caso de faltar los anteriores antes de deferirse el primer usufructo.

El primer usufructo que tenga efecto hará caducar los otros; pero no durará sino por el tiempo que le estuviere designado”.

piedades que pudieren y efectuar los repartos que determinaren los socios. Juzgaba el legislador que el desarrollo de las sociedades lucrativas corría a parejas con el adelanto y con el bienestar colectivos”¹⁰.

*3. Las demás reglas de interpretación.
Interpretación restrictiva y extensión
del art. 770 inciso final del CC*

3.1. A mayor abundamiento aún, debe recordarse que, conforme lo señala el art. 23 del CC:

“Lo favorable u odioso de una disposición no se tomará en cuenta para ampliar o restringir su interpretación. La extensión que deba darse a toda ley, se determinará por su genuino sentido y según las reglas de interpretación precedentes”.

Y, conforme al “genuino sentido” y a la aplicación de las “reglas de interpretación” dadas por el CC, resulta que la extensión que debe darse al inciso final de su art. 770 es hacerlo aplicable solo a corporaciones y fundaciones y no a una sociedad anónima, como ocurre con la usufructuaria en el caso analizado.

3.2. Además de lo anterior, téngase presente que el inciso final del art. 770 del CC establece una *prohibición*, consistente en que “el usufructo constituido a favor de una corporación o fundación cualquiera, no podrá pasar de treinta años”.

Como toda prohibición es excepcional, en este caso *doblemente excepcional: temporal* (limitación de treinta años máximo) y *subjetiva* (limitación a constituir el usufructo con límites si el usufructuario es una corporación o fundación).

Y sabido es que *las prohibiciones por ser excepcionales deben interpretarse restrictivamente* y en ningún caso en forma extensiva, como acontecería si la regla del inciso final del art. 770 del CC se aplicara a las sociedades anónimas.

3.3. A más de lo expresado, la necesidad de realizar una *interpretación restrictiva de la prohibición* del inciso final del art. 770 del CC (y en ningún caso extensiva) se reafirma si se tiene presente los *aspectos constitucionales involucrados*.

Al efecto, el usufructo analizado –en el caso que se informa– tuvo por fuente la *libertad contractual* (art. 1545 del CC), la cual condujo a que mediante una venta y su inscripción conservatoria posterior se generara un derecho real.

La titularidad legítima que de ello emanó está amparada entonces por el *derecho de propiedad* sobre cosas incorpóreas, tanto respecto del titular nudo propietario como del propio usufructuario (art. 19 n.º 24 de la CPR), y es proyección también de la *libertad de adquirir toda clase de bienes* (art. 19 n.º 23 del CPR) y de *desarrollar cualquiera actividad económica* (art. 19 n.º 21 de la CPR).

¹⁰ LIRA (1955), pp. 19-20.

De este modo, se reafirma que la prohibición del art. 770 inciso final del *CC* deberá interpretarse en forma restrictiva, y en ningún caso extensivamente.

4. Opiniones doctrinarias en derecho privado nacional y la opinión del informante

4.1. Por todo lo aquí expuesto, no comparto las afirmaciones que han efectuado algunos civilistas nacionales, en orden a que el inciso final del art. 770 del *CC* sería aplicable a todo tipo de persona jurídica (y no solo a corporaciones y fundaciones como reza el tenor literal de la disposición).

Al respecto, la lectura de los pasajes en que dichas afirmaciones se formulan deja en evidencia que se trata de meras aseveraciones desprovistas de fundamentos o, bien, basadas en fundamentos que no las justifican, como lo demuestran las siguientes citas:

Luis Claro Solar:

“[1013. El usufructo puede ser establecido pura y simplemente, o hasta cierto día, o bajo condición].

[...] Si el usufructuario es una persona jurídica y no se ha fijado tiempo alguno a la duración del usufructo, no podría, sin embargo, prolongarse por toda la existencia de la persona jurídica y durar hasta la liquidación o disolución de ella, porque podría llegar a ser perpetuo y la perpetuidad es contraria a la naturaleza del usufructo que es de duración necesariamente limitada, ya que de otro modo la nuda propiedad llegaría a ser inútil. El Código resuelve que no podrá exceder su duración de treinta años. ‘El usufructo constituido en favor de una corporación o fundación cualquiera, dice el artículo 770, no podrá exceder de treinta años’; por consiguiente, el constituyente no puede establecerlo por un tiempo más largo; y si no ha fijado tiempo para su duración, aunque se trate de una persona jurídica perpetua, como una ciudad, el Estado, el usufructo no podrá pasar de los treinta años. Esta limitación de la duración del usufructo a treinta años guarda conformidad con la limitación del tiempo señalado a la realización de la condición de que depende la restitución de un fideicomiso. El legislador chileno ha procurado reducir a la menor duración posible la inmovilidad estacionaria a que condenan la industria los usufructos y propiedades fiduciarias y la responsabilidad que imponen”¹¹.

Sin embargo, a lo dicho por este autor hay que señalar que no existen razones para concluir que, al no aplicarse el plazo máximo de treinta años del inciso final del art. 770 del *CC* a usufructos a favor de personas jurídicas distintas a corporaciones o fundaciones, se esté autorizando a constituirlos en forma perpetua, pues todo usufructo debe tener una “duración limitada” (art. 765 del *CC*).

¹¹ CLARO (2013), pp. 159-160.

Y frente a plazos exorbitantes, en ausencia de un plazo máximo legal preciso, será el juez quien deberá controlar que no se introduzcan, en términos que desnaturalicen dicho derecho real.

Daniel Peñailillo Arévalo:

“Por otra parte, la restricción en la duración del plazo está impuesta para una ‘corporación o fundación cualquiera’. Literalmente parece establecida para las que el Libro I del código denomina ‘personas jurídicas no lucrativas’, las cuales, según las normas de los arts. 545 y sgts., son divididas en corporaciones y fundaciones; en esa dirección literal quedan, pues, excluidas las personas jurídicas que persiguen fines de lucro (sociedades civiles y comerciales, incluso –porque no son corporaciones ni fundaciones– las cooperativas, asociaciones gremiales, los sindicatos, etc.). Pero, en consideración al fin de la regla, que tiende a velar por la libre circulación de los bienes, sin cargas perpetuas o de tiempo muy prolongado, preferimos comprender el texto aplicable a toda persona jurídica”¹².

Sin embargo, ya se ha establecido que para nuestro codificador civil la aplicación del principio de la libre circulación de los bienes solo justificó imponer la prohibición de constituir usufructos que pasen los treinta años para las corporaciones y fundaciones y ello por no perseguir esas personas jurídicas fines de lucro (sin que ese fundamento sea aplicable a las sociedades industriales que si los persiguen).

Fernando Rozas Vial:

[...] “la norma anterior se aplica también a las sociedades pues pensamos que con las expresiones ‘corporación y fundación’ que emplea el código ha querido significar persona jurídica habida consideración que Bello miraba con malos ojos el usufructo”¹³.

Pero se ha consignado previamente que no existe una animadversión general del CC al usufructo, habiendo limitado solo la constitución –con independencia de su titular– de dos o más usufructos (o fideicomisos) sucesivos o alternativos por la incerteza en la titularidad y extensión que pueden conllevar, con independencia de quien pudiese ser en específico su titular (y, en todo caso, con una sanción distinta que la de nulidad para el caso de contravención).

Es más, el CC contiene una detallada reglamentación del usufructo en cuarenta y siete artículos: desde el art. 764 al art. 810, inclusive. Lo cual parece poco comprensible si fuere verdad que hubiese mirado esta institución “con malos ojos”, al decir de Fernando Rozas.

¹² PEÑAILILLO (2019), p. 1211.

¹³ ROZAS (1998), p. 308.

4.2. En todo caso, distinto es lo que ocurre con la doctrina comercialista que se ha referido al punto, toda vez que considera inaplicable la regla del inciso final del art. 770 si la usufructuaria es una sociedad, lo que es muy interesante, pues, en la práctica, es frecuente que se constituya el usufructo por aporte en sociedad.

Ejemplos de lo dicho son las siguientes opiniones:

Álvaro Puelma Accorsi:

“En cuanto al tiempo que dura el usufructo aportado a la sociedad, hay que estarse a lo prescrito en el artículo 770 del Código Civil. Durará el tiempo estipulado y a falta de estipulación por mientras persista la existencia del aportante, aunque sea éste una sociedad, pues no es aplicable el inciso final de dicho artículo que se refiere a aportes a corporaciones y fundaciones”¹⁴.

Carlos Cárcamo Vogel:

“Si el aporte es en dominio, el socio pierde la propiedad sobre él, pasando a la sociedad, que se hace dueña del bien aportado, en cambio, puede aportarse un bien en usufructo a la sociedad, siendo acá la situación diversa, debido a que la propiedad queda en el nudo propietario, que es el socio, y la compañía tendrá el uso y goce del bien de que se trata.

Sabemos que el usufructo es temporal, esto es, posee un plazo de duración. En materia societaria ocurre lo mismo: si un socio aporta un bien en usufructo, se deberá establecer un plazo en la cláusula respectiva, en caso contrario, se entiende que el usufructo se constituye por toda la existencia de la sociedad (art. 770 del CC)”¹⁵.

285

5. La aplicación de la regla: la práctica registral

5.1. Por otra parte, en *la práctica registral* se ha entendido que el tiempo de duración de un usufructo constituido a favor de una sociedad no está limitado por el plazo de treinta años de la regla del inciso final del art. 770 del CC.

Al efecto, en la publicación *Revista Fojas* de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, analizando la situación de una sociedad que compra un inmueble sobre el cual en el mismo instrumento constituye usufructo a favor de otra sociedad, se plantea la pregunta de si dicho derecho real está limitado en el tiempo de su duración con arreglo al art. 770 inciso final del CC.

¹⁴ PUELMA (2011), p. 337.

¹⁵ CÁRCAMO (2019), p. 438.

Y la respuesta es tajante:

“NO, por cuanto el usufructo constituido a favor de una corporación o fundación no podrá pasar de 30 años y el usufructo en el caso de la consulta se constituyó a favor de una sociedad”¹⁶.

Añadiéndose:

“el artículo 547 del Código Civil dispone que las sociedades industriales no están comprendidas en las disposiciones del título XXXIII de dicho título y sus derechos y obligaciones son reglados según su naturaleza por otros títulos de este código –sociedad civil– y por el código de comercio –sociedad mercantil–. Nada obsta a la constitución de un usufructo a favor de una sociedad civil o mercantil y su duración será la que el constituyente haya señalado en el instrumento respectivo sea este un plazo o esté determinado por el evento de una condición que igualmente deberá indicarse y si ni lo uno o lo otro está precisado, el usufructo durará lo que dure la sociedad o la cosa gravada con el usufructo a menos que opere alguna de las causales de extinción de éste y en la medida que tal causal sea aplicable atendida la naturaleza jurídica del usufructuario o la naturaleza de la cosa gravada con este derecho real”¹⁷.

286

6. La aplicación de la regla: la jurisprudencia chilena

6.1. Finalmente, cabe consignar que en la jurisprudencia chilena existe registro de un caso en que se ventiló el problema específico que aquí se analiza, resolviéndose en tal ocasión que la prohibición del inciso final del art. 770 del CC no es aplicable a las sociedades industriales.

Al efecto, el Juzgado de Letras en lo Civil de Valparaíso en sentencia de 6 de noviembre de 1900, confirmada por la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso de 18 de mayo de 1901, dispuso:

“Que tratándose de una cesión de derechos hecha a favor de una sociedad industrial no es aplicable al presente caso la disposición del art. 770 del Código Civil, que se refiere a las fundaciones o corporaciones que constituyen una persona jurídica, en conformidad a lo dispuesto por los arts. 545 a 546 del mismo Código, por cuanto solo respecto de éstas obra la razón de interés público que mantuvo aquella disposición i que no es otra que la de atenuar las trabas que los usufructos oponen a la circulación de los bienes i al espíritu de conservación y mejora que da vida i movimiento a la industria”¹⁸.

¹⁶ CORPORACIÓN CHILENA DE ESTUDIOS DE DERECHO REGISTRAL (2005).

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Sentencia n.º 836, pp. 706-708.

II. NO SIENDO APLICABLE LA PROHIBICIÓN
DEL INCISO FINAL DEL ART. 770 DEL CC A LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS,
ES POSIBLE CONSTITUIR EN SU FAVOR UN USUFRUCTO
POR UN PLAZO DE NOVENTA AÑOS SOBRE UN BIEN RAÍZ

En mi opinión es perfectamente válido y cumple con todos los requisitos previstos en la legislación chilena un usufructo constituido por un plazo de noventa años a favor de una sociedad anónima sobre un bien raíz.

*1. Cuestión previa.
Duración limitada del usufructo
según clase de persona de que se trate*

1.1. A este respecto hay que comenzar señalando que es un elemento esencial del usufructo el que tenga una “duración limitada”, según establece el art. 765 del CC:

“El usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, el del nudo propietario y el del usufructuario.

Tiene por consiguiente una duración limitada, al cabo de la cual pasa al nudo propietario, y se consolida con la propiedad”.

Ahora bien, para precisar cómo se concreta este elemento es necesario partir distinguiendo si el usufructo se constituye a favor de personas naturales o jurídicas.

1.2. Respecto del usufructo constituido a favor de *personas naturales* hay que tener presente lo dispuesto en los dos primeros incisos del art. 770:

“El usufructo podrá constituirse por tiempo determinado o por toda la vida del usufructuario.

Cuando en la constitución del usufructo no se fija tiempo alguno para su duración, se entenderá constituido por toda la vida del usufructuario”.

De este modo, el límite viene dado por el título constitutivo o por la duración de la vida del usufructuario, en términos tales que el plazo máximo será la vida de este, pues el usufructo se extingue precisamente “por la muerte del usufructuario, aunque ocurra antes del día o condición prefijada para su terminación” (art. 806 del CC).

1.3. Por su parte, tratándose de las *personas jurídicas*, hay que *distinguir* entre corporaciones y fundaciones, por una parte, y personas jurídicas con fines de lucro (“sociedades industriales”), por la otra.

Así –y como se ha visto– tratándose de *corporaciones o fundaciones*, el límite máximo por el cual podrá constituirse el usufructo será de treinta años, sobre la base de lo dispuesto en el inciso final del art. 770 del CC.

En lo que respecta a *personas jurídicas con fines de lucro* no se establece de forma legal y expresa un plazo máximo de duración, aunque, como todo usufructo, deberá tener una “duración limitada” para ser tal, según establece el referido art. 765 del CC.

De este modo, no será posible constituir un usufructo como perpetuo, o entenderse que es perpetuo aquel que se ha constituido sin señalamiento de un plazo preciso de duración.

En estos casos faltaría un elemento esencial del usufructo: su duración limitada, e implicaría, en el fondo, la constitución de un derecho real no reconocido en la legislación civil, lo cual no es posible por la mera voluntad de las partes, toda vez que en el ordenamiento jurídico chileno los derechos reales los crea la ley (*numerus clausus*)¹⁹.

Y a la misma conclusión se debe llegar si se constituye un usufructo por un *plazo exorbitante*, cuestión que corresponderá controlar al juez²⁰.

2. Razones para aceptar que es válida la constitución de un usufructo en favor de una sociedad anónima por un plazo de noventa años

En el caso en informe un plazo de noventa años para un usufructo constituido sobre un bien raíz en favor de una sociedad anónima es plenamente válido y ajustado a derecho por las siguientes razones:

2.1. Desde ya *es posible que en el medio jurídico nacional existan usufructos constituidos por más de noventa años*.

Al efecto, así podrá ocurrir cuando hayan sido constituidos por toda la vida del usufructuario persona natural, atendido que un ser humano puede vivir más que ese lapso. Y lo mismo acontecerá cuando se constituyen por noventa años o más y el usufructuario persona natural fallece luego de expirado dicho plazo.

Y, aun más, existen noticias que dan cuenta de que se habrían constituido usufructos a favor de personas jurídicas (distintas a corporaciones y fundaciones) por plazos de entre cincuenta y noventa y nueve años²¹.

¹⁹ Al respecto, por todos: PEÑAILILLO (2019), pp. 163-180.

²⁰ En derecho privado existen diversas hipótesis en que se alude a “plazos” o “términos” “razonables”, es decir, en que el lapso que constituye el plazo no está señalado de antemano de manera exacta y “dependerá de las circunstancias del caso concreto y podrá ser más o menos largo”. SAN MARTÍN (2017), p. 594, a propósito de la temporalidad de las cláusulas de no enajenar. Sobre la razonabilidad como “parámetro” para establecer un plazo, véase SAN MARTÍN (2018), p. 179, citando, a modo de ejemplo a este respecto, los arts. 1276, 1935, 1977, 2125, 2167, 2183 y 2361 del CC y los arts. 244, 571, 985 y 1046 del *Código de Comercio*.

²¹ Por ejemplo, se ha informado que en terreno de doscientas hectáreas de un particular se habría constituido usufructo a favor de una municipalidad por noventa y nueve años: MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLÉN (2021); véanse también: MUNICIPALIDAD DE COYHAIQUE (2018); MUNICIPALIDAD DE COYHAIQUE (2017); MUNICIPALIDAD DE VALLENAR (2011), p. 8; MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL (2012); MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN VIEJO (2013).

2.2. Además, *existen en el derecho civil chileno otras figuras que permiten traspasar el uso o goce de una cosa por noventa o más años.*

Al efecto, el *censo ordinario* puede ser perpetuo²²; y lo mismo acontece con el *derecho de servidumbre*, de muy habitual utilización.

Por su parte, en materia de contrato de *arrendamiento* la legislación tampoco establece un plazo máximo de duración y bien puede pactarse uno por más de noventa años, siendo, además, una práctica que viene desde antiguo la de los arrendamientos por noventa y nueve años²³.

Lo mismo puede indicarse en caso del *comodato*, que tampoco tiene fijado por ley un plazo máximo de duración, debiendo restituirse en ellos la cosa prestada “en el tiempo convenido; o a falta de convención, después del uso para el que ha sido prestada” (2180 inc. 1.º del CC); y añadiéndose, incluso, que “se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución” (2195 inc. 1.º).

Y existen noticias que en la práctica municipalidades²⁴ y otras instituciones públicas²⁵ habrían otorgado comodatos de inmuebles a favor de personas jurídicas públicas o privadas, por plazos superiores a los noventa años.

Y más aún, en derecho chileno el DFL n.º 2 de 1998, que fija el texto re-fundido, coordinado y sistematizado del DFL n.º 2 de 1996, sobre Subvención del Estado a establecimientos educacionales, reconoce en su art. 60 la posibilidad que tienen las sociedades constructoras de inmuebles educacionales para dar en comodato a las municipalidades del país, los bienes raíces o edificios de su propiedad:

“destinados a servicios de educación en cumplimiento de lo establecido en el decreto con fuerza de ley N° 1-3.063, de 1980, del Ministerio del Interior, las que quedarán facultadas para conceder el uso de estos bienes a terceros por un plazo máximo de noventa y nueve años”.

2.3. A mayor abundamiento aun, *en nuestra tradición jurídica* se aceptaba desde muy antiguo la posibilidad de constituir usufructos a favor de algunas entidades hasta por cien años (plazo superior a los noventa años que aquí se analiza).

²² DE LA MAZA (1983), p. 482.

²³ Véase, por ejemplo: SOCIEDAD CAMPOS DEPORTIVOS CRAIGHOUSE S.A. (2006), en que se declara, en lo pertinente: “Con fecha 26 de enero de 2007, ante don J.F.A.O., Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, se firmó contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria Urbanizadora Manquehue Ltda. y Campos Deportivos Craighouse S.A. por el Lote C [...]. El plazo de duración del presente arrendamiento será de noventa y nueve años...”. Véase también, a este respecto, DIRECTOR NACIONAL DEL SERVICIO MÉDICO LEGAL (2015). En tal listado se encuentran contratos de arriendo por noventa y nueve años a favor del servicio público.

²⁴ Municipalidades que entregan en comodato por noventa y nueve años inmuebles de diversa superficie para instituciones públicas o privadas, por ejemplo: MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA (2016); MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN VIEJO (2016); MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA (2016).

²⁵ MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA (2016); también en DIRECCIÓN GENERAL DE POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE (2021).

En efecto, en *Digesto* 7, 1, 56, contiene un específico comentario de Gayo al edicto provincial, donde a propósito de la duración del usufructo a favor de los municipios, señalaba que habrían de ser mantenidos durante cien años, porque este era el fin de la vida del hombre longevo.

“56. Gaius libro septimo decimo ad edictum provinciale.- An usus fructus nomine actio municipibus dari debeat, quaesitum est: periculum enim esse videbatur, ne perpetuus fieret, quia neque morte nec facile capitis deminutione periturus est, qua ratione proprietatis inutilis esset futura semper abscedente usu fructu. sed tamen placuit dandam esse actionem. unde sequens dubitatio est, quousque tuendi essent in eo usu fructu municipes: et placuit centum annos tuendos esse municipales, quia is finis vitae longaevis hominis est”.

“56. Gayo, en el libro décimo séptimo, al edicto provincial.- Se preguntó si se debe dar, en nombre de un usufructo, acción a los munícipes, pues parecía que había riesgo de que se hiciera perpetuo, porque no perecería ni con la muerte ni fácilmente con la pérdida de la personalidad jurídica, razón por la cual la propiedad habría de ser inútil, separada siempre del usufructo. Sin embargo, se dispuso que habría de darse acción. De donde existe la siguiente duda: ¿hasta cuándo los munícipes habrían de ser mantenidos en ese usufructo? Y se dispuso que los municipios habrían de ser mantenidos durante cien años, porque ése es el fin de la vida del hombre longevo”²⁶.

290

Y Andrés Bello, comentando esta solución en un texto sobre derecho romano, la refería aplicable a “personas jurídicas” genéricamente, señalando al efecto: “Hay servidumbres que no pueden pertenecer a personas jurídicas, el uso por ejemplo; ni el usufructo duraba en ellas más de 100 años (l. 56, de usufr.)”²⁷.

Y una solución semejante se reitera en *Digesto* 33, 2, 8, citándose también a Gayo:

“8. Gaius libro III. de legatis ad Edictum Praetoris.- Si usufructus municipibus legatus erit, quaeritur, quousque in eo usufructu tuendi sint; nam si quis eos perpetuo tuetur, nulla utilitas erit nuda proprietatis Semper abscedente usufructu; unde centum annos observandos esse constat, qui finis vitae longissimus esset”.

“8. Gayo; *Comentarios al Edicto del Pretor, libro III. De los legados*.- Si se legó el usufructo á los municipios, se pregunta quanto tiempo han de ser usufrutuarios; porque si alguno dixese que perpetuamente, será de ninguna utilidad la propiedad desnuda, separada siempre del usufructo; por lo qual consta que ha de durar cien años, que es lo mas que dura la vida del hombre”²⁸.

²⁶ JUSTINIANO (1872), *D.* 7.1.56, p. 293.

²⁷ BELLO (1981), p. 467.

²⁸ JUSTINIANO (1873), *D.* 33.2.8, p. 506.

De igual modo, en el derecho castellano las *Siete partidas* (redactadas entre los años 1256 al 1263 o 1265 por el rey Alfonso X el Sabio) establecían que el usufructo otorgado a ciudad o a villa sin indicación de plazo debía durar cien años.

Así la tercera *Partida*, título XXXI, Ley 26, indicaba:

“A Cibdad, o Villa seyendo otorgado vsofructo en algun edificio, o en heredad, o en otra cosa agena; tal otorgamiento deue durar cien años (119), e non mas, si tiempo señalado non fuere y puesto: e de los cien años en adelante tornase el vsofructo al señor de la heredad, o a sus herederos. E esto es por esta razon: porque el vsofructo que es otorgado señaladamente al Comun de algun lugar, por la muerte de todos se pierde. E asmaron los Sabios (120), que en el tiempo de los cien años pueden ser muertos, quantos eran nascidos el dia que fuesse otorgado el vsofructo”²⁹.

Y la glosa de Gregorio López (efectuada en 1555) extendía tal posibilidad a las iglesias³⁰.

Sobre el particular cabe destacar que las *Siete partidas* constituyen la fijación del derecho privado que por más tiempo ha regido en toda América Latina, toda vez que no solo se aplicaron en época de la dominación española, sino que después de finalizado el proceso de independencia fue común que en los nacientes Estados se le continúe aplicando hasta la dictación de los respectivos *Códigos*³¹.

Fue, además, una fuente muy importante que tuvieron a la vista los codificadores decimonónicos latinoamericanos, entre los cuales se cuenta Andrés Bello al redactar nuestro *Código Civil*³².

291

²⁹ Al respecto, así lo señalaban los clásicos comentaristas de derecho castellano, citando expresamente esta ley, señalaban: “como el usufructo no puede ser perpetuo, sino concedido por vida del usufructuario, o acierto tiempo, *D. l. 20. tit. 31. part. 3.* siendo concedido sin limitación del tiempo al Concejo de Ciudad, o Villa, durará solamente cien años, por juzgarse que a este tiempo serán muertos los que vivían quando se concedió”, ASSO y DE MANUEL (1806), p. 10; asimismo: “pero si a una ciudad o república, que es persona moral, y no se entiende que muere, se la deja algún usufructo, nuestras leyes disponen para este caso que dure cien años, si no se señaló tiempo: y es la razón porque en el usufructo es necesario que la propiedad no sea del todo inútil al señor, y lo sería si nunca volviese al propietario el usufructo”, ÁLVAREZ (1834), p. 208; y, en el mismo sentido: “y si fuere dejado [el usufructo] a alguna ciudad o villa sin expresión de tiempo, dura cien años y pasado ellos, se acaba y se une a la propiedad”, SALA (1844), p. 157.

³⁰ El texto de la glosa señala: “(119) Conc. 1. 56. *D. de usufr.*, donde Angel. advierte, que deberá decirse lo mismo respecto del enfiteusis y feudo, porque uno y otro tribuyen tan solo el dominio útil, y porque se presta un cánón ó pensión anual por razon del primero, y servicios personales por el segundo: y segun la glos. allí, lo mismo que se dispone en la presente ley respecto de las ciudades ó villas tendrá lugar tambien respecto de las iglesias. ¿Qué debería decirse, empero, si al constituirse el usufructo se hubiese espresado que se le coustituia *perpetuamente*? ¿Prescribiria tambien en este caso por el transcurso de cien años? Véase allí Alberic., donde refiere varias opiniones: mas yo soy de parecer que subsistirá mas allá de los cien años, y para siempre; como lo opinan tambien Jacob. de Raven. y otros, fundados en la I. pen. y antepen. *D. de ann. legal.* ALFONSO X (1844), p. 882 y ss.

³¹ Sobre el contenido y vigencia en Latinoamérica de *Las Siete Partidas*, véase los detallados comentarios contenidos en BRAVO (1989), pp. 96-142.

³² En particular en el caso de Andrés Bello se ha constatado que en las notas puestas al *Proyecto de Código Civil* chileno de 1853 aparecen no menos de 248 disposiciones relacionadas a *Las Siete*

2.4. Por su parte, *codificaciones anteriores al CC chileno* contemplaban, también, soluciones en esta misma línea.

Al efecto, en el *Código Bávaro* (de 1756), se dispuso: “Si el usufructo pertenece a una corporación o sociedad deberá cesar, por la extinción de éstas, o por un periodo de 100 años” (libro II, capítulo IX, 8, 8.º inc. 3.º); y el *Código Prusiano* (de 1794) señaló: “El usufructo otorgado a un gremio o a una corporación, dura mientras uno y otra subsista” (art. 169), y sin fijar un límite temporal³³.

Queda así en evidencia que, en esta materia, como en tantas otras (especialmente en el derecho de bienes y en el derecho sucesorio), Andrés Bello se apartó del *CC* francés (de 1804), cuyo art. 619 dispone: “L’usufruit qui n’est pas accordé à des particuliers, ne dure que trente ans”, norma que, en todo caso, ha generado fuertes controversias e, inclusive, un proyecto expreso de reforma en tiempos recientes³⁴.

2.5. A su turno, en *derecho comparado actual*, si bien no hay una solución uniforme, *existen ordenamientos que permiten constituer usufructos por plazos mayores a noventa años*.

En este sentido el art. 749 del *CC* de Suiza prescribe: “el usufructo de las personas jurídicas no puede durar más de cien años”³⁵.

Por su parte, el reciente *CC* de Bélgica de 2019 dispone, en su libro III (vigente), que el usufructo para personas jurídicas puede durar hasta por un plazo de noventa y nueve años, salvo que la persona jurídica se extinga antes (art. 3.141)³⁶.

En España, si bien el *CC* indica: “no podrá constituirse un usufructo por más de treinta años en favor de un pueblo o corporación o sociedad” (art. 515 del

Partidas e, incluso, se cuentan en trece las referencias específicas a la glosa de Gregorio López. Véase SALVAT (1984), p. 263.

³³ Las traducciones al castellano de estas normas se obtuvieron de la obra de SAINT-JOSEPH (1847), pp. 48-49, profusamente conocida entre los codificadores del siglo XIX, incluyendo a Andrés Bello.

³⁴ Véase al respecto: www.fndp.eu/wp-content/uploads/2017/06/duree.pdf [fecha de consulta: 12 de agosto de 2024].

³⁵ Art. 749: “L’usufruit s’éteint par la mort de l’usufruitier et, si l’usufruitier est une personne morale, par la dissolution de celle-ci.

Toutefois, l’usufruit des personnes morales ne peut durer plus de cent ans”.

³⁶ Art. 3.141. Durée.

Un usufruit peut être établi pour une durée déterminée ou indéterminée. Nonobstant toute clause contraire, l’usufruit:

1º. a une durée maximale de nonante-neuf ans, sauf si la personne physique dans le chef de laquelle il est établi vit plus longtemps; et

2º s’éteint en tout cas si la personne dans le chef de laquelle l’usufruit est établi cesse d’exister.

La déclaration de faillite ou la dissolution volontaire, légale ou judiciaire de la personne morale sont des causes d’extinction au sens de l’alinéa 2. Sauf clause contraire, le droit d’usufruit ne s’éteint pas en cas de fusion, de scission ou d’opération assimilée.

Par dérogation à l’alinéa 2, 2º, et sauf clause contraire, l’usufruit indivis ou commun établi dans le chef de deux ou plusieurs personnes accroît, à la fin de l’existence de l’une d’elles, aux autres, proportionnellement à leur part.

L’usufruit peut être prorogé sans que sa durée totale puisse excéder la durée maximale prévue à l’alinéa 2. Il peut être renouvelé de l’accord exprès des parties.

CC español), la verdad es que dicha regla es supletoria a los derechos forales, en algunos de los cuales se siguen soluciones muy distintas. Así, la Ley 411 de la compilación de derecho civil foral de Navarra (aprobada por la Ley 1/1973, de 1 de marzo) establece: “cuando el titular es una persona jurídica, el usufructo que no tenga otro plazo se extingue a los cien años”, y el CC de Cataluña permite constituir un usufructo a favor de una persona jurídica hasta por noventa y nueve años, y *solo si no se indica plazo*, este será de treinta años (art. 561-3)³⁷.

Y en Alemania, en tanto, el § 1061 del BGB (de 1900) ordena:

“El usufructo se extingue con la muerte del usufructuario. Si el usufructo corresponde a una persona jurídica o una sociedad de personas dotada de capacidad jurídica se extingue el usufructo con ésta”³⁸,

sin precisar un plazo fijo de duración. Y la misma situación ocurría en el ABGB de Austria (de 1811)³⁹.

Y en el *common law*, si bien no existe un equivalente exacto al usufructo, cabe destacar que en su práctica se utilizan los contratos de arrendamiento hasta por un plazo máximo de noventa y nueve años, lo cual es una costumbre inveterada y que se volvió habitual en muchos países a partir de los siglos XVIII y XIX⁴⁰.

³⁷ Artículo 561-3. Constitución. 1. El usufructo puede constituirse por cualquier título a favor de una o diversas personas, simultánea o sucesivamente, sobre la totalidad o una parte de los bienes de una persona, sobre uno o más bienes determinados o sobre la totalidad o una parte de sus utilidades.

2. [...]

3. El usufructo constituido a favor de una persona física es vitalicio, salvo que el título de constitución establezca otra cosa.

4. El usufructo a favor de una *persona jurídica* no puede constituirse por una duración superior a *noventa y nueve años*. Si el título de constitución no establece otra cosa, *se presume constituido por treinta años* [la cursiva es mía].

³⁸ Traducción tomada de: CC alemán y Ley de Introducción al *Código Civil* (2013), p. 281.

³⁹ Artículo 529. “Las servidumbres personales cesan con la muerte. Se extienden expresamente a los herederos; en caso de duda, sólo incluye a los primeros herederos legales. El derecho concedido a una familia, sin embargo, pasa a todos los miembros de la misma. *La servidumbre personal ganada por una iglesia u otra persona moral dura mientras exista la persona moral*” (traducción libre). Debiendo tenerse presente que en este cuerpo normativo se califica al uso y al usufructo como “servidumbres personales”.

El texto en alemán:

“§ 529. Persönliche Servituten hören mit dem Tode auf. Werden sie ausdrücklich auf die Erben ausgedehnt; so sind im Zweifel nur die ersten gesetzlichen Erben darunter verstanden. Das einer Familie verliehene Recht aber geht auf alle Mitglieder derselben über. Die von einer Gemeinde oder einer andern moralischen Person erworbene persönliche Servitut dauert so lange, als die moralische Person besteht”.

⁴⁰ Al respecto véase los comentarios de sir Edward Coke en McMICHAEL (2010).

3. En el caso en análisis
 el Conservador de Bienes Raíces inscribió
 el usufructo constituido por más de treinta años
 en favor de una sociedad anónima

A más de todo lo indicado, no hay que dejar de lado el hecho que el Conservador de Bienes Raíces *inscribió el usufructo en análisis, en circunstancias que bien habría podido negarse a ello* si la compraventa respectiva hubiese sido en su concepto un título “en algún sentido legalmente inadmisibles” o si hubiese visto en él “algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”.

Al efecto, de conformidad con el art. 52 n.º 2 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, la constitución de un usufructo es de aquellos títulos que “deben” inscribirse.

No obstante, de acuerdo con lo establecido en el art. 13 del mismo cuerpo normativo el conservador deberá negar la inscripción de aquellos que sean “en algún sentido legalmente inadmisibles” y “si es visible en el título algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”.

Luego, de haberse estimado que la prohibitiva regla del inciso tercero del art. 770 del CC era aplicable al caso en informe, el conservador respectivo debió, entonces –por mandato del Reglamento–, negar la inscripción, pues el título al contener un plazo de vigencia de noventa años sería “legalmente inadmisibles” y, además, en este mismo derrotero, debió negar la inscripción si hubiese visto en él un vicio que lo anularía absolutamente, toda vez que el referido plazo (consignado en el título), importaría a una contravención a una regla prohibitiva (art. 1466 en relación con el art. 1682 del CC).

Sin embargo, nada de ello ocurrió, y el Conservador de Bienes Raíces decidió inscribir el título del usufructo. *Y ello era lo procedente*, pues no se aplicaba la prohibición del inciso final del art. 770 del CC y un plazo de noventa años es perfectamente válido en nuestro derecho por las razones vistas.

CONCLUSIONES

Efectuado el análisis expuesto, concluyo:

1. La prohibición que establece el inciso final del art. 770 del CC solo es aplicable a las corporaciones y fundaciones y no a una sociedad anónima.

Su sentido es claro y concuerda con su tenor literal.

Y a la misma conclusión conduce la historia fidedigna de su establecimiento, su concordancia con otras secciones del CC, la correcta aplicación del principio de libre circulación de los bienes, su carácter de norma prohibitiva, los aspectos constitucionales involucrados y la práctica registral, entre otros fundamentos antes desarrollados.

2. En opinión de este informante resulta perfectamente válido y ajustado a derecho un usufructo constituido por un plazo de noventa años a favor de una sociedad anónima sobre un bien raíz.

Con ello el usufructo cumple con la exigencia de tener una duración limitada y ese plazo no es excesivo.

Al efecto, y como se ha visto, en derecho chileno es posible que existan usufructos por más de noventa años, así como otras figuras que permiten traspasar el uso o goce de una cosa por noventa o más años y que se han utilizado en la práctica sin que sus plazos hayan sido considerados excesivos. Además, en nuestra tradición jurídica se reconocía desde muy antiguo que podían existir usufructos por un plazo mayor a favor de ciertas entidades e, incluso, ello se aceptó en algunas codificaciones anteriores al *CC* chileno, así como ocurre también hoy en algunos ordenamientos de derecho comparado, y todo ello sin perjuicio de que el Conservador de Bienes Raíces inscribió el usufructo analizado, en circunstancias que bien pudo negarse a ello si hubiese estimado que su título era “en algún sentido legalmente inadmisibles” o si hubiese visto en él “algún vicio o defecto que lo anule absolutamente”.

3. En consecuencia, deberá darse plena aplicación al contrato de compraventa de usufructo, que para las partes es ley e inmutable en virtud de lo dispuesto en el art. 1545 del *CC* y con la garantía constitucional de la propiedad de los derechos que surgen de él según el art. 19 n.º 24 de la *CPR*.

Asimismo, deberá darse plena tutela al derecho real de usufructo que surgió con la inscripción posterior, toda vez que el usufructuario es dueño de su derecho de usufructo, según ya lo reconoce el art. 583 del *CC*, asistiéndole la garantía constitucional correspondiente del art. 19 n.º 24 de la *CPR* como propietario.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALFONSO X (1844). *Las siete partidas del sabio rey D. Alfonso el X*. Con las variantes de más interés, y con la glosa del Lic. Gregorio López. Barcelona: Imprenta de Antonio Bergnes, tomo II. También disponible en <https://digibug.ugr.es/handle/10481/19276>.
- ÁLVAREZ, José María (1834). *Instituciones de derecho real de España*. Buenos Aires: Imprenta del Estado.
- ASSO, Ignacio Jordan y Miguel DE MANUEL Y RODRÍGUEZ (1806). *Instituciones del derecho civil de Castilla, que escribieron los doctores Asso y Manuel*. Madrid: Imprenta de don Tomás Alban, tomo II.
- BELLO, Andrés (1981). *Obras completas*. Caracas: Fundación La Casa de Bello, tomo XVII: “Derecho romano”.

- BRAVO LIRA, Bernardino (1989). *Derecho común y derecho propio en el nuevo mundo*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- CÁRCAMO VOGEL, Carlos (2019). *Derecho societario*. Santiago: Editorial El jurista.
- CORPORACIÓN CHILENA DE ESTUDIOS DE DERECHO REGISTRAL (2005). “Usufructo en favor de una sociedad”. *Revista Fojas*, n.º 5. Disponible en <https://fojas.conservadores.cl/praxisregistral/consulta-n%C2%BA2-edicion-n%C2%BA5/> [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- CLARO SOLAR, Luis (2013). *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, vol. IV, tomo VIII.
- DE LA MAZA, Lorenzo (1983). “Estudio sobre el censo y el censo vitalicio, particularmente en la relación que puedan tener con hipotecas constituidas sobre la finca acensuada”. *Revista Chilena de Derecho*, vol. 10, n.º 2. Santiago.
- ESCRICHE, Joaquín (1838). *Diccionario razonado de legislación civil, penal, comercial y forense*. Valencia: Imprenta de J. Ferrer de Orga.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (1982). *Andrés Bello codificador. Historia de la fijación y codificación del derecho civil en Chile*. Santiago: Ediciones de la Universidad de Chile, tomo I.
- JUSTINIANO (1872). *Cuerpo de derecho civil, o sea Digesto, Código, Novelas é Instituto de Justiniano en castellano y latín*. Manuel GÓMEZ MARÍN y Pascual GIL Y GÓMEZ (eds.). Traducido y publicado en el siglo anterior (XVIII) por el Lic. Bartolomé A. RODRÍGUEZ DE FONSECA. Madrid: Imprenta de Ramón Vicente, tomo I: “El Digesto del emperador Justiniano”.
- JUSTINIANO (1873). *Cuerpo de derecho civil, o sea Digesto, Código, Novelas é Instituto de Justiniano en castellano y latín*. Manuel GÓMEZ MARÍN y Pascual GIL Y GÓMEZ (eds.). Traducido y publicado en el siglo anterior (XVIII) por el Lic. Bartolomé A. RODRÍGUEZ DE FONSECA. Madrid: Imprenta de Ramón Vicente, tomo II: “El Digesto del emperador Justiniano”.
- LIRA URQUIETA, Pedro (1955). “El Código Civil y su época”. *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Chile*, tercera época, vol. II, n.º 4.
- LYON PUELMA, Alberto (2006). *Personas jurídicas*. 4ª ed. Santiago: Ediciones Universidad Católica de Chile.
- MCMICHAEL, Stanley L. (2010). *Long Term Land Leaseholds: Including Ninety-Nine Year Leases*, McMichael, S., Cleveland: Gale, Making of Modern Law.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2019). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. 2ª ed. Santiago: Thomson Reuters.
- PUELMA ACCORSI, Álvaro (2011). *Sociedades*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile, tomo I.
- RAE (2016). *Diccionario panhispánico del español jurídico*. Disponible en <https://dpej.rae.es/lema/corporaci%C3%B3n> [fecha de consulta: 3 de abril de 2023].
- ROZAS VIAL, Fernando (1998). *Los bienes*. Santiago: Editorial Jurídica Cono-Sur.
- SALVAT MONGUILLOT, Manuel (1984). “Labor jurídica del rey don Alfonso X, el sabio (1284-1984)”. *Revista Chilena de Historia del Derecho*, n.º 10. Santiago.

- SAINT-JOSEPH, Anthoine (1847). *Concordancia entre el Código Civil francés y los códigos civiles extranjeros*, 2ª ed. (trad.) por D. F. VERLANGA HUERTA y D. I. MUÑIZ MIRANDA, Madrid: Imprenta de D. Antonio Yenes.
- SALA, Juan (1844). *Ilustración de derecho real de España*. París: Librería de Lecointe, tomo I.
- SAN MARTÍN NEIRA, Lilian (2017). “Cláusulas de no enajenar”, en Juan I. CONTARDO e Iñigo DE LA MAZA. *La compraventa. Estudios*. Santiago: Thomson Reuters.
- SAN MARTÍN NEIRA, Lilian (2018). “Las funciones de la razonabilidad en el derecho privado chileno”. *Revista de Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, vol. 51, Valparaíso.

Legislación citada

- Código Civil* chileno.
- Proyecto de Código Civil* chileno de 1853.
- Proyecto inédito de Código Civil* chileno de 1853-1855.
- Código Civil* francés de 1804.
- Código Civil* austríaco de 1811.
- Código Civil* español de 1889.
- Código Civil* alemán [1900]
- Código Civil* suizo de 1907.
- Compilación de Derecho civil foral de Navarra*, de 1973.
- Código Civil* de Catalunya de 2002-2006.
- Código Civil* belga de 2019.
- Ley de Introducción al *Código Civil* (2013). Traducción de Albert LAMARCA MARQUÉS. Madrid: Marcial Pons.

297

Jurisprudencia citada

- Sentencia n.º 836. *Gaceta de los Tribunales*, tomo I, Santiago, 1901.

Otras

- DIRECCIÓN GENERAL DE POLICÍA DE INVESTIGACIONES DE CHILE (2021): resolución. exenta n.º 45, de 28 de enero de 2021, “Contrato de comodato de inmueble (por 99 años) suscrito entre la I. Municipalidad de Quillota y la Policía de Investigaciones de Chile”. Disponible en [https://chiletransparente.investigaciones.cl/transparencia/2021/actos-y-resol/2021/convenios/ene ro2021/Resoalex%20 N%2045%202021.pdf](https://chiletransparente.investigaciones.cl/transparencia/2021/actos-y-resol/2021/convenios/ene%202021/Resoalex%20N%2045%202021.pdf) [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- DIRECTOR NACIONAL DEL SERVICIO MÉDICO LEGAL (2015): oficio ordinario n.º 1086-2015, del director nacional del Servicio Médico Legal, informa a Cámara de Diputados listado de contratos de arrendamiento y comodato de inmuebles

- en que dicho servicio es parte. Disponible en www.camara.cl/verDoc.aspx?prmTIPO=OFICIOFISCALIZACIONRESPUESTA&prmID=46907&prmNUMERO=1289&prmRTE=5251 [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE VALLENAR (2011): “Informe de Gestión 2011”. Vallenar: Sec. Comunal de Planificación, I. Municipalidad de Vallenar. Documento.pdf. Disponible en http://transparencia.vallenar.cl/dmdocuments/INFORME_GESTION_2011.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL (2012): Decreto Exento n.º 2830, de 7 de noviembre de 2012, sobre usufructo por noventa y nueve años a favor de la Federación de Tenis de Chile. Disponible en http://web.sanmiguel.cl/agosto/noviembre/Convenios/D_E_2830_Aprueba%20Acta%20de%20Entrega%20y%20Aceptaci%F3n%20de%20Donaci%F3n%20Municipalidad_Federaci%F3n%20Tenis.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN VIEJO (2013): Decreto Alcaldicio n.º 2319 de 30 de abril de 2013, adjudicación de dos retazos de terreno en usufructo a sanitaria por noventa y nueve años (una sociedad anónima: ESSBIO S.A.). Disponible en https://transparencia.chillanviejo.cl/rep/normativas_y_procedimientos/2013/municipal/13B/04/DEC_2319_30_04_2013.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE CHILLÁN VIEJO (2016): Contrato de comodato suscrito con Banco Estado (por 99 años), 22 de junio de 2016. Disponible en https://transparencia.chillanviejo.cl/rep/normativas_y_procedimientos/2016/municipal/13B/09/DEC_3262_26_09_2016.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA (2016): Contrato entre la I. Municipalidad de Providencia y Fisco Carabineros de Chile, 8 de septiembre de 2016. Disponible en <http://firma.providencia.cl/dsign/cgi/sdoc.exe/sdoc/document?id=jjkrDbZr61I6teYRIE0neA%3D%3D> [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA (2016): “Entrega oficial comodato por 99 años a Club Deportivo Zúñiga”. Disponible en www.municipalidad-sanvicente.cl/turismo/entrega-oficial-comodato-por-99-anos-club-deportivo-zuniga/ [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE COYHAIQUE (2017): Decreto Alcaldicio n.º 1075, de 20 de febrero de 2017, acuerda constituir un derecho de usufructo por 99 años a favor de la Asociación Gremial de Dueños de Camiones de Coyhaique. Disponible en www.coyhaique.cl/transparencia/concejo_municipal/2017/acuerdos/acuerdo79.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE COYHAIQUE (2018): Decreto Alcaldicio n.º 1145-2018, “Promulga Acuerdo N° 365” (constitución de usufructo a favor de la Municipalidad de Río Ibáñez por un período de 50 años sobre el inmueble Chacra 12 A, de 3,18 há). Disponible en www.coyhaique.cl/transparencia/concejo_municipal/2018/acuerdos/acuerdo365.pdf [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].
- MUNICIPALIDAD DE PEÑALOLÉN (2021): “Peñalolén garantiza el acceso gratuito a la montaña y el cuidado de un ecosistema invaluable con firma usufructo por 99

años en el Parque Natural Quebrada Macul”. Disponible en www.penalolen.cl/penalolen-garantiza-el-acceso-gratuito-a-la-montana-y-el-cuidado-de-un-ecosistema-invaluable-con-firma-usufructo-por-99-anos-en-el-parque-natural-quebrada-macul/ [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].

SOCIEDAD CAMPOS DEPORTIVOS CRAIGHOUSE S.A. (2006). Declaración de hechos relevantes de la sociedad, Comisión para el Mercado Financiero. Disponible en www.cmfchile.cl/sitio/inc/inf_financiera/safec/hechos_relevantes.php?rt=76299790&pe=200703&tb=I&tm=P [fecha de consulta: 5 de abril de 2023].

SIGLAS Y ABREVIATURAS

ABGB	<i>Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch</i>
art.	artículo
arts.	artículos
BGB	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
CC	<i>Código Civil</i>
CPR	<i>Constitución Política de la República</i>
D.	<i>Digesto</i>
DFL	Decreto con Fuerza de Ley
DLE	<i>Diccionario de la lengua española</i>
DOI	Digital Object Identifier
ed.	edición
eds.	editores
ESSBIO	Empresa de Servicios Sanitarios del Bio-Bío
etc.	etcétera
há.	hectárea
http	Hypertext Transfer Protocol
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
I.	Ilustre
Ibid.	<i>Ibidem</i>
inc.	inciso
incs.	incisos
l.	libro
Lic.	licenciado
Ltda.	limitada
n.º a veces Nº	número
ORCID	Open Researcher and Contributor ID
p.	página
part.	parte
pp.	páginas
RAE	Real Academia Española
S.A.	Sociedad Anónima
Sec.	secretaría

Opinión profesional

sgts.	siguientes
ss.	siguientes
tit.	título
trad.	traducción
vol.	volumen
www	World Wide Web