Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXVI — ENERO - MARZO DE 1968 — Nº 143

DIRECTOR: **ORLANDO TAPIA SUAREZ**

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
RENE VERGARA VERGARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES
JORGE ACUÑA ESTAI

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

HERNAN TRONCOSO LARRONDE

Instructor del Departamento de Derecho Civil de la Escuela de Derecho de la Universidad de Concepción.

EL PRINCIPIO DE LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL CODIGO CIVIL Y SUS TRANSFORMACIONES

Objeto.—La finalidad perseguida en este trabajo es hacer un análisis de las transformaciones que ha experimentado el derecho de propiedad consagrado en el Código Civil, y de las limitaciones que le han sido impuestas, por medio de las disposiciones de leyes especiales y recientes.

Plan.—Consideramos indispensable, para que este estudio pueda cumplir su objetivo, comenzar por exponer brevemente los caracteres que reviste el derecho de propiedad en el Código Civil, y aun antes de ello, examinar sucintamente las razones y fundamentos que llevaron al legislador nacional a estructurar el derecho que nos ocupa en la forma que lo hizo. Analizar, a continuación, los motivos económicos, filosóficos y políticos que han determinado su transformación y originado las limitaciones que ha sufrido, para terminar con el estudio de la legislación que ha modificado, tanto el concepto como los caracteres del derecho de propiedad.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

PARTE I

LA PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL

1—FILOSOFIA QUE SIRVIO DE FUNDAMENTO A LA REGLAMENTACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD

La reglamentación que el Código Civil chileno da a la propiedad es un producto de la época, la traducción de una filosofía y de los principios económicos imperantes a comienzos del siglo XIX. En consecuencia, este derecho debe ser examinado a través de dicha filosofía y de dichos principios (1).

La Revolución Francesa de 1789 y luego el Imperio de Napoleón impusieron en Francia, de donde se propagó posteriormente a todo el mundo, la filosofía individualista y los principios económicos liberales.

Dichos postulados proclamaban que la propiedad era un derecho inalienable del hombre, complemento indispensable del derecho a la libertad. Es por ello que la Revolución Francesa entregó la propiedad de las tierras a sus explotantes, abolió el llamado dominio eminente y los derechos feudales, limitó las cargas reales y facilitó la circulación, el libre comercio de las tierras, organizando la publicidad de las hipotecas y de las ventas (2).

Liberar la propiedad, facilitar el acceso a ese derecho al mayor número de personas posible era, también, en la idea de

---

(1) Sobre esto véase: **Pedro Lira U.:** "El Código Civil chileno y su época". Imprenta Nascimento, 1944, páginas 164 y siguientes; **René Savatier:** "Les métamorphoses économiques et sociales du Droit Civil d'aujourd'hui". Librairie Dalloz, 1964, páginas 5 y siguientes, 1er. série; **Georges Ripert:** "El régimen democrático y el Derecho Civil moderno". Editorial J. M. Cajica, 1951, páginas 23 y siguientes; **Marcel Waline:** "L'individualisme et le Droit". Editions Domat Montchrestien, 1949, páginas 333 y siguientes.

(2) Interesante es ver sobre esta materia la exposición de motivos hecha por **M. Portalis** el 17 de Enero de 1804, en los trabajos preparatorios del Código Civil francés; **Locré:** "Code Civil". Treuttel et Würtz, 1827, Tomo VIII, páginas 142 y siguientes.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

esa filosofía, liberar al hombre de las trabas del antiguo régimen.

Esta obra es continuada por el Código Civil francés o Código de Napoleón, para el cual la propiedad es la base de la organización social. Por ello todos los derechos patrimoniales, sus modos de adquisición y de extinción, son estudiados y reglamentados en función del derecho de propiedad (3). Y, al hablar de propiedad, debe entenderse que nos estamos refiriendo a la propiedad individual, pues dicho cuerpo de leyes dedica sólo una parte mínima a la propiedad colectiva, bajo el nombre de indivisión, estado que de intento hace esencialmente precario.

Se niega al Estado todo poder sobre los bienes de los particulares, limitándose su acción tan sólo a reglamentar por medio de las leyes civiles el uso de los bienes (4).

En realidad, estos principios no eran sino la consagración del postulado contenido en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, que decía: "La propiedad es un derecho sagrado e inviolable" (5).

---

(3) Hacemos presente que en el Código de Napoleón el aspecto patrimonial prevalece sobre la persona misma. De 2.281 artículos que tiene dicho Código, se refieren a los bienes 1.766 artículos. Véase **Savatier:** Obra citada. 1er. série, página 408. El Código Civil chileno sigue idéntico camino; en efecto, de 2.525 artículos, aproximadamente 2.265 reglamentan el aspecto patrimonial, directa o indirectamente. Así, por ejemplo, el Libro IV, si bien reglamenta las obligaciones y los contratos, en el fondo dice relación directamente con los bienes.

(4) Esto lo expresa muy claramente **Portalis** en la exposición de motivos del Código de Napoleón, al decir: "Es entonces, no como propietario superior y universal del territorio, sino como administrador supremo del interés público, que el soberano hace las leyes civiles para reglar el uso de las propiedades privadas. Estas propiedades no son materia de ley sino como objeto de protección y de garantía y no como objeto de disposición arbitraria. Las leyes no son puros actos de poder: son actos de justicia y de razón Cuando el legislador publica los reglamentos sobre las propiedades particulares, él no interviene como dueño, sino únicamente como árbitro, como regulador, para mantener el buen orden y la paz". **Locré:** Obra citada, página 155.

(5) Véase el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre, que dice: "1. Toda persona, tanto sola como en colectividad, tiene derecho a la propiedad. 2. Nadie puede ser arbitrariamente privado de su propiedad".

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Lo que se deseaba, en el fondo, era proteger en la forma más amplia posible la propiedad privada, porque de acuerdo con las ideas imperantes se estimaba que sólo el hombre que es dueño es libre, es el único que tiene plena independencia. Aparece así, en consecuencia, la propiedad como un medio puesto al servicio del individuo y su libertad.

Todas estas ideas se plasmaron en nuestra legislación civil. Don Andrés Bello consagró, en el Código Civil chileno, todas las ideas imperantes en Europa sobre el derecho de propiedad. Es por ello que nuestro Código Civil confiere al derecho que nos ocupa los mismos caracteres que le otorga el Código de Napoleón (6).

Debe tenerse presente que tanto en nuestro país como en Francia se daba especial importancia a la propiedad raíz o inmueble, restándose importancia a la propiedad mueble. La razón de esta diferencia de tratamiento hay que encontrarla en que se estimaba que la propiedad inmueble era la principal fuente de riquezas y que, en consecuencia, sólo tenía fortuna quien era dueño de un bien raíz.

2.—CONSECUENCIAS

De todo lo anterior resultan algunas consecuencias de especial importancia, tales como las que se indican a continuación:

a) Propiedad y estabilidad de la fortuna.

La elaboración jurídica sobre el derecho de propiedad en el Código Civil va más allá de su simple concepción. En efecto como hemos señalado anteriormente, a través de ella se pretende que el hombre adquiera su libertad y plena expansión. No es atendiendo al rango, por la sangre o el linaje (7), que se quiere

(6) Compárese el artículo 582 del Código Civil chileno, con el artículo 544 del Código de Napoleón que dice: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de las mismas un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos".

(7) Contra lo cual, por lo demás, el Código se manifiesta hostil: (artículo 55 y la fundamentación del artículo 982).

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

promover al individuo. Es, por el contrario, sobre la idea básica de que todos los hombres son aptos e iguales y que, con su trabajo, pueden y deben llegar a la propiedad.

Una vez adquirida la propiedad, el legislador tiene la obligación de proteger su estabilidad, y así la reglamentación presenta un segundo aspecto en su fundamentación: las fortunas —y por lo tanto la propiedad— deben ser estables. Y esta estabilidad, puesta en relieve por los autores (8), se manifiesta a través de diversas instituciones y de los caracteres de la propiedad.

Es a través de estas ideas que debe explicarse el artículo 1723 y la inmutabilidad del régimen matrimonial, destinada no sólo a proteger a terceros, sino también y sobre todo a los cónyuges mismos, a sus familias, que han realizado una ardua labor para transmitir a sus hijos una fortuna adquirida (9).

---

(8) Sobre esta tendencia de la legislación civil, véase: **R. Savatier:** Obra citada, 3er. série, Nos. 336 y siguientes. De ahí viene la idea de que el Código es "burgués". No porque se refiera al comercio, a los negocios, en los que el riesgo domina y la incertidumbre es natural, sino porque conserva la propiedad y trata de acrecentarla por medios seguros. Véase **R. Savatier:** Obra citada, 2e. série, Nos. 1 y siguientes y "Le destin du Code Civil français", en Revue Internacionale de Droit Comparé, 1954.

(9) Nos referimos al artículo 1723 en su texto primitivo, que decía: "No se admitirán en juicios escrituras que alteren o adicionen las capitulaciones matrimoniales, a no ser que se hayan otorgado antes del matrimonio y con las mismas solemnidades que las capitulaciones primitivas. Ni valdrán contra terceros las adiciones o alteraciones que se hagan en ellas, aun cuando se hayan otorgado en el tiempo y con los requisitos debidos; a menos que se ponga un extracto o minuta de las escrituras posteriores, al margen del protocolo de la primera escritura". El actual artículo 1723, después de las reformas que se le han introducido, reduce el principio de la inmutabilidad, pero sin eliminarlo por completo, pues sólo permite una modificación en el curso del matrimonio al régimen matrimonial: pasar de la sociedad de bienes o separación parcial al régimen de separación total.

La doctrina moderna no es favorable a la inmutabilidad del régimen matrimonial. Debe tenerse en cuenta que las fluctuaciones económicas hacen inconvenientes reglas rígidas y permanentes para la ordenación del patrimonio familiar. La situación ha evolucionado en relación a la época del Código y los autores están por reglas que permitan la adecuación de las normas a la situación del momento. Así, pues, aunque en el fondo sea siempre un deseo el mantener una estabilidad patrimonial, los medios

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Por ellas, también, se entiende la rescisión de la venta por lesión enorme (artículos 1888 y 1889 del Código Civil) (10); las incapacidades que tienden a proteger la fortuna del incapaz más que su persona (11); las prohibiciones y garantías exigidas al curador y al tutor para la administración de la fortuna que se le ha confiado (artículos 378, 379, 380, 382, 383 y 384 del Código Civil); la obligación del guardador de conservar, reparar y cultivar los bienes del pupilo (artículo 391); el impedimento del tutor o curados para enajenar y gravar los bienes raíces y enajenar los bienes muebles preciosos del pupilo sin autorización judicial dada por causa de necesidad o utilidad manifiesta (artículo 393); la exigencia de pública subasta para enajenar ciertos bienes del pupilo

---

para alcanzarla exigen cambios en el régimen matrimonial. Véanse, en contra de la inmutabilidad, **A. Choteau:** "La réforme des régimes matrimoniaux", en "Le Droit Privé Francais au milieu du XXe. siècle". Etudes Ripert, Tomo I, páginas 455 y siguientes, especialmente página 467; **H., L. y J. Mazeaud:** Obra citada, edición francesa, Tomo IV, 2ª Edición, Nos. 40 y siguientes; **Rouast:** "Rapport a la Société d'Etudes Législatives". Bulletin S. E. L. 1941 - 1945, páginas 115 y siguientes. Sobre la inestabilidad económica y el régimen matrimonial, especialmente: **P. Hébraud:** "L'inestabilité monétaire et les règlements d'intérêts familiaux", en "Le Droit Privé...", Etudes Ripert, Tomo I, páginas 499 y siguientes y la colección de estudios publicada con el título "Influence de la dépréciation monétaire sur la vie juridique privée", bajo la dirección del profesor **Paul Durand**, Bibliothéque de Droit Privé, París, 1961, especialmente el trabajo de **O. Kuhnmunch:** "L'incidence de la dépréciation monétaire sur le patrimoine familial", páginas 191 y siguientes.

La reciente Ley Francesa de Reforma al Régimen Matrimonial contiene reglas contrarias a la inmutabilidad de éste. Véase **Ramón Dominguez A.:** "La reforma de los regímenes matrimoniales en el Código Civil francés". Revista de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad de Concepción, Nº 138, páginas 3 y siguientes, especialmente Nº 4.

(10) El Código Civil protege en forma preferente la propiedad inmueble (Véase letra b, en la página siguiente de este mismo número de nuestra Revista).

(11) Esta observación es comprobada con el sólo análisis del artículo 338 del Código Civil, que define las tutelas y curatelas señalando que son cargos impuestos a ciertas personas en favor de otras que "...no pueden.... administrar competentemente sus negocios". Cierto es, y no podemos omitirlo, que el artículo 340 del Código extiende las guardas generales no sólo a los bienes, sino también a la persona del incapaz, pero en la reglamentación legal esa precupación por la persona no se observa en la realidad,

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

(artículo 394); la exigencia de decreto judicial para proceder a la partición de bienes raíces o hereditarios del pupilo (artículo 396) y la exigencia de nuevo decreto judicial para que tenga efecto dicha división (artículo 399); la obligación del tutor o curador de poner a interés los dineros ociosos del pupilo o de comprar con ellos bienes raíces (artículo 406) y otras disposiciones como los artículos 407, 408, 415, etcétera; la subrogación real en el régimen matrimonial (artículo 1733, Código Civil); la obligación de que las donaciones que sobrepasan cierta suma de dinero —que se consideraba de importancia— sean insinuadas (artículo 1401, Código Civil). ¿Y cómo no ver en esas ideas un aspecto de la fundamentación de la responsabilidad civil por el daño patrimonial?

Del deseo de dar plena estabilidad a la fortuna resultan algunas consecuencias importantes para el estatuto de la propiedad y su filosofía. Así, la reglamentación más cuidadosa y proteccionista se refiere a la propiedad raíz, en desmedro de la propiedad mobiliaria, pues el bien inmueble lleva en sí mismo un carácter de duración y estabilidad y, dada la economía de la época, esencialmente agraria, los "predios" o "fundos" constituían lo principal de las fortunas.

b) **La protección de la propiedad raíz.**

A la época de la dictación del Código Civil chileno, la economía —como observamos— era esencialmente agraria. Por ello, la propiedad protegida era la raíz. Esta observación es plenamente válida respecto de nuestro país, pero en lo que dice relación con el Código de Napoleón —principal fuente de nuestra legislación civil— cabe observar que el legislador francés estaba

---

si se tiene en consideración que las normas o reglas que se dan para la conservación y acrecentamiento de los bienes del incapaz son mucho más numerosas que aquellas que se refieren a su persona. Por otra parte, el artículo 428 desmiente, en cierta medida, lo dispuesto en el artículo 340. Obsérvese, además, que el título XXI del Libro I está consagrado a la administración de los bienes; que existe la curaduría del disipador destinada a proteger los bienes de éste; que se crean curadurías de bienes, etcétera.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

atrasado frente a la realidad de su tiempo, pues en Europa los signos de la Revolución Industrial, de la importancia consecuente de las universalidades de bienes, de las sociedades, del comercio, ya eran patentes. Luego, no puede criticarse nuestro Código desde este punto de vista, por cuanto su idea de la propiedad correspondía a la realidad económica nacional.

La importancia dada a los bienes inmuebles se observa a través de toda la reglamentación legal, y ello no obstante revestir la calidad de inmueble un carácter excepcional respecto de la de mueble. Así, el Mensaje proponiendo la aprobación del Código Civil destinaba una buena parte de su exposición al sistema de inscripción de la propiedad raíz (12).

La preeminencia que el Código Civil da a los bienes inmuebles se desprende de numerosos artículos, en especial de los siguientes: artículo 1801, que exige escritura pública para la venta de los bienes raíces; artículos 1888 y 1889, que establecen la rescisión de la venta por lesión enorme; artículo 1754, que prohibe la venta de bienes raíces de la mujer que el marido esté o pueda estar obligado a restituir en especie, salvo con el cumplimiento de ciertos requisitos; artículo 916, que establece las acciones posesorias; artículo 735, que exige la inscripción de todo fideicomiso que comprenda o afecte a un inmueble; artículo 767, que exige instrumento público inscrito para la validez de los usufrutos que recaigan sobre inmuebles; artículo 1749, que exige autorización de la mujer para que el marido pueda enajenar voluntariamente, gravar o arrendar los bienes raíces sociales, etcétera.

Es sobre la base de todos estos principios e ideas que el legislador nacional estructura el derecho de propiedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico, y es justamente sobre ellos que se fundan los caracteres que le atribuyó, y que a continuación examinaremos en forma muy sintética, ya que es una materia que ha sido amplia y profundamente estudiada por autores nacionales y extranjeros, no siendo, en consecuencia, necesario insistir mayormente sobre ellos.

---

(12) Sobre esto véanse: **M. Waline:** Obra citada, páginas 333 y siguientes; **René Savatier:** Obra citada; **Pedro Lira Urquieta:** "El Código Civil chileno y su época".

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Debemos hacer presente, eso sí, que consideramos indispensable, para el buen orden y entendimiento de este trabajo, analizar dichos caracteres, por cuanto todas las modificaciones y limitaciones que se han ido introduciendo al derecho de propiedad se centran o dicen relación directa con alguno o algunos de ellos.

3.—CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL CHILENO

El derecho de propiedad es el más amplio y extenso que una persona pueda tener sobre una cosa; es un derecho absoluto. Así lo concibió nuestro legislador, como se desprende fácilmente del artículo 582 del Código Civil, que define el derecho que nos ocupa.

El absolutismo es de la esencia en el derecho de propiedad del Código Civil chileno. Dicho absolutismo se manifiesta en los caracteres con que el legislador dotó a la propiedad, concibiéndola como un derecho excluyente e individual; total y soberano; y perpetuo.

a) **Derecho excluyente e individual.**

El dueño, vale decir, el titular del derecho de propiedad es, en principio, el único que puede ejercer sobre el objeto todas las facultades inherentes a ese derecho. Los demás individuos están obligados a respetar el ejercicio de dichas facultades. Aún más, el titular del derecho de dominio o propiedad puede impedir que otra persona se entrometa en el ejercicio de su derecho u obtenga una utilidad o servicio del bien que le pertenece en contra de su voluntad.

El carácter en análisis se acentúa aún más si tenemos en consideración que el propietario no puede compartir con nadie su derecho de propiedad, ya que un mismo derecho no podría pertenecer en su integridad a dos o más personas. En otras palabras, no pueden existir varios derechos de propiedad independientes sobre una misma cosa.

No impide este carácter la existencia de derechos diferentes sobre la cosa objeto del dominio, como sería el caso de un

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

derecho de usufructo, o de un derecho de habitación, pues ellos constituyen un desmembramiento del dominio, sin que sus titulares dispongan de la suma de los atributos de un dueño sobre la cosa y, en especial, porque carecen de la facultad de disposición sobre la cosa.

Puede suceder, también, que dos o más personas tengan sobre una misma cosa derechos de igual naturaleza pero concurrentes, como acontece en el caso de la copropiedad. Pero esta concurrencia de derechos significa la limitación recíproca, de manera que cada propietario no tiene sino una cuotaparte de la propiedad, sin disponer de las facultades de un dueño sobre la totalidad de la cosa.

b) **Derecho total y soberano.**

El propietario puede extraer del bien de su dominio toda la utilidad que éste pueda proporcionarle. Por esta misma razón dispone de las más amplias facultades sobre la cosa. A ello se debe la afirmación en orden a que el derecho de propiedad es un derecho total. Además, debemos recordar que el dominio sobre el suelo comprende hasta el centro de la tierra y hasta el cielo. Es decir, el dueño del suelo lo es también del espacio aéreo que se encuentra sobre la superficie del terreno y además del subsuelo (13) (14).

El conjunto de poderes de que dispone un propietario se descompone en tres atributos:

I) Jus utendi, o derecho de servirse de la cosa para todos los usos que no sean contrarios a la ley;

---

(13) El Código Civil no señala explícitamente que el dominio se extienda a lo que está encima y debajo de la superficie, pero muchas de sus disposiciones lo señalan en forma inequívoca. Por ejemplo: el artículo 931, que hace denunciables las obras nuevas que se introduzcan en el espacio aéreo que la ley ha reservado al propietario del terreno, con lo que se comprueba que éste le pertenece; el artículo 945, que autoriza para cavar en el suelo propio un pozo, aunque de ello resulte menoscabarse el agua de que se alimenta otro pozo, comprueba que el poder del propietario se extiende hasta el subsuelo.

(14) Sobre esto véase: **Edward Jenks:** "Derecho Inglés". **Madrid, Editorial Reus, 1930, páginas 347 y siguientes.**

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

II) Jus fruendi, o derecho de percibir todos los frutos que la cosa pueda producir. En esto se encuentra el fundamento de que incluso cosas encontradas por terceros en propiedad ajena pasen a ser de propiedad del dueño, cumpliéndose ciertos requisitos (artículo 626), y también el de la accesión (artículo 643);

III) Jus abutendi, o derecho de disponer de la cosa, sea consumiéndola, sea destruyéndola, sea enajenándola o, en fin, gravándola con derechos reales en beneficio de terceros (15).

La propia definición del derecho de propiedad que da el Código Civil configura el carácter total y soberano de este derecho, ya que sienta el principio de que el propietario tiene la cosa a su entera disposición, con la sola salvedad de las limitaciones legales y el derecho ajeno, no entrando a delimitar el contenido mismo de este derecho como lo hace con los demás derechos reales (16).

Al señalar como únicas limitaciones al derecho de propiedad las que se mencionan en el párrafo anterior, el artículo 582 del Código Civil acentúa en forma preponderante el carácter soberano de dicho derecho.

c) **Derecho perpetuo.**

La perpetuidad del derecho de propiedad se manifiesta en dos formas o aspectos: en primer lugar, el derecho en estudio es

(15) Debe hacerse presente, eso sí, que entre nosotros —aun cuando en ello se pongan a salvo los derechos de los propietarios—, tratándose de relaciones obligatorias provenientes de negocios jurídicos sobre una cosa, se permite, en principio, que el negocio tenga por objeto intereses o bienes que no pertenecen al autor de la declaración de voluntad o a alguno de los contratantes, en su caso. No existe texto expreso que así lo determine, pero el poder o facultad de disposición no se exige en general, como se desprende con meridiana claridad de diversas reglas especiales. Así ocurre con los artículos 1815 y 1916, inciso 2º, del Código Civil y, respecto de los derechos reales, con los artículos 766 Nºs 3º y 4º, 812 y 882 del mismo cuerpo de leyes. Puede aun hipotecarse la cosa ajena. Excepción a lo anterior es el testamento, que requiere, por regla general, poder de disposición (artículo (1107).

(16) Véase, sobre esto: **Georges Ripert y Jean Boulanger:** "Tratado de Derecho Civil, según el tratado de Planiol". Editorial La Ley, 1963, Tomo I, página 378, Nº 499.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

perpetuo porque subsiste mientras exista la cosa que tiene por objeto. Esta es la razón por la cual este derecho no se extingue por la muerte del titular sino que se transmite a sus sucesores. Por la misma razón, al enajenarse un bien raíz el derecho de propiedad no se extingue: el adquirente no es el titular de un nuevo derecho de propiedad, sino, por el contrario, sólo es un continuador del antiguo dueño; se produce únicamente una mutación del titular del derecho.

Es a través de este principio que encuentran su explicación los artículos 751, inciso 1º, y 773 del Código Civil, que permiten la transferencia o transmisión de la propiedad fiduciaria y de la nuda propiedad, pero manteniéndose el gravamen de restitución respecto de la primera y el usufructo, en cuanto a la segunda (17).

Hace excepción al principio de la perpetuidad del derecho de propiedad la adquisición por ocupación, la cual hace que surja, en favor del adquirente, un nuevo derecho de propiedad, el que no tiene nexo alguno con el antiguo.

En segundo lugar, el carácter perpetuo del derecho de propiedad se manifiesta en la circunstancia de que es el único derecho que no se extingue por el no uso. El propietario no pierde su derecho aunque no use la cosa (18).

---

(17) El carácter perpetuo del derecho de propiedad se debe a que los sistemas jurídicos modernos han seguido una antigua concepción según la cual dicho derecho se identifica con el bien mismo en que recae, confusión en que se incurre desde el Derecho Romano y que encuentra su razón en que el derecho de propiedad otorga a su titular un completo poder sobre la cosa y, por lo mismo, él debe durar tanto como ésta (Véase: **Henri, Léon y Jean Mazeaud:** "Lecciones de Derecho Civil". Editorial Jurídica Europa-América, 1959, Parte I, Volumen 1, página 271, Nº 281).

(18) No hace excepción al principio la institución de la prescripción, porque respecto de la propiedad no opera la prescripción extintiva, sino sólo la adquisitiva, la cual requiere de la actividad de un tercero para que opere, sin que baste para ello la sola inactividad del titular. "En efecto, mediante la prescripción adquisitiva el que la alega no sólo debe contentarse con hacer presente que el anterior dueño ha dejado de poseer la cosa por el plazo que la ley establece, sino que además y concretamente debe pedir que en su favor se declare que han concurrido todos los elementos de la institución para ser dueño de la especie, de

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Al establecerse el derecho de propiedad sobre la base de los caracteres que hemos señalado, no se hizo otra cosa que consagrar legislativamente los postulados ideológicos imperantes en la época de la dictación del Código Civil chileno, y que hemos mencionado anteriormente.

Es por dicha razón, por mantener esas ideas y no separarse de los principios que lo inspiraron, que el legislador nacional no deseaba establecer limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad, y si bien ellas fueron impuestas, tuvieron como único y principal objetivo el de garantizar el ejercicio de derechos similares por otras personas. O sea, que aun las limitaciones impuestas a este derecho tenían por finalidad preservar su integridad y majestad.

4.—LIMITACIONES AL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL CODIGO CIVIL CHILENO

No obstante el carácter absoluto que el Código Civil confiere al derecho de propiedad, el legislador nacional le impuso ciertas limitaciones.

Pero dichas limitaciones, casi en su integridad, fueron establecidas o en beneficio de otros predios, o en beneficio de los particulares, siendo, en realidad, muy escasas las que encontraron su origen o fundamento en el deseo de cautelar los intereses generales.

---

manera que su dominio ha puesto término, por el modo de adquirir indicado, a la propiedad que anteriormente tuvo un tercero sobre la cosa" (**Ramón Domínguez B.**: "Algunas consideraciones sobre la prescripción". Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, Nºs 58, 59, 60 y 62, años 1946-1947). De ahí la institución del precario, del artículo 2195, inciso 2º, del Código Civil, que significa el no uso de la cosa por el propietario y una tenencia de ella por un tercero que no discute el dominio.

La jurisprudencia en reiterados fallos ha sostenido, fundada en la perpetuidad del dominio, que éste no se pierde por el no uso, artículo 2499, y que, por lo mismo, la prescripción adquisitiva sólo puede hacerse valer como acción. Véase: Revista de Derecho y Jurisprudencia: Tomo 43, sección I, página 468; Tomo 48, sección I, página 553; Tomo 54, sección I, páginas 68 y 72.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Las restricciones que el Código Civil impone al derecho de propiedad son susceptibles de ser clasificadas en dos grandes grupos:

a) Limitaciones de orden público;

b) Limitaciones de orden privado.

a) Limitaciones de orden público.

El examen de las limitaciones de carácter público impuestas por el Código Civil al derecho de propiedad reafirma el aserto anterior, en el sentido de que la mayoría de las restricciones a que está sujeto dicho derecho no se fundan en el interés general, sino que en el particular o privado: basta, para comprobarlo, ver el escaso número de ellas que se contienen en el Código y la finalidad que persiguen.

Entre estas limitaciones encontramos las siguientes:

1º) La norma del artículo 591 del Código Civil, que reserva al Estado el dominio de las minas de oro, plata, cobre, azogue, estaño, piedras preciosas y demás sustancias fósiles, no obstante que se encuentren situadas en terrenos de corporaciones o particulares. Pero concediéndoles, al mismo tiempo, a los particulares las facultades de catar y cavar en tierras de **cualquier dominio,** para buscar las minas que dicho artículo señala, y la de disponer de ellas como dueños, conforme a las normas del Código de Minería (19).

Esta es, evidentemente, la limitación de mayor trascendencia, e inspirada en el interés general, que se impone a la propiedad privada.

Cabe hacer notar que en este aspecto el legislador se apartó de los principios imperantes en la época. Se sostenía en esos días que la propiedad inmueble no se limitaba a la superficie del terreno, sino que, por el contrario, ella se extendía incluso a lo que estaba encima y debajo de él. Claro ejemplo de la importancia que alcanzó esta opinión es el artículo 552, párrafo 1º, del

---

(19) El artículo 1º del Código de Minería en actual vigencia, reproduce textualmente el artículo 591 del Código Civil.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Código de Napoleón, que dice textualmente: "La propiedad del suelo lleva consigo la propiedad de lo que está encima y debajo de él" (20).

2º) Idéntica inspiración que la señalada para el caso anterior tiene la norma del artículo 595, que declara bienes nacionales de uso público los ríos y todas las aguas que corren por cauces naturales, con excepción de las vertientes que nacen y mueren dentro de una misma heredad, que pertenecen a los propietarios riberanos. Y, también, la del artículo 596 del mismo cuerpo de leyes, que establece que los lagos navegables por buques de más de 100 toneladas son bienes nacionales de uso público, y que la propiedad, uso y goce de los otros lagos corresponden a los propietarios riberanos.

En consecuencia, el Código Civil distingue entre aguas de dominio privado y aguas de dominio público, situación ésta que presenta especial importancia ya que al declarar bienes nacionales de uso público los principales cauces y depósitos de agua que existan en el país, procuraba proteger el interés nacional. Y ello, porque es evidente —y no cabe discusión al respecto— que las aguas representan una riqueza pública, cuya utilidad ha sido siempre percibida y que ha ido aumentando con el correr de los tiempos.

3º) En el artículo 601 del Código Civil se establece una serie de limitaciones a los edificios o construcciones ubicados al costado de calles o plazas. Así, por ejemplo, se prohibe que hasta la altura de tres metros haya ventanas, balcones, miradores, etcétera.

---

(20) De ahí que se haya podido afirmar que el Código Civil francés impone una concepción de volumen y no de superficie en la propiedad inmueble. La propiedad, según esta concepción, tendría la forma de una pirámide o cono invertido, que se prolonga infinitamente en el espacio en su parte superior y hasta el centro de la tierra en la parte opuesta. Véase sobre esta idea y su inconsecuencia: **René Savatier:** "La théorie des obligations. Vision juridique et économique". París, 1967, Nº 24. Nuestro Derecho limita esa concepción, como puede observarse del texto del artículo 591 (véase nota 13 de este trabajo).

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Limitaciones todas éstas de carácter urbanístico y que se fundan en razones de seguridad. En los tiempos actuales las restricciones de esta naturaleza han sido multiplicadas en forma muy amplia por leyes especiales que analizaremos más adelante.

4º) Podemos señalar, además, una limitación al derecho de propiedad, que al igual que otras ha sido derogada, por haberse incorporado a textos especiales: tal es la que establecía el artículo 840 del Código Civil, que disponía que los propietarios ribera-nos tenían la obligación de dejar libre el espacio necesario para la navegación o flote a la sirga, indicando el mismo tiempo los derechos de los navegantes y las obligaciones del propietario (21).

Las limitaciones de orden público que se han mencionado no representan sino aspectos secundarios en cuanto a la concepción general de la propiedad, pues aunque limitan, por lo demás en manera bastante reducida, el derecho de propiedad, no significan en manera alguna darle a ésta un destino o sentido social, como puede apreciarse fácilmente.

Cierto es que el legislador de 1855 dejó abiertas las puertas para que se pudieran imponer nuevas restricciones, pues el artículo 582 del Código Civil da plenas posibilidades al legislador para imponerlas, al indicar que las facultades inherentes al dominio no pueden ejercerse en contra de la **ley** o el derecho ajeno. Pero ello debe ser entendido dentro de la concepción que en aquella época tenía el legislador sobre la propiedad y la intervención estatal, la cual se fundaba, según lo hemos señalado, en la filosofía liberal. En consecuencia, a menos que se use esta posibilidad de establecer limitaciones a la propiedad para darle un sentido social, no se encuentra en ella una alteración al principio del dominio individual y a sus bases.

El uso que posteriormente se ha hecho de esta vía, para imponer limitaciones al derecho de propiedad, no pudo ser previsto por el legislador de 1855, quien, como es lógico suponerlo, tenía tan sólo presentes las ideas de su época. El empleo que se ha hecho del camino que franquea el artículo 582 del Código Ci-

(21) El artículo 840 del Código Civil fue suprimido por la ley aprobatoria del Código de Aguas, reproduciéndolo este último en su artículo 210.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

vil para restringir el derecho de propiedad, ha significado, como veremos más adelante, la consagración de una nueva concepción del dominio.

b) **Limitaciones de orden privado.**

Las limitaciones de orden privado que establece nuestro Código Civil, miran exclusivamente al interés individual de los particulares. Incluso las llamadas servidumbres legales se encuentran impuestas en beneficio de ellos y no en el del interés general.

La afirmación anterior queda demostrada claramente por la enunciación que de estas servidumbres hace el legislador: demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista. Es de toda evidencia, que cada una de estas servidumbres tenía y tiene como objeto primordial regir las relaciones entre los particulares que nacen del hecho de ser ellos propietarios de predios vecinos, mirando proteger en lo posible a aquel que esté en peores condiciones.

En igual principio se fundan las servidumbres naturales, y con mayor razón aún las voluntarias.

A más de estas limitaciones, Bello estableció otras al derecho de propiedad, las cuales se caracterizan porque tienen su origen en la voluntad de los particulares; tales son los derechos reales de uso, usufructo, habitación, -etcétera..., los que a la vez son limitativos del derecho de propiedad, ya que restringen en una u otra forma las facultades o poderes que dicho derecho confiere a su titular.

Estas limitaciones, al igual que las anteriores, tienen su fundamento en el beneficio o utilidad de los particulares, y significan, en cierto modo, el ejercicio de la facultad de disposición del dueño que le permite, imponiéndose voluntariamente esas limitaciones, obtener utilidad de la cosa. Ninguna de ellas se encuentra establecida con miras a cautelar el interés público o general.

Por último, dentro de las restricciones de este carácter, podemos señalar la denuncia de obra ruinosa, reglamentada en los artículos 932 a 935 del Código Civil, la cual en el fondo es

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

una limitación a las facultades que el derecho de propiedad otorga a su titular, ya que en virtud de ella se puede obligar a una persona a reparar o demoler, según el caso, un edificio de su propiedad, cuando éste amenace ruina; regla extensiva a toda clase de construcciones y a los árboles mal arraigados, expuestos a caer por hechos de ordinaria ocurrencia.

También se encuentra establecida esta limitación en el interés particular, pues es titular de la acción correspondiente la persona a quien la posible ruina pueda ocasionar un perjuicio. No obstante, toma el carácter de pública cuando se ejerce en beneficio de caminos, plazas u otros lugares de uso público y para seguridad de los que transiten por ellos (artículo 948).

Esta restricción encuentra su fundamento en la obligación que asiste a todo propietario de no poner en peligro con sus bienes las cosas y la vida ajena.

El legislador chileno no estableció prácticamente traba alguna al ejercicio del derecho de propiedad, como puede apreciarse de la breve reseña antes hecha. Ello nos demuestra claramente que el Código Civil se encuentra en plena concordancia con los postulados ideológicos imperantes en la época de su dictación.

Establece este cuerpo de leyes una propiedad privada, libre y soberana, y tan soberana que sólo acepta limitaciones por emanación de la voluntad del propietario y no por otra causa, salvo contadas excepciones.

PARTE II

LAS TRANSFORMACIONES QUE HA EXPERIMENTADO EL DERECHO DE PROPIEDAD

Hasta este momento hemos analizado la propiedad tal como la consagró el legislador en nuestro Código Civil el año 1855.

Dicho concepto del derecho de propiedad ha evolucionado paulatinamente a influjo de los más diversos factores. La noción que hoy en día se tiene de este derecho, en cuanto a su contenido, extensión, facultades y ejercicio, es muy diversa de la que se encuentra consagrada en el Código Civil.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Se piensa por algunos, que no se han detenido a examinar la frondosa legislación especial que rige en Chile, que el derecho de propiedad prácticamente no ha sufrido transformación desde la vigencia del Código Civil. Es éste un error casi tan grande como el de aquellos que piensan que el Derecho Civil sólo se contiene en el Código Civil, sin pensar o sospechar, muchas veces, que la mayor parte de las leyes especiales dictadas en nuestro país contienen normas propias del Derecho Civil, que lo modifican, complementan o le dan, para ciertas materias, una orientación diversa de la que se señala en el Código Civil.

Nos detendremos para mencionar los diversos factores que han influido en la modificación del derecho de propiedad.

1.—LOS FACTORES DE LA TRANSFORMACION (22)

El desarrollo industrial comenzado en el siglo XIX, bajo el imperio de los principios liberales, ha alcanzado en muy breve tiempo un auge nunca imaginado por los hombres de aquella época. Pero a diferencia de lo que se creía y esperaba por los pensadores liberales, y por razones que no es del caso estudiar, dicho desarrollo industrial no produjo la igualdad y el bienestar para todos los hombres, sino que, por el contrario, provocó diferencias notables, especialmente en materias económicas (23).

Esta situación originó el surgimiento y rápido desarrollo de las ideas socialistas, las cuales son contrarias a la propiedad, ora en todas sus formas, ora en alguna de ellas, ya que la consideran como uno de los principales factores que determinan la desigualdad entre los hombres. Las ideas socialistas dirigieron sus ataques a la noción misma de propiedad, presentándola como la causa de todos los males económicos que afectaban al mundo (24).

---

(22) Sobre esto puede verse la obra de **Léon Duguit:** "Las transformaciones generales del Derecho Privado desde el Código de Napoleón".

(23) Véase, **R. Savatier:** "Les métamorphoses économiques et sociales du Droit Civil d'aujourd'hui", 2e. série, página 18.

(24) Véase, **José Castán Tobeñas:** "Familia y Propiedad" en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, España, Septiembre de 1955, páginas 247 y siguientes.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

En un comienzo los postulados socialistas no tuvieron sino una mera influencia teórica, pero su impacto en el Derecho comienza a dejarse sentir particularmente después de la segunda mitad del siglo diecinueve. Las doctrinas socialistas coinciden uniformemente en que son enemigas de la propiedad individual y privada sobre los medios de producción, e indican que para obtener la satisfacción de las necesidades colectivas, y al mismo tiempo evitar la explotación del hombre por el hombre, es indispensable que los instrumentos de producción se encuentren controlados por la colectividad.

Bajo el influjo de esta ideología comienza a producirse una transformación del derecho de propiedad, la que se acelera particularmente con posterioridad a la primera guerra mundial, dictándose en la casi totalidad de los países leyes de tendencia social que imponían limitaciones al derecho de dominio, llegándose incluso en Rusia, después de la revolución bolchevique, a la abrogación total del derecho de propiedad respecto de los bienes inmuebles (25).

Los principios socialistas, si bien no han triunfado en su integridad en el mundo occidental, han tenido una enorme influencia, porque aun cuando se han mantenido los principios generales del Derecho, esas ideas, en una u otra forma, bajo aspectos y nombres diversos, han influido sobre ellos y servido de fundamento a numerosas modificaciones y transformaciones que se han impuesto a esos principios.

Por otra parte, y dentro del campo estrictamente jurídico, autores como Gierke, Comte, Menger, Salviolk, Duguit, Hauriou y otros, sustentaron principios que en el fondo tendían, también, a una transformación del derecho de propiedad tradicional. Tienen especial trascendencia las ideas expuestas por los dos últimos nombrados, que señalaron el rol o función social de la propiedad (26).

---

(25) Véase, sobre esto, **Georges Ripert y Jean Boulanger:** "Tratado de Derecho Civil, según el Tratado de Planiol". Editorial La Ley, 1963, Tomo I, páginas 368 y siguientes.

(26) Véase, **Georges Ripert y Jean Boulanger:** Obra citada, Tomo I, página 370, Nºs 487 y 488.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A más de lo anterior, bajo el influjo de factores diversos —desarrollo industrial, influencia progresiva de las masas en política, problemas económicos, etcétera—, se ha considerado que la intervención estatal es necesaria y deseable para el logro del progreso social y del bien común. A esta razón, y teniendo siempre por fundamento el interés colectivo, obedece el que se haya determinado una enorme multiplicación de las limitaciones impuestas al derecho de propiedad.

Por otra parte, y especialmente después de la segunda conflagración mundial, se ha ido reconociendo, y cada vez con mayor amplitud, el derecho del Estado de intervenir y dirigir la actividad económica de los países. Aún más, se estima por algunos que éste es un deber del Estado. Ello tiene como lógica consecuencia la facultad de controlar el uso que los particulares hacen de sus bienes. La intervención estatal en materias de esta índole ha determinado que, si bien se ha conservado el concepto de propiedad individual como derecho subjetivo, se haya puesto el acento sobre la función social de la misma.

Es el rol mismo que se asigna al Estado el que sufre, también, una transformación. El poder político no se limita ya a mantener el orden y la paz social, sino que es conducido, en nombre del interés general, a intervenir en la producción y repartición de la riqueza, sea por medio de nacionalizaciones, expropiaciones, etcétera (27).

De la lucha entre las ideas partidarias del derecho de propiedad y aquellas que procuran obtener su abrogación o limitación ha surgido, en el llamado mundo occidental, una tendencia fundada en sentimientos igualitarios y en el deseo de proteger a las clases desposeídas, que ha ido dando paulatinamente un nuevo aspecto al derecho que nos ocupa.

Estas nuevas tendencias no desean la eliminación de la propiedad. Estiman que ella debe subsistir; que debe ser respe-

(27) Sobre esto véase, **Léon Julliot de La Morandiére:** "Droit Civil". Librairie Dalloz, Quatrième Edition, Tome II, página VII; y **Gabriel Marty et Pierre Raynaud:** "Droit Civil". Sirey, 1961, Tomo I, páginas 42 y siguientes.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

tada y mantenida; pero al mismo tiempo debe ser reglamentada en tal forma que su ejercicio no lesione en forma alguna los intereses generales de la colectividad. En el fondo, lo que se pretende en los tiempos actuales es extender, reforzar y perfeccionar el derecho de propiedad, usándose para ello los más diversos y aun a veces extraños caminos, todo sí bajo un nuevo concepto de lo que es la propiedad y sometiendo siempre los intereses particulares a los intereses sociales, cautelados y representados por el Estado (28) (29).

2.—LA TECNICA DE LA TRANSFORMACION

Los factores anteriores han producido notorios cambios en el contenido mismo del derecho de propiedad, que se han manifestado a través de las restricciones impuestas al dominio. Es en especial en la propiedad inmobiliaria en que éstas son importantes, afectando sus caracteres de derecho soberano y absoluto (A) y de excluyente e individual (B) (30).

Se observa un acrecentamiento del dominio del Estado y de los entes fiscales.

De ahí que se hable, por algunos autores, de la "socialización del derecho de propiedad" (31).

A más de lo anterior, con la transformación económico-social se han creado, por una parte, nuevas formas de propiedad, y por otra, se han limitado particularidades de la propiedad clásica (C).

---

(28) Véase, **José Castán Tobeñas:** Obra citada.

(29) Véase el mensaje de S. E. el Presidente de la República de Chile don Eduardo Frei, proponiendo la aprobación de la ley de reforma agraria, hoy Ley Nº 16.640.

(30) Véase el informe de la Comisión de Legislación, Justicia y Reglamentos del Senado sobre la moción para modificar el artículo 10 Nº 10 de la Constitución Política del Estado, publicado en el Diario de Sesiones del Senado. Legislatura extraordinaria de Septiembre de 1965 a Mayo de 1966, páginas 4.843 y siguientes.

(31) Véase, **Henri, Léon y Jean Mazeaud:** "Lecciones de Derecho Civil". Editorial Jurídica Europa-América, 1959, Parte II, Volumen 4, página 18.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A) La socialización del derecho de propiedad se manifiesta primordialmente en los duros y repetidos ataques en contra del carácter absoluto de dicho derecho. El origen inmediato de tales ataques se encuentra en los principios de la economía dirigida, unánimamente aceptados hoy día, los cuales, al traducirse en normas legislativas y con el objeto de obtener los fines perseguidos, han privado al propietario de la libertad para obrar y disponer a su antojo de los bienes de su dominio. Esta legislación de carácter económico-social, corresponde a una concepción nueva de lo que es el derecho de propiedad, la que es muy diversa de aquella que se consagraba en el Código Civil: la propiedad, como ya se ha dicho, se nos presenta como una función social; el propietario tiene la obligación de ejercerla en el beneficio general de la colectividad, sancionándosele si así no lo hace, sea con mayores impuestos, multas, contribuciones especiales, expropiaciones, etcétera (32) (33).

---

(32) Sobre esto véase, **Léon Duguit:** Obra citada.

(33) No participamos de aquella doctrina según la cual el derecho de propiedad, como tal, no ha sufrido cambios, pues las limitaciones no afectarían sus caracteres sustanciales. Se dice, también, a veces, que la propiedad del Estado, con exclusión de la individual, no significaría sino un cambio en el titular del derecho y no una transformación de la propiedad. Esto es cierto, pero si se confunde la propiedad con el carácter de "bien" que tengan para el Derecho las cosas; en efecto, para que alguna cosa revista ese carácter, es menester que el hombre pueda obtener utilidad de ella. Es evidente que, con ese concepto de la propiedad, ésta deberá existir siempre, sea quien sea su titular. Pero en el texto analizamos la **propiedad privada**, tal como fue concebida por el Código Civil. Son los atributos y su alcance tal cual como fueron determinados por el legislador los que la definen. Si éstos no permanecen iguales, es evidente que la transformación no puede desconocerse. Siempre la propiedad ha sido concebida para la utilidad del hombre, pero las modificaciones impuestas a sus atributos traducen de una manera diversa la forma en que se desea lograr este objetivo.

Es este aspecto el que tiene relevancia: en un caso se espera proteger a la persona con una propiedad absoluta, excluyente e individual, soberana y perpetua; en el otro, en cambio, se pretende obtener idéntico fin con una propiedad que, sirviendo a la colectividad, sirva indirectamente a la persona.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

En el fondo, actualmente se estima que la propiedad no sólo es un derecho en sí, sino que ella crea obligaciones al propietario para con toda la colectividad y especialmente frente a aquellos que han colaborado con él en la explotación del bien de su dominio.

B) Tampoco el carácter excluyente e individual de la propiedad ha escapado a los embates de la tendencia socializadora, y es así como presenciamos, en cierta medida, una vuelta a la propiedad colectiva, sea bajo la forma de bienes que pasan al patrimonio de la sociedad, sea bajo la forma de cooperativas, comunidades, etcétera (34).

Pero la tendencia socializadora no se detiene aquí, sino que incluso propicia la destrucción o eliminación del derecho de propiedad sobre ciertos bienes, cuando él es considerado contrario a la utilidad pública, o, cuando menos, a la afectación de la propiedad a un servicio de utilidad pública (35).

Por otro lado, como contrapartida a lo anterior, se presenta la tendencia de poner la propiedad al alcance del mayor número de personas, facilitando por diversos medios el acceso a la propiedad inmueble urbana. Así, el Estado procura por todos los medios posibles facilitar la adquisición de viviendas —Corporación de la Vivienda, Corporación de Servicios Habitacionales, Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Propiedad Horizontal, etcétera—. También, y aunque muchas veces fundado en razones políticas, trata de extender el dominio de los inmuebles agrícolas a través de leyes de reforma agraria, que crean multitud de nuevos propietarios. Pero siempre se fijan por el Estado condiciones y

(34) Sobre esto véase, **René Savatier:** "Du Droit Civil au Droit Public". Librairie Générale de Droit et Jurisprudence. Deuxiéme Edition, páginas 40 y siguientes.

(35) Sobre esto véase, **Georges Ripert:** "El régimen democrático y el Derecho Civil moderno". Editorial José M. Cajica Jr., 1951, páginas 200 y siguientes.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

limitaciones a estos propietarios creados por él, las que dan un nuevo aspecto al derecho de propiedad (36).

C) Fuera de todo lo anterior, el enorme desarrollo industrial, tecnológico e intelectual, el auge del comercio, el deseo de obtener una mejor y más racional explotación de las riquezas naturales y de las fuentes de energía, han contribuido enormemente a la modificación del concepto de propiedad. Bastaría mencionar solamente la propiedad horizontal, que significa limitar el concepto de la propiedad inmueble proyectada en el espacio (37).

También la noción de propiedad se ha extendido más allá de su significación técnica, abarcando hoy día los derechos intelectuales, desarrollando lo que se ha denominado propiedad literaria o artística, la propiedad industrial, las patentes de invención, la propiedad comercial —los derechos de clientela, por ejemplo—, aun cuando dichos derechos, si bien en ciertos aspectos se asemejan a la propiedad, en otros difieren fundamentalmente y no obedecen a la misma reglamentación (38).

Se presencia un gran desarrollo de los bienes muebles incorporales, especialmente los valores mobiliarios.

---

(36) Véase el mensaje con que S. E. el Presidente de la República de Chile, don Eduardo Frei, somete a consideración del Congreso Nacional el proyecto de Reforma Constitucional (publicado en el Boletín de Sesiones Extraordinarias 1964 - 1965, Tomo I, páginas 283 y siguientes), y el Mensaje con que somete a consideración del Congreso Nacional el proyecto de ley de Reforma Agraria.

(37) Sobre este punto véanse: **René Savatier:** "La théorie des obligations. Visión juridique et économique". Dalloz, 1967; **Gabriel Tarde:** "Las transformaciones del Derecho". Editorial Bibliográfica Argentina, 1947, páginas 71 y siguientes; **Enrique Carlos Banchio:** "Nuevas categorías de cosas". Boletín de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Córdoba (Argentina), Mayo-Septiembre 1962, páginas 251 y siguientes.

(38) El Código Civil chileno habría previsto esta extensión. El artículo 584 dice: "Las producciones del talento o del ingenio son una propiedad de sus autores. Esta especie de propiedad se regirá por leyes especiales". Pero el desarrollo de esta idea es hoy más amplio en cuanto al número de derechos que comprende.

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Las fluctuaciones económicas y el influjo de las nuevas tendencias socializadoras, que han centrado sus ataques sobre la propiedad inmueble, han demostrado que hay ciertos bienes muebles que tienen un valor más estable y que por la misma razón son más seguros para efectuar inversiones; por ejemplo, oro, piedras preciosas, objetos de arte, monedas duras, etcétera.

Ello ha producido una disminución paulatina de la importancia de la propiedad raíz como símbolo y medio de riqueza (39), la cual poco a poco va siendo sustituida por la propiedad mueble. Baste considerar, al respecto, que en Chile un automóvil de buena calidad tiene un valor casi equivalente, cuando no superior, al de un departamento de tamaño mediano ubicado en un sector residencial.

Todo esto ha motivado el aparecimiento de nuevos conceptos del derecho de propiedad y las transformaciones que dicho derecho ha experimentado se dirigen principalmente a ponerle limitaciones cada día más amplias.

¿Cuál es el nuevo concepto de propiedad? No podemos contestar aquí a esta interrogante. Nos encontramos en una etapa intermedia en la evolución del Derecho, en la que las reglamentaciones clásicas dejan de ser Derecho, o, al menos, sufren tales excepciones que su carácter de reglas comunes desaparece. Pero, por otra parte, la multiplicidad de la legislación de excepción (40) no llega a constituir todavía un nuevo Derecho. Las transformaciones se están produciendo, pero no han llegado a perfilar principios claros.

Por eso, nuestra misión es la de exponer esas transformaciones, a través de las soluciones de las leyes especiales, muchas veces detallistas, pero que son los medios por los cuales

---

(39) Sobre la importancia de los bienes muebles, véanse los autores citados en las notas 1, 12, 21 y 29 de este trabajo.

(40) Puesto de manifiesto por **Georges Ripert** en su obra: "El régimen democrático y el Derecho Civil moderno".

Artículo: El principio de la propiedad privada en el Código Civil y sus transformaciones
Revista: Nº143, año XXXVI (En-Mar, 1968)
Autor: Hernán Troncoso Larronde

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

se formará un nuevo Derecho, es decir, un conjunto de reglas que den seguridad a los hombres.

El objetivo podrá parecer reducido, y de hecho lo es, pero constituye, a nuestro modo de ver, el punto de partida necesario para colaborar, dentro de nuestros modestos medios, a la construcción de ese nuevo Derecho (41).

---

(41) "Una de las más grandes funciones del Derecho es su función de estabilización del tiempo", escribe el profesor Ellul. Agrega que, "... en efecto, se trata siempre en el Derecho de informar una evolución, de fijar condiciones, estatutos, relaciones: de crear, dicho de otro modo, situaciones durables. Pero esas situaciones no son jamás durables por naturaleza. Hay que constreñirlas para que lo sean, o bien hay que imponerles formas y marcos (convencionales) .... sin esta estabilización ninguna relación social es posible" (**J. Ellul:** "Sur l'artificialité du Droit et le Droit d'exception", en Archives de Philosophie du Droit, 1963, páginas 21 y siguientes). Véase, también, **Savatier:** "Les métamorphoses...", 1ª Série, 2ª Edición, Nº 14.