



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Escuela Profesional de Derecho

Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica

TESIS

Para optar el Título Profesional de Abogado

AUTOR

Anghero Adan PEREDO ROCCA

ASESOR

Mg. Oreste Gherson ROCA MENDOZA

Lima, Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Peredo, A. (2026). *Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Anghero Adan Peredo Rocca
Tipo de documento de identidad	D.N.I.
Número de documento de identidad	72547553
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0007-4607-4370
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Mg. Orestes Gherson Roca Mendoza
Tipo de documento de identidad	D.N.I.
Número de documento de identidad	42984159
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-1079-7386
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. Jorge Guillermo Gutiérrez Tudela
Tipo de documento	D.N.I.
Número de documento de identidad	06155396
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Dr. José Alexander Camus Cubas
Tipo de documento	D.N.I.
Número de documento de identidad	40630580
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Dr. Nelson Salazar Sánchez
Tipo de documento	D.N.I.

Número de documento de identidad	26697097
Datos de investigación	
Línea de investigación	Derecho Civil
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Autofinanciado
Ubicación geográfica de la investigación	Universidad Nacional Mayor de San Marcos País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Cercado de Lima Latitud: -12.05598991301885 Longitud: -77.08448741895083
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2025-2026
URL de disciplinas OCDE	Derecho penal: https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

**ACTA DE EXAMEN ORAL PRESENCIAL PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO CON SUSTENTACIÓN DE TESIS**

N°134

Reunido el Jurado Examinador, constituido por los señores profesores:

- 1.-PRESIDENTE. Dr. JORGE GUILLERMO GUTIÉRREZ TUDELA
- 2.- Dr. JOSÉ ALEXANDER CAMUS CUBAS
- 3.- Dr. NELSON SALAZAR SÁNCHEZ
- 4.- Mg. ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA (Docente Asesor)

El bachiller postulante al Título Profesional de Abogado don:

ANGHERO ADAN PEREDO ROCCA

Procedió la sustentación de su tesis titulado:

Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica

En la redacción del examen escrito de fin de carrera, el graduando fue aprobado con la nota de:

TRECE(13)

Concluida la prueba oral, se practicó la votación correspondiente, resultando el candidato:

APROBADO POR UNANIMIDAD CON LA VOTA DIECISEIS (16)

Y para constancia se le extiende la presente Acta, en Lima a los VEINTIOCHO días del mes de SETIEMBRE del año 2026

Dr. JOSÉ ALEXANDER CAMUS CUBAS

Presidente del Jurado
Dr. JORGE GUILLERMO GUTIÉRREZ TUDELA

Dr. NELSON SALAZAR SÁNCHEZ

Mg. ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA
(Docente Asesor)



CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Oreste Gherson Roca Mendoza, en mi condición de docente asesor acreditado mediante Dictamen de la Escuela Profesional de Derecho N° 000093-2026-DPD-FDCP/UNMSM, del Tesis, cuyo título es: Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica, presentado por el bachiller ANGHERO ADAN PEREDO ROCCA para optar el Título Profesional de Abogado.

CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el **16 %** de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para obtención del Título Profesional de Abogado

Firma del Asesor:
Mg. Oreste Gherson Roca Mendoza
DNI: 42984159

Lima, 12 de octubre del 2026.

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

DEDICATORIA

A la mejor abuela Margarita Chamorro,
a ella le debo todo.
A mi fiel compañero Billy, que con amor dejó huellas imborrables en mi corazón.

.

AGRADECIMIENTO

*A mi madre Ruth Rocca,
sin ella nada de esto hubiera sido posible.*

.

Índice

RESUMEN	8
ABSTRAC	9
INTRODUCCIÓN	10
PARTE I: ASPECTOS METODOLÓGICOS	12
1.- DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	13
2.- FORMULACIÓN DE PROBLEMAS	15
2.1.- PROBLEMA GENERAL	15
2.2.- PROBLEMAS ESPECÍFICOS	15
3.- SISTEMA DE HIPÓTESIS	15
3.1.- HIPÓTESIS GENERAL	15
3.2.- HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	16
4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	17
4.1.- JUSTIFICACIÓN TEÓRICA	17
4.2.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL	17
4.3.- JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA	18
5.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	18
5.1.- OBJETIVO GENERAL	18
5.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS	19
6.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	19
6.1.- ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	19
6.3.- TIPO DE INVESTIGACIÓN	20
6.4.- DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	20
6.5.- TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	21
PARTE II: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN	22
CAPÍTULO I – DERECHOS REALES	23
1.1.- Teoría sobre el patrimonio	23
1.2.- Derechos reales y derechos personales	24
1.2.1. Diferencias	25
1.3.- Concepto doctrinario del derecho real	26
1.3.1. Doctrina clásica o tradicional	27

1.3.2- Doctrina moderna o Teoría unitaria personalista.....	27
1.3.3.-Teoría ecléctica.....	28
1.4.- El derecho real -----	28
1.6.- Características de los Derechos Reales -----	30
a) Absoluto	30
b) Publicidad	31
c) Inherencia	31
d) Oponibilidad	32
e) Autonomía.....	32
1.7.- Los sujetos de los Derechos reales -----	32
1.7.1.- Sujeto.....	32
a. Concebido -----	32
b. Persona natural-----	33
c. Persona jurídica -----	34
<i>CAPÍTULO II – BIENES</i> -----	34
2.1.- Concepto de bien-----	34
2.2.- Característica de los bienes -----	36
a) Existencia.....	36
b) Utilidad	37
c) Valor económico	38
2.4.- Relación de derivación-----	38
2.4.1.- Frutos.....	38
2.5.2.-Clases de Frutos.....	39
A. Frutos naturales -----	39
B. Frutos industriales -----	40
C. Frutos Civiles-----	40
D. Pertenencia de los Frutos-----	40
2.5.3.- Productos.....	42
<i>CAPÍTULO III - NOCIONES GENERALES ACERCA DEL USUFRUCTO</i> -----	43
3.1 Evolución histórica del usufructo -----	43
3.2.-Características -----	46
3.2.1-. Usar	48
3.2.2.- Disfrutar	48

3.3.- Temporalidad	49
3.3.1.- Persona natural.....	50
3.3.2.- Persona jurídica	51
3.4.- Modificaciones del bien -----	52
3.5.- Constitución-----	54
3.5.1. Contractual.....	55
3.5.2.- Acto jurídico unilateral.....	55
3.5.3.- Testamento	56
3.5.4.- Legal	57
3.6.- Transmisión del usufructo-----	58
3.7.-Extinción del usufructo-----	59
<i>CAPÍTULO IV: ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS LIMITACIONES DEL USUFRUCTO A FAVOR DE LAS PERSONAS JURÍDICAS -----</i>	<i>63</i>
4.1. Persona jurídica -----	63
4.1.2.- Naturaleza jurídica	64
4.1.2.- Capacidad jurídica	65
4.1.3.-Patrimonio.....	66
4.2. El usufructo de las personas jurídicas -----	67
4.3. Regulación en el Código Civil peruano -----	69
4.4. Principios constitucionales involucrados -----	72
4.4.2.-Libertad de empresa	73
4.4.3.-Autonomía privada.....	73
4.4.4.-Función económica de la propiedad	74
4.4.5.-Razonabilidad y proporcionalidad	74
<i>CAPÍTULO V - RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN -----</i>	<i>76</i>
5.1. Prueba de la hipótesis – hipótesis principal -----	76
5.2. Prueba de hipótesis – primera hipótesis secundaria -----	78
5.3. Prueba de hipótesis – segunda hipótesis secundaria-----	80
5.3.1.- Propuesta normativa.....	80
5.3.2.-. Reforma del artículo 1001° del Código Civil	80
5.3.4.- Reforma del artículo 1009° del Código Civil	82
5.4.- Necesidad de reforma legislativa-----	84
5.4.1. Análisis de proporcionalidad	84

5.4.2.- Análisis económico del derecho	85
5.4.3.- Seguridad jurídica	86
5.4.4.- Eficiencia patrimonial	87
5.5.- Beneficios de la reforma-----	88
5.5.1.-Beneficios jurídicos	88
5.5.2.- Beneficios económicos	90
5.5.3.- Beneficios empresariales	91
5.5.4.- Beneficios para la inversión	92
CONCLUSIONES-----	95
RECOMENDACIONES-----	100
Bibliografía	102

RESUMEN

La investigación aborda *Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica* como un problema jurídico- dogmático que afecta directamente el desarrollo y el progreso de la sociedad peruana. Se entiende a la persona jurídica como un sujeto con derecho distinto de las personas que la integran cuya personalidad jurídica y patrimonial es propia e independiente; que, se encuentra regulada en el Código Civil peruano de 1984. El objetivo de la investigación es analizar en qué medida se limita el ejercicio del derecho al usufructo de las personas jurídicas y proponer modificaciones normativas en los artículos 1001 y 1009 para adecuarlo a las necesidades actuales del sistema jurídico y económico. La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de tipo básico o fundamental y nivel descriptivo, mediante el método jurídico-dogmático, con un diseño no experimental y de corte transversal, a partir del análisis de normas y doctrina. Los resultados evidencian que el límite temporal previsto para el usufructo de las personas jurídicas resulta insuficiente para la planificación patrimonial y el desarrollo de inversiones de largo plazo; de igual manera, la prohibición sobre la modificación del bien o alteración del mismo es un freno para la práctica empresarial y el aprovechamiento económico. Se concluye que la persona jurídica encuentra un freno significativo en los artículos 1001 y 1009, con el primero, un límite al tiempo del bien usufructuado es corto a comparación a la vida de la persona jurídica; el segundo, sobre la explotación o modificación del bien es un obstáculo sustancial para la práctica empresarial y el aprovechamiento económico.

Palabras Clave: Derechos Reales, usufructo, persona jurídica, persona natural, practica empresarial.

ABSTRACT

This research addresses considerations regarding the right of usufruct in favor of legal entities as a legal-dogmatic issue that directly affects the development and progress of Peruvian society. A legal entity is understood as a legal subject distinct from the individuals who comprise it, possessing its own independent legal personality and assets, as regulated by the Peruvian Civil Code of 1984. The objective of this research is to analyze the extent to which the exercise of the right of usufruct by legal entities is restricted and to propose legislative amendments to Articles 1001 and 1009 in order to adapt them to the current needs of the legal and economic system. The study was conducted using a qualitative approach, with a basic (fundamental) and descriptive research design, applying the legal-dogmatic method within a non-experimental, cross-sectional framework, based on the analysis of legal provisions and doctrinal sources. The findings reveal that the time limit established for the usufruct of legal entities is insufficient for estate planning and the development of long-term investments. Likewise, the prohibition against modifying or altering the usufruct property constitutes a significant constraint on business activities and the efficient economic use of the property. It is concluded that legal entities face substantial restrictions under Articles 1001 and 1009 of the Peruvian Civil Code. Article 1001 establishes a maximum duration for usufruct that is insufficient in relation to the legal existence and purposes of legal entities, while Article 1009 imposes limitations on the exploitation or modification of the usufruct property, thereby hindering business activities and its efficient economic utilization.

Keywords: Property Rights, Usufruct, Legal Entity, Natural Person, Business Practice.

INTRODUCCIÓN

Desde los albores de las primeras Civilizaciones hasta la actualidad, el derecho ha sido un reflejo fiel de las transformaciones sociales, económicas y políticas que han moldeado a la humanidad. En el Imperio Romano, por ejemplo, los esclavos eran catalogados como *res* “cosas” y regulados bajo las normas de los derechos reales; hoy, toda persona es reconocida como sujeto de derecho desde su nacimiento. Del mismo modo, la concepción de los bienes ha evolucionado considerablemente: lo que Napoleón consideró inmueble (como los barcos) resulta hoy inapropiado bajo esa categoría. Esta evolución nos recuerda que, como bien señala la doctrina, “las leyes son hijos de sus tiempos”.

En ese mismo proceso histórico, las personas aprendieron a asociarse para alcanzar objetivos que individualmente eran imposibles. Aristóteles ya advertía que el ser humano es un ser social por naturaleza; esta realidad se plasmó jurídicamente en la creación de un ente abstracto con vida jurídica propia: la persona jurídica. Este concepto, que nació no solo en el ámbito mercantil sino también en el constitucional, permite que un colectivo de voluntades actúe con efectos jurídicos propios, diferenciados de quienes lo integran.

En el contexto peruano, la globalización ha impulsado a que muchas personas naturales opten por transformarse en personas jurídicas, buscando mayor eficiencia, estructura y capacidad para participar en el mercado económico. Este cambio ha generado que las personas jurídicas sean, en la actualidad, titulares de los patrimonios más significativos del país, participando activamente en proyectos de inversión, desarrollo empresarial y planificación patrimonial de largo plazo.

Sin embargo, al analizar el Código Civil de 1984, en el Libro V sobre Derechos Reales, y contrastarlo con este contexto actual, se evidencia una incongruencia normativa que afecta

directamente a las personas jurídicas en el ejercicio del derecho de usufructo. Esta figura, regulada en el Título III del mencionado libro, confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno; no obstante, su regulación presenta limitaciones que no responden a las necesidades y realidades actuales de los entes colectivos.

El primer punto crítico se encuentra en el artículo 1001° del Código Civil, que establece un plazo máximo de treinta años para el usufructo constituido a favor de personas jurídicas, plazo significativamente inferior al usufructo vitalicio del que puede gozar una persona natural. Esta restricción resulta particularmente onerosa cuando se considera que las personas jurídicas pueden tener duración indefinida y participar en proyectos que requieren horizontes temporales mucho más amplios. El segundo punto de conflicto se halla en el artículo 1009° del Código Civil, que prohíbe al usufructuario realizar modificaciones sustanciales sobre el bien, incluso cuando estas resulten imprescindibles para su explotación económica eficiente.

Ambas restricciones, analizadas conjuntamente, revelan que la regulación vigente del usufructo a favor de personas jurídicas no se encuentra alineada con la dinámica económica y empresarial contemporánea, limitando la autonomía privada de estos entes y afectando la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales modernas.

Por ello, el presente trabajo de investigación propone una modificatoria de los artículos 1001° y 1009° del Código Civil peruano, con la finalidad de adecuar el derecho de usufructo a las necesidades actuales de las personas jurídicas. La investigación se estructura en tres partes: la primera aborda los aspectos metodológicos de la investigación; la segunda desarrolla el marco teórico, dividido en tres capítulos que abordan los derechos reales, la teoría de los bienes y las relaciones entre bienes; y la tercera presenta los resultados de la investigación, incluyendo la validación de hipótesis y la propuesta normativa concreta.

PARTE I: ASPECTOS METODOLÓGICOS

1.- DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA

La economía peruana en las últimas décadas ha generado transformaciones significativas en la forma en que las personas participan en el mercado. La globalización ha incentivado que los agentes económicos opten por constituirse como personas jurídicas, en tanto esta forma de organización les permite acceder a mayores ventajas operativas, estructurales y financieras para el desarrollo de sus actividades. Como consecuencia de ello, las personas jurídicas se han convertido en titulares de los patrimonios más relevantes del país, participando activamente en proyectos de inversión, planificación patrimonial y desarrollo empresarial de largo plazo.

Uno de los instrumentos jurídicos fundamentales con los que cuentan las personas jurídicas para el aprovechamiento de bienes ajenos es el derecho de usufructo, regulado en el Título III del Libro V del Código Civil peruano de 1984. Este derecho confiere al usufructuario las facultades de usar y disfrutar, temporalmente, un bien que pertenece a otra persona, sin alterar su sustancia, con la obligación de restituirlo al término del plazo pactado. En términos doctrinarios, el usufructo constituye una herramienta de gran utilidad para la gestión patrimonial, pues permite disociar el uso y disfrute de un bien de su titularidad dominical, generando así relaciones jurídicas que pueden satisfacer diversas necesidades económicas y sociales.

No obstante, el análisis sistemático de la regulación vigente del usufructo en el Código Civil de 1984 revela que esta figura jurídica presenta limitaciones que no se ajustan a las exigencias actuales de las personas jurídicas. Dichas limitaciones se concretan en dos artículos específicos que constituyen el objeto central de la presente investigación.

El primer problema identificado se encuentra en el artículo 1001° del Código Civil, el cual establece que el usufructo que constituye una persona jurídica no puede exceder de treinta años,

reduciéndose automáticamente cualquier plazo que supere dicho límite. Esta restricción temporal resulta desproporcionada si se considera que las personas jurídicas, a diferencia de las personas naturales, pueden tener una duración indefinida en el tiempo. Mientras que el usufructo a favor de una persona natural puede ser vitalicio, es decir, extenderse durante toda la vida del usufructuario, el usufructo a favor de una persona jurídica queda artificialmente limitado a tres décadas, lo que afecta directamente su capacidad para ejecutar proyectos de inversión sostenida, contratos de largo plazo y estrategias de planificación patrimonial que requieren horizontes temporales más amplios. Esta asimetría normativa genera una desventaja objetiva para las personas jurídicas frente a las personas naturales en el ejercicio del mismo derecho real, sin que exista una justificación técnica o axiológica suficiente que la respalde en el contexto socioeconómico actual.

El segundo problema se aprecia en el artículo 1009° del Código Civil, que prohíbe al usufructuario realizar modificaciones sustanciales sobre el bien usufructuado, incluso cuando dichas modificaciones resulten necesarias para su adecuada explotación económica. Esta prohibición, concebida originalmente para proteger la sustancia del bien en favor del nudo propietario, se convierte en un obstáculo para las personas jurídicas que, en el ejercicio de sus actividades empresariales, requieren adaptar los bienes a nuevas condiciones del mercado, exigencias tecnológicas o requerimientos operativos. La rigidez de esta norma impide que el usufructuario pueda maximizar la utilidad del bien, lo que contraviene el principio de eficiencia económica que debe orientar la regulación patrimonial en un sistema jurídico moderno.

Ambos problemas demuestran que la regulación del derecho de usufructo a favor de las personas jurídicas en el Código Civil peruano de 1984 no responde a la realidad socioeconómica actual, lo que justifica la necesidad de una reforma legislativa que adecúe esta institución jurídica a las exigencias contemporáneas del tráfico patrimonial y empresarial.

2.- FORMULACIÓN DE PROBLEMAS

2.1- PROBLEMA GENERAL

¿De qué manera la regulación vigente del derecho de usufructo en el Código Civil de 1984 limita el ejercicio de este derecho a favor de las personas jurídicas, y qué modificaciones normativas podrían introducirse en los artículos 1001° y 1009° para adecuarlo a las necesidades actuales del sistema jurídico y económico peruano?

2.2.- PROBLEMAS ESPECÍFICOS

a) ¿De qué manera la limitación temporal de treinta años establecida en el artículo 1001° del Código Civil peruano afecta la funcionalidad del derecho de usufructo como herramienta de planificación patrimonial e inversión a largo plazo para las personas jurídicas?

b) ¿De qué manera la prohibición de modificar sustancialmente el bien usufructuado, prevista en el artículo 1009° del Código Civil peruano, afecta la práctica empresarial de las personas jurídicas en el aprovechamiento económico eficiente de los bienes objeto de usufructo?

3.- SISTEMA DE HIPÓTESIS

3.1.- HIPÓTESIS GENERAL

La regulación vigente del derecho de usufructo en el Código Civil peruano de 1984 limita de manera significativa el ejercicio de este derecho a favor de las personas jurídicas, debido a las

restricciones temporales establecidas en el artículo 1001° y a la prohibición de modificar el bien contenida en el artículo 1009°, las cuales no responden a las necesidades patrimoniales actuales de los entes colectivos; por lo que una reforma legislativa de dichos artículos permitiría adecuar esta institución jurídica a las exigencias del contexto económico y empresarial contemporáneo, fortaleciendo la seguridad jurídica y la autonomía privada de las personas jurídicas.

3.2.- HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

a) La limitación temporal de treinta años establecida en el artículo 1001° del Código Civil peruano afecta significativamente la funcionalidad del derecho de usufructo a favor de las personas jurídicas, en tanto restringe su capacidad de planificación patrimonial y la ejecución de proyectos de inversión a largo plazo, considerando que dichos entes pueden tener duración indefinida; por lo que la ampliación de dicho plazo o el establecimiento de un régimen temporal diferenciado y proporcional a la naturaleza de la persona jurídica permitiría ejercer este derecho en condiciones acordes con sus fines y actividades.

b) La prohibición de modificar sustancialmente el bien usufructuado, prevista en el artículo 1009° del Código Civil peruano, genera consecuencias negativas en la práctica empresarial de las personas jurídicas, al impedir que el usufructuario realice las adaptaciones materiales necesarias para el aprovechamiento económico eficiente del bien; por lo que la incorporación de excepciones normativas que permitan dichas modificaciones bajo criterios objetivos, con las garantías correspondientes para el nudo propietario, respondería de manera más adecuada a las exigencias del tráfico patrimonial moderno.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

4.1.- JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

La presente investigación examina, desde una perspectiva jurídico-dogmática, una problemática de relevancia académica en el ámbito del derecho Civil patrimonial. La doctrina nacional no ha profundizado suficientemente en el análisis crítico del usufructo a favor de personas jurídicas, limitándose en muchos casos a una descripción general de la figura sin cuestionar las restricciones que la regulación vigente impone a estos entes. Este vacío doctrinal justifica la necesidad de un estudio sistemático que analice los artículos 1001° y 1009° del Código Civil peruano

de 1984 a la luz de los principios generales de los derechos reales, la teoría de la persona jurídica y el derecho comparado, con la finalidad de proponer una reforma normativa que corrija las deficiencias identificadas y contribuya al desarrollo del derecho Civil patrimonial peruano.

4.2.- JUSTIFICACIÓN SOCIAL

La reforma propuesta en la presente investigación tendría un impacto positivo directo en la actividad económica y empresarial del país. La ampliación del plazo del usufructo a favor de personas jurídicas y la flexibilización de las restricciones para modificar el bien usufructuado permitirían a las empresas, asociaciones y demás entes colectivos gestionar sus patrimonios con mayor eficiencia, promoviendo la inversión, el crecimiento empresarial y la generación de empleo. Asimismo, una regulación más adecuada del usufructo contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales, beneficiando tanto a las personas jurídicas como a los

propietarios de los bienes, quienes podrían acceder a mejores condiciones contractuales al contar con un marco normativo más flexible y predecible.

4.3.- JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA

Desde una perspectiva práctica, la presente investigación busca convertir el análisis jurídico-dogmático en soluciones normativas concretas y aplicables al contexto actual. Las propuestas de modificación de los artículos 1001° y 1009° del Código Civil peruano peruano se fundamentan en argumentos jurídicos, económicos y sociales que evidencian la necesidad de actualizar la regulación del usufructo a las exigencias del tráfico patrimonial moderno. La implementación de estas reformas otorgaría a las personas jurídicas mayor capacidad para la toma de decisiones en el desarrollo de sus actividades patrimoniales, generando un entorno jurídico que promueva el crecimiento empresarial sostenido y el fortalecimiento de la dinámica económica del país.

5.- OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

5.1.- OBJETIVO GENERAL

Analizar las limitaciones que la regulación vigente del derecho de usufructo en el Código Civil peruano de 1984 impone a las personas jurídicas, específicamente en los artículos 1001° y

1009°, y proponer modificaciones normativas que respondan a las necesidades actuales del sistema jurídico y económico peruano.

5.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) Determinar de qué manera la limitación temporal de treinta años establecida en el artículo 1001° del Código Civil peruano afecta la capacidad de las personas jurídicas para desarrollar proyectos patrimoniales de largo plazo mediante el ejercicio del derecho de usufructo.

b) Evaluar las consecuencias que genera la prohibición de modificar sustancialmente el bien usufructuado, prevista en el artículo 1009° del Código Civil peruano, en la práctica empresarial de las personas jurídicas, y proponer criterios normativos que permitan superar dicha restricción con las garantías adecuadas para el nudo propietario.

6.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

6.1.- ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo, en tanto su objeto de estudio es el análisis e interpretación de normas jurídicas, categorías doctrinales y principios del derecho Civil patrimonial. Este enfoque resulta el más adecuado para el tipo de problema planteado, dado que no se busca cuantificar fenómenos empíricos, sino comprender y explicar la problemática jurídica derivada de la regulación del usufructo de las personas jurídicas en el Código Civil peruano de

1984, y proponer una solución normativa fundamentada. Siguiendo a Hernández et al. (2014), el enfoque cualitativo permite al investigador construir interpretaciones a partir del análisis profundo de textos normativos, doctrina especializada y derecho comparado, lo que resulta plenamente compatible con los objetivos de la presente tesis.

6.3.- TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación es básica o fundamental, destinada a la generación de conocimiento jurídico a partir del análisis dogmático del derecho positivo vigente. De acuerdo con Tantaleán (2016), la investigación jurídica dogmática tiene como finalidad estudiar el sistema normativo desde dentro, interpretando sus disposiciones, identificando sus contradicciones y proponiendo soluciones coherentes con sus propios principios y valores. En ese sentido, la presente tesis no se limita a describir la regulación existente, sino que adopta un carácter propositivo al formular una propuesta concreta de reforma legislativa destinada a superar las deficiencias normativas identificadas en los artículos 1001° y 1009° del Código Civil peruano.

6.4.- DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación es no experimental y de corte transversal. Es no experimental debido que el investigador no manipula variables ni interviene en la realidad estudiada, sino que analiza la regulación jurídica tal como se encuentra establecida en el ordenamiento vigente (Hernández et al., 2014). Es transversal porque el análisis se realiza tomando como referencia el

estado actual del Código Civil peruano de 1984 y su aplicación en el contexto socioeconómico contemporáneo, sin pretender realizar un seguimiento longitudinal de la norma en el tiempo. El método principal empleado es el jurídico-dogmático, complementado con el método del derecho comparado, que permite contrastar la regulación peruana con la de otros sistemas jurídicos de la región a fin de identificar soluciones normativas pertinentes para el contexto nacional.

6.5.- TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

Técnicas. La presente investigación emplea el análisis documental como técnica principal de recolección de información. Esta técnica comprende la revisión sistemática de fuentes primarias, entre las que se incluyen el Código Civil peruano de 1984, la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 26639 y demás normas conexas en derechos reales. Asimismo, se recurre a fuentes secundarias, que abarcan tratados, monografías, artículos académicos y jurisprudencia nacional y comparada, especializada en derechos reales y usufructo. De manera complementaria, se emplea el método del derecho comparado para contrastar la regulación peruana con los sistemas jurídicos de Chile, Argentina y otros países de tradición romano-germánica, con la finalidad de identificar tendencias legislativas y soluciones normativas aplicables al ordenamiento nacional.

Instrumentos. Para la sistematización de la información recolectada se utilizan fichas bibliográficas y fichas de contenido, que permiten organizar y clasificar la doctrina y normativa relevante. Asimismo, se elaboran cuadros comparativos que facilitan la visualización de las diferencias entre la regulación peruana vigente y las propuestas legislativas de otros sistemas jurídicos, así como entre el texto normativo actual y el texto propuesto en la presente investigación.

PARTE II: DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

CAPÍTULO I – DERECHOS REALES

1.1.- Teoría sobre el patrimonio

La teoría del patrimonio sostiene que, el patrimonio “(...) es el atributo esencial de la persona, tal como ocurre con el domicilio, el estado Civil, la capacidad” (Gonzáles, 2019, pp. 312-313). En este sentido, el patrimonio se refiere al conjunto de bienes propios de una persona, ya sea esta natural o jurídica. También, Planiol y Ripert (1946), mencionan que el patrimonio es aquel conjunto de derechos y obligaciones de una persona, lo cual se puede apreciar en dinero; el patrimonio constituye una entidad abstracta, la cual permanece siempre en una persona durante toda la su vida. Además, Gonzáles (2019) en su *Tratado de Derechos Reales* señala que el patrimonio “(...) es una noción jurídica, abstracta, que agrupa un conjunto de bienes, derechos u obligaciones disponibles en torno a una persona o a una finalidad jurídica” (p.311).

En ese sentido, Mario Rengifo (2011) desarrolla en su libro *Teoría general de la propiedad: bases para la construcción de un derecho Civil realista en el ámbito de la tradición jurídica romana*, las características del patrimonio en sus diversas manifestaciones.

En el ámbito del Derecho Civil se reconocen dos categorías principales de patrimonios: los personales y los impersonales. Los primeros comprenden aquellas universalidades jurídicas integradas por bienes, derechos y obligaciones que la ley destina a la protección de sujetos determinados, ya sean personas naturales o jurídicas. En cambio, los patrimonios impersonales están conformados por conjuntos jurídicos de activos y pasivos destinados al cumplimiento de determinados objetivos o finalidades establecidos por la autoridad o por los particulares, sin que sea necesaria su atribución directa a un sujeto de derecho específico (Rengifo, 2011).

En consecuencia, el patrimonio es un conjunto de bienes que implica la adquisición de derechos y el surgimiento de obligaciones para la persona ya sea natural o jurídica, que los posee y es inherente al ser humano en su desarrollo social e integral. Asimismo, se entiende de dos maneras: personales e impersonales. Patrimonio personal porque es una universalidad jurídica de activos y pasivos que, directamente, es afectado por la ley que protege a personas concretas, sean estas naturales o jurídicas; por el contrario, el patrimonio impersonal es una universalidad jurídica de activos y pasivos porque, concretamente es afectada por la autoridad o la ciudadanía. Entendiéndose el patrimonio personal como ley para la protección de la persona concreta e impersonal como interferencia de la autoridad y ciudadanía para el cumplimiento de una finalidad.

1.2.- Derechos reales y derechos personales

El derecho romano estableció una diferencia fundamental, que ha perdurado hasta nuestros días. Reconocían el *jus in re*, que vinculaba directamente al titular con un bien específico, y el *jus ad rem*, que facultaba al acreedor para reclamar al deudor el cumplimiento de una prestación determinada (Avendaño y Avendaño, 2017). Esta distinción no era meramente teórica, sino que determinaba la forma en que cada derecho podía ejercerse y protegerse. Mientras el *jus in re* podía defenderse frente a cualquier persona, el *jus ad rem* solo generaba obligaciones entre las partes específicas del acuerdo

De este modo, los derechos reales son derechos netamente patrimoniales, debido a las relaciones del bien con su titular, es apreciable económicamente. Según Ternera, F. y Mantilla, F (2006), el concepto “derecho real” se desprende de la idea de patrimonio que engloba un conjunto de relaciones jurídicas. Estas, a su vez, tienen una finalidad económica. Entonces, se deduce que

el derecho real tiene, predominantemente, un carácter patrimonial que se valoriza en dinero o que tiene la posibilidad de ser valorizado en ese modo para poder así satisfacer necesidades propias.

Los derechos personales, en cambio se configuran como relaciones humanas que han generado, históricamente, la necesidad de establecer vínculos jurídicos donde una persona (deudor) asume compromisos frente a otra (acreedor). En ese sentido, nace el concepto del derecho de las obligaciones o personales, que se fundamenta en que el deudor tiene el deber de dar un determinado bien, hacer o no hacer cierta acción, frente a su acreedor, para que ambos puedan satisfacer sus necesidades.

1.2.1. Diferencias

La primera diferencia que se presenta es sobre la oponibilidad del derecho. “Los derechos personales son relativos; los reales, absolutos, reflejado en la no perturbación del derecho por los extraños a la relación jurídica” (Vásquez, 2013, p.41). En esa línea, se destaca las relaciones jurídicas pueden ser solo entre los obligados o con toda la población, como lo señala Gonzáles (2019) “el derecho real vincula al titular con una multiplicidad de personas indeterminadas en forma potencial; mientras que el derecho personal vincula a dos sujetos concretos, acreedor y deudor, respecto de un deber específico” (p.85). Por ejemplo, en el derecho de propiedad (Derecho Real), todas las personas no deben de perturbar al propietario; mientras en un contrato de mutuo (Derecho Personal), el deudor solo está obligado a devolver el dinero a su único acreedor.

La segunda diferencia es sobre la temporalidad que puede presentar cada derecho. En los derechos personales se extinguen al cumplirse la obligación, pero en el caso de los derechos reales estos han sido creados para ser perpetuos. Como lo señala Gonzales (2019) una diferencia clave radica en su duración temporal. Los derechos reales crean relaciones jurídicas que aspiran a ser

permanentes. En cambio, los derechos personales son esencialmente temporales: se crean con un objetivo concreto y, al alcanzarlo, se extinguen. Además, Vásquez (2013) reafirma la idea anterior al mencionar que “los derechos reales pueden ser perpetuos o temporarios; los personales son siempre temporarios” (p.41). Por ejemplo, el derecho de propiedad es imprescriptible, es decir, que a lo largo del tiempo no se extingue. Lo que implica que, en caso de muerte del titular, el derecho se transmite por vía sucesoria a sus herederos; lo que no ocurre en el caso de una compraventa donde el derecho se extingue cuando el deudor entrega el bien a cambio de una contraprestación económica del acreedor.

Por último, Vásquez (2013) señala que, en la constitución de los derechos reales los particulares solo pueden crear aquellos que se encuentran previamente establecidos por la ley, conforme al principio de *numerus clausus*; mientras que en los derechos personales los particulares tienen una variedad para regular sus relaciones jurídicas conforme al principio de la autonomía de la voluntad.

1.3.- Concepto doctrinario del derecho real

Cuando el sujeto se encuentra en el mundo rodeado de cosas, surge en el deseo de poseerlas y obtenerlas; el deseo de dominarlas y alinearlas y, así integrarlas a su consciencia. Gonzáles en su *Tratado de los derechos reales*, escribe: “Uno de los comportamientos constantes en la naturaleza humana es el afán de ‘adquirir’ o de ‘poseer’. Este deseo de adquisición es común a todos los seres vivos, lo que incluye animales y seres humanos, niños o adultos” (2019, p. 45). Sin embargo, a través del tiempo, la idea del derecho sobre las cosas ha variado, según cada contexto.

1.3.1. Doctrina clásica o tradicional

La teoría clásica sobre el derecho real se fundamenta en el derecho romano que vincula al titular del derecho real (dominante) con un bien (dominado). Gonzáles (2019), dice: “La teoría clásica del derecho real se consolida en el siglo XIX, en pleno auge del racionalismo, aunque su construcción se inició desde el Derecho Común” (p. 55). Además, también se le considera subjetiva, ya que glorifica la voluntad del propietario para decidir el destino de la cosa a su libre arbitrio. Gonzáles (2019) en su *Tratado de los Derechos Reales* escribe sobre la interconexión del titular de un bien y el bien; lo que le permite obtener alguna utilidad, sin necesidad de intermediarios o de una persona obligada.

1.3.2- Doctrina moderna o Teoría unitaria personalista

La Teoría Unitaria Personalista parte de la relación “persona-persona”, descartando la relación “persona-objeto” de la doctrina clásica o tradicional. Es por eso que, Gonzáles (2019), escribe lo siguiente:

(...) la filosofía del derecho de Kant planteó la imposibilidad de relacionar las personas con las cosas, en cuanto sólo podían existir relaciones entre personas. Esta afirmación parte de la perspectiva de que todo derecho conlleva un deber correlativo impuesto a otra persona, por lo que a los “bienes” no se les puede imponer deber alguno. (pp.58-59)

Es, pues, entendida la propiedad como una obligación orientada a respetar las facultades del dueño, es decir, respetar los derechos de la persona. Lo que no implica el señorío sobre un objeto, sino la obligación universal de abstenerse de inmiscuirse en los derechos del propietario

(González, 2019). Transformándose la conexión del individuo con los objetos en una relación entre sujetos sometidos a un deber pasivo universal, conformado por la obligación de abstención que afecta a todas las personas frente a los titulares de derechos reales (González, 2019). Igualmente, en su *Tratado de Derechos Reales* Varsi, escribe: “no se admite relación jurídica entre personas y cosas, pues todo vínculo sólo ocurre entre el hombre y la sociedad (...)” (2017, p. 164).

1.3.3.-Teoría ecléctica

La teoría ecléctica es la sistematización de ambas posturas: la visión objetiva y subjetiva del derecho real. Como explica González (2019) : “ (...) el derecho real estaría conformado por un lado interno (poder directo e inmediato sobre una cosa) y de un lado externo (deber de no interferencia que surge en los terceros a favor del sujeto titular) ” (Gonzales, p. 66). La teoría ecléctica ha tenido influencia en el Derecho Civil moderno, sin embargo, es un intento fallido por superar ambas deficiencias (González, 2019).

1.4.- El derecho real

El derecho real es la relación jurídica que tiene el titular con el objeto, en el derecho diversos pensadores han reflexionado sobre este tema. El Código Hammurabi forma parte de esta aproximación por parte del hombre, ya que estructura y regula la conducta humana y su relación con los bienes, la propiedad. González, escribe:

Por ejemplo, el Código de Hammurabi (aprox. 1753 a.C.) dedica gran parte de su contenido al robo de bienes y esclavos, a la posesión de la tierra, del ganado, entre otros, aunque debe admitirse que la propiedad tiene fuerte tinte familiar, (...). (2019, pp.46-47)

En el caso del Imperio Romano, también encontramos referencias a la propiedad, al usufructo y al titular de derecho. Una referencia directa es la Ley de las XII Tablas (45 a.c.) que asegura los derechos de propiedad con dureza, por ejemplo, que sancionaba con muerte el hurto en flagrancia durante la noche, ya que era extremadamente peligroso (González, 2019). Así mismo, “dos de las tres tablas correspondientes al código de la Ley Asiria (aprox. 1100 a.C.) se refieren a los derechos de propiedad y a las reclamaciones por este motivo” (González, 2019, p. 47)

Una larga reflexión sobre el derecho real permitió crear a través de la generalización y la abstracción una doctrina sobre los derechos reales. Según González: “La idea de ‘propiedad’ permitió crear el concepto de “derecho real” a través de un largo proceso de generalización y abstracción, cuya característica común es la tutela prodigada por medio de una *actio in rem*” (2019, p. 117). Igualmente Viera (2008), en *Direitos reais*, explica sobre la importancia de los derechos reales en el mundo romano: la propiedad, servidumbre predial (*servitus*) y el usufructo (*usufructus*) constituían instituciones cruciales de la jurisprudencia romana ya que estas instituciones eran fundamentales para organizar la vida en sociedad. Escribe Varsi (2017):

Los derechos reales tienen su origen jurídico en Roma, específicamente en el sistema de protección procesal denominado *actiones*. La *actio* representaba lo que actualmente entendemos como titularidad de un derecho. En la época romana, la protección judicial se ejercía mediante dos tipos de acciones: las *actiones in personam* o acciones personales, dirigidas contra la pretensión de una persona determinada; y las *actiones in rem* o acciones reales, formuladas respecto a la pretensión sobre una cosa específica (p.115).

Este también es el caso peruano, en el Código Civil peruano de 1852, se expone sobre los derechos reales, en los artículos 454 al 1218 cuyo Libro Segundo- De las cosas: del modo de adquirirlas y los derechos que las personas tienen sobre ellas (Varsi, 2017).

De igual manera, el Código Civil peruano de 1936, el Libro Cuarto - De los Derechos Reales, artículo 812 al 1074, consagró y evidenció la importancia del legislador sobre esta materia (Varsi, 2017).

Es, por lo tanto, la discusión sobre la pertenencia de los objetos del mundo externo, entre las sociedades antiguas y modernas, un debate vigente para comprender los derechos reales y su trascendencia e influencia en la sociedad y las personas.

1.6.- Características de los Derechos Reales

a) *Absoluto*

La principal característica y diferenciadora con los derechos personales, es el carácter absoluto que ostenta los derechos reales, que “se sustentan en el verbo tener –poder sobre el bien– ; *contrario sensu* a los obligacionales, que son relativos y se sustentan en el verbo hacer o dar, exigir cierto comportamiento” (Varsi, 2017, p. 123). En ese sentido, la titularidad del derecho real genera una obligación universal de respeto y abstención frente a todos los demás sujetos

Asimismo, en concordancia con lo referido, Avedaño, J y Avedaño, A (2017) mencionan que los derechos reales se caracterizan especialmente por evidenciar dos propiedades: “Es, en primer lugar, un derecho absoluto, esto es, oponible a todos [...] es decir, autoriza al titular a exigir que todos lo reconozcan como tal. Importa, en segundo lugar, una relación directa del titular con la cosa” (pp. 16-17). Así, se desprende, que el derecho real conlleva una relación jurídica que interrelaciona a un sujeto activo y a una cosa, medible en dinero, sobre la cual ejerce facultades sin intermediación o autorización previa.

De esta forma, se colige la existencia del poder o señorío por parte del titular de la cosa frente a sujetos indeterminados gracias a su carácter absoluto denominado también como *erga*

omnes. Por lo que, al ser excluyente, esta persona específica en cuestión puede oponerse a ellos mediante mecanismos legales y autorizados por el ordenamiento jurídico, el cual evidentemente lo ampara y protege.

b) Publicidad

La publicidad es un mecanismo y una garantía del derecho real que permite a la sociedad tener conocimiento de su existencia. Esto garantiza la seguridad jurídica y una plena y real implementación de la justicia. Según Varsi (2017), los derechos reales solo alcanzan verdadera seguridad y eficacia cuando son de conocimiento general; es precisamente el registro el mecanismo que permite dar a conocer estos derechos tanto a las personas como a la sociedad en su conjunto (p. 124)

Logrado este objetivo hay una mayor consciencia de los derechos de las personas y, así mismo una seguridad y eficacia en la realización de ellos.

c) Inherencia

El sustrato o la cosa es inherente al derecho real, indelible a él, convirtiéndose en existente, cierta y determinada (Varsi, 2017). En este sentido Enrique Varsi Rospigliosi, en el *Tratado de los Derechos Reales*, señala: “Esta característica es un corolario de la eficacia absoluta. Representa la idea de la adherencia del derecho real a la cosa que constituye su objeto, justificando su oponibilidad *erga omnes*” (2017, p.124). De la misma manera Gonzáles (2019) suscribe sobre la indelibilidad de la cosa al derecho real, señalando: “la diferencia clave se encuentra en la “inherencia” o la incorporación entre el derecho y cosa, por cuya virtud, el derecho real se incorpora de modo inescindible a la cosa” (p. 90). Además, se tiene en cuenta otro factor: el monto valorado económicamente. Todo derecho patrimonial requiere como sustrato un objeto

delimitable y valorado económicamente, ya sea de naturaleza física o abstracta, al cual se designa indistintamente como cosa o bien conforme al uso terminológico propio de cada régimen legal. El sistema jurídico peruano adopta los bienes materiales e inmateriales (Gonzáles, 2019).

d) Oponibilidad

La oponibilidad es la defensa del derecho frente a todas las personas. En los derechos reales, esa oponibilidad es *erga omnes*, es decir, contra todos. Enrique Varsi, comenta: “Los derechos reales son oponibles *erga omnes*, permitiendo a su titular poder ejercerlos de forma plena y, en contrapartida, imponiendo a todas las personas el deber de respetar su ejercicio” (2017, p.125). Y, además argumenta sobre la oponibilidad y la notoriedad, lo siguiente: “Como el derecho real es oponible contra todas las personas, resulta necesario hacerlo conocido, notorio, público, con el fin de que toda la sociedad tenga conocimiento de su existencia” (Varsi, 2017, p.250).

e) Autonomía

La autonomía no recae sobre la persona sino sobre la cosa específica. Gonzáles (2019), explica: “(...) la autonomía implica que el objeto de derecho no recae en las partes, sino en las cosas autónomas o individualizadas, es decir, separadas del resto de la realidad externa” (p. 91).

1.7.- Los sujetos de los Derechos reales

1.7.1.- Sujeto

a. Concebido

El concebido es considerado como sujeto de derecho privilegiado para todo en cuanto le favorece, en ese sentido adquiere la facultad de poder ser titular de derechos reales. Pero, hay quienes sostienen que primero debe nacer con vida para que se le adjudique el bien, a pesar de que

ya cuenta con un derecho sobre el mismo. (Varsi, 2017, p.138). Es necesaria dicha condición, ya que si bien está en el vientre materno cabe la posibilidad de que nazca muerto, imposibilitando la adjudicación de la titularidad. Como ejemplo, cuando un abuelo constituye el derecho de usufructo a favor de su nieto, este puede ser titular de dicho derecho, mas no producirá efectos cumplida la condición.

b. Persona natural

La persona humana es considerada El Centro de imputaciones de derechos y deberes siempre y en última instancia a la vida humana. Inicia después del nacimiento y culmina con la muerte. En nuestra legislación existe una presunción *iuris tantum*, que señala que todas las personas cuentan con capacidad hasta inclusive los discapacitados. La capacidad no se elimina, sino que se restringe por mandato judicial. Como por ejemplo tenemos las personas dispuestas en el Art.44° del Código Civil.

En ese sentido, las personas naturales, independientemente de su edad, estado Civil o capacidad, pueden ser titulares de derechos reales, toda vez que, como señala Varsi (2017), estas “pueden ser menores o mayores de edad, capaces o incapaces, casadas o solteras, viudas, separadas o divorciadas, desaparecidas o ausentes” (p. 139).

Un derecho inherente a las personas es la autonomía de la voluntad, consiste en el poder jurídico que otorga el estado a las personas para que regulen sus intereses jurídicos expresándose a través de la manifestación de voluntad. Con esta cualidad las personas pueden regular sus intereses económicos y participar en el mercado de bienes. Como ejemplo se puede adquirir una casa (derecho de propiedad) o dar en uso un carro para taxear (derecho usufructo).

c. Persona jurídica

La persona jurídica, es un ente abstracto creado por la ley con la capacidad de adquirir derechos y deberes distintos de las personas que lo conforman. Su origen es con la inscripción en los Registros Públicos.

Al ser una entidad externa y con finalidad lucrativa, las personas jurídicas, públicas o privadas, pueden ostentar derechos reales, y actualmente son estas entidades las que poseen los patrimonios más significativos. Existen, no obstante, restricciones para la titularidad de algunos derechos reales; particularmente, el usufructo en favor de personas jurídicas tiene un límite temporal de 30 años, conforme al artículo 1001, reduciéndose automáticamente todo exceso (Varsi, 2017).

CAPÍTULO II – BIENES

2.1.- Concepto de bien

En el Derecho Romano, las cosas eran identificadas bajo el término *res*, el cual comprendía originalmente aquello de naturaleza material, es decir, lo corporal, perceptible a los sentidos. Varsi

(2017) explica que, según la tradición greco-romana, el concepto de "cosa" abarcaba un sentido amplio: comprendía tanto lo que existe en la realidad como aquello susceptible de realizarse, manifestarse verbalmente o simplemente pensarse. En este sentido, se afirma que la cosa comprendía todo aquello que integraba la realidad circundante y que podía ser relevante para el Derecho, razón por la cual su regulación adquirió especial importancia, dando lugar al desarrollo de la denominada teoría del derecho de las cosas como antecedente histórico de los actuales derechos reales.

Posteriormente, la cosa evoluciona en el concepto de bien cuya entidad es susceptible de ser apropiada por el sujeto y utilizada para su provecho, en la medida que satisface su necesidad. Gonzáles (2019), escribe: “Se dice que los “bienes” hacen referencia a todas las entidades (corporales o incorporeales) susceptibles de ser objeto de derechos reales. En cambio, las “cosas” serían exclusivamente las entidades corporales” (p. 224). De la misma manera Castañeda diferencia a una cosa (bienes) de una no cosa (no son bienes); y, entre ellos hay una diferencia de género y especie, la cosa es la *genus* y el bien la *spes* (1973). Fenoménicamente la cosa entra al mundo del derecho cuando adquiere la categoría de bien (Varsi, 2017).

Además, el bien debe entenderse desde la raíz Latina *bonus* cuyo significado es bueno. Por lo cual, el bien es una cosa que genera satisfacción/ bienestar y, así mismo provechoso (Varsi, 2017).

Es, pues, el bien parte de los derechos reales y se encuentra sujeto a un régimen jurídico propio. Vásquez, señala: “De acuerdo con la posición adoptada por nuestro Código, bien es el género y la cosa una de las especies. En efecto, los bienes pueden ser materiales o inmateriales” (2013, p. 45). Determinan dos posibilidades: un material y otra inmaterial. No debemos confundir esto con la idea de que el cuerpo humano sea considerado un bien. Lo que constituye la base de su

dignidad humana y su integridad personal. Según Avendaño y Avendaño (2017), los bienes constituyen el objeto sobre el cual recaen los derechos reales; su naturaleza particular determina que cada uno se someta a un régimen legal específico. Al tener valor económico, estos bienes pueden ser apropiados, transferidos o aprovechados por las personas para la satisfacción de sus necesidades.

Es, por lo tanto, un bien parte del derecho real y sujeto a un régimen jurídico propio como bien lo señala el Código Civil; a su vez, estos son materiales o inmateriales. Y además no debemos confundir la idea de bien con la idea de cuerpo, y esta extrapolarse a la humanidad ya que el ser humano constituye una entidad digna y una integridad personal, no una cosa o un bien.

2.2.- Característica de los bienes

a) Existencia

La existencia es una característica esencial del bien que es apropiable por el sujeto y, además tiene un valor económico. Este es, a su vez, externo e individualizado. De acuerdo con Varsi, lo material es lo fundamental de la cosa, escribe al respecto lo siguiente: “Aunque lo material es lo nuclear de la cosa (la masa y lo físico), estas pueden ser inmateriales (derechos de autor) incluso energéticos (gas)” (2017, p.34). Igualmente, Avendaño, J. y Avendaño, A. explican acerca de los bienes, la existencia de estos, su diferencia entre material e inmaterial, su valor económico y la capacidad de ser transferidos y utilizados para satisfacer las necesidades de las personas (2017).

Es, por lo tanto, el bien un ente existente en la realidad y, así mismo son aprehendido por el sujeto o sujetos que se apropia o apropian de su materialidad o inmaterialidad; además tiene un valor económico y la capacidad de transferirlo a otro u otros para ser utilizados y, así satisfacer las necesidades humanas tanto físicas como espirituales.

Un bien es una entidad existente y real, material e inmaterial y apropiable que tiene un valor económico, es transferible y utilizable para satisfacer una necesidad humana. El bien futuro no sería un bien. Según Gonzáles (2019), dentro de la teoría de los bienes no cabe hablar de "bienes futuros", ya que todo derecho real requiere recaer sobre un bien que exista realmente en el mundo exterior; de lo contrario, se estaría reconociendo una facultad que carecería de posibilidad real de ejercicio.

En consecuencia, la existencia actual del bien constituye un presupuesto indispensable para la constitución y el ejercicio de los derechos reales, entre ellos el usufructo. Solo un bien existente, individualizado y susceptible de apropiación puede ser objeto de este derecho real, ya que el usufructuario debe encontrarse en posibilidad de usarlo, disfrutarlo y percibir sus frutos conforme a las facultades que le reconoce la ley.

b) Utilidad

Una notable particularidad del bien es su utilidad para satisfacer las necesidades de las personas. Diferenciándose del valor económico ya que un bien puede satisfacer la necesidad humana y tener un valor económico o satisfacer la necesidad y no tener un valor económico. Según Varsi Rospigliosi: "El bien debe servir para satisfacer una necesidad e interés del sujeto (utilidad). La utilidad no está de la mano con lo económico "(2017, p. 34). Además, un bien también es susceptible de apropiación, de ser aprehensible, de ser tomado por el sujeto y dominado (Gonzáles, 2019). Avendaño, J. y Avendaño, A. exponen acerca de los bienes y su utilidad lo siguiente, las cosas no pueden enajenarse o prohibirse ya que deben circular y ser transferidos a otros para satisfacer las necesidades de todos y así lleguen a toda la población que las necesite.

c) Valor económico

El bien es una entidad apreciable en lo económico y monetizable. Tal como señala, Según Gonzáles (2019), la patrimonialidad es un rasgo esencial de los bienes, entendida como el valor económico que la sociedad les atribuye en función de su utilidad; es justamente ese reconocimiento social el que permite calificarlos como tales (p. 207). Por lo tanto, un bien apreciable en lo económico porque es valioso para la sociedad.

2.4.- Relación de derivación

2.4.1.- Frutos

El concepto de fruto es antiguo como lo señala Varsi (2017) “De acuerdo con Savigny, fruto es “lo que suele nacer y renacer” (p.367). La característica principal es que es un bien renovable al no extinguirse al momento de producirse. En ese sentido el ordenamiento jurídico peruano lo define en el Art. 890° señalando que “son frutos los provechos renovables que produce un bien, sin que se altere ni disminuya su sustancia” (Código Civil peruano, 1984). En otras palabras, esta norma establece que, para obtener la condición de frutos, el bien que los genere debe seguir siendo el mismo con respecto a su sustancia.

Según Díez Soto es fruto (2017), “todo aquel producto o utilidad que establece el rendimiento económico de una cosa, que se encuentre conforme a su destino y que su sustancia no sufra alguna alteración” (p. 39).

En suma, se puede concluir definiendo a los frutos como aquellos que producen el bien de manera periódica, por lo que se les podría considerar renovables porque no se altera ni afecta su sustancia. Además, los frutos le ofrecen al titular del bien ciertas utilidades o provechos económicos que este tendrá el poder explotar.

2.5.2.-Clases de Frutos

En el estudio de los bienes y sus derivaciones, resulta fundamental comprender la categoría de los frutos, pues estos representan los provechos que un bien puede generar sin que se altere su sustancia. La clasificación de los frutos permite identificar su origen y determinar el régimen jurídico aplicable en cada caso.

Vásquez (2013) menciona que “el Código Civil peruano de 1936 era sumamente pobre en relación a los frutos y obvió en definirlo y prefirió guardar silencio sobre la clasificación, percepción y cómputo de los mismos. (p.114). En ese sentido, fue con el Código Civil peruano de 1984 donde recién se clasifica en naturales, industriales y Civiles. Los frutos naturales son aquellos que el bien produce por sí mismo, sin intervención del ser humano. Los industriales surgen como consecuencia del trabajo o la actividad humana aplicada sobre el bien. Por último, los frutos Civiles no derivan de un proceso material, sino de una relación jurídica, generalmente contractual, que genera una utilidad económica, como ocurre con las rentas o intereses (Avendaño y Avendaño, 2017).

A. Frutos naturales

Gonzáles (2017) define a los frutos naturales como los rendimientos que determinadas cosas ofrecen periódicamente sin menoscabar su esencia, como sucede con los productos de las plantas o con la leña proveniente de los bosques. Además, menciona Varsi (2017) “son comúnmente asociadas a la naturaleza, producidos sin que intervenga la mano del hombre, al menos de manera principal” (p.90). En ese sentido, se puede concluir que los frutos naturales son

provechos que se obtienen sin intervención humana, proveniente del bien principal y no afectando su esencia.

B. Frutos industriales

Los frutos industriales se obtienen por el concurso de la industria, es decir, el esfuerzo del hombre aplicado en la producción a gran escala (Coca, 2020). Ante ello, se puede afirmar que la presente clase de frutos si bien se originan a partir de un bien, es necesaria la intervención del hombre para que este pueda ser producido.

Respecto a esta clasificación, Vásquez (2013) explica que lo que caracteriza a los frutos industriales es, precisamente, la participación del trabajo humano en su obtención; sin embargo, más allá de este criterio, no encuentra mayor relevancia jurídica que justifique diferenciarlos sustancialmente de los frutos naturales. Es, por lo tanto, un producto generado por el esfuerzo del hombre relacionado con la máquina.

C. Frutos Civiles

Los frutos civiles son las utilidades que se originan como consecuencia de un vínculo o acto jurídico que recae sobre un bien según el Art. 820. Para Avedaño J. y Avedaño A. (2017) “estos bienes provienen de un contrato, por ejemplo, un contrato de arrendamiento y de los intereses que se generan de un préstamo dinerario” (p. 28). En suma, este tercer tipo de frutos, son los provechos o compensaciones que obtendría una persona que disfruta del bien o dinero de la otra persona como resultado de la relación jurídica que se conformó.

D. Pertenencia de los Frutos

Conforme al artículo 892° del Código Civil, la titularidad sobre los frutos varía según su naturaleza: los naturales pertenecen al propietario, los industriales al productor y los civiles al

titular del derecho correspondiente, siempre sin afectar derechos ya adquiridos. La norma señala, además, que estos frutos se entienden percibidos en momentos diferentes, según sean recogidos (naturales), obtenidos (industriales) o recaudados (civiles).

En el primer párrafo del artículo se desarrolla sobre la titularidad del fruto, es decir, la determinación de a quién le pertenece. En primer lugar, “en el caso de los frutos naturales ellos pertenecerán al propietario del bien. (Castillo. 2021, p.46). Un ejemplo de ello se presenta cuando un animal procrea, pues la cría le pertenecería al dueño del animal. Por otro lado, “en el caso de los frutos industriales, el artículo 892 establece que ellos pertenecen al productor. Esta asignación es clara, en la medida de que el productor es quien ha logrado su venida a existencia.” (Castillo, 2021, p. 46), es el caso cuando el campesino tiene un huerto de manzanas, todo lo que se produzca de esos bienes que serán para la venta, le pertenecen al propietario del huerto. Finalmente, la titularidad de los frutos industriales puede recaer en el acreedor dentro de una relación jurídica, como ocurre en el derecho de usufructo, en el cual el usufructuario tiene el derecho a percibir los frutos generados por el bien, sin ser propietario.

Por otro lado, se menciona en el segundo párrafo la obtención de los frutos. En primer lugar, cabe precisar que “los frutos naturales no se generan al momento en que se recogen. Ellos se generan al momento en que se han separado del bien del que provienen” (Castillo, 2021, p.47), es decir, lo importante no es el acto de recogerlos, sino el momento en que dejan de formar parte del bien principal y adquieren autonomía propia. Por otro lado, según el segundo párrafo del 892 del Código Civil peruano los frutos industriales se perciben cuando el proceso de producción ha culminado, es a partir de ahí obtiene el fruto con la posesión del bien del fruto (Castillo 2021).

2.5.3.- Productos

El ordenamiento jurídico peruano define a los productos en el Art. 894° el cual establece que “Son productos los provechos no renovables que se extraen de un bien” (Código Civil peruano, 1984). La definición hace énfasis en la característica no renovable del provecho. En ese sentido Coca (2020) señala que los productos son entendidos como todo aquello que se puede obtener del bien, sin embargo, se debe tomar en cuenta que la obtención del producto genera que la sustancia del bien se deteriore hasta su extinción. Asimismo, Varsi (2017) sostiene que los productos son aquellos bienes cuya obtención implica el consumo progresivo de la sustancia de la que provienen, provocando el agotamiento del bien productor, ya que este carece de la capacidad de renovarse.

En conclusión, se puede observar la notable diferencia de los productos con los frutos, la cual radica en que los frutos son provechos renovables mientras que los productos no renovables que produce el bien.

CAPÍTULO III - NOCIONES GENERALES ACERCA DEL USUFRUCTO

3.1 Evolución histórica del usufructo

Comprender el usufructo tal como hoy lo regula el Código Civil peruano exige remontarse a su origen romano, seguir su tránsito por las grandes codificaciones modernas y, finalmente, observar la forma particular en que fue recepcionado por nuestro ordenamiento. Este recorrido no es meramente descriptivo: permite advertir que la institución nació ligada a una función social muy concreta que es la protección alimentaria de ciertas personas y que, con el paso del tiempo, fue adquiriendo la fisonomía técnica de derecho real que hoy se le reconoce.

3.1.1. Derecho romano

Una de las figuras jurídicas antiguas y relevantes en la disciplina del derecho es el usufructo. Este término proviene de la raíz latina “usus et fructus”, que significa el uso o disfrute de los bienes o de las cosas. Surgió como respuesta a una necesidad práctica concreta. En ese sentido, Vásquez (2013) explica que, con la difusión del matrimonio “sine manu”, surgió la necesidad de asegurar a la viuda lo indispensable para continuar su vida en condiciones similares a las que tenía junto a su esposo, cuidando al mismo tiempo de no perjudicar los derechos sucesorios de los hijos, pues ella no adquiriría la condición de heredera (p. 493).

En su primigenia, el usufructo constituye la satisfacción a una necesidad social y alimentaria que permite el uso y disfrute de un bien por un tiempo determinado sin perjuicio del propietario y, asimismo, con las debidas garantías de este.

Este origen, ligado a la previsión alimentaria dentro del ámbito familiar, explica por qué los primeros usufructos romanos se constituían casi siempre por vía testamentaria y a favor de una

persona determinada. Con el correr del tiempo, la jurisprudencia clásica fue depurando esa figura hasta dotarla de un perfil técnico propio, distinto de la propiedad y de otras cargas reales conocidas hasta entonces. El jurista Paulo, recogido luego en el Digesto, la definió como el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas conservando su sustancia, fórmula que fijó desde entonces los dos límites que hasta hoy acompañan a la institución: la temporalidad del derecho y el deber de no alterar la naturaleza del bien.

Un rasgo que interesa particularmente a este trabajo es que el derecho romano no reservó el usufructo únicamente a las personas naturales. Se admitió también su constitución a favor de ciudades, municipios y demás corporaciones, aunque sujeto a un límite temporal distinto: como estos entes carecían de una duración vital equiparable a la humana, se fijó un plazo máximo de cien años, entendido como el lapso que razonablemente podía abarcar la vida de varias generaciones. Esta solución, pensada para conciliar la perpetuidad propia de las personas jurídicas con la esencia temporal del usufructo, constituye un antecedente histórico directo del problema que hoy se replantea respecto de las personas jurídicas en el derecho peruano.

3.1.2. Evolución en el derecho moderno

La recepción medieval del derecho romano, llevada a cabo primero por los glosadores y comentaristas y luego reelaborada por el derecho canónico, mantuvo la estructura esencial del usufructo, aunque fue ampliando los supuestos en los que podía constituirse más allá del ámbito estrictamente familiar. Con la llegada de las grandes codificaciones del siglo XIX, la institución dejó de ser un remedio casuístico para convertirse en una categoría general y sistemática dentro de los derechos reales. El Código Napoleónico de 1804 le dedicó un tratamiento extenso, definiéndolo como el derecho de gozar de las cosas de las que otro tiene la propiedad, del mismo modo que el

propietario, pero con la obligación de conservar su sustancia; ese mismo cuerpo normativo fue el primero en fijar, para las personas jurídicas, un plazo máximo distinto al de las personas naturales, en clara continuidad con la solución romana antes descrita. El BGB alemán y, más tarde, el Código Civil italiano de 1942 siguieron una línea semejante, consolidando al usufructo como derecho real limitativo del dominio, oponible erga omnes y transmisible únicamente en cuanto a su ejercicio, nunca en cuanto a su titularidad.

Así, el usufructo (del latín “usus fructus”, uso de los frutos) es el derecho real que faculta al usufructuario a usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno, percibiendo sus frutos, con la obligación de conservar su forma y sustancia y restituir al nudo propietario al extinguirse el derecho. Esta figura supone una desmembración de la propiedad: el usufructuario obtiene el uso y disfrute, mientras el nudo propietario conserva la titularidad y la facultad de disposición. Así como señala Maisch (1980), este contrato consiste en el acto por el cual el propietario transfiere al usufructuario el derecho de usar el bien y percibir sus frutos, quedando este último obligado a restituir la cosa al término del contrato; en caso de tratarse de un bien fungible, la restitución deberá hacerse entregando otro de la misma clase que el recibido (p. 95).

3.1.3. Usufructo en el derecho peruano

El Perú republicano incorporó el usufructo siguiendo de cerca el modelo francés desde su primera codificación civil, la de 1852, y mantuvo la institución con ajustes progresivos en los códigos de 1936 y 1984, este último actualmente vigente. Ese proceso de recepción no fue una simple transcripción: cada código fue precisando la temporalidad del derecho, las causales de extinción y, sobre todo, el tratamiento aplicable cuando el usufructuario no es una persona natural

sino una persona jurídica, punto en el que la regulación nacional retomó, sin decirlo expresamente, la misma preocupación que ya había resuelto el derecho romano.

En la legislación peruana, el artículo 999 del Código Civil vigente define al usufructo como el derecho real que confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno. En ese sentido, es un derecho real de naturaleza temporal constituido sobre bien ajeno, en virtud del cual el usufructuario queda facultado para usar y disfrutar dicho bien, percibiendo sus frutos y beneficios, sin menoscabar ni alterar su sustancia, y con la obligación de restituir a su propietario una vez concluido el plazo o condición que le dio origen (Coca, 2020). En otras palabras, el usufructo no solo implica el uso y disfrute del bien ajeno, sino también constituye o genera que el usufructuario se vea obligado a conservar el bien, es decir, su esencia, así como restituir el bien cuando se dé por finalizado el contrato.

Por otro lado, Varsi (2020) sostiene que, si bien el usufructo guarda una notable cercanía con la propiedad, esta semejanza tiene un límite claro: el usufructuario puede usar y aprovechar el bien, mas no tocar aquello que constituye su esencia, esto es, su materialidad y el fin al que está destinado. De ahí que el autor precise que "el usufructuario carece del ius disponendi sobre el bien" (Varsi, 2020, p. 26), quedando así excluida cualquier facultad de disposición sobre lo que solo se le ha entregado en uso y disfrute.

3.2.-Características

El usufructo constituye en el uso y disfrute del bien o cosa por un tiempo determinado en beneficios del titular. Así mismo este bien ajeno permite el goce y el disfrute a un tercero no propietario (Musto, 2000; Venezian, 1928). Según De Ruggiero (1929), el usufructo es un derecho real mediante el cual su titular obtiene la facultad de gozar y obtener las utilidades de un bien

ajeno, respetando la titularidad del propietario, con la misma fuerza que lo haría el propietario; por otra parte, el usufructuario tiene límites para el gozo o disfrute del bien, cual es conservar la integridad de lo usufructuado con la finalidad de, una vez devuelto lo usufructuado al propietario, que este pueda gozar y disfrutar del bien sin molestias o perjuicios.

Vásquez (2013) señala estas dos características del usufructo: usar y gozar, determinabilidades cardinales para cualquier bien o cosa que sea usufructuable. Además, lo usufructuado es susceptible de producir beneficios pecuniarios, condición necesaria para cumplir con el usufructo; conceptualmente se conocen estas características con los términos latinos *ius utendi* (Derecho a usar) y *ius fruendi* (Derecho de percibir los frutos).

Además, Vásquez Ríos (2013), “El usufructuario, para ejercitar su derecho, recibe la posesión de la cosa, estableciéndose una relación jurídica directa e inmediata o un poder jurídico (...)” (p. 494). Según Valencia Zea y Ortiz Monsalve, el usufructo implica la existencia simultánea de dos formas de posesión: una posesión mediata que corresponde al nudo propietario y una posesión inmediata ejercida por el usufructuario, quien mantiene una relación directa con el bien mientras dure este derecho real. Es por eso que Varsi (2017) señala que la constitución del usufructo genera una división de facultades: el usufructuario se convierte en titular del derecho de usufructo, mientras que el propietario pasa a ostentar la nuda propiedad, viendo limitado su derecho a usar y gozar del bien, que queda gravado en favor del usufructuario. No obstante, el nudo propietario conserva la titularidad del bien y puede disponer de él, aunque con las cargas propias del gravamen (p. 29).

En el ordenamiento jurídico peruano, el usufructo se encuentra regulado en el artículo 999 del Código Civil, el cual establece que este derecho real otorga al usufructuario la facultad de usar y disfrutar temporalmente de un bien perteneciente a otra persona, permitiendo incluso que se excluyan determinados frutos o utilidades de su contenido. Asimismo, dispone que el usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, con las excepciones previstas por la ley. Al respecto, Castillo (2021) señala que esta precisión resulta fundamental, debido a que el usufructo únicamente puede constituirse sobre bienes susceptibles de producir frutos, sin afectar la conservación de su sustancia.

3.2.1.- Usar

La capacidad de uso es parte inherente del usufructo, en él el usufructuario tiene la facultad de poseer el bien, tanto frente al propietario como con cualquier tercero. Esta facultad está protegida jurídicamente mientras el usufructuario cuente con la legitimidad del uso del bien. Esta es en esencia la definición de usufructo: usar, poseer y gozar un bien. Según Vásquez (2013) el usufructuario se relaciona directa e inmediatamente con el bien desde el momento de otorgamiento de la posesión del bien.

3.2.2.- Disfrutar

El usufructo comprende el uso y el disfrute del bien, extendiéndose no solo a la cosa en sí y a sus partes integrantes, sino también a las cualidades jurídicas que le son inherentes. Según Gonzáles (2019) el usufructo es la posesión que le permite el disfrute y, a su vez la explotación económica del bien en todas sus capacidades tanto en el uso personal del bien como en la explotación del mismo. También se disfruta del bien dentro de las actividades empresariales, en el proceso productivo, con el fin de obtener utilidades.

3.3.- Temporalidad

Dentro de los elementos que definen al usufructo como institución jurídica, la temporalidad ocupa un lugar central. No es un detalle técnico menor, sino una condición que hace al usufructo lo que es: un derecho que nace sabiendo que va a terminar. Si se eliminara este rasgo, la figura perdería su razón de ser, porque un usufructo eterno se confundiría con la propiedad misma, borrando la línea que separa al usufructuario del propietario. Castillo (2023) lo expresa con claridad al señalar que el artículo 1001 del Código Civil peruano, consagra la temporalidad como regla general, descartando de plano cualquier posibilidad de constituir un usufructo perpetuo.

Varsi (2019) va más lejos y sostiene que esta característica no es solo una exigencia legal, sino la esencia misma del derecho: si el usufructo se estableciera con carácter permanente, se reproduciría la antigua división entre dominio útil y dominio directo, una fragmentación que el sistema jurídico moderno no admite. Dicho de otro modo, el usufructo existe en el tiempo prestado; su existencia tiene principio y tiene fin, y ese fin es, al mismo tiempo, el momento en que la propiedad recupera su integridad.

En lo que respecta al manejo de los plazos, la doctrina es consistente: si las partes acuerdan un plazo inferior al máximo legal, se respeta lo pactado. Si, por el contrario, se fija un plazo que excede los límites del artículo 1001, la reducción opera de manera automática, sin necesidad de declaración judicial y sin afectar la validez del acto que constituyó el usufructo (Castillo, 2023). Varsi (2019) confirma que este mecanismo de reducción es indefectible: la ley no premia los excesos, simplemente los recorta.

Lo que subyace a todo este esquema es una idea sencilla pero poderosa: el usufructo siempre termina, y cuando termina, el propietario recupera lo que siempre fue suyo. Varsi (2019)

lo grafica bien al señalar que, cumplido el plazo, las facultades regresan al nudo propietario y la propiedad se consolida. La temporalidad, entonces, no es un límite que perjudica al usufructuario, sino la garantía que hace posible que el propietario acepte ceder temporalmente el uso y disfrute de su bien.

Sin embargo, este principio general no se aplica de la misma manera para todos. El Código Civil peruano distingue entre el usufructuario persona natural y el usufructuario persona jurídica, otorgándoles regímenes temporales distintos que responden a sus respectivas naturalezas. Esta distinción merece un análisis por separado.

3.3.1.- Persona natural

Cuando el usufructuario es una persona natural, el ordenamiento jurídico le otorga un margen temporal amplio. No existe un plazo máximo fijo que limite la duración del usufructo más allá del vitalicio; las partes pueden acordar el término que mejor se adapte a sus intereses, incluyendo la posibilidad de que el usufructo dure toda la vida del beneficiario. Castillo (2023) señala que, fuera del supuesto de las personas jurídicas, el Código Civil peruano no impone un techo temporal rígido, de modo que caben plazos extensos e incluso el usufructo vitalicio en favor del propio constituyente.

Esta modalidad vitalicia es la expresión más clara del carácter personalísimo del usufructo. Aquí, la duración del derecho no se mide en años, sino en vida: el usufructo dura mientras viva el usufructuario. Varsi (2019) precisa que incluso si existe un plazo pactado, el fallecimiento del titular extingue el derecho antes de que ese plazo venza, porque el usufructo no puede sobrevivir a quien lo titula. No es transferible por herencia; se acaba con la persona.

Este régimen tiene una racionalidad evidente. La persona natural tiene una existencia biológica limitada y, por tanto, cuantificable en términos aproximados. El propietario que constituye un usufructo vitalicio sabe que, más temprano o más tarde, ese derecho va a extinguirse de manera natural. No hay incertidumbre indefinida: hay una espera que, aunque incierta en su fecha exacta, tiene un horizonte reconocible. Esa certeza es la que hace jurídicamente viable el usufructo vitalicio para personas naturales.

3.3.2.- Persona jurídica

Con las personas jurídicas la lógica cambia de raíz. Una sociedad, una asociación, una fundación no envejece ni muere de manera natural; puede existir indefinidamente mientras cumpla con sus obligaciones legales y sus miembros la sostengan. Esa inmortalidad potencial hace imposible trasladar la figura del usufructo vitalicio a los entes colectivos. Como señala Varsi (2019), no tiene sentido hablar de vitalidad donde no hay vida biológica, y vincular la extinción del usufructo a la disolución de la persona jurídica sería una solución artificiosa que podría prolongar el derecho de manera indefinida.

Frente a esta realidad, el artículo 1001 del Código Civil opta por una solución pragmática: fijar un tope de treinta años para el usufructo de las personas jurídicas, con reducción automática de cualquier plazo superior. Castillo (2023) explica que este límite guarda cierta analogía con el esquema general de la legislación Civil para contratos de larga duración, como el arrendamiento entre particulares, cuyo plazo máximo es de diez años Art 1688°, mientras que el usufructo a favor de personas jurídicas alcanza los treinta, modelo que en la práctica ha sido el instrumento jurídico de referencia para el desarrollo de centros comerciales en el Perú desde los años noventa.

No obstante, este límite no ha pasado desapercibido para la doctrina. La crítica más recurrente apunta a que treinta años resultan insuficientes cuando se trata de personas jurídicas con vocación de permanencia y proyectos de inversión que requieren horizontes temporales mucho más amplios. El propio Castillo (2023) reconoce que, tratándose de bienes estatales dados en usufructo a particulares con fines de explotación o puesta en valor, la doctrina ha admitido plazos de hasta noventa y nueve años, sustentados en el interés público que anima esas operaciones y en el volumen de inversión que demandan.

Esto evidencia que el límite de treinta años no responde a un criterio técnico universal, sino a una decisión del codificador de 1984 que hoy muestra sus costuras. Una persona jurídica que pretende desarrollar un proyecto inmobiliario, energético o de infraestructura de largo aliento se encuentra con un techo normativo que no fue diseñado pensando en las exigencias del mercado contemporáneo. Esta tensión entre la norma vigente y la realidad empresarial actual es, precisamente, uno de los ejes que fundamentan la propuesta de reforma que se desarrollará en el Capítulo IV de la presente investigación.

3.4.- Modificaciones del bien

Junto a la temporalidad, la restricción para modificar el bien usufructuado es otra de las fronteras que definen hasta dónde llega el derecho del usufructuario. Porque si bien este puede actuar materialmente sobre el bien usarlo, aprovechar sus frutos, destinarlo al fin para el que fue entregado, esa actuación tiene un límite claro: no puede cambiar lo que el bien es. El usufructuario recibe algo ajeno, lo aprovecha temporalmente, y está obligado a devolverlo reconocible.

Gonzales (2019) sostiene que el usufructuario está facultado para hacer uso del bien y realizar los actos necesarios para su aprovechamiento, siempre que estos se ajusten a su destino y

forma de explotación habitual. En consecuencia, no puede efectuar modificaciones que impliquen una transformación del bien o que alteren su naturaleza o esencia. Esto se traduce normativamente en el artículo 1009 del Código Civil, que prohíbe al usufructuario realizar cualquier modificación sustancial sobre el bien o sobre el uso al que este estaba destinado. Según Castillo (2023), esta disposición debe interpretarse de forma conjunta con el artículo 1008 del Código Civil, ya que este impone al usufructuario el deber de utilizar y explotar el bien conforme a su destino habitual. En ese sentido, ambas normas se complementan y persiguen la finalidad común de garantizar la adecuada conservación y utilización del bien usufructuado.

¿Por qué existe esta restricción? La respuesta está en algo tan simple como la devolución. Cuando el usufructo se extingue, el usufructuario tiene que restituir el bien al propietario tal como lo recibió, admitiendo únicamente el desgaste propio del uso ordinario. Castillo (2023) sostiene que esta exigencia guarda relación con el principio de identidad del pago, según el cual la restitución debe recaer sobre el mismo bien recibido, conservando sus características esenciales y admitiendo únicamente las modificaciones derivadas de su uso ordinario. Si el usufructuario tuviera libertad para transformar el bien a su antojo, el propietario podría recibir de vuelta algo completamente distinto a lo que cedió, lo cual sería manifiestamente injusto.

Vista así, la prohibición de modificar el bien no es un capricho del legislador. Es una garantía que equilibra los intereses de ambas partes: el usufructuario puede aprovechar el bien, pero dentro de su función habitual; el propietario puede ceder temporalmente su uso con la tranquilidad de que, cuando llegue el momento, recuperará algo esencialmente igual a lo que entregó.

Hasta aquí, la lógica de la norma es comprensible y tiene coherencia interna. El problema aparece cuando se lleva esta restricción al contexto actual y se pregunta si sigue siendo razonable aplicarla con la misma rigidez a las personas jurídicas. Una empresa que tiene en usufructo un local, un terreno o una infraestructura no siempre puede limitarse a explotarlos exactamente como se venían usando. Los mercados cambian, la tecnología avanza, las regulaciones se transforman, y lo que hace diez años era la forma "normal y acostumbrada" de explotar un bien hoy puede resultar obsoleta o directamente inviable.

En esos escenarios, la prohibición del artículo 1009, leída de manera literal, se convierte en un obstáculo que impide al usufructuario sacar el máximo provecho del bien, no por mala fe, sino porque las circunstancias han cambiado. Este es, precisamente, uno de los nudos críticos que la presente investigación pretende desatar: la necesidad de que la norma admita excepciones razonables, con las garantías adecuadas para el propietario, que permitan a las personas jurídicas adaptar el bien a las exigencias reales del tráfico económico contemporáneo. La propuesta de reforma al artículo 1009 que se desarrollará en el Capítulo IV busca, en esencia, eso: que la protección del propietario no se convierta en una camisa de fuerza que haga ineficiente el usufructo como herramienta de gestión patrimonial moderna.

3.5.- Constitución

La constitución del derecho real sobre el usufructo está establecida en el artículo 1000 del Código Civil. En la legislación peruana hay cuatro formas de constitución. Esta puede ser por disposición legal, por contrato, acto unilateral, o testamento.

3.5.1. Contractual

El medio más usual para la transmisibilidad del usufructo es el contrato entre el acreedor y el deudor. El Código Civil peruano, en el artículo 1351, define este concepto del siguiente modo: “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” (Código Civil, 1984). Este concepto contiene los requisitos del contrato. El primer requisito es que haya por lo menos dos o más partes (sujetos de derecho con capacidad); el otro requisito, sería el objeto del contrato que es crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica y por último tiene que ser de carácter patrimonial, es decir que tiene que ser cuantificable en dinero.

Según Vásquez (2013), el usufructo puede originarse a partir de un contrato de compraventa cuando las partes acuerdan que, pese a la transferencia de la propiedad al comprador, el vendedor conserve el derecho de usufructo sobre el bien durante un plazo determinado o hasta su fallecimiento.

Por último, el contrato de usufructo consiste en un instrumento de cooperación entre particulares que se utiliza para satisfacer las necesidades de orden patrimonial, lo que permite “(...) la atribución de bienes o la pertenencia de bienes, o para prestar servicio o abstenciones” (Gonzáles, 2019, p.526).

3.5.2.- Acto jurídico unilateral

De acuerdo con Gonzáles (2019), existe una modalidad poco frecuente de constitución del usufructo: aquella en la que el propietario transfiere la propiedad del bien, pero se reserva para sí el derecho de usufructo. Esta figura, conocida doctrinalmente como reserva de usufructo, supone

que el propietario conserva el uso y disfrute del bien al mismo tiempo que celebra un negocio jurídico dirigido a transmitir la nuda propiedad.

Un ejemplo práctico que se puede poner para este medio de transmisibilidad es cuando un padre le quiere donar una casa a su hijo, pero siempre siendo precavido, lo usufructúa a sí mismo para que el hijo si bien pueda salir en los registros como propietarios, no podrá despojar del bien al padre.

Según Varsi (2017), existen determinados actos jurídicos unilaterales capaces de originar derechos reales, siempre que exista un acreedor determinado o determinable. Entre estos se encuentran la oferta, la promesa de recompensa, la estipulación en favor de tercero y la disposición testamentaria, cuya eficacia queda condicionada a la aceptación del beneficiario o a la posterior determinación del titular del derecho.

En el mismo sentido, Gonzáles (2017) explica que, cuando el titular originario transmite un derecho a un tercero mediante un acto de enajenación, puede reservarse simultáneamente el usufructo sobre el bien. Precisa además que esta reserva constituye un acto unilateral de constitución del usufructo y que suele presentarse con frecuencia en los actos de liberalidad.

3.5.3.- Testamento

El usufructo se constituye además por testamento, acto jurídico unilateral por excelencia, aunque no el único. Según Vásquez (2013) la donación también es un contrato, acto jurídico unilateral, en el cual el beneficiario es uno solo de los intervinientes (el donatario). La constitución del usufructo por medio del testamento es voluntaria y unilateral, es la última voluntad del testador; además es una forma común, junto con el usufructo convencional o contractual (Varsi, 2019).

El testamento es un acto jurídico mediante el cual el testador confecciona para disponer su última voluntad; con él la persona que, favorece a otra, deja en usufructo un bien (título universal: heredero o a título particular: legado). Asimismo, la nuda propiedad se puede reservar en favor de otra persona, se separa de este modo la titularidad del dominio del derecho de disfrute (Varsi, 2019). El usufructo al constituirse por testamento tiene la naturaleza de *acto mortis* cuya eficacia jurídica se produce con la muerte del testador. Al respecto Gonzáles (2013) argumenta que la otorgante entrega a la otra persona un bien, configurándose como legado con la muerte del testador.

Finalmente, el usufructo por medio del testamento es un derecho que grava a un bien, que debe ser respetado por cualquier persona que adquiera el dominio (Varsi, 2019). En este caso el adquirente recibe el dominio sujeto a dicha carga, este puede estar afectado por un derecho real de disfrute o por un derecho real de garantía.

3.5.4.- *Legal*

El usufructo legal es aquel que nace directamente de la ley, en él no hay necesariamente acuerdo de las partes o de un testamento. Se constituye así porque responde a la protección de los intereses familiares y, a su vez, al cumplimiento de los deberes que la legislación impone a ciertas personas.

El usufructo legal es aquel que la ley reconoce a los padres respecto de los bienes de sus hijos menores de edad. En el ordenamiento jurídico peruano, este derecho se encuentra regulado en el inciso 8 del artículo 423 del Código Civil, el cual atribuye a los padres la facultad de ejercer el usufructo legal como parte de sus deberes de crianza, educación y formación integral de los hijos, salvo las excepciones previstas en los artículos 436 y 443 del mismo cuerpo normativo (Vásquez, 2013).

Igualmente, Gonzáles (2017) sostiene que el usufructo legal se presenta a favor de los padres respecto a los bienes son propiedades de sus hijos; este además tiene contenido patrimonial, como la patria potestad que incluye la administración de los bienes y el usufructo legal sobre estos.

De igual manera, Belluscio (2002) sostiene que el usufructo legal consiste en la facultad que la ley reconoce a los padres para utilizar, disfrutar y percibir los frutos de determinados bienes pertenecientes a sus hijos, sin obligación de rendir cuentas, siempre que dichos beneficios se destinen prioritariamente al cumplimiento de los deberes legales derivados de la patria potestad.

Varsi (2019) comenta sobre el usufructo legal que, este se concreta en el derecho de familia, especialmente en la patria potestad. Además, esto también se presenta en los bienes del cónyuge supérstite, según lo previsto en el artículo 731 del Código Civil peruano; este reconoce el derecho de habitación vitalicio y gratuito sobre la vivienda que constituyó el hogar conyugal cuando concurren determinados presupuestos legales.

En consecuencia, el usufructo legal es, fundamentalmente, un derecho de familia que se sostiene en dos criterios: primero, los padres pueden resarcirse de los gastos producidos por la educación y mantenimiento de los hijos, segundo siguiendo los principios de solidaridad familiar, los hijos deben contribuir al mantenimiento del hogar (Varsi, 2019).

3.5.- Transmisión del usufructo

En el ordenamiento jurídico peruano el artículo 1002 - transferencia o gravamen del usufructo establece que “El usufructo, con excepción del legal, puede ser transferido a título oneroso o gratuito o ser gravado, respetándose su duración y siempre que no haya prohibición expresa” (Código Civil peruano, 1984). Asimismo, el nuevo usufructuario asume todos los derechos, deberes y cargas inherentes a dicha condición.

De esta disposición se desprende que el usufructo es un derecho real que, además es susceptible de transmitirse entre vivos, se mediante actos gratuitos (donación) o actos onerosos (compraventa). No obstante, la transferencia no altera la naturaleza ni la duración del usufructo, ya que el adquirente únicamente sustituye al usufructuario originario durante el tiempo que reste de vigencia del derecho.

De este modo Gonzáles (2017) explica que la transmisibilidad del usufructo encuentra dos límites: primero, la voluntad del constituyente puede prohibir expresamente la transmisibilidad del usufructo en el acto de su constitución; segundo, el usufructo legal que es intransferible, debido a su carácter personalísimo y eminentemente familiar. Es en este supuesto, el beneficiario no puede lucrar con la transmisión, puesto que el usufructo legal no tiene una finalidad patrimonial; en cambio, tiene una función establecida por la ley para el cumplimiento de determinados deberes familiares. Este supuesto produce su intransmisibilidad, que es de orden legal, y no admite pacto contrario.

3.6.-Extinción del usufructo

Como bien se ha mencionado en segmentos anteriores, el usufructo es el derecho que posee una persona de disfrutar los bienes impropios, con el deber de mantener la forma y sustancia propia de ellos; mas no es el propietario de estos bienes. Ahora bien, el usufructo está regulado en el Título Tercero del Código Civil peruano, donde se observa una gran variedad de tópicos que involucran al usufructo, entre ellos, lo que se toca en este subcapítulo: las causales de extinción del usufructo.

Con lo mencionado en el párrafo anterior, se puede inferir que el derecho al usufructo es un derecho limitado; es decir, tiene un tiempo específico que cumplir antes de que este se extinga o, en todo caso, cumplir con una de las causales señaladas en el artículo 1021 del presente cuerpo

normativo aludido previamente. En ese sentido, el usufructo no es perpetuo, o sea, no es ilimitado, sino que se marca un punto de quiebre, en el cual este derecho queda extinto; Por ello, es necesario precisar que el usufructo se extingue por seis causales, reguladas en el artículo 1021° del Código Civil peruano: el vencimiento de los plazos máximos previstos en el artículo 1001° o el fijado en el acto constitutivo; la prescripción derivada de la falta de uso del derecho durante cinco años; la consolidación; la muerte o renuncia del usufructuario; la destrucción o pérdida total del bien; y el abuso que el usufructuario haga de su derecho, enajenando, deteriorando o dejando perecer el bien por falta de reparaciones ordinarias, supuesto en el cual corresponde al juez declarar la extinción.

Teniendo en claro las causales, se puede afirmar que el usufructo cesa por una serie de razones que fortalecen más el hecho de que este derecho tenga un límite y no sea considerado como ilimitado y perpetuo. Por consiguiente, es menester definir algunas de estas causales.

En primer lugar, el inciso 1 del artículo 1021 señala que el usufructo se extingue debido a la consumación del plazo ya establecido en otro artículo, el cual menciona que el usufructo es temporal y, en el caso de las personas jurídicas, sujeto en cuestión para la presente investigación, es de 30 años máximo. En ese mismo sentido, Saúl Coca (2020) señala que el usufructo constituido a favor de una persona jurídica está sujeto a un plazo máximo de treinta años. Asimismo, indica que, cuando el usufructo se constituye entre particulares, estos pueden fijar libremente la duración del derecho de acuerdo con sus intereses, siempre dentro de los límites previstos por el ordenamiento jurídico; con ello se puede dejar en evidencia que, con respecto a los plazos, la extinción del derecho al usufructo puede variar dependiendo de la persona a la cual se está afectando. En igual sentido, Castillo (2021) sostiene que, una vez transcurrido el plazo, el propietario vuelve a concentrar en su persona los cuatro atributos del derecho de propiedad,

recuperando las facultades de uso y disfrute que había cedido al usufructuario en virtud del usufructo.

Por otro lado, citando el inciso 4, en él se dice explícitamente “por muerte [...] del usufructuario”, esto quiere decir, y valga la redundancia, que por el fallecimiento o, en todo caso, por la abdicación del usufructuario, el derecho de este mismo se ve periclitado. Para Larrea Holguín (2008), el usufructo es un derecho concebido para favorecer a una persona específica y, por su naturaleza temporal y personal, concluye con el fallecimiento de su titular, sin que pueda ser objeto de transmisión a sus sucesores. Con ello se puede apreciar que el derecho del usufructo no puede ser cedido a sus descendientes por medio de la herencia; este derecho se acaba al momento de fenecer la persona; al contrario de la situación del propietario, quien puede transmitir sus bienes por vía de la herencia. Asimismo, Castillo (2021) señala que, debido a la naturaleza personalísima del usufructo, el fallecimiento del usufructuario determina su extinción definitiva, conforme a lo previsto en el inciso 4 del artículo 1021 del Código Civil.

De igual manera, otra de las causales es debido a la destrucción o pérdida total del bien, el cual se encuentra ubicado en el inciso 5 del artículo. El usufructuario, al haberse destruido o perdido el bien, pierde su derecho de usufructo, puesto que al no haber un bien sobre el cual disponer, con el fin obtener algún fruto o goce de su parte, se da por terminado el derecho. Varsi Rospigliosi (2020) sostiene que la destrucción o pérdida parcial del bien no produce la extinción del usufructo, ya que este derecho continúa vigente respecto de la parte que permanece. En ese sentido, mientras el bien conserve una porción susceptible de uso y disfrute, el usufructuario podrá seguir ejerciendo las facultades inherentes al usufructo. Por tanto, la extinción de este derecho solo se configura cuando la pérdida o destrucción del bien es total e irreversible. Complementando esta idea, Castillo (2021) afirma que, si el bien se destruye o pierde en su totalidad, el usufructo no

puede continuar existiendo, ya que este derecho recae sobre un bien determinado y no sobre una fracción del mismo, independientemente de que se trate de un bien corporal o incorporeal.

En síntesis, se puede concluir que las causas de la extinción del usufructo, en el Código Civil peruano, son 6; los cuales buscan dejar en claro que el usufructo no es un derecho ilimitado y perpetuo, sino que tiene un límite que, debido a los plazos determinados o los puntos mencionados en el artículo 1021 se deben de cumplir.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS CRÍTICO DE LAS LIMITACIONES DEL USUFRUCTO A FAVOR DE LAS PERSONAS JURÍDICAS

4.1. Persona jurídica

El estudio del usufructo constituido a favor de una persona jurídica exige, como paso previo e ineludible, precisar qué se entiende por persona jurídica dentro del ordenamiento civil peruano. La persona jurídica ha sido definida tradicionalmente como una organización de personas o de bienes destinada a la consecución de un fin determinado, a la cual el ordenamiento jurídico reconoce capacidad para ser titular de derechos y obligaciones, de manera independiente a la de sus miembros o fundadores.

En el ámbito nacional, Fernández Sessarego (2001), uno de los autores que con mayor detenimiento ha trabajado esta institución dentro del proceso de codificación civil peruano, sostiene que la persona jurídica es una creación normativa que responde a la necesidad práctica de facilitar la actuación colectiva del ser humano en el tráfico jurídico, permitiendo que un conjunto organizado de personas o de bienes actúe como una unidad diferenciada de sus integrantes. Esta perspectiva pone de relieve que la persona jurídica no es una realidad ontológica equiparable a la persona natural, sino un recurso técnico del derecho para atribuir subjetividad jurídica a organizaciones que persiguen fines lícitos.

Por su parte, Espinoza Espinoza (2012) precisa que la persona jurídica se caracteriza por la existencia de una organización estable, un patrimonio propio y una finalidad que trasciende los intereses individuales de sus miembros, elementos que en conjunto permiten diferenciarla de otras formas asociativas no personificadas. Esta noción resulta especialmente relevante para el objeto de la presente investigación, pues es precisamente esa aptitud patrimonial y organizativa la que

habilita, en principio, a las personas jurídicas para ser titulares de derechos reales como el usufructo.

En el plano normativo, el Código Civil peruano no define expresamente a la persona jurídica en un artículo único, sino que la regula sistemáticamente a partir del artículo 76, reconociéndole existencia distinta a la de sus miembros y estableciendo que ninguno de estos, ni todos ellos, tienen derecho al patrimonio de aquella. Esta disposición resulta fundamental para el desarrollo del presente capítulo, en la medida en que consagra la autonomía patrimonial como rasgo distintivo de la persona jurídica, presupuesto necesario para analizar posteriormente su aptitud para adquirir derechos reales de disfrute como el usufructo.

4.1.2.- Naturaleza jurídica

La determinación de la naturaleza jurídica de la persona jurídica ha sido objeto de un intenso debate doctrinal que se remonta al derecho romano y que se ha desarrollado principalmente a través de tres corrientes teóricas: la teoría de la ficción, la teoría de la realidad y las teorías normativistas.

La teoría de la ficción, cuyo principal exponente fue Savigny, sostenía que la persona jurídica es una creación artificial del derecho, una ficción destinada a permitir que un patrimonio o una colectividad puedan ser tratados como sujeto de derecho, sin que exista detrás de ella una voluntad real capaz de querer y de obrar por sí misma. Frente a esta postura, las teorías realistas, entre ellas la teoría orgánica desarrollada por Gierke, defendieron que la persona jurídica constituye una realidad social preexistente al reconocimiento estatal, dotada de una voluntad colectiva propia que el derecho simplemente reconoce y no crea.

Fernández Sessarego (2001) se inclina por una posición que podría calificarse de normativista, al sostener que la persona jurídica es, ante todo, una técnica jurídica de unificación normativa, un centro de imputación de derechos y deberes que el ordenamiento organiza en función de la utilidad práctica que representa para el tráfico jurídico, sin que ello implique negar la realidad social de las organizaciones colectivas que subyacen a dicha figura. Esta explicación resulta coherente con el tratamiento que el Código Civil peruano otorga a las personas jurídicas, en tanto las regula como centros autónomos de imputación normativa dotados de capacidad jurídica propia, independientemente de las discusiones filosóficas sobre su realidad última.

Esta discusión sobre la naturaleza jurídica no es meramente académica: incide directamente en la forma en que se concibe la titularidad de derechos reales por parte de la persona jurídica. Si se admite, como lo hace el ordenamiento peruano, que la persona jurídica es un centro de imputación normativa con capacidad y patrimonio propios, no existe obstáculo conceptual para que sea titular de un derecho de usufructo, en tanto este se ejerce precisamente a través de dicha capacidad reconocida por el ordenamiento.

4.1.2.- Capacidad jurídica

La capacidad jurídica de la persona jurídica comprende tanto la capacidad de goce, entendida como la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, como la capacidad de ejercicio, que se refiere a la posibilidad de actuar dicha titularidad a través de sus órganos de representación. A diferencia de la persona natural, la persona jurídica no actúa por sí misma, sino a través de las personas físicas que integran sus órganos, cuya voluntad se imputa jurídicamente a la organización en virtud de las reglas de representación orgánica.

El artículo 78 del Código Civil establece que la persona jurídica tiene existencia distinta de sus miembros, lo cual constituye el fundamento normativo de su capacidad jurídica autónoma. A partir de esta disposición, la doctrina nacional coincide en que la persona jurídica goza, en principio, de plena capacidad de goce para adquirir toda clase de derechos patrimoniales, salvo las limitaciones que expresamente establezca la ley o que se deriven de la naturaleza misma del derecho de que se trate.

En este punto conviene precisar, siguiendo a Espinoza Espinoza (2012), que ciertos derechos, en razón de su naturaleza personalísima, se encuentran reservados exclusivamente a las personas naturales, mientras que otros, en cambio, resultan plenamente compatibles con la naturaleza de la persona jurídica. La determinación de si el usufructo pertenece a una u otra categoría constituye, precisamente, uno de los ejes centrales de la presente investigación, en la medida en que el artículo 1030 del Código Civil peruano limita expresamente la duración del usufructo constituido a favor de personas jurídicas a un plazo máximo de treinta años, disposición que presupone, sin lugar a dudas, que dicha titularidad es jurídicamente posible.

4.1.3.-Patrimonio

El patrimonio constituye uno de los elementos estructurales de la persona jurídica, en tanto conjunto de relaciones jurídicas de contenido económico, activas y pasivas, que se atribuyen a esta de manera autónoma respecto del patrimonio individual de sus miembros. Esta autonomía patrimonial, ya mencionada al abordar el concepto de persona jurídica, constituye el fundamento que permite a esta última responder con sus propios bienes por las obligaciones que contrae y adquirir, a su vez, derechos reales sobre bienes de terceros.

Fernández Sessarego (2001) subraya que la autonomía patrimonial es, junto con la organización estable y la finalidad valiosa, uno de los presupuestos que legitiman el reconocimiento de personalidad jurídica a una determinada organización, en la medida en que sin patrimonio propio resultaría imposible que la persona jurídica actuara con independencia económica respecto de quienes la integran. Esta característica resulta determinante para el objeto del presente trabajo, pues el usufructo, en tanto derecho real que otorga las facultades de uso y disfrute sobre un bien ajeno, se incorpora precisamente al patrimonio de la persona jurídica usufructuaria, ampliando su esfera de facultades sin necesidad de que esta adquiera la propiedad del bien.

De lo expuesto en este primer apartado se desprende que la persona jurídica, en tanto centro autónomo de imputación normativa dotado de capacidad y patrimonio propios, reúne los presupuestos conceptuales necesarios para ser titular de derechos reales, entre ellos el usufructo. Corresponde ahora, en el apartado siguiente, examinar con mayor detenimiento la institución del usufructo propiamente dicha, sus elementos constitutivos y el tratamiento particular que el Código Civil peruano dispensa a su constitución a favor de las personas jurídicas.

4.2. El usufructo de las personas jurídicas

Determinado ya que la persona jurídica constituye un centro autónomo de imputación normativa dotado de capacidad y patrimonio propios, corresponde examinar si dicha aptitud general se traduce, en concreto, en la posibilidad de ser titular del derecho real de usufructo. La respuesta a esta interrogante no es unívoca en el derecho comparado ni ha estado exenta de discusión doctrinal, en la medida en que el usufructo, tal como fue concebido originalmente en el derecho romano, se encontraba estrechamente vinculado a la vida de una persona natural,

circunstancia que explica por qué muchos códigos decimonónicos limitaron su titularidad exclusivamente a los seres humanos.

Arias Schreiber (2011), al comentar el régimen de derechos reales del Código Civil, explica que el legislador nacional optó por una solución intermedia: admitir expresamente que las personas jurídicas puedan ser usufructuarias, pero sujetando dicha titularidad a un plazo máximo distinto del aplicable a las personas naturales, precisamente en atención a que la persona jurídica carece de una existencia biológica que sirva de referente temporal natural al derecho. Esta opción legislativa responde a una necesidad práctica evidente: si el usufructo constituido a favor de una persona natural se extingue, como regla general, con la muerte del usufructuario, resultaba indispensable establecer un límite temporal sustitutivo para el caso de las personas jurídicas, cuya existencia puede prolongarse indefinidamente en el tiempo.

Desde una perspectiva funcional, la admisión del usufructo a favor de personas jurídicas responde también a las necesidades del tráfico patrimonial moderno. Empresas, asociaciones, fundaciones y demás organizaciones colectivas pueden requerir el uso y disfrute temporal de inmuebles para el desarrollo de su objeto social, bienes productivos, acciones o participaciones societarias, sin que resulte necesario ni conveniente que adquieran la propiedad plena de dichos bienes. El usufructo se presenta, en este contexto, como una herramienta jurídica flexible que permite disociar la titularidad del dominio de las facultades de goce, favoreciendo así una circulación más eficiente de la riqueza.

Espinoza Espinoza (2012) advierte, sin embargo, que esta compatibilidad entre el usufructo y la persona jurídica no es absoluta ni carente de matices: ciertas modalidades de usufructo, como el usufructo legal regulado a propósito de la patria potestad, resultan por su propia naturaleza

inaplicables a las personas jurídicas, en la medida en que presuponen una relación familiar que solo puede darse entre personas naturales. De ello se sigue que la titularidad del usufructo por parte de una persona jurídica se circunscribe, fundamentalmente, al usufructo de origen contractual o testamentario, mas no al de fuente legal.

Sentadas estas precisiones, el análisis debe dirigirse ahora al tratamiento normativo específico que el Código Civil peruano dispensa a esta figura, contenido esencialmente en el Título III de la Sección Cuarta del Libro V, relativo a los Derechos Reales.

4.3. Regulación en el Código Civil peruano

i. Artículo 999°

El artículo 999 del Código Civil constituye la norma que define el contenido esencial del derecho de usufructo, al establecer que este confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno, pudiendo excluirse del usufructo determinados provechos y utilidades. Asimismo, la norma precisa que el usufructo puede recaer sobre toda clase de bienes no consumibles, salvo lo dispuesto para el cuasiusufructo en los artículos 1018 a 1020 del propio código.

Esta disposición resulta relevante para la presente investigación en la medida en que no distingue, en cuanto a la naturaleza del sujeto usufructuario, entre personas naturales y personas jurídicas, lo que permite sostener que, en principio, cualquier sujeto de derecho con capacidad jurídica, incluida la persona jurídica, puede ser titular de las facultades de uso y disfrute que la norma describe. La ausencia de una restricción subjetiva expresa en el artículo 999 constituye, así, el primer indicio normativo de la compatibilidad entre el usufructo y la persona jurídica, compatibilidad que se confirma plenamente al examinar el artículo siguiente.

ii. Artículo 1001°

El artículo 1001 del Código Civil regula específicamente la duración del usufructo y contiene la disposición central para el objeto de este trabajo, al establecer que el usufructo es temporal y que el usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años, reduciéndose a dicho plazo cualquier término mayor que se hubiera fijado. La norma agrega una excepción particular para el caso de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, supuesto en el cual el usufructo constituido por el Estado en favor de estas puede alcanzar un plazo máximo de noventa y nueve años.

Esta disposición reviste una importancia decisiva para la presente investigación, pues constituye la prueba normativa más contundente de que el legislador peruano reconoce, sin ambigüedad alguna, la posibilidad de que una persona jurídica sea titular del derecho de usufructo. En efecto, carecería de todo sentido lógico que el Código Civil estableciera un límite temporal específico para un supuesto de hecho cuya existencia jurídica no admitiera. La norma presupone, por tanto, la validez de dicha titularidad y se limita a modular su extensión temporal en atención a la ausencia de un límite vital natural en el sujeto usufructuario.

Conviene precisar, además, que esta limitación temporal ha sido interpretada por la jurisprudencia y la doctrina como una norma imperativa que no admite pacto en contrario, en la medida en que responde a una razón de política legislativa vinculada a la necesidad de evitar el desmembramiento perpetuo de la propiedad, cuestión que será desarrollada con mayor detalle en el capítulo siguiente al abordar los fundamentos y la justificación de dicho plazo máximo.

iii. Artículo 1009°

El artículo 1009 del Código Civil se ubica dentro del capítulo relativo a los deberes y derechos del usufructuario y establece una obligación de contenido conservador, al disponer que el usufructuario no debe hacer ninguna modificación sustancial del bien o de su uso. Esta obligación se complementa con la prevista en el artículo 1008, referida al deber de explotar el bien en la forma normal y acostumbrada, y encuentra su correlato procesal en el artículo 1017, que faculta al propietario a oponerse a todo acto del usufructuario que infrinja lo dispuesto en ambos artículos y a solicitar al juez que regule el uso o la explotación del bien.

La aplicación de esta norma a la persona jurídica usufructuaria no presenta mayores dificultades conceptuales, en la medida en que el deber de conservación de la sustancia del bien es plenamente compatible con la naturaleza y el modo de actuación de dichas organizaciones a través de sus órganos de representación. Sin embargo, la norma adquiere una relevancia práctica particular tratándose de personas jurídicas con fines empresariales, pues estas suelen destinar los bienes usufructuados a actividades productivas cuya intensidad de explotación podría, en determinados supuestos, aproximarse al límite de lo que la norma considera una modificación sustancial, lo que exige un análisis casuístico atento a las circunstancias de cada relación jurídica concreta.

iv. Demás normas aplicables

El régimen del usufructo se completa con un conjunto de disposiciones contenidas entre los artículos 999 y 1025 del Código Civil, organizadas sistemáticamente en cuatro capítulos: disposiciones generales (artículos 999 a 1005), deberes y derechos del usufructuario (artículos 1006 a 1017), cuasiusufructo (artículos 1018 a 1020) y extinción y modificación del usufructo

(artículos 1021 a 1025). Entre las causales de extinción, el artículo 1021 contempla, en primer lugar, el cumplimiento de los plazos máximos previstos en el artículo 1001 o del establecido en el acto constitutivo, disposición que reafirma la centralidad del límite temporal analizado en el apartado anterior para el caso específico de las personas jurídicas.

A estas normas debe añadirse, en lo pertinente, el artículo 1002, que regula la transferencia y el gravamen del usufructo con excepción del legal, así como las disposiciones generales sobre personas jurídicas ya examinadas en el primer apartado de este capítulo, en tanto constituyen el marco de capacidad dentro del cual estas organizaciones ejercen el derecho de usufructo. Corresponde ahora examinar los principios constitucionales que sustentan y, a la vez, limitan esta institución.

4.4. Principios constitucionales involucrados

4.4.1.- Seguridad jurídica

El principio de seguridad jurídica, aunque no se encuentra recogido en un artículo específico y expreso del texto constitucional peruano, ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional como un principio implícito consustancial al Estado constitucional de derecho. En la sentencia recaída en el Expediente N.º 0016-2002-AI/TC, el máximo intérprete de la Constitución señaló que la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho, en la medida en que la predecibilidad de las conductas frente a los supuestos previamente determinados por el derecho constituye la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y consolida la interdicción de la arbitrariedad.

Trasladado este principio al ámbito del usufructo a favor de personas jurídicas, la seguridad jurídica exige que el plazo máximo de treinta años previsto en el artículo 1001 del Código Civil

sea aplicado de manera predecible y uniforme, de modo que tanto el propietario como la persona jurídica usufructuaria puedan conocer con certeza la duración máxima de la relación jurídica que los vincula, así como las consecuencias derivadas de su eventual modificación o transferencia.

4.4.2.-Libertad de empresa

La libertad de empresa se encuentra reconocida en el artículo 59 de la Constitución Política del Perú, que dispone que el Estado estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad de trabajo y la libertad de empresa, comercio e industria, precisando que el ejercicio de estas libertades no debe ser lesivo a la moral, ni a la salud, ni a la seguridad públicas. Este derecho fundamental guarda una conexión directa con el objeto del presente trabajo, en la medida en que el usufructo constituido a favor de personas jurídicas, particularmente aquellas de naturaleza societaria, constituye con frecuencia un instrumento al servicio del desarrollo de una actividad empresarial, permitiendo a la organización disponer del uso y disfrute de bienes de terceros sin necesidad de inmovilizar capital en la adquisición de su propiedad.

4.4.3.-Autonomía privada

La autonomía privada, entendida como la facultad reconocida a los particulares para autorregular sus propias relaciones jurídicas dentro de los límites establecidos por el ordenamiento, encuentra sustento constitucional en la libertad de contratar consagrada en el artículo 2, inciso 14, y en el artículo 62 de la Constitución, este último referido específicamente a la libertad de contratar y a la imposibilidad de que los términos contractuales sean modificados por normas posteriores. En el ámbito del usufructo, la autonomía privada se manifiesta en la libertad de las partes para determinar el plazo de duración del derecho, siempre dentro del límite máximo imperativo del artículo 1001, las condiciones de uso del bien y demás estipulaciones del acto constitutivo,

conforme lo permite el artículo 1005 del Código Civil al remitir, en primer término, a lo previsto en dicho acto.

4.4.4.-Función económica de la propiedad

El artículo 70 de la Constitución garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, derecho que, conforme a la doctrina constitucional y civil dominante, no se concibe ya en términos exclusivamente individualistas, sino en armonía con su función económica y social. El desmembramiento del dominio a través de figuras como el usufructo constituye, precisamente, una manifestación de esta función económica de la propiedad, en tanto permite que un bien sea aprovechado productivamente por un sujeto distinto de su propietario, sin que este último pierda la titularidad última del bien. Tratándose de personas jurídicas, esta función adquiere una dimensión particular, pues el usufructo puede convertirse en un mecanismo eficiente de asignación de recursos dentro de la economía social de mercado consagrada en el artículo 58 de la Constitución.

4.4.5.-Razonabilidad y proporcionalidad

Finalmente, el principio de proporcionalidad, desarrollado por el Tribunal Constitucional peruano a partir de la sentencia recaída en el Expediente N.º 0045-2004-AI/TC, exige examinar toda limitación de derechos fundamentales a través de tres subprincipios sucesivos: idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto, de manera que la medida limitativa sea adecuada para el fin perseguido, resulte indispensable frente a alternativas menos gravosas, y guarde una relación de equilibrio entre el beneficio obtenido y la afectación causada. Este test resulta especialmente pertinente para evaluar la razonabilidad del límite de treinta años que el artículo 1001 del Código Civil impone al usufructo constituido a favor de personas jurídicas, análisis que

se retomará con mayor profundidad en el capítulo siguiente, al examinar los fundamentos doctrinales y las críticas que dicha restricción ha suscitado en el derecho comparado.

CAPÍTULO V - RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

5.1. Prueba de la hipótesis – hipótesis principal

La hipótesis general de la presente investigación sostiene que la regulación vigente del derecho de usufructo en el Código Civil peruano de 1984 limita de manera significativa el ejercicio de este derecho a favor de las personas jurídicas, debido a las restricciones temporales establecidas en el artículo 1001° y a la prohibición de modificar el bien contenida en el artículo 1009°, las cuales no responden a las necesidades patrimoniales actuales de los entes colectivos; y que una reforma legislativa de dichos artículos permitiría adecuar esta institución jurídica a las exigencias del contexto económico y empresarial contemporáneo, fortaleciendo la seguridad jurídica y la autonomía privada de las personas jurídicas. El desarrollo del marco teórico permite confirmar esta hipótesis desde múltiples perspectivas doctrinales y normativas.

En primer término, el estudio del patrimonio como un atributo inherente a la persona permite advertir que la regulación del usufructo debe adecuarse a las características y necesidades del sujeto en cuyo favor se constituye. La doctrina, siguiendo a Gonzáles (2019), ha precisado que el patrimonio constituye una noción jurídica abstracta que agrupa derechos, bienes y obligaciones en torno a una persona o a una finalidad jurídica. Las personas jurídicas, en tanto titulares de los patrimonios más significativos de la economía peruana contemporánea, tienen una función económica y social que no puede ser desatendida por el legislador. Cuando el Código Civil peruano impone restricciones especiales en el ejercicio del usufructo que no se aplican con la misma intensidad a las personas naturales, se produce una asimetría normativa que no encuentra sustento en ningún principio del derecho patrimonial moderno.

En segundo lugar, el marco teórico sobre los derechos reales confirma que estos se caracterizan, entre otros atributos, por su absolutez, su oponibilidad *erga omnes*, su utilidad para la satisfacción de necesidades y su elasticidad, que permite que el derecho de propiedad se contraiga o expanda según el contexto (González, 2019). El usufructo, como derecho real de goce sobre cosa ajena, participa de estas características: otorga al titular el uso y disfrute de un bien de forma directa, sin intermediación, y con eficacia frente a terceros. Sin embargo, las restricciones que el artículo 1001° impone a las personas jurídicas, fijando un límite máximo de treinta años, contravienen tanto el principio de utilidad, que exige que los derechos reales sirvan eficazmente a los fines de sus titulares, como el principio de elasticidad, que admite la constitución de derechos reales de diversa extensión sobre un mismo bien para maximizar su aprovechamiento económico.

En tercer lugar, el estudio de la persona jurídica como sujeto del derecho real revela que esta no solo puede ser titular de derechos reales, sino que actualmente constituye el agente económico predominante en el mercado peruano. Como señala Varsi (2017), las personas jurídicas pueden ostentar derechos reales y son, en la actualidad, las que poseen los patrimonios más significativos; no obstante, el propio autor advierte que el usufructo a favor de personas jurídicas tiene un límite temporal de treinta años conforme al artículo 1001°, sin que esta restricción encuentre una justificación sistemática sólida. Esta limitación resulta especialmente cuestionable cuando se considera que la persona jurídica puede tener duración indefinida: obligar a un ente con vocación de permanencia a ceñir sus relaciones usufructuarias a un plazo rígido de tres décadas significa, en la práctica, privarla de una herramienta patrimonial que otros ordenamientos jurídicos le reconocen con mayor amplitud.

Desde la óptica del derecho comparado, el artículo 2152 del Código Civil y Comercial de Argentina dispone que el usufructo constituido a favor de personas jurídicas tiene una duración

máxima de cincuenta años, plazo que supera el límite de treinta años previsto por el Código Civil peruano. Asimismo, el ordenamiento chileno permite plazos de usufructo más extensos en función de la naturaleza del constituyente, lo que evidencia que la restricción peruana no refleja un consenso jurídico regional, sino una decisión legislativa que puede y debe ser revisada a la luz de las exigencias del tráfico patrimonial contemporáneo.

En síntesis, el análisis integral del marco teórico, que abarca la teoría del patrimonio, los fundamentos de los derechos reales, la naturaleza jurídica de la persona jurídica, los principios de los derechos reales y el derecho comparado, confirma plenamente la hipótesis general: la regulación vigente del usufructo en el Código Civil peruano de 1984 limita de manera significativa el ejercicio de este derecho a favor de las personas jurídicas, y una reforma legislativa de los artículos 1001° y 1009° es necesaria y jurídicamente viable para adecuar esta institución a las exigencias actuales del ordenamiento patrimonial peruano.

5.2. Prueba de hipótesis – primera hipótesis secundaria

La primera hipótesis secundaria se sustenta en que el artículo 1001 del Código Civil peruano de 1984 establece como límite legal un plazo máximo de treinta años para el usufructo otorgado a personas jurídicas. En una sociedad contemporánea, caracterizada por constantes cambios económicos, tecnológicos y sociales, dicho plazo resulta insuficiente para garantizar el adecuado uso, aprovechamiento y explotación del bien. Esta limitación restringe significativamente el ejercicio del derecho de usufructo de las personas jurídicas, especialmente cuando estas desarrollan proyectos de inversión, infraestructura o actividades productivas de largo plazo. El examen de la doctrina nacional y comparada evidencia que dicha restricción no responde a la naturaleza ni a la duración de las personas jurídicas, las cuales pueden tener existencia indefinida y ejecutar planes

de inversión y desarrollo patrimonial que superan ampliamente los treinta años. Asimismo, el análisis comparado demuestra que un mayor plazo de duración del usufructo genera importantes beneficios económicos y sociales, al brindar estabilidad jurídica, incentivar la inversión, favorecer el uso eficiente y la explotación sostenible de los bienes, así como contribuir al desarrollo económico. En consecuencia, la primera hipótesis secundaria queda confirmada, al demostrarse que el límite temporal previsto en el artículo 1001 del Código Civil peruano resulta insuficiente para las necesidades actuales de las personas jurídicas, siendo jurídicamente viable y socialmente conveniente su modificación mediante la ampliación del plazo máximo del usufructo.

La segunda hipótesis específica plantea que la restricción contenida en el artículo 1009 del Código Civil peruano, que impide al usufructuario realizar modificaciones sustanciales sobre el bien objeto del usufructo, ocasiona efectos desfavorables en el desarrollo de las actividades empresariales de las personas jurídicas. El análisis del marco teórico permite corroborar esta premisa a partir de dos perspectivas complementarias.

Por un lado, el principio de utilidad de los derechos reales exige que el titular pueda extraer de la cosa las utilidades materiales o funcionales que su actividad demanda. Sin embargo, el artículo 1009° genera una contradicción interna en el sistema: el ordenamiento reconoce al usufructuario el derecho de usar y disfrutar el bien, pero le impide realizar las adaptaciones técnicas, estructurales o tecnológicas que ese aprovechamiento requiere en el contexto empresarial moderno. Esta rigidez afecta especialmente a las personas jurídicas, cuyos bienes objeto de usufructo suelen ser inmuebles destinados a actividades comerciales o industriales que demandan adecuaciones periódicas.

Por otro lado, el derecho comparado evidencia que la prohibición absoluta no es la única solución posible: el Código Civil y Comercial argentino permite modificaciones con consentimiento del propietario o cuando sean necesarias para la conservación del bien, reconociendo que una restricción sin matices puede convertirse en un obstáculo para la eficiencia económica sin una ponderación adecuada de los intereses contrapuestos.

En consecuencia, la segunda hipótesis secundaria queda confirmada, y la incorporación de excepciones normativas bajo criterios objetivos y con las garantías adecuadas para el nudo propietario resulta una solución jurídicamente fundada y coherente con los principios que rigen los derechos reales en el ordenamiento peruano.

5.3. Prueba de hipótesis – segunda hipótesis secundaria

5.3.1.- Propuesta normativa

Habiéndose confirmado las hipótesis de la investigación mediante el análisis doctrinario, normativo y de derecho comparado, corresponde formular una propuesta concreta de reforma legislativa de los artículos 1001° y 1009° del Código Civil peruano de 1984, orientada a adecuar el régimen del usufructo a las necesidades actuales de las personas jurídicas. La propuesta se sustenta en los principios de los derechos reales, la teoría de la persona jurídica y las tendencias del derecho comparado latinoamericano.

5.3.2.- Reforma del artículo 1001° del Código Civil

El Código Civil peruano, en su artículo 1001, establece que cuando el usufructo se constituye en favor de una persona jurídica, su duración no puede exceder los treinta años. Asimismo, dispone que, si se pacta un plazo mayor, este se entiende reducido automáticamente al

límite legal. La propuesta de reforma consiste en ampliar este plazo y vincular la duración máxima del usufructo a la naturaleza propia de la persona jurídica, reconociendo que estos entes pueden tener duración indefinida y que sus necesidades patrimoniales así lo demandan.

Texto actual del artículo 1001°:

El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica no puede exceder de treinta años y cualquier plazo mayor que se fije se reduce a éste.

Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años. (*Código Civil, art. 1001*)

Texto propuesto del artículo 1001°:

El usufructo es temporal. El usufructo constituido en favor de una persona jurídica, el plazo máximo es de cincuenta años; cualquier plazo mayor que se fije se reduce a este. A falta de pacto, el usufructo constituido a favor de persona jurídica se entenderá constituido por treinta años

Tratándose de bienes inmuebles de valor monumental de propiedad del Estado que sean materia de restauración con fondos de personas naturales o jurídicas, el usufructo que constituya el Estado en favor de éstas podrá tener un plazo máximo de noventa y nueve años. (Propuesta normativa de Anghero Adan Peredo Rocca)

La justificación de esta propuesta reposa en varios fundamentos. El primero es la coherencia sistemática del ordenamiento: si la persona jurídica puede tener duración indefinida, resulta incongruente fijarle un límite temporal tan reducido en el ejercicio del usufructo. El segundo fundamento es la eficiencia económica: ampliar el plazo máximo permite a las personas jurídicas desarrollar proyectos de inversión de largo aliento con mayor certeza jurídica, eliminando los costos de transacción que genera la renegociación periódica del vínculo usufructuario. El tercer fundamento proviene del derecho comparado: el ordenamiento argentino reconoce un plazo de cincuenta años, lo que demuestra que la legislación peruana presenta un estándar notoriamente más restrictivo que el de sus pares regionales. La ampliación a cincuenta años ofrece una solución proporcional que respeta los intereses del nudo propietario, quien sabe desde el inicio del contrato cuándo recuperará la plena titularidad del bien.

5.3.4.- Reforma del artículo 1009° del Código Civil

El artículo 1009° del Código Civil peruano vigente prohíbe al usufructuario hacer modificaciones sustanciales del bien o de su uso. Esta prohibición, concebida para proteger la sustancia del bien en favor del nudo propietario, se convierte en un obstáculo para las personas jurídicas que necesitan adaptar los bienes a las exigencias del mercado, a los avances tecnológicos o a los requerimientos operativos de su actividad.

Texto actual del artículo 1009°:

El usufructuario no puede hacer modificaciones sustanciales del bien o de su uso. (*Código Civil, art. 1009*)

Texto propuesto del artículo 1009°:

El usufructuario no puede hacer modificaciones sustanciales del bien o de su uso, salvo que medie autorización expresa del nudo propietario otorgada mediante instrumento de fecha cierta. (Propuesta normativa de Anghero Adan Peredo Rocca)

Esta propuesta se justifica en varios planos. Desde el plano dogmático, la introducción de una cláusula de autorización por parte del nudo propietario respeta el equilibrio entre los intereses del propietario y del usufructuario, que es el fundamento de toda regulación de derechos reales limitados. El nudo propietario conserva la facultad de proteger la sustancia de su bien, pero el sistema ofrece también un mecanismo que evita que dicha protección se convierta en un obstáculo irrazonable para la actividad empresarial del usufructuario.

Desde el plano económico, la flexibilización de la prohibición permite que el usufructuario maximice la utilidad del bien, en concordancia con el principio de utilidad de los derechos reales. Un bien que no puede ser adaptado a las exigencias del mercado pierde progresivamente su capacidad de generar valor económico, lo que redundaría en perjuicio tanto del usufructuario que recibirá de vuelta un bien cuyo valor relativo puede haberse deteriorado precisamente por la falta de inversión en su actualización.

Desde el plano de la seguridad jurídica, la propuesta aporta claridad al establecer los requisitos y garantías bajo los cuales pueden realizarse modificaciones. Esto reduce la incertidumbre contractual y permite a las partes anticipar con mayor precisión las consecuencias de su relación jurídica, fortaleciendo así la confianza en el tráfico patrimonial.

5.4.- Necesidad de reforma legislativa

Determinar si una norma vigente requiere ser modificada exige algo más que constatar su inconveniencia práctica; supone someterla a un examen riguroso que permita distinguir entre una simple preferencia de política legislativa y una auténtica necesidad jurídica de cambio. Con ese propósito, el presente apartado analiza la regulación actual del usufructo a favor de personas jurídicas desde cuatro perspectivas complementarias: el análisis de proporcionalidad, el análisis económico del derecho, el principio de seguridad jurídica y la eficiencia patrimonial. La convergencia de estos cuatro enfoques hacia una misma conclusión, la insuficiencia del régimen vigente, es lo que permite sostener, con fundamento y no por mera conveniencia, que la reforma resulta necesaria.

5.4.1. Análisis de proporcionalidad

El Tribunal Constitucional peruano ha empleado de manera reiterada el test de proporcionalidad como herramienta para evaluar si una intervención normativa sobre un derecho o una institución jurídica resulta constitucionalmente justificada, estructurándolo en tres subprincipios sucesivos: idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto o ponderación (Tribunal Constitucional del Perú, 2003a, f. j. 195; 2006, f. j. 27). Esta estructura recoge, en gran medida, el desarrollo teórico de Alexy (2011), para quien la ponderación exige ponderar el grado de satisfacción de un principio frente al grado de afectación del principio opuesto, de modo que la intensidad de la restricción impuesta debe guardar correspondencia con la relevancia del fin perseguido.

Aplicado este esquema a los artículos 1001° y 1009° del Código Civil, puede sostenerse lo siguiente. En cuanto a la idoneidad, el plazo máximo de treinta años y la prohibición absoluta de modificar sustancialmente el bien fueron medios adecuados, en su momento, para impedir que el usufructo se convirtiera en un mecanismo de desmembración perpetua de la propiedad; sin embargo, la finalidad de evitar la perpetuidad del gravamen puede alcanzarse igualmente con plazos más amplios o variables, sin que ello suponga renunciar a la temporalidad como característica esencial de la institución, conforme se explicó al desarrollar los beneficios jurídicos de la reforma. En cuanto a la necesidad, el propio ordenamiento ofrece un medio menos gravoso que la prohibición previa y general: el artículo 1017° del Código Civil ya faculta al propietario a oponerse judicialmente frente a cualquier acto del usufructuario que exceda la explotación normal y acostumbrada del bien, lo que evidencia que existe un mecanismo de control posterior capaz de cumplir la misma función protectora sin necesidad de una restricción absoluta ex ante. Finalmente, en cuanto a la proporcionalidad en sentido estricto, el sacrificio que la regulación vigente impone a la autonomía privada y a la capacidad de explotación económica de las personas jurídicas resulta desproporcionado frente al beneficio marginal que aporta mantener un límite rígido, cuando existen mecanismos alternativos, como el propio artículo 1017°, que permiten alcanzar el mismo fin protector con una menor afectación.

5.4.2.- Análisis económico del derecho

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, toda regla jurídica que regula el uso de los bienes debería orientarse a reducir los costos de transacción y a permitir que los recursos se asignen a quienes pueden emplearlos de manera más productiva (Cotler, 2004). La regulación vigente del usufructo a favor de personas jurídicas genera, en cambio, sobre costos evitables. El plazo máximo de treinta años obliga a las empresas a renegociar, transcurrido dicho periodo,

condiciones contractuales para proyectos cuya vida útil o cuya rentabilidad se proyecta a más largo plazo, lo que incrementa los costos de negociación y la incertidumbre sobre la continuidad del proyecto. De manera similar, la prohibición absoluta de modificar sustancialmente el bien, prevista en el artículo 1009°, obliga a las partes a introducir pactos expresos en contrario cada vez que la explotación económica del bien requiere una intervención estructural, como ocurre en las ampliaciones o adecuaciones necesarias para el desarrollo del negocio (El Peruano, 2025). Este mecanismo de excepción contractual, si bien válido, traslada a las partes un costo de previsión y negociación que una regla legal más flexible podría reducir sustancialmente. En términos de eficiencia, la reforma disminuiría estos costos de transacción y permitiría que el usufructo cumpla mejor su función de instrumento de asignación eficiente de recursos entre el propietario y la persona jurídica usufructuaria.

5.4.3.- Seguridad jurídica

El Tribunal Constitucional ha reconocido que el principio de seguridad jurídica, aunque no está recogido de manera expresa en el texto constitucional, forma parte consustancial del Estado constitucional de derecho, en la medida en que garantiza la predecibilidad de las conductas y consolida la interdicción de la arbitrariedad (Tribunal Constitucional del Perú, 2003b, f. j. 3). Asimismo, el propio Tribunal ha vinculado el principio de proporcionalidad con la garantía de seguridad jurídica, al señalar que las restricciones normativas deben guardar una relación justa y adecuada con la finalidad que persiguen (Tribunal Constitucional del Perú, 2003a, f. j. 197).

La aplicación práctica del artículo 1001° del Código Civil revela una tensión con este principio. Diversas resoluciones del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos han declarado la extinción automática del usufructo constituido a favor de personas jurídicas al cumplirse el plazo de treinta años, sin posibilidad de prórroga ni distinción

según la naturaleza o el estado del proyecto en curso. Esta aplicación mecánica del plazo legal, si bien es formalmente correcta conforme a la norma vigente, genera un escenario de previsibilidad limitada para las personas jurídicas que estructuran inversiones de largo plazo sobre bienes ajenos, en la medida en que el vencimiento del plazo opera con independencia de las expectativas económicas legítimas generadas durante la ejecución del proyecto. Una reforma que ajuste el plazo a la naturaleza de la persona jurídica y a la finalidad del usufructo fortalecería, precisamente, la previsibilidad que el principio de seguridad jurídica exige del ordenamiento.

5.4.4.- Eficiencia patrimonial

Finalmente, conviene analizar la necesidad de la reforma desde la función que cumple el patrimonio dentro del sistema jurídico. Torres Vásquez (2021) explica que el patrimonio está constituido por el conjunto de derechos y obligaciones susceptibles de valoración económica que corresponden a un sujeto, y que los derechos patrimoniales, (entre ellos los derechos reales como el usufructo) existen, precisamente, para satisfacer necesidades económicas. Bajo esta lógica, el usufructo cumple una función patrimonial específica: permitir que un bien sea explotado productivamente por quien no ostenta su propiedad, sin necesidad de transferir el dominio.

Cuando la regulación legal limita artificialmente el plazo de esa explotación o restringe las modificaciones necesarias para su aprovechamiento económico, se reduce la eficiencia con la que el patrimonio del propietario y la capacidad operativa de la persona jurídica usufructuaria pueden interactuar. La experiencia registrada en los procesos de formalización de derechos de propiedad en el Perú confirma esta relación: cuando el marco jurídico ofrece mayor seguridad y plazos adecuados sobre los bienes, estos incrementan su valor de mercado y facilitan el acceso al crédito formal (Varela y Archimbaud, 2006). Aunque dicha evidencia se refiere a la titulación de la propiedad y no al usufructo en sentido estricto, el principio que la sustenta es plenamente aplicable:

una regulación patrimonial más ajustada a la realidad económica de sus titulares incrementa el valor productivo de los bienes involucrados, mientras que una regulación rígida y desactualizada lo restringe innecesariamente.

En síntesis, el análisis de proporcionalidad revela que la restricción actual no supera el examen de necesidad; el análisis económico del derecho evidencia sobrecostos de transacción evitables; el principio de seguridad jurídica exige mayor previsibilidad frente a la aplicación mecánica del plazo legal; y la eficiencia patrimonial se ve mermada por una regulación que no responde a la naturaleza de las personas jurídicas contemporáneas. Estos cuatro fundamentos, analizados de manera conjunta, sustentan la necesidad de la reforma legislativa propuesta y constituyen la base sobre la cual se formulará, en el siguiente apartado, la hipótesis de investigación.

5.5.- Beneficios de la reforma

La modificación propuesta a los artículos 1001° y 1009° del Código Civil no constituye un simple ajuste técnico dentro del Libro V, sino una intervención normativa que produce efectos favorables en distintos planos del ordenamiento jurídico y de la actividad económica nacional. Analizar estos beneficios de manera independiente permite comprender por qué la reforma no solo resulta viable desde el punto de vista dogmático, sino también necesaria desde una perspectiva funcional. A continuación, se examinan los beneficios jurídicos, económicos, empresariales y de fomento a la inversión que se derivarían de la reforma planteada.

5.5.1.-Beneficios jurídicos

Desde el plano estrictamente normativo, la reforma permitiría restablecer la coherencia interna del sistema de derechos reales, superando la asimetría hoy existente entre el tratamiento

que recibe el usufructo constituido a favor de personas naturales y el que se otorga a las personas jurídicas. Conviene recordar que, conforme al artículo 999° del Código Civil, el usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente un bien ajeno, siendo la temporalidad y no un plazo rígido predeterminado, el elemento que distingue a esta figura del derecho de propiedad. En ese sentido, ampliar o flexibilizar el plazo aplicable a las personas jurídicas no desnaturaliza la institución, pues esta seguiría conservando su carácter temporal; lo que se corrige es la falta de correspondencia entre el plazo legal y la naturaleza de duración indeterminada que puede tener un ente colectivo.

La doctrina nacional especializada en derechos reales ha destacado que el usufructo viene siendo reexaminado a la luz de las dinámicas contemporáneas del mercado, siendo empleado cada vez con mayor frecuencia como alternativa al contrato de arrendamiento para canalizar proyectos de inversión de largo aliento (Varsi Rospigliosi, 2019). Esta observación doctrinal respalda la idea de que el propio desarrollo del tráfico económico exige una regulación más flexible, capaz de acompañar instituciones jurídicas que hoy se emplean con fines distintos a los que tuvo en mente el legislador de 1984.

Un segundo beneficio jurídico se relaciona directamente con el artículo 1009°. Su redacción actual, al prohibir de manera absoluta cualquier modificación sustancial del bien, entra en tensión con el propio artículo 1017° del Código Civil, que habilita al propietario a oponerse judicialmente frente a los actos que excedan la explotación normal y acostumbrada del bien. Esta última norma revela que el sistema ya cuenta con un mecanismo de control posterior sobre los excesos del usufructuario, por lo que una prohibición previa y absoluta como la del artículo 1009° resulta redundante y, en la práctica, obliga a las partes a pactar excepciones contractuales cada vez que el destino económico del bien exige una intervención estructural, tal como ocurre, por ejemplo,

cuando el usufructuante requiere ampliaciones u obras que deben ser autorizadas expresamente en el contrato. Reformular esta disposición, sustituyendo la prohibición rígida por un estándar de razonabilidad vinculado a la explotación económica del bien, dotaría de mayor predictibilidad a las relaciones jurídicas derivadas del usufructo, sin desproteger al propietario, que conservaría la vía del artículo 1017° para los casos de abuso.

5.5.2.- Beneficios económicos

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, la seguridad y la claridad en la definición de los derechos de propiedad y de sus desmembraciones, constituyen un presupuesto indispensable para la reducción de los costos de transacción y para la asignación eficiente de los recursos. Robert Cooter, uno de los referentes de esta disciplina, ha explicado en una entrevista publicada por la revista THEMIS que la función del derecho de propiedad consiste precisamente en permitir que los recursos se desplacen hacia quienes pueden aprovecharlos de manera más productiva, lo que solo es posible cuando las reglas que rigen su uso y transferencia son estables y previsibles (Cotler, 2004). Un plazo de treinta años, fijo e inamovible para toda persona jurídica sin distinción del tipo de proyecto o bien involucrado, no responde a ese criterio de eficiencia, en la medida en que impone una limitación temporal que puede resultar arbitraria frente a inversiones cuya rentabilidad solo se materializa en horizontes más extensos.

La experiencia peruana en materia de formalización de derechos de propiedad ofrece una referencia útil para dimensionar el impacto económico que puede tener una regulación más adecuada de los derechos reales. Varela y Archimbaud (2006), al analizar los resultados del Programa de Derechos de Propiedad Urbana ejecutado en el país, documentaron que la seguridad jurídica sobre los bienes generó un incremento sustancial en su valor de mercado y amplió de forma considerable el acceso al crédito formal. Si bien dicho programa se refería a la titulación de

la propiedad y no al usufructo, el mecanismo económico subyacente es extrapolable: cuando el derecho que se ejerce sobre un bien goza de mayor certeza y de plazos acordes a la finalidad económica perseguida, el bien y el derecho mismo adquieren mayor valor económico, se facilita su empleo como respaldo crediticio y se incentiva su explotación productiva.

5.5.3.- Beneficios empresariales

Para las empresas, la reforma tendría un impacto directo en la planificación de sus proyectos. Como se mencionó en el planteamiento del problema, las personas jurídicas pueden tener una duración indefinida y participar en iniciativas (inmobiliarias, agroindustriales, energéticas o de infraestructura) cuya maduración y retorno de la inversión exceden ampliamente los treinta años previstos en el artículo 1001°. La rigidez actual obliga a las empresas a recurrir a figuras alternativas, como la superficie o el arrendamiento de largo plazo, que no siempre se ajustan a la naturaleza de la operación proyectada, o a fraccionar sus inversiones en periodos más cortos, lo que incrementa el riesgo y encarece el financiamiento.

En esa misma línea, la posibilidad de introducir mayor flexibilidad en el artículo 1009° beneficiaría directamente a las empresas que requieren adaptar físicamente el bien para hacerlo compatible con su actividad económica. En sectores como el industrial, el hotelero o el de energías renovables, la explotación eficiente de un bien frecuentemente exige modificaciones sustanciales (instalación de infraestructura, edificaciones o equipamiento especializado) que bajo la redacción vigente quedan formalmente prohibidas, generando incertidumbre sobre la validez de dichas intervenciones aun cuando exista pacto expreso entre las partes. Una regulación que reconozca la razonabilidad de estas modificaciones cuando resulten necesarias para el destino económico del bien reduciría la litigiosidad y facilitaría la negociación contractual entre propietarios y empresas usufructuarias.

5.5.4.- Beneficios para la inversión

Finalmente, la reforma propuesta se proyecta como un factor de atracción de inversión, tanto nacional como extranjera. La literatura especializada en derechos de propiedad coincide en que la predictibilidad normativa constituye uno de los elementos que los inversionistas evalúan con mayor atención antes de comprometer capital en un proyecto de largo plazo (Varela y Archimbaud, 2006). Un régimen de usufructo que ofrezca plazos razonablemente ajustados a la naturaleza de las inversiones y reglas claras sobre las facultades del usufructuario reduce la incertidumbre jurídica que hoy enfrentan los inversionistas al estructurar sus proyectos bajo esta figura, y contribuye a posicionar al usufructo como un instrumento jurídico competitivo frente a otras alternativas contractuales empleadas en el mercado inmobiliario y empresarial.

En conjunto, los beneficios jurídicos, económicos, empresariales y de fomento a la inversión examinados en este apartado confirman que la modificatoria de los artículos 1001° y 1009° del Código Civil no solo corrige una incongruencia normativa identificada en el planteamiento del problema, sino que además genera externalidades positivas para el desarrollo económico del país. Sobre esta base, el siguiente apartado abordará los antecedentes normativos y doctrinales que sustentan la propuesta de modificación.

5.6.- Viabilidad de la propuesta

Las reformas propuestas son viables desde el punto de vista constitucional, normativo y sistemático. En cuanto a la viabilidad constitucional, la Constitución Política del Perú de 1993 garantiza el derecho de propiedad y la libertad de contratar, en el marco de la ley. Las modificaciones propuestas no afectan el contenido esencial del derecho de propiedad del nudo propietario: en ambos casos, se mantienen las garantías necesarias para que este recupere el bien

en condiciones adecuadas al término del usufructo. La ampliación del plazo máximo solo opera si las partes lo acuerdan expresamente, respetando así la autonomía privada; y la flexibilización de la prohibición de modificaciones está condicionada al consentimiento del propietario o a una autorización judicial con garantías.

En cuanto a la viabilidad normativa, las reformas propuestas son coherentes con el sistema de derechos reales del Libro V del Código Civil peruano de 1984 y con los principios que lo inspiran: utilidad, elasticidad, coexistencia, libertad de acceso y especialidad. No se trata de crear una nueva figura jurídica, sino de adecuar la regulación de una figura existente a las exigencias actuales de sus destinatarios. El mecanismo de autorización judicial previsto en la reforma del artículo 1009° ya cuenta con antecedentes en el propio Código Civil peruano para situaciones en que se requiere la intervención del órgano jurisdiccional para salvar obstáculos que impidan el normal ejercicio de los derechos subjetivos.

En cuanto a la viabilidad sistemática, las reformas propuestas se alinean con la tendencia de los principales Códigos Civiles latinoamericanos hacia una regulación más flexible del usufructo a favor de personas jurídicas. La reforma no introduce principios ajenos al sistema jurídico peruano, sino que desarrolla consecuencias que ya están implícitas en la lógica interna del ordenamiento: si la persona jurídica puede ser titular de derechos reales y si el usufructo existe para permitir el aprovechamiento eficiente de los bienes, resulta coherente que su régimen esté diseñado para servir eficazmente a esos fines.

En definitiva, la propuesta normativa presentada constituye una respuesta jurídicamente fundada, sistemáticamente coherente y constitucionalmente viable a las deficiencias identificadas en la regulación del usufructo a favor de personas jurídicas en el Código Civil de 1984. Su

implementación contribuiría a fortalecer la seguridad jurídica, a promover la eficiencia económica en el uso de los bienes y a consolidar a las personas jurídicas como actores plenos del tráfico patrimonial en el sistema jurídico peruano.

CONCLUSIONES

La presente *investigación Consideraciones sobre el derecho de usufructo a favor de la persona jurídica* tuvo como propósito analizar las limitaciones y restricciones que la regulación vigente del derecho al usufructo en el Código Civil de 1984 impone a las personas jurídicas, particularmente los artículos 1001 y 1009 y, así mismo determinar si las limitaciones son un freno para el desarrollo social y, si responden a las necesidades del sistema jurídico y económico peruano. Luego del estudio de los conceptos de Derecho Real, usufructo, de la doctrina nacional y comparada y de la teoría de los bienes se concluye que la regulación actual no suple las necesidades del sistema jurídico y económico, es insuficiente y restrictiva, fuera de la realidad ya que en una sociedad contemporánea en las que las personas jurídicas son importantes y trascendentes en la toma de decisiones y, en la economía, en la planificación patrimonial y el desarrollo integral del país.

En primer lugar, el derecho al usufructo es uno de los derechos mas importantes del sistema jurídico, permite separar temporalmente el uso y el disfrute de un bien de la titularidad del derecho de propiedad. Esta determinabilidades permite al usufructo diferenciarse de la titularidad, de la propiedad, y así configurarse como herramienta para el uso y disfrute de un bien. Esta capacidad lo convierte en una herramienta jurídica de gran utilidad para para facilitar la circulación de la riqueza, promover el aprovechamiento eficiente de los bienes y satisfacer diversas necesidades patrimoniales sin que sea necesaria la transferencia definitiva del dominio. En consecuencia, el usufructo no debe entenderse únicamente como una institución tradicional del Derecho Civil, sino como un instrumento dinámico que debe adaptarse a las nuevas formas de organización económica y empresarial.

En segundo lugar, en relación con el primer objetivo específico, la investigación determino que el artículo 1001 del Código Civil peruano constituye una restricción significativa que afecta la funcionalidad del usufructo; afecta directamente la planificación patrimonial e inversión a largo plazo para las personas jurídicas. En el ordenamiento jurídico peruano el plazo previsto es de treinta años, un corto periodo de tiempo que no se adecua a las expectativas del mercado. En la actualidad dicha limitación no resulta compatible con el crecimiento empresarial, la existencia de sociedades de duración indefinida ni con los proyectos económicos que requieren horizontes temporales considerablemente mayores.

En tercer lugar, se evidencia una desigualdad entre el tiempo otorgado a una persona jurídica respecto al bien usufructuado, de una persona natural. Mientras que una persona natural puede constituir un usufructo por toda su vida, una persona jurídica, pese a poder existir indefinidamente, ve restringido automáticamente su derecho al plazo máximo de treinta años. Esta diferencia normativa carece de una justificación objetiva y razonable desde la perspectiva de los principios de igualdad, autonomía privada y libertad contractual, especialmente cuando la finalidad del usufructo consiste precisamente en permitir el aprovechamiento económico temporal de los bienes conforme a la voluntad de las partes.

En cuarto lugar, el estudio comparado evidencia que a regulación sobre el derecho de usufructo varía según la región, en algunos casos es mas flexible y abierto a posibilidades, que abren el comercio y el flujo económico a diferentes emprendedores nacionales o extranjeros, *ergo* hay mas inversión y desarrollo social.

. Ello demuestra que la legislación peruana ha quedado rezagada frente a las nuevas tendencias del Derecho Civil contemporáneo, las cuales buscan armonizar la protección del derecho de propiedad con la promoción de la inversión y la eficiencia económica.

Respecto del segundo objetivo específico, se concluye que la prohibición contenida en el artículo 1009 del Código Civil, referida a la imposibilidad de modificar sustancialmente el bien usufructuado, constituye otra limitación que dificulta el adecuado aprovechamiento económico del bien cuando el usufructuario es una persona jurídica. Si bien la finalidad de dicha disposición consiste en preservar la integridad del bien para proteger los intereses del nudo propietario, la investigación demuestra que una aplicación rígida de esta prohibición genera efectos contraproducentes para el desarrollo de actividades empresariales que requieren adaptar los bienes a nuevas exigencias tecnológicas, productivas o comerciales.

Las personas jurídicas desarrollan permanentemente procesos de modernización, innovación e inversión que implican la adecuación física o funcional de los bienes destinados a la actividad económica. En numerosos casos, la imposibilidad de introducir mejoras o modificaciones necesarias reduce considerablemente la productividad del bien, disminuye su rentabilidad e incluso desincentiva la celebración de contratos de usufructo sobre determinados activos. Por ello, mantener una prohibición absoluta desconoce la realidad económica contemporánea y limita la utilidad práctica de esta institución jurídica.

Otro aspecto relevante demostrado durante la investigación consiste en que el Derecho Civil no puede permanecer ajeno a las transformaciones económicas y sociales. Históricamente, las instituciones jurídicas han evolucionado conforme evolucionan las necesidades de la sociedad, razón por la cual las normas que regulan los derechos reales también deben ser objeto de revisión

periódica. El usufructo nació en un contexto donde predominaban relaciones patrimoniales familiares y agrícolas; sin embargo, actualmente constituye una herramienta utilizada en operaciones financieras, inversiones inmobiliarias, proyectos industriales, asociaciones público-privadas y diversas actividades empresariales de elevada complejidad. Esta transformación exige una interpretación y regulación acorde con las nuevas dinámicas económicas.

En quinto lugar, quedó acreditado que la propuesta de reforma legislativa no busca desnaturalizar el derecho de usufructo ni afectar el derecho de propiedad del nudo propietario. Por el contrario, pretende fortalecer ambos derechos mediante reglas más equilibradas que permitan compatibilizar la protección del patrimonio con la eficiencia económica y la autonomía de la voluntad. La actualización de los artículos 1001 y 1009 permitiría dotar de mayor seguridad jurídica a las relaciones patrimoniales, reducir conflictos interpretativos y fomentar la utilización del usufructo como instrumento de desarrollo económico.

En consecuencia, puede afirmarse que la hipótesis general de la investigación ha sido confirmada. La regulación vigente del derecho de usufructo limita de manera significativa el ejercicio de este derecho cuando el usufructuario es una persona jurídica, debido tanto a la restricción temporal establecida en el artículo 1001 como a la prohibición contenida en el artículo 1009. Ambas disposiciones resultan incompatibles con las necesidades actuales del tráfico patrimonial moderno, afectan la eficiencia económica de la institución y justifican la necesidad de una reforma legislativa orientada a fortalecer la autonomía privada, la seguridad jurídica y el desarrollo empresarial.

Finalmente, la presente investigación pretende contribuir al debate académico sobre la actualización del Derecho Civil peruano, demostrando que las instituciones jurídicas deben

responder permanentemente a la evolución de la sociedad. El usufructo constituye un instrumento con enorme potencial para promover el desarrollo económico, la inversión y la adecuada administración del patrimonio; sin embargo, dicho potencial únicamente podrá materializarse plenamente si la regulación normativa logra equilibrar la protección del derecho de propiedad con las exigencias propias de la actividad empresarial contemporánea. En tal sentido, la modificación de los artículos 1001 y 1009 del Código Civil peruano representa una propuesta jurídicamente viable, doctrinalmente fundamentada y socialmente necesaria, orientada a modernizar el régimen del usufructo y adecuarlo a las exigencias del Perú actual, fortaleciendo así la función económica de los derechos reales y consolidando un marco normativo coherente con la evolución del sistema jurídico y del mercado.

RECOMENDACIONES

1. Modificar la regulación del artículo 1001 del Código Civil peruano para flexibilizar el plazo del usufructo a favor de las personas jurídicas.

Se recomienda que el legislador revise el límite máximo de treinta años establecido para el usufructo constituido a favor de personas jurídicas, permitiendo que las partes puedan pactar un plazo acorde con la naturaleza y duración de los proyectos económicos o empresariales. Esta modificación fortalecería la autonomía privada, fomentaría la inversión y adecuaría la legislación peruana a las necesidades actuales del tráfico jurídico y patrimonial.

2. Reformar el artículo 1009 del Código Civil peruano para permitir modificaciones útiles al bien usufructuado. Se propone incorporar una regulación que autorice a las personas jurídicas usufructuarias a realizar mejoras o modificaciones sobre el bien cuando estas incrementen su valor, optimicen su aprovechamiento económico o sean indispensables para el desarrollo de la actividad empresarial, siempre que no se altere su esencia o exista autorización del nudo propietario. Con ello se lograría un equilibrio entre la protección del derecho de propiedad y la eficiencia económica del usufructo.

3. Promover el desarrollo doctrinario y jurisprudencial sobre el usufructo de las personas jurídicas.

Se recomienda incentivar nuevas investigaciones académicas, pronunciamientos jurisprudenciales y debates especializados sobre la aplicación práctica del usufructo para personas jurídicas, con el propósito de generar criterios uniformes que fortalezcan la seguridad jurídica y sirvan de fundamento para futuras reformas legislativas. Asimismo, ello permitirá adaptar esta institución a las nuevas dinámicas económicas y empresariales,

garantizando una interpretación moderna y coherente con los principios del Derecho Civil peruano.

Bibliografía

Avendaño, J. y Avendaño, A. (2017). *Derechos Reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

<https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/170673>

Alexy, R. (2011). Los derechos fundamentales y el principio de proporcionalidad. *Revista Española de Derecho Constitucional*, (91), 11–29.

<https://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revista-espanola-de-derecho-constitucional/numero-91-eneroabril-2011/los-derechos-fundamentales-y-el-principio-de-proporcionalidad-2>

Argentina. (2014). *Código Civil y Comercial de la Nación* (Ley N.º 26.994). Boletín Oficial de la República Argentina. Argentina.gob.ar

Arias Schreiber Pezet, M., Cárdenas Quirós, C., & Arias Schreiber Montero, A. (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984: Derechos reales (Tomo III, 2.ª ed.). Gaceta Jurídica

Belluscio, A. C. (2002). *Manual de derecho de familia* (7.ª ed., Vol. 2). Astrea.

Bustos, J. (1990). Teoría general sobre los derechos reales de garantía, con especial atención al pacto comisorio. *Anuario de derecho Civil*, (2)43, 539-572.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=46719>

Castañeda, J. E. (1973). *Los derechos reales. Tomo I: Instituciones de Derecho Civil*. Lima: Talleres Gráficos P. L. Villanueva.

Chile. (1855). *Código Civil de la República de Chile*. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.
[Ley Chile – Código Civil](#)

Coca, S. (6 de mayo de 2020). *Clases de frutos según el Código Civil. La pasión por el Derecho*.
[https://lpderecho.pe/clases-frutos-codigo
Civil/#:~:text=Los%20frutos%20son%20naturales%2C%20industriales,consecuencia%20de
%20una%20relaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica](https://lpderecho.pe/clases-frutos-codigo-Civil/#:~:text=Los%20frutos%20son%20naturales%2C%20industriales,consecuencia%20de%20una%20relaci%C3%B3n%20jur%C3%ADdica)

Coca, S. (20 de agosto de 2020). Derechos reales: ¿qué es el usufructo? (artículo 999 del Código Civil). *La pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/derechos-reales-usufructo/>

Coca, S. (21 de abril de 2020). Derecho Civil: ¿qué son los “frutos” y “productos”? Bien explicado. *La pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/derecho-Civil-que-son-los-frutos-y-productos-bien-explicado/>

Cotler, R. (2004). Análisis económico del derecho de propiedad [Entrevista a Robert D. Cooter]. *THEMIS-Revista de Derecho*, (48), 261–267.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9821>

Dumas Cochancela, J. (2018). *El usufructo: constitución y extinción* [Monografía previa a la obtención del Título de Abogado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/30225>

El Peruano. (2025, 11 de marzo). *El usufructo te da derecho a usar un inmueble, pero siempre por tiempo limitado*. <https://www.elperuano.pe/noticia/265881-el-usufructo-te-da-derecho-a-usar-un-inmueble-pero-siempre-por-tiempo-limitado-informate-aqui>

El Peruano. https://www.ana.gob.pe/sites/default/files/normatividad/files/ley_29338_0.pdf

Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*. Diario Oficial *El Peruano*, 29 de diciembre de 1993. [Plataforma oficial del Estado Peruano](#)

El Peruano. (2025, 11 de marzo). *El usufructo te da derecho a usar un inmueble, pero siempre por tiempo limitado*. <https://www.elperuano.pe/noticia/265881-el-usufructo-te-da-derecho-a-usar-un-inmueble-pero-siempre-por-tiempo-limitado-informate-aqui>

España. Comunidad Autónoma de Cataluña. (2000). Ley 13/2000, de 20 de noviembre, de regulación de los derechos de usufructo, uso y habitación. Boletín Oficial del Estado, núm. 8, de 9 de enero de 2001, pp. 853–858. <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2000/11/20/13>

Espinoza Espinoza, J. (2012). *Derecho de las personas: Concebido y personas naturales* (6.^a ed., 2 tomos). Editora y Librería Jurídica Grijley.

Espinoza Espinoza, J. (2012). *Derecho de las personas* (6.^a ed., 2 tomos). Grijley.

Fernández Sessarego, C. (2001). *Derecho de las personas: Exposición de motivos y comentarios al Libro Primero del Código Civil peruano* (9.^a ed. actualizada). Editora Jurídica Grijley.

Hernández, R., Fernández, C., y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.a ed.).

McGraw-Hill.

Gama, G. C. N. (2011). *Direitos reais*. São Paulo: Atlas

Gonzales Linares, L. (2012). *Derechos reales*. Lima: Jurista Editores.

Gonzáles Barr, G. (2019). *Tratado de derechos reales* (cuarta ed.). Jurista Editores E.I.R.L.

Larrea Holguín, J. (2008). *Manual elemental de derecho Civil del Ecuador. Volumen 5: El usufructo, derechos de uso y habitación, patrimonio familiar y las servidumbres*. Corporación de Estudios y Publicaciones.

Planiol, M. y Ripert, J. (1946). *Tratado práctico del Derecho Civil Frances. Tomo III, los bienes*. Cultural, S.A. Habana

Perú. (1996). *Ley N.º 26639, Ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil*. Diario Oficial *El Peruano*, 27 de junio de 1996.

[Archivo Digital de la Legislación del Perú](#)

Musto, N. J. (2000). *Derechos reales* (T. 2). Astrea.

Rengifo Gardeazábal, M. (2011). *Teoría general de la propiedad: Bases para la construcción de un derecho civil realista en el ámbito de la tradición jurídica romana*. Temis.

Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. *Derecho y Cambio Social*, 13(43), 1-37.

Tenera, F, y Mantilla, F. (2006). El concepto de derechos reales. *Revista de Derecho Privado*, (36),117-139. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033184003>

Torres Vásquez, A. (2021). *Derechos reales* (Tomo I, 2.^a ed.). Instituto Pacífico.

Tribunal Constitucional del Perú. (2003, 3 de enero). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 0010-2002-AI/TC, caso Marcelino Tineo Silva y más de 5,000 ciudadanos*.
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00010-2002-AI.pdf>

Tribunal Constitucional del Perú. (2003, 30 de abril). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 0016-2002-AI/TC, caso Colegio de Notarios de Junín*. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2025). Resolución N.º 2276-2025-SUNARP-TR-Lima. Lima, Perú: SUNARP.

Tribunal Constitucional del Perú. (2003, 30 de abril). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 0016-2002-AI/TC (Colegio de Notarios de Junín c. Congreso de la República)*.
<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>

Tribunal Constitucional del Perú. (2005, 29 de octubre). Sentencia recaída en el Expediente N.º 0045-2004-PI/TC, caso Colegio de Abogados del Cono Norte de Lima.
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00045-2004-AI.pdf>

Tribunal Constitucional del Perú. (2005, 29 de octubre). *Sentencia recaída en el Expediente N.º 0045-2004-PI/TC, caso Colegio de Abogados del Cono Norte de Lima.*
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00045-2004-AI.pdf>

Valencia Zea, A., & Ortiz Monsalve, Á. (2007). *Derecho Civil. Tomo II: Derechos reales* (11.ª ed.). Editorial Temis

Varela, D. F., & Archimbaud, J. L. (2006). Derechos de propiedad y tenencia de la tierra. En M. Giugale, V. Fretes-Cibils, & J. L. Newman (Eds.), *Perú: La oportunidad de un país diferente. Próspero, equitativo y gobernable* (cap. 24). Banco Mundial.
<https://documents1.worldbank.org/curated/en/615881468333868931/pdf/382860SPANISH0101OFICIAL0USE0ONLY1.pdf>

Varsi, E (2017). *Tratado de los derechos reales, parte general*. Fondo Editorial. Universidad de Lima.
<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/9257>

Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (68), 71-79. <https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7987>

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Tomo III: Derechos reales de goce*. Universidad de Lima.

Vásquez Rebaza, W. (2008). *Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento. Derecho & Sociedad*, (30), 272–283. Recuperado de: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/download/17357/17643/688>
[99](#)

Vásquez Ríos, A. (1994). *Los derechos reales: La propiedad, copropiedad, usufructo, uso, habitación, superficie y servidumbre*. Lima, Perú

Vásquez Ríos, A. (2013). *Derechos reales de garantía. Tomo II: Hipoteca, garantía mobiliaria y anticresis*. Editorial San Marcos

Venezian, G. (1928). *Usufructo, uso y habitación* (R. Atard, Trad.; J. Castán Tobeñas, anot.). Librería General de Victoriano Suárez.

Viera, J.(2018). *Direitos reais*. Coimbra editora.