

HIPOTECA SOBRE CONCESIONES DE ACUICULTURA DE SALMÓNIDOS

MORTGAGE ON A SALMON AQUACULTURE CONCESSION

Joel González Castillo*

RESUMEN: El presente artículo aborda un tema escasamente tratado en la doctrina chilena, cual es la constitución de hipoteca sobre una concesión de acuicultura de salmones. En él, se trata la naturaleza jurídica de esta garantía, la normativa aplicable, a qué se extiende esta hipoteca, la caducidad de las concesiones y la forma en que se constituye la hipoteca. Finalmente, se analiza la legislación noruega, principal competidor de Chile en la industria del salmón.

PALABRAS CLAVE: hipoteca, concesión, acuicultura, salmón.

ABSTRACT: This article deals with a subject scarcely dealt with in Chilean doctrine, which is the constitution of a mortgage on a salmon aquaculture concession. It deals with the legal nature of this guarantee, the applicable regulations, the scope of this mortgage, the expiration of the concessions and the way in which the mortgage is constituted. Finally, it deals with the Norwegian legislation, Chile's main competitor in the salmon industry.

KEYWORDS: mortgage, concession, aquaculture, salmon.

INTRODUCCIÓN

Como cuestión previa conviene hacer la distinción entre concesiones marítimas y de acuicultura.

* Master en Derecho de la Unión Europea, Universidad Complutense de Madrid, España. Master en Derecho de la Empresa, Pontificia Universidad Católica de Chile. MBA, Esade, España. Profesor de Derecho Civil, Universidad de Chile. Correo electrónico: jgonzalezc@derercho.u Chile.cl

Son concesiones marítimas, las que se otorgan sobre bienes nacionales de uso público o bienes fiscales, cuyo control, fiscalización y supervigilancia corresponde al Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina, cualquiera que sea el uso a que se destine la concesión y el lugar en que se encuentren ubicados los bienes.

Por su parte, son concesiones de acuicultura las definidas como tales en la Ley General de Pesca y Acuicultura, que se otorgan para fines de cultivo de especies hidrobiológicas, en las áreas fijadas como apropiadas para el ejercicio de la acuicultura, por el Ministerio de Defensa Nacional y se rigen por las disposiciones de la Ley General Pesca y Acuicultura (art. 3.º, Decreto con Fuerza de Ley n.º 340 Sobre Concesiones Marítimas, Ministerio de Hacienda)¹.

La Ley n.º 20434 de 8 de abril de 2010², que modifica la Ley General de Pesca y Acuicultura (Ley n.º 18892, en adelante LGPA)³ en materia de acuicultura dispuso:

“17) Agrégase el siguiente artículo 81 bis:

Sin perjuicio de otros negocios jurídicos, podrá constituirse hipoteca sobre la concesión o autorización de acuicultura”⁴.

Esta norma, que permite a las empresas hipotecar sus concesiones y permisos acuícolas tuvo por objetivo salvar a la industria salmonera afectada de manera muy fuerte por el virus ISA. Pocas veces un marco normativo se adapta con tal celeridad a una crisis económica. A fines de la década de 2000, la industria salmonera chilena enfrentó su peor colapso: el virus ISA diezmoó la producción, obligando a un rediseño urgente de su arquitectura financiera. En este contexto, el legislador introdujo una herramienta poco usual en el derecho administrativo chileno: la hipoteca sobre concesiones de acuicultura. Esta figura, aun escasamente tratada en la doctrina, abrió una ventana jurídica que permitió transformar un derecho administrativo en un activo bancariamente explotable.

Sin embargo, ¿puede, en realidad, hipotecarse un bien que no se posee en propiedad? ¿Cuál es la naturaleza jurídica de estas concesiones y qué límites enfrenta su afectación como garantía? Este artículo explora una problemática jurídica de alta complejidad: la posibilidad de constituir hipoteca sobre concesiones

¹ Véase al respecto FUENTES (2013).

² Disponible en www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1012014 [fecha de consulta: 2 de julio de 2026].

³ El Decreto 430 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley n.º 18892, de 1989 y sus modificaciones, ley general de pesca y acuicultura. Disponible en www.bcn.cl/leychile/navegar?idnorma=13315 [fecha de consulta: 2 de julio de 2026].

⁴ El 40 % de las concesiones salmoneras están hipotecadas. Véase VERDEJO e INOSTROZA (2024).

de acuicultura en Chile, centrándose especialmente en el cultivo de salmones, y contrastándola con el régimen noruego, referente global en esta industria.

Más allá de un análisis exegético, proponemos una interpretación sistemática que combina el derecho civil, el administrativo y el comercial, para dilucidar el verdadero alcance de esta garantía. El presente trabajo desentraña las tensiones entre el carácter público del mar territorial y la utilización privada de sus recursos, ofreciendo una lectura jurídica crítica sobre cómo los instrumentos financieros han penetrado, incluso, los dominios tradicionales del derecho público.

El desarrollo se estructura en seis partes. Primero, se aclara la naturaleza jurídica de la concesión y el derecho que puede ser hipotecado. Luego, analizamos el marco normativo aplicable, los requisitos formales de constitución, el alcance de la hipoteca, y las reglas especiales sobre caducidad. Finalmente, se incorpora un análisis comparado con el sistema noruego.

I. NATURALEZA JURÍDICA

Alejandro Guzmán, con quien concordamos, califica la hipoteca sobre concesiones de acuicultura⁵ de salmónidos como una sobre derechos reales administrativos inmuebles⁶.

En el derecho chileno existen precedentes claros de concesiones administrativas consideradas derechos reales inmuebles habilitados para garantía real. Un ejemplo paradigmático es la concesión minera, definida por el *Código de Minería* como:

“un derecho real e inmueble; distinto e independiente del dominio del predio superficial, aunque tengan un mismo dueño; oponible al Estado y a cualquier persona; transferible y transmisible; susceptible de hi-

⁵ Sobre concesiones de acuicultura, en general, véase BARROILHET (s/f); RAMÍREZ (2023). Sobre concesiones de salmonicultura, en particular, véase ARANCIBIA (2019).

⁶ En la legislación chilena, un derecho solo puede ser real o personal (art. 576 del CC). Real es el que se tiene sobre una cosa sin respecto a determinada persona (art. 577 inc. 1.º); y tal es precisamente el caso del derecho de concesión de acuicultura, que se ejerce sobre la superficie de playa, fondo y agua o terreno de roquerío delimitado en el acto administrativo concedente frente a todos y no respecto de persona determinada alguna, a quien el titular pueda exigir una prestación de dar, hacer o no hacer que este le debe merced a alguna fuente de obligación. Es un derecho real inmueble, por aplicación de la regla sentada en el art. 580 del CC, según la cual los derechos y acciones (reales) se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse; y la cosa en que recae la concesión, vale decir, el terreno de playa o de roquerío o el fondo de agua y agua, son inmuebles ellos mismos, de modo de traspasar este carácter al derecho. Por la naturaleza administrativa de su título, es un derecho real administrativo. GUZMÁN (2011) pp. 88, 92.

poteca y otros derechos reales y, en general, de todo acto o contrato” (art. 2.º).

Esta caracterización legal confirma que, pese a versar sobre recursos del Estado, la concesión otorga al particular un derecho en cierto modo análogo a la propiedad, apto para ser enajenado o gravado. En la misma línea, la Ley n.º 19657 de 2000 que creó las concesiones de energía geotérmica dispuso en forma expresa su hipotecabilidad en vez de una prenda sin desplazamiento, precisamente por el *carácter inmueble* de la concesión. Esta decisión legislativa de preferir la hipoteca (figura típica inmobiliaria) por sobre la prenda en concesiones geotérmicas marcó un antecedente que luego sería seguido por el legislador acuícola en 2010.

En teoría se podría haber establecido la figura de una prenda sin desplazamiento. Como explica el autor citado, la intención del Ejecutivo al principio era insistir en una prenda. El original art. 81 bis, contenido en el proyecto del Ejecutivo, iba referido, en efecto, a una prenda sin desplazamiento de aquella regida por el art. 14 de la Ley n.º 20190 (que contiene la nueva ley general de prenda sin desplazamiento), pese a que a la fecha esa ley aún no entraba en vigor⁷. Decía dicho art. 81 bis:

“Sin perjuicio de otros negocios jurídicos, la prenda sin desplazamiento sobre la concesión o autorización de acuicultura, deberá constituirse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Prenda sin Desplazamiento del Servicio de Registro Civil e Identificación y se someterá en lo demás a las normas de la Ley N° 20.190”⁸.

Como consecuencia, su art. 3 transitorio expresaba:

“Mientras no entre en vigencia la Ley N° 20.190, las prendas sin desplazamiento que se constituyan sobre concesiones o autorizaciones de acuicultura se inscribirán en el Registro de Prenda Industrial del Conservador de Bienes Raíces de la comuna en que se ubique la concesión o autorización respectiva”⁹.

Más adelante, el propio Ejecutivo, en el seno de la Comisión de Pesca, Acuicultura e Intereses Marítimos de la Cámara de Diputadas y Diputados, propuso mudar la prenda sin desplazamiento a una hipoteca; y ofreció la siguiente explicación:

⁷ GUZMÁN (2011). nota 4, p. 73.

⁸ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (2010) p. 21.

⁹ *Op. cit.* p. 27.

“Se indicó que se cambia la figura de la prenda sin desplazamiento por la de la hipoteca, debido a que la ley que regula la primera no se encuentra aún vigente y eso atenta contra la certeza que desea otorgarse a las garantías sobre la concesión, particularmente porque de ello depende la obtención de créditos por parte de la industria para efectos de superar la situación de crisis que se vive actualmente. Por su parte, se agregó, la hipoteca es una figura regulada en el Código Civil, de aplicación y con un régimen que otorga la certeza necesaria a los acreedores. En consecuencia, se plantea la necesidad de realizar este cambio de figura de garantía, sometiéndola al régimen general previsto en el Código Civil. La Comisión acordó aprobar este inciso con la indicación del Ejecutivo por ocho votos a favor y uno en contra”¹⁰.

La sala aprobó esto sin que después se retornara sobre los pasos dados. En la Comisión de Intereses Marítimos del Senado quedó claro que la verdadera razón de establecer una hipoteca y no una prenda radica en el carácter inmueble del derecho de concesión sobre el cual recae el gravamen. Se dijo en el debate:

“el tipo de garantía a establecer siempre depende del bien sobre el cual recae, sea éste corporal o incorporeal, mueble o inmueble. En el caso de los muebles, la garantía es la prenda; para el caso de los inmuebles es la hipoteca. De esta forma, y como la concesión de acuicultura es un derecho y, en consecuencia, un bien incorporeal, el tipo de garantía está determinado por la naturaleza del bien sobre el cual se ejerce. Para el caso de las concesiones acuícolas, el derecho de uso y goce se ejerce sobre la columna de agua y el fondo marino, y, en consecuencia, la garantía que corresponde constituir es la hipoteca”¹¹.

En relación con esto Guzmán señala que el contrato de hipoteca recae no sobre la concesión de acuicultura entendida como el acto administrativo concedente, porque carecería de sentido que hubiese de tener por objeto a un acto jurídico. Tampoco recae sobre la concesión entendida como la cosa corporal, vale decir, como la playa, la porción de agua y fondo o las rocas concedidas, porque estas cosas son bienes nacionales y pertenecen, por ende, a la nación toda (art. 589 inc. 1.º del CC), en calidad de “uso público” (inc. 2.º). En tales circunstancias su hipoteca no es posible, porque sería sobre cosa ajena, en contravención del art. 2418 del CC: “La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves”. Por consiguiente, no resta más que concluir que cuando se habla de la hipoteca de una concesión de acuicul-

¹⁰ BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (2010) pp. 81-82.

¹¹ *Op. cit.* pp. 490-491.

tura se dice que lo hipotecable es el derecho de concesión de acuicultura mismo de que alguien es titular¹².

II. NORMATIVA APLICABLE

“La hipoteca se someterá a las disposiciones contenidas en el Título XXXVIII del Libro IV del Código Civil, denominado ‘De la Hipoteca’, en lo que no se opongan a las disposiciones de esta ley”¹³.

De manera que, en primer lugar, por principio de especialidad, se aplican las disposiciones de la ley referida y, subsidiariamente, las del *Código Civil* referidas a la hipoteca.

III. CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca sobre la concesión o autorización de acuicultura

“deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces que tenga competencia en la comuna en la que se encuentre ubicada la concesión o autorización”¹⁴.

De manera que para su perfeccionamiento la hipoteca sobre la concesión o autorización de acuicultura requiere escritura pública.

En cuanto a su inscripción deberá hacerse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces que tenga competencia en la comuna en la que se encuentre ubicada la concesión o autorización (esto refuerza la asimilación de la concesión a un bien raíz para efectos de publicidad y oponibilidad) y contendrá:

“a) El nombre, apellido y domicilio del acreedor y su profesión, si tuviere alguna; y las mismas designaciones respecto del deudor y de los apo-

¹² GUZMÁN (2011) p. 80. En la Comisión de Intereses Marítimos del Senado, se dijo por la señora Jessica Fuentes, asesora del Ministerio de Economía: “que las concesiones de acuicultura otorgan derechos de uso y goce sobre determinados bienes nacionales de uso público, sin que pueda confundirse la institución de la concesión con la columna de agua y el fondo marino. [...] Por otra parte –continuó–, la hipoteca recae sobre el derecho de uso y goce, y no directamente sobre el fondo marino y la columna de agua”. BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL (2010) p. 490.

¹³ Ley n.º 18892 sobre pesca y acuicultura (1989) art. 81 bis.

¹⁴ *Ibid.*

derados o representantes legales del uno o del otro, que requieran la inscripción.

Las personas jurídicas serán denominadas por su nombre legal y por el lugar de su establecimiento; y se extenderá a sus personeros lo que se dice de los apoderados o representantes legales en el inciso anterior.

b) La fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca, y el archivo en que se encuentra.

Si la hipoteca se ha constituido por acto separado, se expresará también la fecha de este acto, y el archivo en que se encuentra.

c) La ubicación del centro de cultivo, indicando sector, comuna, provincia y región.

d) La superficie del centro de cultivo y coordenadas geográficas que lo delimitan y las especies o grupo de especies objeto del cultivo.

e) El número de la resolución que otorgó la concesión o autorización, fecha y autoridad de la que emana y fecha de su publicación en el Diario Oficial.

f) La suma determinada a que se extiende la hipoteca en el caso de haberse limitado a determinada cantidad.

g) La fecha de la inscripción y la firma del Conservador”¹⁵.

IV. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA

“La hipoteca se extenderá a los derechos de uso y goce¹⁶ que otorga la concesión de conformidad con lo establecido en el artículo 67 bis”¹⁷,

dejando en claro que el gravamen cubre todas las facultades inherentes al título concesional.

Las concesiones y autorizaciones acuícolas no entregan dominio alguno a su titular sobre las aguas ni el fondo marino ubicado en los sectores abarca-

¹⁵ Ley n.º 18892 sobre pesca y acuicultura (1989) art. 81 ter.

¹⁶ El uso y goce se parece al usufructo. Pero con una diferencia fundamental: el usufructo concede el uso y el goce o disfrute plenos sobre la cosa fructuaria, vale decir, todo su uso y todo su disfrute; mientras que la concesión otorga un uso y un goce funcionalmente limitados sobre la cosa en que recae, esto es, sobre el área de la playa, del fondo de mar y agua o del roquerío. En efecto, el uso y goce concedidos sobre esos bienes nacionales son solo para ejecutar actividades de acuicultura en ellos, que, a su vez, consisten en la producción de recursos hidrobiológicos organizada por el hombre (art. 2 n.º 3 de la LGPA.), que también se llaman “actividades acuícolas” (art. 67 inc. 1.º de la LGPA.) y “actividad de cultivo” (art. 2 n.º 38 de la LGPA), pero con respecto a ciertas especies (art. 69 inc. 1.º y 4.º de la LGPA); así que se excluyen usos o goces no acuícolas, o acuícolas sobre otras especies no abrazadas por la concesión. GUZMÁN (2011) p. 82.

¹⁷ Ley n.º 18892 sobre pesca y acuicultura (1989) art. 81 bis.

dos por ellas, y solo le permitirán realizar aquellas actividades para las cuales le han sido otorgadas, de manera armónica y sustentable con otras que se desarrollen en el área comprendida en la respectiva concesión o autorización, tales como la pesca artesanal y el turismo¹⁸.

V. CADUCIDAD

El art. 81 bis señalado establece mecanismos para proteger al acreedor hipotecario en caso de caducidad por incumplimiento del concesionario. La norma dispone una suerte de “escudo temporal” contra la caducidad. En efecto, indica que no se aplicarán las causales de caducidad de las concesiones y autorizaciones de acuicultura¹⁹ sobre las cuales se haya trabado embargo o dictado una me-

¹⁸ Ley n.º 18892 sobre pesca y acuicultura (1989) art. 67 bis.

¹⁹ El art. 142 de la LGPA dispone: “Son causales de caducidad de las concesiones y autorizaciones de acuicultura las siguientes:

- a) Explotar la concesión con un objeto diferente de aquél para el cual se otorgó.
- b) No pagar la patente que exige el artículo 84.
- c) Incurrir, dentro del plazo de dos años contados desde la fecha de comisión de la primera infracción, en tres infracciones sancionadas de conformidad con el inciso primero del artículo 118.
- d) Haber sido condenado el titular mediante sentencia firme por alguno de los delitos de que tratan los artículos 136 y 137.

e) No iniciar operaciones en el centro de cultivo dentro del plazo de un año contado desde la entrega material de la concesión o autorización; o paralizar actividades por más de dos años consecutivos, sin perjuicio de la ampliación de plazo otorgada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 69 bis. Los plazos antes señalados se suspenderán en los casos en que la autoridad hubiese dispuesto descanso obligatorio, de conformidad con el reglamento a que se refiere el artículo 86.

Para estos efectos, se entenderá que existe operación cuando la actividad del centro es igual o superior a los niveles mínimos de operación por especie y área que se establezcan mediante reglamento. En ningún caso el reglamento podrá establecer como operación mínima anual más del 50% de la operación máxima prevista cada año para el centro de cultivo en la resolución de calificación ambiental.

En el caso de acreditarse la fuerza mayor o caso fortuito, la Subsecretaría de Marina o de Pesca, según corresponda, podrá autorizar una ampliación de plazo por el tiempo de duración del evento que configure la fuerza mayor o el caso fortuito. Se considerará como evento de fuerza mayor, entre otros, la paralización de actividades que se justifique por la situación sanitaria de la zona aledaña a la concesión o autorización de que se trate.

Sin perjuicio de lo establecido en los párrafos precedentes, en los casos de catástrofes naturales que afecten un área determinada, declaradas por la autoridad competente y que impidan la realización de actividades de cultivo sobre una o más especies, la Subsecretaría de Marina o Pesca, según corresponda, otorgarán de oficio una prórroga para iniciar o reanudar las actividades en los centros de cultivo afectados.

En estos casos los titulares de las concesiones o autorizaciones respectivas estarán exentos del pago de la patente única de acuicultura durante el periodo de prórroga decretada.

dida prejudicial o precautoria fundada en la hipoteca, entre la fecha de la resolución que los decreta (no notificación) y la fecha de inscripción de la concesión

El titular de la concesión o autorización de acuicultura sólo podrá acreditar la instalación de estructuras y las actividades señaladas en los incisos precedentes a través de los formularios entregados oportunamente de conformidad con el artículo 63.

El acreedor hipotecario podrá solicitar al Servicio el certificado que dé cuenta de la operación del centro de cultivo de conformidad con el reglamento.

f) Fallecimiento del titular, cuando no se cumpla lo establecido en el artículo 82.

La caducidad que declare por resolución el Subsecretario de Marina, deberá ser notificada al titular de la concesión de acuicultura por carta certificada. Este último dispondrá de un plazo de 30 días, contado desde la fecha del despacho de la carta, para reclamar de la resolución ante el Ministerio de Defensa Nacional, el que resolverá previo informe técnico de la Subsecretaría de Marina, dentro de igual plazo.

Esta última decisión no es susceptible de recurso administrativo alguno.

Cuando la caducidad de una autorización de acuicultura sea declarada por resolución de la Subsecretaría, su titular será notificado en la misma forma y dentro de igual plazo que el que se indica precedentemente. Asimismo, podrá reclamar de esta resolución ante el Ministro, el que resolverá previo informe de la Subsecretaría. Esta última decisión tampoco será susceptible de recurso administrativo alguno.

g) ELIMINADA.

h) Haber sido sancionado tres veces, dentro del plazo de cuatro años contados desde la fecha de la comisión de la primera infracción, por el subreporte o la entrega de información incompleta o falsa, de conformidad con el inciso final artículo 113 de esta ley.

i) Haber infringido la suspensión de operaciones dispuesta de conformidad con el artículo 118 ter.

j) Incurrir en una tercera infracción de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 ter.

k) En el caso de los centros de cultivo que en virtud de esta ley se mantengan en operación en lagos, incurrir por tres veces en condición anaeróbica, de conformidad con el reglamento a que se refiere el artículo 87.

l) Haber sido sancionado el titular tres veces en dos años en virtud de lo dispuesto en el artículo 118 ter, letra b), párrafo séptimo o del artículo 137 bis.

m) Haber sido clasificado el centro de cultivo con bioseguridad baja de acuerdo con el reglamento a que se refiere el artículo 86, inmediatamente después de la suspensión de operaciones aplicada de conformidad con el artículo 118 quinquies.

n) En los casos en que se trate de concesiones de peces que se encuentren ubicadas en franjas de distancia obligatoria entre macro zonas y que no hayan solicitado relocalizarse, existiendo áreas apropiadas al efecto, incurrir por dos veces, al término del descanso sanitario correspondiente a la concesión, en una clasificación de bioseguridad baja, conforme a la metodología establecida en el reglamento a que se refiere el artículo 86.

ñ) Haber sido sancionado, por segunda vez, el titular de la concesión o quien tenga un derecho sobre ella para el ejercicio de la actividad, por infringir lo dispuesto en los artículos 74 bis o 74 ter.

El tribunal que haya conocido de una infracción a esta ley y cuya reiteración pueda dar lugar a la configuración de causales de caducidad de conformidad con este artículo, deberá comunicar la sentencia que impone la sanción al acreedor hipotecario inscrito en el Registro de Concesiones de Acuicultura que lleva la Subsecretaría de Marina, en el plazo de un mes contado desde la fecha de la resolución respectiva. Dentro del mismo plazo, la Subsecretaría deberá comunicar al acreedor hipotecario las sanciones impuestas de conformidad con el artículo 118 ter”.

o autorización del nuevo titular que se la haya adjudicado en venta forzada. La misma norma se aplicará en los casos en que se dicte la resolución de reorganización o liquidación, conforme a lo establecido en la Ley de Reorganización y Liquidación de Activos de Empresas y Personas, del titular de la concesión o autorización de acuicultura hipotecada o del deudor del crédito garantizado con la hipoteca de la misma.

El beneficio anterior no podrá exceder de tres años. La aplicación de causales de caducidad comenzará de nuevo a regir desde la fecha del vencimiento de este último plazo o a partir de la fecha de la enajenación de la concesión o autorización, según cual sea el evento primero en ocurrir.

En caso que se hubiese convenido que la concesión o autorización hipotecada no puede gravarse o enajenarse, deberá inscribirse en el Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces respectivo, y su infracción dará derecho al acreedor para exigir su inmediata realización, considerándose la obligación caucionada como de plazo vencido.

Si vencido el plazo de no aplicación de las causales de caducidad se encontrare pendiente la realización de la hipoteca, el acreedor hipotecario podrá pedir su inmediata realización, aunque se hubieren opuesto excepciones.

El juez deberá decretar la inmediata realización de la hipoteca, solicitando al acreedor hipotecario que caucione previamente las resultas del juicio (esto significa que, en el caso de haber habido oposición a la ejecución con excepciones, no es necesario esperar la sentencia de remate que las resuelva y ordene la realización. Basta, pues, que el acreedor caucione las resultas del juicio para que el juez ordene el remate inmediato).

Sin perjuicio de lo anterior, el juez no podrá decretarla si el deudor hubiere fundado su oposición en alguna de las siguientes excepciones:

- 1) Pago de la deuda.
- 2) Prescripción.
- 3) No empecer el título al ejecutado.

En este caso, no podrá discutirse la existencia de la obligación hipotecaria²⁰, y para que sea admitida a tramitación deberá fundarse en algún antecedente escrito y aparecer revestida de fundamento plausible. Si no concurrieren estos requisitos, el tribunal la desechará de plano.

En los casos referidos, la oposición se tramitará como incidente. La apelación de las resoluciones que se dicten en contra del demandado se concederá

²⁰ La excepción del n.º 3 se configura auténticamente cuando el título contiene como deudor a alguien distinto del ejecutado, de quien este no es sucesor a título universal ni singular; o como acreedor a alguien distinto del ejecutante, de quien tampoco es sucesor universal o singular, o cesionario; o da cuenta de una deuda que es distinta a la ejecutada, aunque la diferencia provenga de ser nada más que menor a la ejecutada; o cuando el título exhibido sea diferente al que funda la demanda ejecutiva. GUZMÁN (2011) p. 108.

en el solo efecto devolutivo. El tribunal de alzada podrá decretar, a petición de parte, la suspensión del cumplimiento de la sentencia de primera instancia mientras se encuentre pendiente la apelación, si existieren razones fundadas para ello, lo que resolverá en cuenta.

Desechada la oposición formulada, se procederá al remate de la concesión o autorización hipotecada.

El cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley y sus reglamentos seguirán siendo de cargo del titular o del ejecutante, según corresponda, mientras no se adjudique la concesión o autorización a un tercero.

La no aplicación de las causales de caducidad antes señaladas no regirá en los casos en que el ejecutante o el adquirente, en venta forzada, sea la misma persona natural o jurídica titular de la concesión o autorización de acuicultura o personas vinculadas a ella (esto a fin de evitar fraudes). Se entenderá por personas vinculadas las personas naturales que tengan la calidad de cónyuge, hijo, adoptado o pariente hasta el tercer grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad inclusive o quienes sean directores, gerentes, administradores, ejecutivos principales o liquidadores de la sociedad, así como toda entidad controlada, directa o indirectamente, por cualquiera de ellos; sus socios, si se trata de una sociedad de personas, sea que participen en forma directa o a través de otra persona vinculada, sea esta natural o jurídica; las sociedades de personas que tengan uno o más socios en común, directamente o en la forma antes señalada; las entidades del grupo empresarial al que pertenece la sociedad; las personas jurídicas que tengan, respecto de la sociedad, la calidad de matriz, coligante, filial o coligada a que se refiere el título VIII de la ley n.º 18046, sobre Sociedades Anónimas, y toda persona que, por sí sola o con otras con que tenga acuerdo de actuación conjunta, pueda designar al menos un miembro de la administración de la sociedad o controle un 10 % o más del capital o del derecho a voto.

Se entenderá como concesión o autorización de acuicultura nueva para los efectos del art. 142 (causales de caducidad), aquella que sea inscrita como resultado de una venta forzada o efectuada de conformidad a la Ley de Reorganización y Liquidación de Activos de Empresas y Personas, con la excepción de lo señalado en el párrafo anterior (persona vinculada con el titular de la concesión).

Finalmente, el citado art. 81 bis de la Ley n.º 18892 (LGPA) dispone que, en cualquier caso, el adquirente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el art. 71 de la misma ley. El procedimiento de ejecución no habilitará la adquisición de la concesión por parte de una persona jurídica que no tenga dentro de su objeto social la actividad de acuicultura, salvo en el caso que se trate de un banco y para el solo efecto de enajenar la concesión, de conformidad con el art. 84, n.º 5, letra b), del Decreto con Fuerza de Ley n.º 3, de 1997, del Ministerio de Hacienda, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley General de Bancos.

VI. DERECHO COMPARADO: EL CASO DE NORUEGA

El caso de este país interesa, pues es competidor directo de Chile en la producción y exportación de salmón.

En la Ley de Acuicultura de Noruega²¹, el término derecho hipotecario (*mortgage right*) implica la posibilidad de que la licencia o concesión acuícola

²¹ The Aquaculture Act (2005).

El párrafo § 20 de dicha *Act* dispone: "Mortgaging of aquaculture licences Aquaculture licences may be mortgaged. The mortgage will be afforded legal protection when it is registered on the licence's record in the aquaculture register. The mortgaging of aquaculture licences is not of any significance to the authorities' use of measures pursuant to this Act. The State's mortgage takes precedence over any other encumbrances on licences for claims for enforcement damages pursuant to Section 28, claims for the reimbursement of execution expenses pursuant to Section 29, and for violation fines pursuant to Section 30. The Ministry may prescribe, by regulations, detailed provisions relating to the mortgaging of aquaculture licences, including limitation of the amount of the State's mortgage pursuant to the fourth paragraph".

En el preámbulo de la *Act* (p. 20) se lee: "Mortgage right means that the licence can be used as collateral for a creditor's security interest. This means that the mortgagee will have statutory protection for his security interest in the licence in relation to other creditors and an orderly debt collection process. As is the case with transfers, this can be performed without any public approval or licence. The Ministry means that the mortgagee has preemptive rights for satisfaction of his claim through the sale of the attached property (cf. Section 1-1 of the Mortgages and Pledges Act). The unsecured creditors can therefore only seek satisfaction from whatever remains after satisfaction of the mortgagee's claim. A mortgage represents a satisfaction privilege at the expense of other unsecured creditors. The statutory liens can be taken out against the licence for enforcement damages, violation fines and execution in connection with restoration. Statutory liens are liens that arise immediately by virtue of laws, and they are fully protected from when they arise, without any registration, surrender or other legal protection measures. It is proposed that statutory liens pursuant to the Aquaculture Act be given the highest priority so that they take precedence over any other security interest claims. The purpose of the introduction of a right of transfer and mortgage is to meet the commercial needs that already exist in the industry and create an orderly and predictable regulatory framework. In the opinion of the Ministry, the right of transfer and mortgage can contribute to greater predictability and improved access to capital for the industry. In addition, the industry's need for flexibility to conduct ordinary commercial transactions will be met within a comprehensive scheme. The right of mortgage will increase the creditworthiness of the aquaculture companies and facilitate access to and the terms for loan capital. It may also result in a shift in the weighting of loan agreements from short-term to long-term debt. For a financial institution the opportunity to hold a mortgage interest in the licence will represent a significant improvement in the institution's security interest in relation to the current situation in which the value of the aquaculture licences will pass to the creditors as a whole in the event of bankruptcy. The Ministry finds that the introduction of the right to transfer aquaculture licences will result in an increased willingness to invest on the equity side from investors; the easier it is to sell an asset, the less the risk is to the investor. The same evaluations will apply in relation to the financial institutions with respect to the industry's access to capital. When the licences are made transferable, they will have a more defined and stable value that can be realised in the same manner as other assets".

pueda ser utilizada como garantía o colateral para respaldar un crédito con un acreedor. Esto implica que el acreedor hipotecario tendrá protección legal en el caso que existan deudas asociadas a la licencia o concesión, priorizándolo por sobre otros acreedores, y un proceso ordenado de cobro de aquellas deudas. En otras palabras, el acreedor hipotecario tiene derechos de prelación para la satisfacción de su reclamo. De esta manera, los acreedores no garantizados solo podrán buscar compensación con lo que quede después de cubrir el reclamo del acreedor hipotecario, ya que la hipoteca representa un privilegio de satisfacción que prevalece sobre otras deudas no aseguradas.

En Noruega, de acuerdo con la Ley de Acuicultura, al igual que en las transferencias de licencias o concesiones, la constitución de una hipoteca puede realizarse sin aprobación pública (o sea, de la autoridad que otorga las licencias).

Según el Ministerio de Pesca y Asuntos Costeros de Noruega, el propósito de la introducción de derechos de transferencia e hipoteca en la legislación acuícola es satisfacer las necesidades comerciales que ya existen en la industria y crear un marco regulatorio ordenado y predecible. Según la opinión del Ministerio, el derecho de transferencia e hipoteca puede contribuir a una mayor previsibilidad y mejorar el acceso al capital para la industria.

De acuerdo con el Ministerio, el derecho de hipoteca contribuye a aumentar la solvencia crediticia de las empresas acuícolas y facilita el acceso y los términos para el capital prestado. También puede resultar en un cambio en la ponderación de los acuerdos de préstamo, pasando de deudas a corto plazo a deudas a largo plazo²².

CONCLUSIONES

La opción del legislador de calificar como hipoteca la garantía sobre una concesión de acuicultura, y no como una prenda sin desplazamiento, es correcta, pues la cosa en que recae la concesión, vale decir, el terreno de playa o de roquerío o el fondo de agua y agua, son inmuebles ellos mismos, de modo que pasan este carácter al derecho.

Por disposición expresa, la hipoteca se extiende a los derechos de uso y goce que otorga la concesión y para su constitución debe otorgarse escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces que tenga competencia en la comuna en la que se encuentre ubicada la misma.

²² Véase MORALES (2024).

BIBLIOGRAFÍA

- ARANCIBIA JERALDO, Leonardo (2019): "La normativa que regula las concesiones de salmonicultura". Disponible en https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio%2F10221%2F27279%2F2%2FBCN_la_normativa_que_regula_las_concesiones_de_salmonicultura_final.pdf [fecha de consulta: 4 de julio de 2026].
- BARROILHET DÍEZ, Agustín (s/f): "Derechos nuevos: las concesiones de acuicultura". Disponible en <https://derecho.uchile.cl/dam/jcr:76870c92-ea05-4244-a366-befd-444ca142/concesiones-acuicultura-v3.pdf> [fecha de consulta: 3 de julio de 2026].
- BIBLIOTECA DEL CONGRESO NACIONAL DE CHILE (2010): *Historia de la Ley N° 20.434*. Disponible en www.bcn.cl/historiadelailey/nc/historia-de-la-ley/4810/ [fecha de consulta: 5 de julio de 2026].
- FUENTES OLMOS, Jessica (2013): "Análisis comparado de los regímenes de las concesiones marítimas y de acuicultura", *Revista de Derecho, Universidad Católica de Valparaíso*, n.º 41: pp. 411-456.
- GONZÁLEZ CASTILLO, Joel (2018): *Índice chileno de derecho privado. 4.500 artículos de derecho civil y comercial* (Santiago, Editorial Jurídica de Chile).
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (2011): "Dos hipotecas sobre derechos reales administrativos inmuebles: las hipotecas de una concesión de acuicultura y de una concesión de energía geotérmica", *Revista de Derecho, Universidad Católica de Valparaíso*, n.º 36: pp. 69-116. Disponible en www.scielo.cl/pdf/rdpucv/n36/a02.pdf [fecha de consulta: 6 de julio de 2026].
- MORALES PEILLARD, Pablo (2024): "Constitución de hipotecas sobre concesiones de acuicultura: Los casos de Noruega, Canadá, Islandia". Disponible en https://obtienearchivo.bcn.cl/obtienearchivo?id=repositorio/10221/35768/1/HIPOTECA_SOBRE_CONCESIONES_ACUICOLAS_CASOS_DE_NORUEGA_CANADA_E_ISLANDIA_.pdf [fecha de consulta: 2 de julio de 2026].
- RAMÍREZ GONZÁLEZ, Gerardo (2023): *Derecho acuícola chileno. Régimen de concesiones de acuicultura, marítimas y otros otorgamientos* (Santiago, Libromar).
- VERDEJO, Javier e INOSTROZA, Yamil (2024): "Mar chileno en manos de los bancos: 40 % de las concesiones salmoneras están hipotecadas". Disponible en <https://interferencia.cl/articulos/mar-chileno-en-manos-de-los-bancos-40-de-las-concesiones-salmoneras-estan-hipotecadas> [fecha de consulta: 4 de julio de 2026].

Normas

- Decreto 75/2004, que aprueba el Reglamento para Contratos de Obra Pública, 1 de diciembre de 2004.
- Decreto 100, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Constitución Política de la República, 22 de septiembre de 2005.

Ley n.º 18892, Ley General de Pesca y Acuicultura, 22 de noviembre de 1989.

Ley n.º 19880, establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado, 29 de mayo de 2023.

Otros documentos

The Aquaculture Act (2005). Disponible en: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/fkd/reg/2005/0001/ddd/pdfv/255327-l-0525_akvakulturloveneng.pdf [fecha de consulta: 2 de julio de 2026].