

LA FICCIÓN DE LA FICCIÓN
UN ESTUDIO CRÍTICO SOBRE LAS DECISIONES
JUDICIALES SOBRE TEORÍA DE LA INSCRIPCIÓN-
FICCIÓN

Gissella López Rivera (Directora)
Constanza Javiera Inostroza Pereira (Coordinadora)

ACADEMIA DE DERECHO CIVIL
UNIVERSIDAD DIEGO PORTALES
2025

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
I. La posesión de los bienes frente al derecho chileno	4
II. Objetivo de este informe y metodología.....	6
III. Análisis año a año	8
IV. Año 2018	9
V. Año 2019	19
VI. Año 2020	23
VII. Año 2021	26
VIII. Año 2022	36
IX. Año 2023	41
X. Año 2024	47
XI. Conclusiones.....	50
XII. Jurisprudencia revisada.....	51

El presente informe fue elaborado por los miembros del proyecto “Posesión inscrita” de la Academia de Derecho Civil de la Facultad de Derecho de la Universidad Diego Portales.

Sus integrantes son los siguientes:

Xiomara Valentina Luco

Javiera Montenegro Sigala

Manuela Acuña Kuschel

Soad Álamos Guajardo

Iván González López

Ariel Reyes Acevedo

INTRODUCCIÓN

El propósito del presente trabajo es identificar la existencia o carencia de una línea jurisprudencial de la Corte Suprema en los casos en los que debe decidir si se prefiere la posesión material y la posesión inscrita de un bien raíz.

Su lineamiento es descriptivo pues aborda aquellos casos en los que se ha fallado el caso sometido a su conocimiento asumiendo la concepción de la inscripción como una ficción jurídica.

Para llevar a cabo este análisis, se han revisado las decisiones de la Corte Suprema durante el periodo comprendido entre los años 2018 a 2024 para identificar los criterios y fundamentos empleados en la resolución de los conflictos relativos a la posesión, enfocándonos particularmente en cómo se pondera la validez y eficacia registral frente a una realidad fáctica, como lo es la tenencia material de un inmueble. Cada año representa un capítulo independiente y se agrega a modo de cierre las conclusiones generales que han sido extraídas del análisis.

Cabe precisar que el análisis y el resultado del litigio revisado, que se indica en cada capítulo, hace referencia exclusivamente a si las acciones respecto del fondo del asunto prosperaron o no para el demandante, sin que el resultado de la acción esté indexado al pronunciamiento sobre el recurso de casación.

I. LA POSESIÓN DE LOS BIENES FRENTE AL DERECHO CHILENO

Nuestro legislador definió la posesión en el artículo 700 del Código Civil como:

"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él"

A partir de esta definición se ha sostenido que la posesión constituye una circunstancia de hecho¹, entendiéndola como la tenencia efectiva de un bien por parte de un individuo y que trata a ese bien conforme a determinadas pautas. Así, se ha consolidado la noción de que la posesión consta de dos elementos: el *corpus* y el *animus*. El primero cuenta como la tenencia física de un bien determinado, que se manifiesta en el control potencial o efectivo que sobre ese bien se ejerce. Por otro lado, el *animus*, constituye un elemento subjetivo, que refiere al comportamiento consciente y voluntario que tiene el sujeto como tenedor del bien, sin el reconocimiento de un dominio ajeno sobre dicho bien; es el ánimo de señor y dueño. Ambos elementos, en su conjunto, constituyen la posesión.

a) Adquisición, conservación y pérdida

Estos requisitos y elementos de la posesión -el *corpus* y el *animus*- nos permiten distinguir tres situaciones posibles en las que puede encontrarse un sujeto respecto de la posesión sobre un bien: la adquisición, conservación y pérdida de la posesión.

El principio general es que la posesión se adquiere una vez reunidos el *corpus* y el *animus* sobre un bien. Sin embargo, cabe distinguir entre la posesión de los bienes muebles e inmuebles.

Respecto de la adquisición de la posesión los bienes muebles ocurre mediante la tenencia material del bien con ánimo de señor y dueño. Sobre su conservación, el art. 727 del Código Civil determina que la posesión de un bien mueble no se pierde, aunque el poseedor ignore accidentalmente su paradero. En consecuencia, para la conservación de la posesión de un bien mueble, se requiere mantener el *animus*, aunque la tenencia material no se tenga momentáneamente. Por último, en cuanto a la pérdida de la posesión de los bienes muebles podemos identificar tres situaciones: 1) la pérdida de los dos elementos de la posesión; 2) la pérdida del

¹ Véase: Corral, H. (2022). *Curso de derecho civil: Bienes*, Santiago, Thomson Reuters.

corpus, al apoderarse otra persona de la cosa con ánimo de hacerla suya o, cuando sin pasar la posesión a otras manos, se hace imposible ejercer actos posesorios; y 3) la pérdida del *animus*, e.g., *constituto posesorio* (Artículo 684 N°5 segunda parte, Código Civil).

Para analizar la posesión de los bienes inmuebles, se requiere distinguir entre bienes inmuebles no inscritos y bienes inmuebles inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces. En términos generales, respecto de los primeros la adquisición, conservación y pérdida de la posesión sigue las reglas de los bienes muebles ya referidas y para los segundos es necesario recurrir a la regulación sistematizada doctrinariamente, bajo lo que ha sido llamado como “la teoría de la posesión inscrita”.

La adquisición de la posesión regular de los inmuebles inscritos requiere, en términos generales, de la inscripción del título traslativo o constitutivo de dominio que se invoca en el registro conservatorio pertinente, según se desprende de los artículos 686, 702 y 724 del Código Civil.

La conservación y pérdida de la posesión inscrita de inmuebles está regulada en el artículo 728 del Código Civil, que declara que la inscripción permitirá el uso, goce y, por lo tanto, la conservación de la posesión del inmueble inscrito y que la pérdida de dicha posesión se genera con la cancelación de la inscripción previa.

La cancelación de la inscripción puede ocurrir por tres medios (art. 728 Código Civil):

1. *Por voluntad de las partes en cancelarla.*
2. *Por decreto judicial que lo ordene.*
3. *De modo indirecto al generarse una nueva inscripción, en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro.*

b) La teoría de la posesión inscrita y la teoría de la inscripción-ficción

En términos simples, la denominada “teoría de la posesión inscrita” es la sistematización o racionalización del derecho vigente por parte de la doctrina relativa a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los bienes raíces y

en especial el rol de la inscripción conservatoria, conjugando los artículos 686, 696, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del Código Civil.

Existen dos variantes de dicha teoría.

Por un lado, la variante denominada “inscripción-garantía” otorga a la inscripción conservatoria el rol de garantía de la posesión material (en lo sucesivo “inscripción-garantía”). De acuerdo con esta postura, la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces no basta por sí sola para considerar que una persona posee un inmueble. Al contrario, se entiende que la posesión debe cumplir con los requisitos generales establecidos por el Código Civil, a saber: *el corpus y el animus*. De esta forma, la inscripción tiene un valor importante como medio de publicidad, de respaldo de la posesión frente a terceros y de protección para el poseedor, pero no puede reemplazar por sí sola la existencia real de una posesión efectiva. Por esta misma razón, si una persona distinta al titular inscrito demuestra que ha actuado como dueño del inmueble, puede ser reconocido como poseedor, incluso por sobre el registro². Así, la teoría entiende que la inscripción sirve para garantizar la posesión, pero no la constituye por sí sola.

Por otro lado, la variante referida como “inscripción-ficción” entiende a la inscripción conservatoria como una ficción legal de la posesión del bien raíz, siendo irrelevante la materialidad de la misma (en adelante, “inscripción-ficción”). La inscripción de los inmuebles sujetos a inscripción conservatoria constituye una presunción de derecho de posesión. Así, la posesión, para todos los efectos legales, sólo se adquiere mediante la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces y sólo se pierde cuando dicha inscripción es cancelada³. Por tanto, si una persona ocupase materialmente un inmueble inscrito, no será considerado poseedor y ni podrá adquirirlo por prescripción, incluso si ha transcurrido el plazo de 10 años.

II. OBJETIVO DE ESTE INFORME Y METODOLOGÍA

a) Objetivo del trabajo

Este informe tiene como finalidad analizar el tratamiento que la Corte Suprema ha dado los últimos 7 años a aquellos conflictos entre poseedores de bienes raíces que

² Véase: Urrutia, L. (1934). “Vulgarización sobre la posesión ante el Código Civil Chileno”. *Revista de Derecho y jurisprudencia*. Tomo XXXI. Págs. 5 a 12

³ Corral, H. (2022). *Curso de derecho civil: Bienes*, capítulo segundo, “La Posesión Inscrita”, Santiago, Thomson Reuters.

se pretenden dueños de un bien y que fundan su pretensión en la posesión material o en la posesión inscrita, con especial atención a si la Corte Suprema sigue la variante de la inscripción-ficción. El enfoque dado es de carácter descriptivo, centrándose en la revisión de decisiones en las que se ha invocado o aplicado la denominada teoría de la posesión inscrita en su variante ficción.

b) Metodología

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y 30 de abril de 2024, la Corte Suprema dictó un total de 50 sentencias que hacen referencia a la teoría de la posesión inscrita. La identificación de dichos fallos fue resultado de un proceso sistemático de búsqueda jurisprudencial, realizado por los integrantes de este grupo, utilizando las siguientes plataformas: Vlex, Microjuris y la Base de datos del Poder Judicial.

Para la búsqueda se emplearon como palabras clave los términos: “teoría de la posesión inscrita”, “posesión” e “inscripción ficción”. Estos filtros permitieron acotar el universo de sentencias consideradas como relevantes. Posteriormente, se descartaron 5 fallos que versaban exclusivamente sobre aspectos procesales, tales como la inadmisibilidad por falta de cumplimiento de los requisitos formales o la manifiesta falta de fundamentos del recurso de casación, lo anterior por no aportar al análisis sustantivo del objeto de estudio.

Como resultado, se seleccionaron **45** sentencias que abordan de manera directa la teoría de la posesión inscrita, específicamente bajo la óptica de la denominada “inscripción ficción”, excluyendo aquellas que se enmarcan, al menos en apariencia, dentro de la variante de la “inscripción garantía”, por apartarse del enfoque adoptado en esta investigación.

La selección final de los fallos se efectuó en base a dos filtros: en primer lugar, la profundidad y pertinencia con que cada fallo trata la teoría de la posesión inscrita, de tal modo que aporten un valor al entendimiento del tema; y, en segundo lugar, que se trate de sentencias que resuelvan el fondo del asunto, privilegiando un análisis sustantivo del conflicto jurídico por sobre consideraciones meramente formales relacionadas con la admisibilidad del recurso.

El análisis se hará tomándose tres tipos de problemas en los cuales una de las dos variantes de la teoría de la posesión inscrita cobra relevancia como argumento *decisorio de la litis*, a saber, la reivindicación, la prescripción y las tercerías. Este será el orden también de la presentación de nuestro estudio.

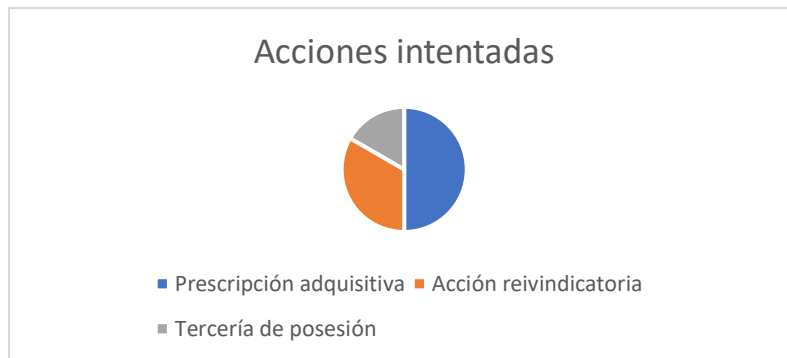
Los fallos están distribuidos de la siguiente forma:

- En el año 2018 se dictaron un total de 6 sentencias;
- En el año 2019 se dictaron un total de 2 sentencias;
- En el año 2020 se dictaron un total de 2 sentencias;
- En el año 2021 se dictaron un total de 27 sentencias;
- En el año 2022 se dictaron un total de 3 sentencias;
- En el año 2023 se dictaron un total de 3 sentencias;
- En el año 2024 se dictaron un total de 2 sentencias

Cabe advertir que, respecto del año 2021, si bien se identificaron 27 sentencias, 21 de ellas corresponden a casos con idénticos hechos, razonamiento jurídico y decisión. En virtud de ello, para evitar duplicidad en el análisis, se consideró solo una de ellas: la dictada en juicio Rol 2499-2019. Así, el número de fallos efectivamente considerados para dicho año se reduce a 6.

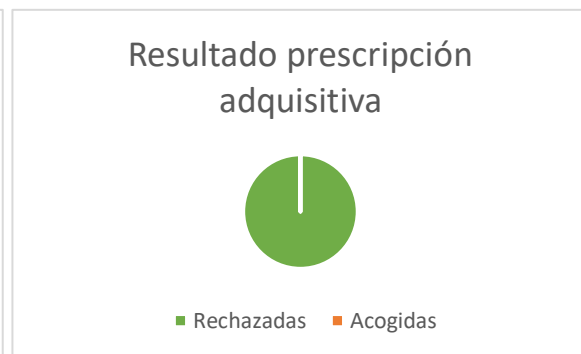
III. AÑO 2018

Durante el año 2018, se encontraron un total de 6 sentencias, las cuales de acuerdo con la acción originada en el juicio que da lugar a la sentencia impugnada pueden dividirse en casos de acción reivindicatoria (3), prescripción adquisitiva (2) y tercería de posesión (1).



Ahora bien, resulta interesante el resultado de la acción dentro de cada grupo de acción, a saber:

- Respecto de las acciones reivindicatorias: ambas fueron acogidas
- Respecto de la prescripción adquisitiva: tres fueron rechazadas
- La tercería de posesión fue rechazada



Durante este año la sala que conoció de los recursos fue la Primera Sala (civil). Durante ese periodo, la integración de dicha sala estuvo compuesta, de forma rotativa, por los ministros: Sr. Patricio Valdés A.; Sr. Héctor Carreño S.; Sr. Haroldo Brito C.; Sra. Rosa María Maggi D.; Sr. Juan Eduardo Fuentes B; Sr. Guillermo Silva G., Sra. Andrea Muñoz S.; Sra. Gloria Ana Chevesich R.; Sr. Rodrigo Biel M.; Rosa Del Carmen Egnem Saldías y los abogados integrantes señores Daniel Peñailillo A.; Rodrigo Correa G.; Juan Eduardo Figueroa V.; Diego Antonio Munita Luco y Jaime Rodríguez E.

a) Acción reivindicatoria

La primera sentencia a revisar es la contenida en el juicio Rol 41789-2017. El demandante había regularizado la posesión de un inmueble rural en conformidad con el Decreto Ley N.º 2.695 de 1979, obteniendo la inscripción dominical a su nombre con fecha 28 de mayo de 2012, según consta en los hechos acreditados de la causa.

El demandado, por su lado, celebró, con fecha 22 de octubre de 1992, un contrato de promesa de compraventa con el anterior propietario del inmueble en disputa. Es desde esa fecha que mantiene la calidad de poseedor material del bien raíz, comportándose como señor y dueño del inmueble, siendo reconocido como tal por los vecinos del sector. En virtud de lo anterior, opuso las excepciones de falta de legitimación activa y de prescripción adquisitiva del inmueble. Dedujo además demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva en contra de la demandante principal, fundada en los mismos hechos y agregando que es poseedor del inmueble en forma continua, ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad por más de 20 años.

Ante esto, la Corte Suprema decidió rechazar la casación en el fondo interpuesta por la parte demandada, confirmando lo señalado por la Corte de Apelaciones de Concepción, que había acogido la acción de reivindicación razonando:

“5º.- (...) a la luz de la denominada teoría de la posesión inscrita desarrollada en el Código Civil, la única manera válida y legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y demás derechos reales constituidos sobre ellos, exceptuadas las servidumbres, es mediante la inscripción del título en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, constituyendo la inscripción conservatoria una triple función jurídica, pues salvo en lo que hace a las servidumbres y al derecho real de herencia, es la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos; permite dar una amplia publicidad a la situación de la propiedad inmobiliaria, con sus gravámenes, cargas y limitaciones;

y, finalmente y en lo que interesa al caso que se analiza, es requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces, sin desconocer que también en algunos casos juega el papel de solemnidad de determinados actos jurídicos.

Así como el propio Mensaje del Código Civil señala que “La transferencia y transmisión de dominio, al [sic] constitución de todo derecho real, exceptuadas, como se ha dicho, las servidumbres, exige una tradición y la única forma de tradición que para estos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna”, en cuanto a la posesión indica que **“la inscripción es la que le da la posesión real efectiva, y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor (...)**

En lo relativo a la posesión de los inmuebles inscritos, que es lo que atañe al recurso que se revisa (...) el artículo 724 establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio”, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 (...). Por ello es que [sic] considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, el artículo 728 estatuye (...) **el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina con la cancelación de ésta (...)**

En consecuencia (...) la circunstancia de que la recurrente ocupe el bien en virtud de un título no traslativo de dominio no la constituye en poseedora irregular del inmueble disputado, porque carece de posesión inscrita”

Luego, en su considerando séptimo, se refiere sobre la acción reivindicatoria:

“7º.- (...) El mérito del proceso ha permitido asentar que la demandante principal es la poseedora inscrita del inmueble disputado y que carece de su posesión por estar ocupado por la demandada, siendo procedente la acción del artículo 889 del Código Civil para recuperar esa posesión de quien se sirve de la propiedad sin título inscrito”

Decisión similar comparte se contiene en la juicio Rol 40720-2017. La Corte Suprema conoce de una acción reivindicatoria relativa a un inmueble situado en Ñuñoa, presentado por las herederas Quinteros Contreras. El inmueble había sido adquirido por la demandada, Ruth Molina Quintana, mediante compraventa celebrada el 2 de enero de 2014 con María Rivera Gilli.

Las actoras explican que, mediante sentencia ejecutoria del 4 de octubre de 2010, se había declarado la nulidad de la adjudicación de la propiedad en favor de Ester Gilli Espejo. En el marco de dicho proceso, esta última transfirió el inmueble a su hija, María Rivera Gilli. Por tal motivo, las demandantes iniciaron una primera acción reivindicatoria en contra de ambas.

No obstante, mientras aún se tramitaba dicho juicio, el 2 de enero de 2014, Rivera Gilli vendió el bien a Ruth Molina Quintana, quien procedió a inscribirlo a su nombre. Dicha situación dio origen a la actual acción reivindicatoria, interpuesta en contra de Molina Quintana en su calidad de poseedora inscrita.

La señora Molina, citó de evicción a su vendedora, quien opuso la excepción de prescripción adquisitiva del inmueble, arguyendo que había adquirido la propiedad mediante justo título y de buena fe, manteniendo la calidad de poseedora regular durante casi 7 años.

A la vista de la situación, la Corte Suprema resolvió:

“6º.- (...) De los artículos 728 y 730 del Código Civil aparece que la adquisición de la posesión no surge necesariamente por efecto de la inscripción del bien raíz a nombre del que la pretende si esta inscripción no ha supuesto la pérdida de la posesión por parte del que tenía inscrito el bien raíz a su nombre. Para que ello ocurra es necesario que la inscripción provoque la cancelación de la antigua inscripción. En otros términos, debe existir una inscripción competente, de acuerdo con lo que dispone el artículo 728 recién mencionado.

Pues bien, como en la especie las demandantes reconocen no tener inscripción dominical a su nombre, o a favor de la sucesión de la que forman parte, debido a la imposibilidad de dar cumplimiento a lo resuelto (...) precisamente por haberse transferido la propiedad (...) la cadena registral que antecede a la inscripción que obra a nombre de la demandada se inicia con una inscripción que deviene de un título que el órgano jurisdiccional ha declarado viciado. Por ende, la argumentación sobre la que discurre la alegación de la defensa, en el sentido de que el título por el cual adquirió la nuda propiedad del inmueble reclamado le permitió entrar en la posesión que invoca, no puede aceptarse.”

“7º.- Que, sin perjuicio de lo antes señalado y aun si se considera que la inscripción de la compraventa del año 2008 permitió a la adquirente entrar en posesión del bien raíz disputado, tampoco puede asignársele el carácter de regular a que se refiere el artículo 702 del Código Civil, pues, si bien procede de justo título (...) no sucede lo mismo con la exigencia de la buena fe (...).”

“11º.- Que, de este modo, estando ausente uno de los requisitos señalados en el artículo 702 del Código Civil, debe calificarse en todo caso de irregular la posesión (...) de tal forma que en modo alguno los argumentos vertidos por la defensa pueden resultar útiles para enervar la acción incoada en autos.”

La Corte Suprema, al dictar sentencia de reemplazo luego de invalidar de oficio la sentencia recurrida, acogió la demanda de acción reivindicatoria y ordenó además que se practicara la correspondiente inscripción a nombre de la sucesión.

Finalmente, tenemos la sentencia dictada el 31 de enero de 2018⁴. En este caso Sociedad de Inversiones B.I.L Limitada deduce acción reivindicatoria en contra del Banco de Crédito e Inversiones respecto de un retazo de terreno de 240 metros cuadrados, aduciendo que dicha superficie sería parte del inmueble inscrito a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Santa Cruz desde el año 1998. Reclama que el anterior dueño del predio colindante (Inversiones Cardoen S.A.) se hizo del retazo cuando ejecutaba faenas de construcción de un supermercado en el año 2011.

Por su parte, Banco de Crédito e Inversiones citó de evicción a su vendedor (Inversiones Cardoen), quien contestó la demanda indicando que el retazo jamás fue poseído por la actora, quien carecía de posesión material de dicho retazo. A continuación, dedujo demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva extraordinaria, aseverando que aun cuando no existió solemnidad, existió un contrato de compraventa que permitió a su antecesora apropiarse materialmente de dicho retazo. Indicó además que la posesión sobre dicha porción ha sido ostentada por la demandada y sus antecesores de forma ininterrumpida, pacífica, tranquila, abierta y sin violencia.

Conociendo el caso, la Corte Suprema mantuvo la decisión de la Corte de Apelaciones de Rancagua, la cual confirmó lo señalado por el Primer Juzgado de Letras de Santa Cruz que acogió la acción reivindicatoria y señaló:

“SEXTO: En lo relativo a la posesión de los inmuebles inscritos -la que atañe a los recursos que se revisan- de acuerdo con el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos se efectúa únicamente por la inscripción del título en Registro del Conservador y, conforme al artículo 696 del mismo cuerpo legal, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición opera por medio

⁴ Rol 98803-2016 Corte Suprema

de la inscripción en el Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley. Además, el artículo 724 establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio” (...) En otras palabras, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina con la cancelación de ésta.”

“OCTAVO: Que, en efecto, si se pretende adquirir la posesión regular, se requiere la inscripción en el Registro del Conservador (...). Y si, en cambio, solo se desea adquirir la posesión irregular de un inmueble inscrito, como se pretende por las impugnantes en el caso de autos, la doctrina es unánime en sostener que en tal evento la inscripción es necesaria para adquirir la posesión, sea regular o irregular, fundamentalmente por al tratar la posesión el artículo 724 no distingue entre regular e irregular; porque el artículo 728 inciso 2º determina que ‘mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa o que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente’; porque de acuerdo al artículo 924 la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y porque de no ser así no se explicaría la razón por la cual el artículo 2505 preceptúa que contra título inscrito no hay prescripción, sino en virtud de otro título inscrito.”

Con estos argumentos, la Corte rechazó la casación en el fondo y mantuvo la decisión en que se acogió la acción reivindicatoria.

b) Prescripción adquisitiva

La primera sentencia es la causa Rol 1477-2018, del 31 de mayo de 2018. Sociedad Nacional de Agricultura FG (SNA) interpone demanda de prescripción adquisitiva y extinción de servidumbre contra cuatro sociedades que son dueñas del inmueble colindante ubicado en calle Tenderini 151-153, Santiago. La SNA es propietaria de un terreno ubicado en Agustinas 718-720, adquirido originalmente en 1938. Indica que, si bien mantuvo el sitio eriazo por décadas, logró un acuerdo con la municipalidad para desarrollar un proyecto inmobiliario.

En este contexto, fue contactado por los representantes legales de las sociedades vecinas, quienes afirmaron tener derechos sobre un callejón medianero existente entre ambas propiedades. La SNA negó la existencia de tal servidumbre, ya que sus títulos no reconocen la existencia de tal pasaje y sostiene que el desline siempre fue directamente con otra propiedad. Además, argumentó que desde la apertura de la calle Tenderini en 1910, la servidumbre habría quedado sin uso ni necesidad.

Finalmente, expone la evolución histórica de los títulos de dominio, destacando que el pasillo mencionado se habría constituido en 1905 entre antiguos comuneros, pero

que dejó de tener uso desde 1910. Alega haber poseído el terreno pacífica e ininterrumpidamente por más de 10 años sin reconocer servidumbre alguna, por lo que solicita se declare la prescripción adquisitiva y se extinga la servidumbre pretendida por las demandadas.

El Octavo Juzgado Civil de Santiago rechazó la demanda en relación a la declaración de prescripción adquisitiva y modificación de deslindes, acogéndola en cuanto declaró extinguida la servidumbre de ventilación, luz y aire constituida el 18 de junio de 1904. La Corte de Apelaciones de la misma ciudad confirmó el fallo, y finalmente, la Corte Suprema, conociendo de casación en el fondo, la rechazó e indicó:

“4º.- (...) Se observa que los sentenciadores al desestimar la prescripción adquisitiva en los términos expuestos han efectuado una correcta aplicación de la normativa atinente al caso que se trata. En efecto, del análisis de la sentencia se puede constatar que es un hecho establecido – y, por lo tanto, inamovible para este tribunal al no haberse denunciado infracción de las normas reguladoras de la prueba- que el pasaje medianero es poseído en común por las partes, correspondiendo a cada una de ellas una franja indivisa. Por ende, en su calidad de comunero, no puede adquirir por prescripción el dominio de la parcela o cuota de los demandados, aunque alegue haber gozado de la cosa como único dueño, ya que tal posesión no es exclusiva ni recae sobre la totalidad del mencionado espacio.”

Por medio de sentencia del 12 de julio de 2018⁵ la Corte Suprema nuevamente destaca que frente a un título inscrito no hay lugar a la prescripción adquisitiva de bienes raíces, sino en virtud de otro título inscrito:

“CUARTO: (...) Siendo un hecho establecido en la causa que el inmueble que se pretende usucapir se encuentra inscrito a nombre del demandado y que el actor ocupa materialmente el bien raíz sin encontrarse amparado por un título inscrito, no resulta posible a este último adquirir mediante la prescripción adquisitiva el dominio del inmueble que figura inscrito a nombre del demandado en el Registro Conservatorio de Propiedad.”

En este contexto, el recurso de casación en el fondo promovida por la parte demandante fue rechazado por manifiesta falta de fundamento.

c) Tercería de posesión

⁵ Sentencia causa Rol 5369-2018 Causa Suprema

Con fecha 15 de julio de 2003, Georgina Aguilar suscribió un contrato de compraventa con Sergio Cichero -el ejecutado- sobre un inmueble consistente en una casa y habitación. De acuerdo a los hechos asentados de la causa, en el año 2011 la respectiva escritura fue ingresada al Conservador para practicar la inscripción conservatoria, pero fue rechazada ya que existía una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar sobre el bien. El alzamiento del gravamen se obtuvo recién el 29 de octubre de 2015. Cabe mencionar que, aun cuando no existió inscripción, la compradora vive en el inmueble desde la fecha de la suscripción de la compraventa junto con su cónyuge.

Con fecha 20 de enero de 2015 se trabó un embargo sobre el inmueble sublite en favor de Ramón León, Benjamín León y Evelyn Vera.

Con fecha 17 de junio de 2016, Georgina Aguilar dedujo demanda incidental de tercería de posesión en contra de los ejecutantes y del ejecutado, solicitando se alzara el embargo. Dicha pretensión fue rechazada tanto en primera instancia como por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Conociendo del recurso de casación, la Corte Suprema, en causa Rol 37871-2017, razonó que:

“SÉPTIMO: Que, en los términos antes expuestos, el profesor Javier Barrientos Grandón sostiene que la posesión de los bienes raíces inscritos sólo se adquiere mediante la inscripción en el Registro Conservador, aludiendo al artículo 724 del Código Civil, y para que ella cese es necesario que la inscripción se cancele (artículo 728 inciso 1°), lo que a su juicio vale, incluso, respecto de aquel que tiene la cosa en lugar y a nombre del dueño, poseedor inscrito, cuando la usurpa y se da por dueño.

Afirma que 'esta simple lectura coordinada de los artículos del Código Civil que quedan citados la ha defendido una acertada jurisprudencia' (Revista Chilena de Derecho Privado, N° 4, año 2005). De este modo, quien ocupa materialmente un bien raíz sujeto al régimen de la propiedad inscrita y no ostenta inscripción a su favor, no es más que un mero tenedor del mismo, aun cuando invoque un título traslativo de dominio.”

“OCTAVO: Que esta Corte comparte la tesis antes expuesta, esto es, que la inscripción es requisito, garantía y prueba de la posesión de los inmuebles inscritos. Al efecto, su exigencia está dada por los artículos 696 y 724 del Código Civil, y es consagrada como una garantía en los artículos 726, 728, 729, 730 y 2505 del cuerpo legal antes citado.

Cabe recordar que el legislador, para fomentar la inscripción, estableció la posibilidad de pérdida de la posesión no inscrita por un acto de apoderamiento o usurpación de un tercero, en contraposición a la seguridad que ofrece la inscripción, lo que revela la trascendencia que le fue dada a la inscripción.”

"NOVENO: Que, por lo demás, la inscripción, como prueba de la posesión, se encuentra recogida en el artículo 924 del Código Civil, el que dispone que: 'La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla'.

A la luz de nuestro Código la inscripción constituye entonces una ficción, mediante la cual ella representa la concurrencia de los dos elementos constitutivos de la posesión, el corpus y el animus. Sobre este punto el profesor Fernando Atria Lemaitre, refiriéndose a lo que se ha escrito sobre la materia, señala que “para ser poseedor no es necesario ni suficiente detentar la cosa como dueño o actuar respecto de ella como solo lo hace el dueño: es suficiente y necesario ser titular de la inscripción conservatoria respectiva” (Derechos Reales, Revista de Derecho de la Universidad Adolfo Ibáñez, año 2005, N° 2, pág. 71).

Para el legislador la inscripción es a la sazón el principal y más eficiente mecanismo para proteger la propiedad inmobiliaria, lo que ha sido recogido por la jurisprudencia, la que ha señalado que 'los artículos 724, 728 y 730 de nuestro Código Civil establecen la primacía de la inscripción en la transmisión de los bienes raíces', lo que es ratificado por el artículo 2505 (Corte Suprema, Rol N° 19.282, de 25 de noviembre de 1986, publicada en la Revista Fallos del Mes N 336). El fallo de primer grado dictado en el aludido procedimiento, en su considerando 13°, enfatiza que respecto de un inmueble inscrito “cualquier otra tenencia que se pretenda con ánimo de señor y dueño no pasa de ser una mera pretensión de posesión, simples actos materiales de apoderamiento sin contenido jurídico de connotación posesoria” (1° Juzgado Civil de Concepción, Rol N° 67.516-1983, 'Tavolari Oliveros, Raúl, dir. Calderón Jara, Iván contra Oficina de Normalización Agraria')”.

En este caso se rechazó la casación en el fondo interpuesta por la tercerista, manteniendo así la decisión de la Corte de Apelaciones de Concepción, la cual confirmó la sentencia del Primer Juzgado Civil de Concepción que rechazó la demanda de tercería de posesión.

d) Conclusiones generales

El razonamiento de la Corte, durante este año, tiende a repetir la idea de que, la transferencia de dominio y la constitución de derechos reales requieren de la

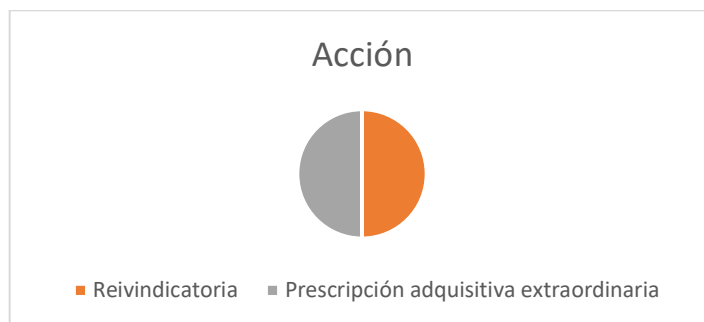
tradición que se materializa a través de la inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces. Tal inscripción resulta crucial ya que confiere la posesión del bien. Mientras tal inscripción no exista, no existirá posesión.

En armonía con el artículo 2505 del Código, la circunstancia de que una persona ocupe el bien en virtud de un título no traslativo de dominio, no lo constituye en poseedor irregular del inmueble, porque carecerá de la posesión inscrita necesaria.

Una aparente inconsistencia ocurre con las acciones reivindicatorias, ya que la Corte Suprema, pese a fundar las sentencias expresamente en la teoría de inscripción ficción, admite la procedencia de la acción con el argumento de que el demandante se ve igualmente privado de la posesión por la ocupación material del inmueble. Esta aceptación muestra una abierta tensión con los postulados de la inscripción ficción: si verdaderamente se considera que la posesión emana de la inscripción y esta se mantiene mientras no se cancele —lo que no se lograría con la tenencia material—, entonces jurídicamente no cabría hablar de pérdida de posesión, requisito que habilita a la procedencia de la acción reivindicatoria.

IV. AÑO 2019

Durante el año 2019, se encontraron un total 2 de sentencias que tratan de la acción reivindicatoria y de la prescripción adquisitiva extraordinaria.



Siendo el resultado de cada acción el siguiente:

- Acción reivindicatoria: acogida
- Prescripción extraordinaria: rechazada

En el año 2019, los recursos analizados fueron resueltos por la Primera Sala (civil). Durante dicho periodo, intervinieron en las causas los ministros: Sr. Guillermo Silva G; Sra. Rosa María Maggi D.; Sra. Rosa Egnem S.; Sr. Juan Eduardo Fuentes.; y el abogado integrante: Sr. Daniel Peñailillo Arévalo.

a) Acción reivindicatoria

En juicio Rol 1513-2018, Guillermo Sánchez interpone demanda de reivindicación contra Karen Cuevas ante el Tercer Juzgado Civil de San Miguel, fundada en que, por escritura pública de fecha 12 de mayo de 2016, adquirió el departamento sub lite de don Fernando Solís Vidal, inmueble que se encuentra ocupado por la demandada.

La señora Cuevas, por su lado, indicó que, en virtud de un acuerdo de mediación celebrado el 24 de febrero de 2016, el vendedor del inmueble se habría obligado a constituir un usufructo por el plazo de 15 años en beneficio de sus cuatro hijas lo que -a su juicio- le confiere un derecho legítimo de posesión. Indicó además, que había iniciado acciones para revocar la compraventa, atribuyendo mala fe al vendedor y conocimiento del usufructo. Debe resaltarse que no existió inscripción del usufructo en el registro pertinente.

Expuesta ante la controversia, la Corte Suprema dictaminó:

“SEXTO: Que el fallo ha dejado asentado que el 12 de mayo de 2016 el demandante Guillermo Sánchez Castillo celebró con Fernando Solís Vidal un contrato de compraventa en cuya virtud el segundo enajenó al primero el bien raíz materia de juicio.

Consta en autos que dicho título fue inscrito (...). De tales antecedentes debe colegirse que el demandante es dueño del departamento (...) pues así lo imponen los artículos 760, 686, 700, 728 del Código Civil y demás disposiciones de ese cuerpo normativo que configuran la teoría de la posesión inscrita (...).

Tal conclusión no puede ser desvirtuada por la sola existencia de un proceso en el que se ha ejercido la llamada acción pauliana o revocatoria, destinado a dejar sin efecto el contrato que ha permitido al actor hacerse dueño del inmueble, pues el éxito de dicha pretensión supone la concurrencia de ciertos requisitos legales y ello debe ser definido mediante la sentencia ejecutoriada que recaiga en ese juicio declarativo (...).”

“DÉCIMO: (...) Ha de precisarse que el usufructuario es un mero tenedor de la cosa cuyo usufructo le pertenece. Así lo señala categóricamente el artículo 714 del Código Civil, sin que esa calificación entre en contradicción con el artículo 2418 del mismo texto legal que autoriza la constitución de hipoteca sobre bienes raíces 'que se posean en propiedad o usufructo', ya que, en opinión de la doctrina, en esta última disposición 'no se usó la palabra «posean» en el sentido jurídico conocido, sino como sinónimo de «tengan' (Fernando Rozas Vial, ob, cit, pág. 131).

Ahora bien, con arreglo a lo prevenido en el artículo 724, con relación al artículo 728 de la Codificación sustantiva del ramo, **la tenencia del bien raíz sublite [sic] por la recurrente, que indica como antecedente un usufructo no inscrito, no ha podido otorgarle la posesión del inmueble disputado.**”

A la luz de lo anterior, la Corte Suprema acogió la casación en el fondo, anuló la sentencia y, a través de la sentencia de reemplazo, decidió acoger la demanda de acción reivindicatoria.

b) Prescripción adquisitiva

En la causa Rol 6318-2018 los demandantes dedujeron demanda de prescripción adquisitiva ordinaria y subsidiariamente, de prescripción adquisitiva extraordinaria en contra de la sucesión quedada al fallecimiento de don Luis Belford Garrido Zamora. Basan su pretensión en que, con fecha 22 de septiembre de 1992, celebraron

un contrato de compraventa con el causante respecto del predio sublite, el cual fue ratificado en el año 1994 por la cónyuge del señor Belford. Dicha escritura de compraventa no fue inscrita. Desde 1992, indican, han estado en posesión regular del predio, con ánimo de señor y dueño, en forma pública, sin violencia ni clandestinidad.

Los demandados contestaron la demanda solicitando su rechazo. Afirieron que la sucesión posee el bien desde la fecha del fallecimiento del causante, no ganando el demandante el predio por prescripción adquisitiva, toda vez que no detentaba la posesión regular del bien.

La Corte indicó:

“SEXTO: (...) En efecto, **si bien fallo impugnado reconoce la posesión material a la que alude el recurrente**, rechaza la prescripción adquisitiva extraordinaria para estimar que los **demandantes no acreditaron ser poseedores** del bien raíz en los **términos que exige la ley**, de manera que no es posible entrar al conocimiento de ello sin referir al régimen de la posesión inscrita que se encuentra regulada, tal como se ha dicho, en los artículos 724 y siguientes del Código Civil (...)”.

Dicho lo anterior, revocó la sentencia apelada y se acogió la acción reivindicatoria.

c) Conclusiones generales

En base a los casos presentados y fallados por la Corte Suprema durante el año 2019, se resalta la importancia de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces como requisito fundamental para la adquisición. En el primer caso, la ausencia de inscripción de la compraventa resultó en la negativa de la prescripción adquisitiva, demostrando la importancia de la posesión inscrita. En contraste, en el segundo caso revisado, fue determinante la existencia de la inscripción de la compraventa para reconocer la propiedad del demandante, a pesar de la disputa de un usufructo no inscrito.

Esto subraya la primacía de la posesión inscrita como criterio para adquirir derechos sobre bienes inmuebles. Sin embargo, se advierte nuevamente una tensión en la manera en que la Corte Suprema aplica esta doctrina en el contexto de las acciones reivindicatorias. De esta forma, si se sostiene que el poseedor inscrito conserva su posesión mientras no se cancele su inscripción, conforme al artículo 728 del Código Civil, entonces no resulta jurídicamente posible que se pierda dicha posesión por actos materiales de terceros. Al acoger la acción reivindicatoria la Corte Suprema

incurre en una contradicción conceptual si reconoce una pérdida de posesión que, bajo la teoría de la posesión inscrita bajo la variante ficción, no debiese ser jurídicamente posible.

V. AÑO 2020

Durante el 2020, la Corte Suprema conoció 2 casos que decían relación con el problema estudiado. En ambos, la acción es una reivindicatoria⁶, siendo sendos recursos acogidos.

Los dos recursos revisados fueron conocidos por la Primera Sala (civil). La composición de esta varió conforme a la rotación habitual de sus integrantes. En las decisiones intervinieron, en distintas combinaciones, los ministros: Sr. Carlos Aránguiz Z.; Sr. Arturo Prado P.; Sr. Rodrigo Biel M.; Sr. Raúl Mera M., Sr. Guillermo Silva G.; Sra. Rosa María Maggi D.; Sra. Rosa Egnem S.; Sr. Juan Eduardo Fuentes B.; Sra. Gloria Ana Chevesich R.; Abogada integrante: Sra. Leonor Etcheberry C.

a) Acción reivindicatoria

Con fecha 17 de abril de 2020, la Corte Suprema falla la causa Rol 26268-2018. En dicho proceso, los actores demandan la nulidad absoluta del contrato de compraventa con constitución de usufructo, conjuntamente con una acción de indemnización de perjuicios. Fundan su pretensión en el hecho de ser herederos de Elba Bahamonde, quien con 77 años vendió el inmueble a su cuidadora, razón por la cual alegan que, debido a la avanzada edad de la vendedora, esta se habría realizado bajo manipulación, siendo el contrato nulo y simulado. Subsidiariamente, deducen demanda de reivindicación del inmueble ya que este nunca fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces.

La demandada, por su parte, ha hecho uso del inmueble, viviendo en él amparada por el usufructo. En el recurso, indica que el sólo hecho de la entrega material del bien raíz por la antecesora del dominio de los demandantes, implica un cumplimiento parcial que la faculta a retener lo entregado, toda vez que hubo un pago parcial, de modo que dicha entrega prefiere a cualquier derecho que puedan reclamar los herederos.

La cuestión jurídica en este caso es ¿procede la acción reivindicatoria? En este sentido la Corte Suprema razonó:

⁶ La sentencia causa Rol 26268-2018, su acción principal es de nulidad de contrato e indemnización de perjuicios, subsidiariamente se pidió la reivindicación. Para efectos de este informe, pondremos atención solo a ésta última.

“QUINTO: (...) Considerando el legislador que **es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él**, resulta lógico el precepto del artículo 728 que declara: “Para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o por decreto judicial. Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”. **Según el texto de esta disposición, el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que sólo termina por su cancelación.**”

“SEXTO: Que el dominio sobre un bien raíz se adquiere por alguno de los modos que consagra el legislador, entre los que se encuentra la tradición, la que en este caso se perfecciona por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo; **siendo un hecho establecido que los actores gozan de inscripción de dominio a su favor sobre el inmueble materia de la litis y no la demandada.**”

En virtud de lo anterior, la Corte Suprema, conociendo del recurso en el fondo deducido por la parte demandada, rechazó el recurso, manteniendo así la decisión que acogió la acción subsidiaria de reivindicación.

Los considerandos antes transcritos, se reproducen textualmente en la otra causa referida, juicio Rol 29441-2019, en sus considerandos sexto y séptimo, respectivamente. En dicha causa la Corte conoce de juicio ordinario de reivindicación de inmueble. Los demandantes, Francisco y Paola Zúñiga, señalan ser dueños en común de una parcela ubicada en Melipilla, la cual se encuentra inscrita a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla del año 2017. Dicha propiedad la adquirieron a través de la cesión de derechos de Herencia realizados por la Sociedad Agroindustrial San Francisco S.A. y por Comercial Popeta S.A.. Es del caso que, a la fecha de la cesión de los derechos de herencia, el inmueble se encontraba ocupado materialmente por el demandado.

El demandado, Alexander Abarzúa, se opone a la demanda alegando, en primer término, que los actores no serían propietarios de una cosa singularmente determinada, sino de una cuota hereditaria, razón por la cual no podrían ejercer la acción reivindicatoria. Por otro lado, dedujo demanda reconventional de prescripción adquisitiva extraordinaria, sosteniendo que ha poseído el bien de forma material, pacífica, ininterrumpida y de buena fe durante un plazo superior de 10 años. Indica que, adquirió accesiones de Agroindustrial San Francisco S.A en el año 2001, sociedad que -alega- era titular del inmueble. Agrega que, aunque

posteriormente dicha compraventa fue dejada sin efecto por los socios de la empresa, él se mantuvo en el inmueble ejerciendo actos de señor y dueño.

Sobre la base de estos antecedentes, la Corte Suprema acogió la acción reivindicatoria y rechazada la acción reconvencional de prescripción, en virtud de que el demandado no tenía un título inscrito a su favor. Esto lo dejaba sin poder adquirir por prescripción el bien, toda vez que para adquirirlo se requiere de tradición que se realiza mediante inscripción.

b) Conclusiones generales

En abril de 2020, la Corte destacó la importancia de la inscripción en el Registro del Conservador como requisito esencial para la tradición del dominio y la posesión de los bienes raíces. La inscripción no solo otorga publicidad de la situación de la propiedad, sino que también es una garantía de la posesión.

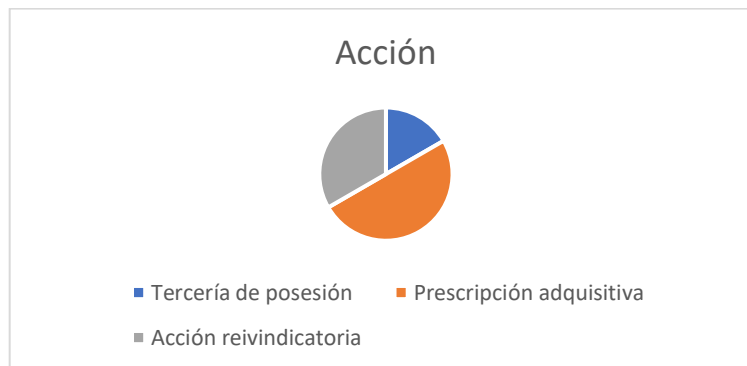
La Corte, entonces, confirmó que sólo quien tiene un título inscrito a su favor puede ser considerado en posesión de un bien inmueble. Este principio se ve reafirmado en agosto del mismo año, donde se discutió la prescripción extraordinaria del inmueble frente a una acción reivindicatoria, ganando esta última por la relevancia de la posesión inscrita como factor determinante de adquisición y protección de la propiedad.

Finalmente, cabe advertir una contradicción relevante en la forma en que la Corte Suprema articula su razonamiento en estas causas. Si bien en ambas sentencias se hace referencia expresa a la teoría de la inscripción-ficción, la admisión de la acción reivindicatoria implica una contradicción, al reconocer tácitamente la pérdida de la posesión fácticamente, cuestión que no sería posible bajo la aplicación estricta de la inscripción-ficción.

VI. AÑO 2021

Durante el año en mención, la Corte Suprema conoció 6 casos. Se recurrió a la teoría de la posesión inscrita haciendo referencia a la inscripción-ficción. Las acciones intentadas pueden dividirse en:

- Acción reivindicatoria: 2⁷
- Prescripción adquisitiva: 3
- Acción de tercería de dominio: 1⁸



De ellas, los resultados de cada acción ejercida en el fondo fueron los siguientes:

⁷ La sentencia Rol 11416-2021 de la Corte Suprema, la acción principal es de reivindicación, pero la trataremos respecto de la demanda reconvencional de prescripción adquisitiva, puesto que esto fue lo conocido y fallado por la Corte.

⁸ Tal y como se indicó en el capítulo 1, respecto de esta acción, durante el año 2021 se dictaron un total de 22 sentencias relativas al tema. Sin embargo, todas ellas corresponden a casos sustancialmente idénticos, en donde la tercería fue interpuesta en cuaderno incidental por personas que habían celebrado un contrato de compraventa de departamento y estacionamiento en el edificio “Río Malleco” con la sociedad Constructora Santa Beatriz S.A., ejecutada en el cuaderno principal. En todos estos casos se repiten los hechos, las mismas partes del cuaderno principal (ejecutante y ejecutado), así como el resultado y razonamiento jurídico. Por ello, para efectos de este informe, se analizará únicamente una de dichas sentencias. Es decir, todas derivan de un mismo evento. Lo razonable habría sido acumular las causas.



En el año 2021, los casos fueron resueltos por la Primera Sala (civil) y la Tercera Sala (constitucional). La integración del tribunal varió a lo largo del año, conforme al régimen de rotación habitual de ministros y abogados integrantes. En distintas combinaciones, participaron en la decisión de estos recursos los ministros integrantes durante estas decisiones fueron: Sra. María Angélica Repetto G.; Sr. Leopoldo Llanos S.; Sr. Rodrigo Biel M.; Sra. Rosa Egnem S., Sr. Juan Eduardo Fuentes B.; Sr. Arturo Prado P.; Sra. Rosa María Maggi D.; Sr. Sergio Muñoz G.; Sra. María Eugenia Sandoval G.; Sra. Angela Vivanco M.; Sr. Carlos Aránguiz Z. Asimismo, intervinieron como abogados integrantes: Sr. Diego Munita L.; Sr. Rafael Gómez B.; Sr. Héctor Humeres; Sr. Raúl Fuentes M.; Sr. Jorge Lagos G; Sr. Antonio Barra R.; Sra. Leonor Etcheberry C. y Sr. Iñigo de la Maza G.

a) Acción reivindicatoria

El 6 de abril de 2021, la Corte, conociendo de una casación en el fondo, falló la causa Rol 29409-2019. Patricio Venegas dedujo demanda de reivindicación contra Marcial Torres, Leonel Leiva y Eduardo Eade, a fin de que se declarara la obligación de éstos de restituir el predio ubicado en Camino Lonquén Norte, Parcela N°8, Lote D, Sector

Santa Sofia. El demandante es poseedor inscrito del inmueble, según quedó asentado en autos.

Si bien la litis fue trabada respecto de tres demandados, para los fines de este informe interesa particularmente la defensa articulada por don Leonel Leiva, quien opuso las excepciones de cosa juzgada y falta de legitimación activa. Respecto de la primera alegó que el demandante había intentado anteriormente la acción de precario en su contra, la cual fue rechazada al tener su parte justo título respecto de la posesión material y jurídica por un contrato de compraventa y cesión de derechos sobre el 48% de los derechos del dominio del inmueble, celebrado con María Leonor Burgos por escritura pública otorgada el 9 de junio de 2005. Y la segunda excepción de falta de legitimidad activa se basa en el hecho de que el actor está sin la posesión material, teniendo entonces el señor Venegas -en su opinión- una inscripción de papel, carente de todo valor jurídico.

En primera instancia se acogió la acción reivindicatoria, cuestión que se confirmó en la Corte de Apelaciones de San Miguel. Frente a esto y, en lo que importa para este informe, el demandado denunció en recurso de casación la contravención de los artículos 700, 724 y 889 de Código Civil, afirmando que estaba amparado por la ficción legal del art. 724, además de que el actor nunca ha tenido posesión material, por detentarla él, con justo título. Así, no procede reivindicar, puesto que el actor nunca ha tenido la posesión y, por ende, nunca la perdió.

La Corte Suprema, rechazando el recurso, correctamente razonó:

“DÉCIMO TERCERO: Que la acción reivindicatoria o de dominio definida en el artículo 889 del Código Civil, como: “La que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”. Del solo enunciado de la definición resulta que, para que la acción reivindicatoria intentada prospere es menester que concurren tres requisitos, a saber, que: a) se trate de una cosa susceptible de reivindicar; b) el reivindicante sea dueño de ella y c) el reivindicante esté privado de su posesión y que ésta la ejerza la parte demandada. La ausencia de cualquiera de ellos impide que la acción pueda ser acogida.”

“DÉCIMO CUARTO: Asimismo, se encuentra acreditado en autos que el demandado está en posesión material del predio reivindicado, posesión que ampara en una compraventa de derechos sobre el bien raíz, en los términos consabidos según los motivos precedentes, **contrato que no emana del demandante y que no fue inscrito en su oportunidad en el registro conservatorio pertinente.**”

“DÉCIMO QUINTO: Que, como se sabe, entre los modos de adquirir el dominio figura la tradición, que en el caso de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo. **En el caso de la compraventa, dicho acto queda perfecto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de manera que la falta de inscripción implica que aún no se ha realizado la tradición, pero el contrato tiene existencia válida. Como contrapartida, mientras la inscripción no se verifica, el contrato puede ser perfecto, producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, lo que sólo va ocurrir con la tradición.** Es la tradición la que tiene la virtud de transferir el derecho real de dominio, y la única manera de efectuarla en el caso de los inmuebles, es mediante la inscripción conservatoria, que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces al adquirente.

Dicho de otro modo, mientras no se inscribe el título traslativo que es la escritura de compraventa del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor.”

“DÉCIMO SEXTO: Que, por su parte, la posesión apunta a la ocupación de una cosa, es decir, al tenerla consigo en su poder, sin que importe mayormente la existencia de un título o derecho para ello. En términos generales, la posesión es un hecho más que un derecho sobre la cosa y sus elementos son el corpus, entendido como el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa, y el animus, que consiste en la intención de obrar como propietario.

La adquisición, conservación y pérdida de la posesión no opera del mismo modo tratándose de inmuebles inscritos y no inscritos. En la especie interesa referirse a cómo opera en la legislación la adquisición de la posesión de los bienes inmuebles inscritos, pues el bien reivindicado ha sido objeto de inscripción de dominio, tanto del actor como de sus antecesores en el dominio.”

“DÉCIMO SÉPTIMO: Que los artículos 686 y siguientes del Código Civil recogen lo que la doctrina denomina como Teoría de la Posesión Inscrita. En este sentido el artículo 724 del cuerpo legal antes citado indica que: “Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”. Por su parte, en armonía con lo anterior, el artículo 728 del mismo código prescribe que: “Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial”. Su inciso segundo señala que: “Mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”. Por otra parte, el artículo 924 dispone que: “La posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras

ésta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de la posesión con que se pretende impugnarla”.

En este caso, la Corte Suprema decidió rechazar el recurso de casación en el fondo interpuesto por el demandado, manteniendo la decisión de la Corte de Apelaciones de San Miguel, donde se confirmó la sentencia del Primer Juzgado de Letras de San Bernardo la cual acogió la demanda reivindicatoria.

Decisión idéntica se toma con fecha 18 de octubre de 2021⁹, la Corte conoce recurso de casación en la forma y fondo. En este caso, Pedro Tenorio entabló acción reivindicatoria en contra de José Aravena reclamando la restitución del bien raíz Parcela N°12, la cual se encontraba inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas desde el año 1996 a nombre del primero. El demandado, por su lado, indicó que tiene la posesión del retazo por contrato de promesa de compraventa y además opuso la excepción perentoria de prescripción adquisitiva ordinaria y, en subsidio extraordinaria. Tanto el tribunal de primera como la Corte de Apelaciones de Punta Arenas acogieron la demanda principal. Aquí, la Corte Suprema repite el razonamiento, pero además agrega:

“UNDÉCIMO: Que, en efecto, si se pretende adquirir la posesión regular, se requiere la inscripción en el Registro del Conservador, tal como se colige de lo estatuido en los artículos 724 y 702 No 2 y 3 en relación con el artículo 686 inciso 10, todos del código sustantivo. Y si, en cambio, solo se desea adquirir la posesión irregular de un inmueble inscrito, como se pretende por la impugnante en el caso de autos, la doctrina es unánime en sostener que en tal evento la inscripción es necesaria para adquirir cualquiera posesión, sea regular o irregular, fundamentalmente porque al tratar la posesión el artículo 724 no distingue entre regular e irregular; porque el artículo 728, inciso 20, determina que “mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa o que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente”; porque de acuerdo al artículo 924 la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y porque de no ser así no se explicaría la razón por la cual el artículo 2505 preceptúa que contra título inscrito no hay prescripción, sino en virtud de otro título inscrito.”

En este contexto, la Corte Suprema rechazó los recurso de casación en la forma y el fondo interpuestos por la parte demandada, manteniendo la decisión donde se acogió la acción reivindicatoria.

⁹ Corte Suprema Rol 11147-2020

b) Prescripción adquisitiva

En enero de 2021, la Corte Suprema conoció un recurso de casación en el fondo¹⁰. Los hechos son los siguientes: Hugo Báez Molina demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria respecto de un inmueble ubicado en Coquimbo. Funda su pretensión en que, mediante escritura pública de fecha diciembre de 1991, celebró un contrato de compraventa con las demandadas -hermanas Plaza Rodríguez- y su madre, Olga Rodríguez (hoy fallecida). Sin embargo, dicha compraventa nunca fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

Sostiene que el precio fue íntegramente pagado en su oportunidad, pero no logró inscribir el dominio por cuanto las vendedoras no contaban con la inscripción especial de herencia. Posteriormente, en el año 2013, se practicó dicha inscripción en favor de las vendedoras, pero al solicitar la inscripción a su nombre, el Conservador de Bienes Raíces la rechazó, señalando que escritura debía ser complementada. Esta última gestión no fue realizada por las vendedoras. Finalmente, alega haber detentado la posesión material del inmueble desde 1991 en forma pacífica, pública e ininterrumpida, razón por la cual solicita la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Las demandadas pidieron el rechazo de la demanda, señalando que el contrato invocado por el actor no fue una compraventa, sino que una promesa. Además, alegaron que el actor no cuenta con un título inscrito y que sólo ha ejercido una mera tenencia. Indican que, tratándose de un inmueble inscrito, no procede la prescripción ni ordinaria ni extraordinaria.

Como hechos acreditados de la causa, los jueces indicaron que las demandadas adquirieron el inmueble por sucesión hereditaria de su padre, Pablo Plaza, cuya inscripción de dominio data del año 1980. Además, se constató que el actor no tiene ninguna inscripción de dominio vigente a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo y que, si bien la escritura de compraventa de 1991 es auténtica, se determinó que ella no tuvo por objeto el inmueble actualmente inscrito a nombre de las demandadas.

Con estos antecedentes a la vista, la Corte repite el razonamiento de las causas 26268-2018, 29441-2019 y 11147-2020, pero además agrega:

¹⁰ Corte Suprema Rol 22266-2019

“DÉCIMOQUINTO: Que siguiendo el desarrollo de su concepción posesoria inscrita, el legislador dispone en el artículo 730, inciso 2o del Código Civil: “Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre del poseedor inscrito se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra sin la competente inscripción”; y, finalmente, en su artículo 924 dispone que “la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción y mientras ésta subsista y con tal que haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla”.

En consecuencia, como el artículo 2505 del referido cuerpo legal establece que “contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o de derechos reales constituidos en éstos, sino en virtud de otro título inscrito, ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”, **la circunstancia de que el actor ocupe materialmente el bien amparado en un contrato de compraventa, no lo constituye en poseedor del inmueble disputado**, porque **carece de posesión inscrita**, ello sin perjuicio de que en autos se estableció como un hecho de la causa que el objeto del contrato de compraventa acompañado por el actor y en el que éste sustenta su demanda, no ha sido el bien que a la fecha se registra a nombre de las demandadas.”

La Corte Suprema rechazó la casación en el fondo interpuesta por la parte demandante.

Por su parte, el 26 de enero de 2021 la Corte conoce el caso de doña Marta Navarro¹¹ quien demanda al Fisco de Chile de prescripción adquisitiva, en atención a que llevaba más de 90 años poseyendo un inmueble ubicado en la comuna de Corral, localidad de Morro Gonzalo. A esto sumó que desde 1917, junto con su padre, pagaban contribuciones. Tanto el tribunal de primera instancia como la Corte de Apelaciones de Valdivia rechazaron la demanda. Frente a la situación, la Corte Suprema estableció los mismos fundamentos que en los juicios Rol 26268-2018, 29441-2019, 11147-2020 y 22266-2019 y adicionó:

“Quinto: Que, entrando al análisis del arbitrio, es necesario precisar que esta Corte Suprema ha venido sosteniendo invariablemente, adhiriendo a la doctrina prácticamente unánime de los tratadistas, **que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que el mandato del artículo 2505 es absoluto y no reconoce excepciones**. Esta conclusión ha sido desarrollada extensamente en sentencias como la Rol CS N°1476-2006, Rol CS N°3.804-2005,

¹¹ Corte Suprema Rol 50406-2020

Rol CS N°1.653-2004, Rol S No2.530-2004, Rol CS No 4.183-1999 y Rol CS N°62.193-2016 por mencionar algunas.”

La Corte Suprema rechazó la casación en el fondo deducida por la parte demandante por manifiesta falta de fundamento.

Finalmente, el 8 de julio del mismo año, en juicio Rol 11416-2021 conoció un recurso de casación en el fondo. Es del caso que, Margarita Villanueva es dueña de un inmueble urbano ubicado en Puerto Varas según consta en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la misma ciudad.

Dentro del terreno de su propiedad, viven las demandadas, María Liliana y María Antonieta, quienes ocupan una casa habitación construida dentro del predio de la actora. Esta ocupación inició desde el año 2005, en el contexto de una relación sentimental entre María Liliana y el hijo de la actora. Tras el término de la relación, ambas se mantuvieron en el inmueble.

En vista de lo anterior, la señora Villanueva interpuso demanda de reivindicación. Las demandadas, por su parte, alegaron la excepción de falta de legitimidad activa y cosa juzgada, en atención a que la demandante había intentado anteriormente contra ellas una acción de precario. Finalmente, interpusieron demanda reconvencional de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre retazo de terreno y mejoras.

El Primer Juzgado de Letras de Puerto Varas acogió la demanda principal, lo cual fue confirmado por la Corte de Apelaciones de Puerto Montt. En lo que importa del recurso, la discusión es sobre el artículo 2505 es especial respecto del artículo 2510 del Código Civil, a lo que la Corte Suprema responde:

“7º: (...) Al efecto, la doctrina prácticamente unánime de los tratadistas sostiene que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que el mandato del artículo 2505 es absoluto y no reconoce excepciones; tesis a la que, - atendida la razonabilidad de los argumentos que la sustentan y por su coherencia con los postulados normativos generales y especiales de la propiedad inscrita, - esta Corte ha adherido en anteriores pronunciamientos y lo hace también en éste.

8º.- Que, debe destacarse, además, que de conformidad a lo prevenido en el artículo 728 del Código Civil, la posesión inscrita se conserva mientras subsista la inscripción y se pierde sólo por la cancelación de la misma, entendiendo que ello ocurre

únicamente por voluntad de las partes; por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro; y por decreto judicial.”

La Corte rechazó la casación en el fondo promovida por la parte demandada.

c) Tercería de posesión

Ante el Primer Juzgado Civil de Temuco, en juicio ordinario caratulado “Manuel Leal Padilla y otros con Constructora Santa Beatriz S.A.” cuaderno incidental, se interpone demanda de tercería de dominio en contra de los demandantes y demandada de la causa principal. Dicha pretensión se basaba en el hecho de que, por escritura pública el tercerista y la demandada celebraron un contrato de compraventa respecto de un departamento y estacionamiento del Edificio Río Malleco del Condominio Parque Cautín, sin existir aún inscripción de dicho contrato. La demandada tiene inscripción en el Conservador de Bienes Raíces a su favor, siendo poseedora del inmueble consistente en el lote AB-7 encerrado en el polígono R-U-B-S-R, con una superficie aproximada de 6.894,87 metros cuadrados.

El tribunal acogió dicha tercería.

Tanto demandante como demandada deducen recursos de casación en la forma y apelación en contra de referido fallo y la Corte de Apelaciones de Temuco revocó la sentencia apelada, rechazando la tercería de posesión y la petición de alzamiento de la medida precautoria. El tercerista dedujo recurso de casación en la forma y fondo.

Lo relevante del caso está en la siguiente pregunta: ¿era aplicable la teoría de la posesión inscrita en este caso o el inmueble era uno que no había entrado jamás al sistema registral? La Corte señaló:

“DUODÉCIMO: (...) Efectivamente las unidades de un condominio, en la medida en que sean enajenadas dispondrán de su propia inscripción. De hecho, en la medida en que todas sean enajenadas, la inscripción del terreno sobre el cual se edificó el condominio será completamente cancelada.

Sin embargo, de allí no se sigue que, jurídicamente, para efectos de la teoría de la posesión inscrita, deba considerarse a las unidades como inmuebles no inscritos para efectos posesorios. En efecto, los inmuebles no inscritos son aquellos que nunca han ingresado al sistema registral y, añade el profesor Peñailillo, aquellos cuyas inscripciones son extremadamente confusas o inubicables (Los bienes, 2a ed., Thomson Reuters, Santiago, 2019, p. 1003).

Las unidades de este condominio no se encuentran en ninguna de estas situaciones pues, si bien contarán con su propia inscripción, ésta deriva de la propia de otro inmueble inscrito, destinada, por así decirlo, a disolverse a través de las distintas inscripciones de las diversas unidades que completan el condominio. (...)

De esta manera, resulta ser el caso que la inscripción que detenta Constructora Santa Beatriz alcanza no solo al inmueble por naturaleza sino que, mientras no cuenten con sus propias inscripciones, a aquellos que adhieren a él. Sobre este punto, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria no establece modificaciones al sistema de posesión que contempla el Código Civil. Cuestión distinta es que permite dividir inmuebles en unidades, de manera que se pueda constituir dominio exclusivo sobre ellas. Sin embargo, como ya ha quedado dicho de ahí no se sigue que se trate de inmuebles no inscritos hasta que, por primera vez, se inscriba el título de dominio en el Conservador de Bienes raíces respectivo. Por otra parte, de aceptar esta tesis, se seguirían dos consecuencias. (...)

DÉCIMO QUINTO: Que, como ya ha quedado dicho a propósito del primer grupo de normas, las unidades de un condominio no pueden considerarse como inmuebles no inscritos para efectos posesorios¹².”

Así, se rechazaron los recursos de casación en la forma y fondo impulsados por la tercerista.

d) Conclusiones generales

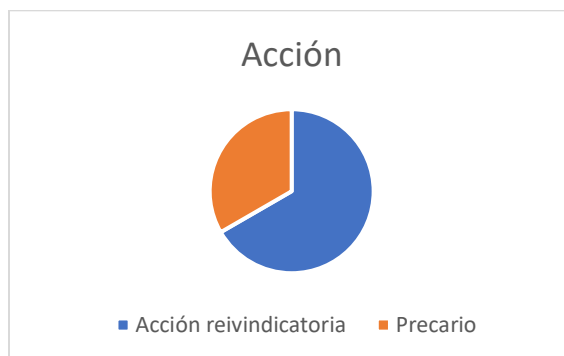
Se observa una consistencia en el fundamento jurídico empleado, llegando a repetirse en distintas ocasiones. En todos estos fallos, se toma en cuenta la teoría de la posesión inscrita como ficción, al sostener que la posesión existe, se prueba y se garantiza a través del título inscrito, independiente de la materialidad. De esta perspectiva, los eventos exteriores no alteran la posesión siempre y cuando se cuente con un título inscrito.

Sin embargo, vuelve a reiterarse la contradicción ya advertida en los años anteriores: a pesar de fundar sus decisiones en la teoría de la inscripción ficción, la Corte acoge acciones reivindicatorias interpuestas por demandantes que carecen de una posesión material.

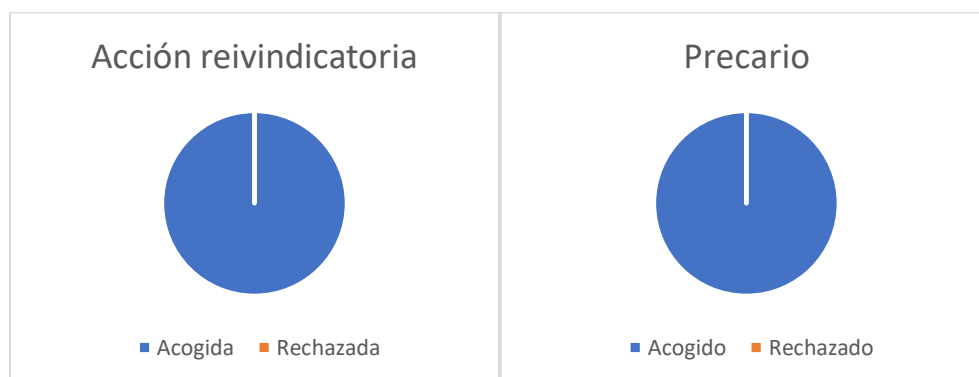
¹² Causa Rol N.º 2499-2019 Corte Suprema

VII. AÑO 2022

Durante el 2022, llegaron a la Corte 3 casos relacionados con la teoría de la posesión inscrita. Las acciones conocidas fueron: 2 reivindicatorias y 1 de precario.



El resultado de cada es el siguiente:



En el transcurso del año 2022, las causas analizadas fueron conocidas por la Primera Sala (civil) y por la Tercera Sala (constitucional). La integración de ambas salas varió según el caso, conforme al sistema habitual de rotación. Entre los ministros que participaron en las decisiones se cuentan: Sr. Guillermo Silva G.; Sr. Arturo Prado P.; Sr. Mauricio Silva C.; Sra. María Repetto G. y Sr. Manuel Valderrama R. Asimismo, intervinieron como abogados integrantes: Sr. Diego Munita L.; Sra. Pía Tavorlari G. y Sr. Raúl Patricio Fuentes R.

a) Acción reivindicatoria

El 12 de julio de 2022 se falló la causa Rol 28754-2021. Los hechos son los siguientes: el demandante es dueño de un bien raíz ubicado en Pasaje Las Delicias de Antofagasta, que adquirió mediante compraventa celebrada por escritura pública de

fecha 29 de noviembre de 2011, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Indica que la demandada, en su calidad de mera tenedora, ha ejercido actos que desconocen su dominio, privándolo de la posesión material por lo cual interpuso acción reivindicatoria. La demandada, por su lado, pidió el rechazo de la demanda y dedujo demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria, fundándose en la existencia de un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble, razón por la cual estaría en calidad de poseedora del inmueble hace más de 17 años. Tanto el tribunal de primera instancia como la Corte de Apelaciones de Antofagasta acogieron la demanda principal y rechazaron la reconvencional.

En este caso, la cuestión jurídica planteada es ¿la ocupación de un bien en virtud de una promesa de compraventa habilita al promitente comprador a adquirir por prescripción adquisitiva el dominio del bien? La Corte Suprema razonó idénticamente a las sentencias ya mencionadas: rechazó la casación en el fondo promovida por la parte demandada. Para ello indicó:

“DECIMOCUATRO: (...) En lo relativo a la posesión de los inmuebles inscritos -la que atañe al recurso que se revisa- de acuerdo con el artículo 686 del Código Civil, la tradición del dominio de los bienes raíces y de los demás derechos reales constituidos en ellos se efectúa únicamente por la inscripción del título en el Registro del Conservador y, conforme al artículo 696 del mismo cuerpo legal, no puede adquirirse la posesión efectiva del dominio y de los demás derechos reales cuya tradición opera por medio de la inscripción en el Registro, mientras dicha inscripción no se efectúe de la manera señalada en la ley. Además, el artículo 724 establece que “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por ese medio”, disposición que es corolario de los artículos 686 y 696 antes citados. Por ello es que considerando el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él.”

“DÉCIMOQUINTO: (...) la circunstancia de que la actora reconvencional ocupe materialmente el bien amparada en un contrato de promesa de compraventa, no la constituye en poseedora legal del inmueble disputado, porque carece de posesión inscrita.”

Misma decisión se repite en la juicio Rol 85235-2020. En esta, el demandante demanda de acción reivindicatoria basándose en el hecho de haber adquirido por compraventa, la cual se encontraba debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante. Alegó que el demandado ocupaba ilegalmente una parte importante de su propiedad; el demandado, solicitó el rechazo de la demanda

y dedujo demanda reconvencional de prescripción adquisitiva extraordinaria, aduciendo ser poseedor irregular desde noviembre de 1992, en virtud de que el padre del demandante le habría asignado el sitio en virtud de la cuarta de libre disposición.

La Corte decidió:

“SÉPTIMO: (...) Entre los modos de adquirir el dominio figura la tradición, que en el caso de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo. En el caso de la compraventa, dicho acto queda perfecto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de manera que la falta de inscripción implica que aún no se ha realizado la tradición, pero el contrato tiene existencia válida. Como contrapartida, mientras la inscripción no se verifica el contrato puede ser perfecto, producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, lo que sólo va a ocurrir con la tradición. En efecto, ésta tiene la virtud de poder transferir el derecho real de dominio, y la única manera de efectuarla, en el caso de los inmuebles, es la inscripción conservatoria, la que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces al adquirente. Dicho de otro modo, mientras no se inscribe la escritura de venta del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor.”

“OCTAVO: Que, por su parte, la posesión apunta a la ocupación de una cosa, es decir, al tenerla en poder, sin que importe mayormente la existencia de un título o derecho para ello. En términos generales, la posesión es un hecho más que un derecho sobre la cosa, lo que no obsta a que confiera al poseedor ciertos derechos con respecto al bien que posee. Los elementos de la misma son el corpus, entendido como el poder físico o potestad de hecho sobre la cosa, y el animus, que consiste en la intención de obrar como propietario. La adquisición, conservación y pérdida de la posesión no opera del mismo modo tratándose de inmuebles inscritos y no inscritos.”

“DÉCIMO: Que las normas antes citadas han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material.”

En este caso también rechazó la casación en el fondo intentada por el demandado y se mantuvo la decisión de acoger la demanda reivindicatoria.

b) Acción de precario

El Segundo Juzgado de Letras de San Bernardo conoció de acción de precario, fundada en que el demandante indicaba que la demandada hace un tiempo, sin previo título y por mera tolerancia, ocupaba el inmueble consistente en la unidad N°3 del Condominio El Remanso. La demandada solicitó el rechazo, en atención a que, por escritura pública de fecha 10 de enero de 2008, celebró con la demandante la compraventa del inmueble N.º 47, pero que, por un error no imputable a su parte, la demandante le entregó la casa N°3 y que desde la entrega material hasta la fecha han transcurrido 10 años, razón por la cual demanda reconvencionalmente la prescripción adquisitiva del inmueble.

El tribunal de primera instancia rechazó la demanda reconvencional y acogió el precario, cuestión confirmada por la Corte de Apelaciones. Contra esta decisión, se recurrió de casación en la forma y fondo.

Frente a la disputa de si debió o no aceptarse la prescripción adquisitiva, la Corte Suprema en causa Rol 89061-2021, rechazó la casación en la forma y fondo, indicando:

“VIGÉSIMO PRIMERO: En el caso de la compraventa, dicho acto queda perfecto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de manera que la falta de inscripción implica que no se ha realizado la tradición, pero el contrato tiene existencia válida. Como contrapartida, mientras la inscripción no se verifica el contrato puede ser perfecto, producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, lo que sólo va ocurrir [sic] con la tradición. En efecto, ésta tiene la virtud de poder transferir el derecho real de dominio, y la única manera de efectuarla, en el caso de los inmuebles, es la inscripción conservatoria, la que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces al adquirente. Dicho de otro modo, mientras no se inscribe la escritura de venta del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor.”

Luego, vuelve a consagrar ideas del considerando octavo y décimo en juicio Rol 85235-2020 y 28754-2021, esto es: que la posesión apunta a la ocupación de una cosa y que de acuerdo a los artículos 686, 724, 728 y 924 la posesión se adquiere mediante la inscripción, cuestión coherente con el artículo 2505 del Código Civil, por tanto, tratándose de bienes raíces, no es posible adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material.

c) Conclusiones generales

Durante el 2022, la Corte realiza un mismo razonamiento: acoger las acciones principales y rechazar las acciones reconvencionales de prescripción adquisitiva,

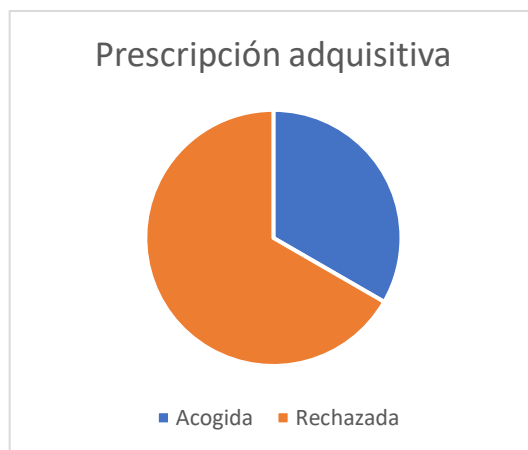
toda vez que, de acuerdo con la teoría de la posesión inscrita, y sus artículos fundadores como el art. 2505 del Código Civil, contra título inscrito no tiene lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces o derechos reales constituidos en estos, sino en virtud de otro título inscrito.

Además, de acuerdo con el art. 728, los actores propietarios de los inmuebles objeto del juicio no perdieron la posesión inscrita del inmueble, a pesar de no haber tenido la tenencia material de ellos, toda vez que para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, sea por (1) voluntad de las partes, (2) nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro o (3) por decreto judicial.

VIII. AÑO 2023

En el transcurso del año 2023 se presentaron ante la Corte tres casos vinculados con la teoría de la posesión inscrita, específicamente sobre prescripción adquisitiva¹³.

Examinando los fallos únicamente desde la perspectiva del rechazo o acogida de las acciones principales, y no del recurso de casación, los resultados son:



Las tres causas fueron resueltas por la Primera Sala (civil). La integración de la sala varió entre los distintos casos, de acuerdo al régimen de rotación habitual.

Participaron en la resolución de los recursos los ministros: Sr. Mauricio Silva C.; Sra. María Repetto G., Sra. María Soledad Melo L. y Sr. Arturo Prado P. Asimismo, intervinieron como abogados integrantes: Sr. Diego Munita L.; Sr. Eduardo Morales R., Sr. Pedro Águilas y Sr. Ricardo Abuaud.

a) Prescripción adquisitiva

Con fecha 9 de junio de 2023, la Corte Suprema resuelve la causa Rol 92042-2021. Don Víctor Hernández Monje demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria, sustentando su demanda en el hecho de que, por escritura pública de compraventa de 29 de octubre de 1981, el padre del demandado le habría vendido el inmueble en disputa por \$80.000 pesos. Dicho título nunca fue presentado para su inscripción en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Por su lado, el demandado indica que

¹³ Si bien la sentencia Rol 93060-2021, su acción principal trata de acción reivindicatoria, la Corte Suprema trató la demanda reconvenzional, la cual versaba sobre prescripción adquisitiva, por lo que se analizará de acuerdo a dicho tema

el actor jamás ha tenido la posesión del inmueble, aunque tenga título traslativo de dominio. Tanto el tribunal de primera como la Corte de Apelaciones de Talcahuano rechazaron la demanda.

La parte demandante dedujo recursos de casación en el fondo y forma. Llamada a conocer sobre si el demandante adquirió por prescripción, se indicó:

“UNDECIMO: (...) Entre los modos de adquirir el dominio figura la tradición, que en el caso de los bienes raíces se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador respectivo. Respecto de la compraventa, dicho acto queda perfecto con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, de manera que la falta de inscripción implica que no se ha realizado la tradición, no obstante que el contrato tiene existencia válida.

Como contrapartida, mientras la inscripción no se verifica el contrato puede ser perfecto, producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, lo que sólo va ocurrir con la tradición. En efecto, aquella tiene la virtud de poder transferir el derecho real de dominio, y la única manera de efectuarla, en el caso de los inmuebles, es la inscripción conservatoria, la que representa la entrega simbólica de los derechos reales en los bienes raíces al adquirente. Dicho de otro modo, mientras no se inscribe la escritura de venta del bien raíz, éste permanece en el patrimonio del vendedor. (...)

La adquisición, conservación y pérdida de la posesión no opera del mismo modo tratándose de inmuebles inscritos y no inscritos. En la especie interesa referirse a cómo opera en la legislación la adquisición de la posesión de los bienes inmuebles inscritos.”

“DÉCIMO TERCERO: Que, las normas antes citadas, han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones.

En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores rol ingreso números 22.259-2021, 50.406-2020, 22.266-2019, 19.261-2018, 8081-2017, 62.193-2016, 3.804-2005, 1.653-2004 y 2.530-2004, por mencionar algunas.”

De esta forma, se rechazó tanto la casación en la forma como en el fondo intentadas por la parte demandante y se mantuvo la decisión de rechazar su acción solicitando se declarase la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Caso más curioso, pero bien fallado está en la causa Rol 93060-2021, donde la Corte Suprema acogió una demanda reconvencional de prescripción adquisitiva. La demandante alegó ser nuda propietaria de un inmueble desde 1965, por donación de su padre, quien se reservó el usufructo del mismo. Años después, su padre - invocando un poder otorgado por el cónyuge de ella, pese a que el matrimonio ya había sido anulado- vendió el inmueble en 1992 a los hermanos ésta. En 1997, se otorgó una escritura complementaria para subsanar omisiones en el contrato de compraventa, permitiendo la inscripción a nombre de los compradores, quienes en 1999 vendieron la propiedad a la Sociedad Inmobiliaria Austral Ltda., que a su vez lo vendió en 2003 a Betty Jürgensens-Pasteur S.A.

En 2002, Luz Fuenzalida demandó a sus hermanos y a la sociedad interponiendo acciones de nulidad absoluta, inoponibilidad y reivindicación. En el año 2015, la Corte Suprema declaró que los contratos de compraventa de 1992 y 1999 y la posterior tradición no eran oponibles a la actora y confirmó la acción reivindicatoria.

En base a esto, Fuenzalida volvió a demandar reivindicación contra la actual poseedora del inmueble -Sociedad Inversiones de las Casas Limitada, continuadora legal de Betty Jürgensens-Luis Pasteur S.A.-. La demandada alegó falta de legitimación, argumentando que la demandante no era titular vigente del dominio, porque la sentencia del año 2015 no anuló los contratos ni canceló sus inscripciones. Sostuvo la validez de su título y demandó reconvencionalmente la prescripción adquisitiva, señalando que ha poseído el inmueble pacíficamente desde 2003.

Frente a la disputa la Corte Suprema razonó:

“UNDÉCIMO: Que, resulta necesario precisar, tal como lo determinó la sentencia recurrida, que la inoponibilidad declarada por esta Corte (...) dice relación con los contratos de compraventa de 1992 y 1997; y si bien resulta efectivo que por medio de ella se acogió una demanda de reivindicación por la cual se dejaron sin efecto las inscripciones de dominio de 1997, de los hermanos de la demandante, y de 1999 de Inmobiliaria Austral Limitada, la inactividad de la actora no impidió la verificación de una nueva situación registral, como ocurre con la compraventa del año 2003 que se efectuó a Betty Jürgens-Luis Pasteur S.A., la que se inscribió luego a fojas 43.386 N° 40.909 del registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2003.”

“DUODÉCIMO: (...)La inscripción es, pues, la señal de partida de la posesión de los bienes raíces, cuando se invoca un título traslativo y sólo quien tiene título inscrito a su favor puede considerarse en posesión de esta clase de bienes. (...) Considera el legislador que es poseedor de un inmueble quien exhibe un título inscrito respecto de él, por lo que resulta lógico el precepto del artículo 728 (...).”

“DÉCIMO TERCERO: Que, como se advierte de los antecedentes asentados por los jueces del fondo, no existía impedimento jurídico para la enajenación de la propiedad por parte de Inmobiliaria Austral Limitada (...)

Aquello resulta relevante, por cuanto no se ha desconocido el efecto de una sentencia definitiva que ha sido favorable a la demandante dada en la otra causa señalada, sin embargo, la actora se encontraba habilitada para solicitar las medidas precautorias necesarias para asegurar el resultado de la acción, sin que lo hiciese. Luego, la inscripción de dominio de la demandada ha originado una situación jurídica diversa, que la habilita para sostener la prescripción adquisitiva, como lo hizo, cuyos requisitos deben ser analizados a partir de esos supuestos. (...)”

“DÉCIMO CUARTO: Que, determinado entonces que la demandada ha tenido la posesión inscrita, conviene precisar que es posible adquirir la posesión de un inmueble inscrito por medio de una inscripción que no cancele la anterior, como en el caso a que alude el artículo 730 del Código Civil y en general en el caso de venta de cosa ajena, siempre que concurren, además, los elementos fundamentales de la posesión: la tenencia material y el ánimo de señor o dueño; idea que reafirma el tenor literal del artículo 2505 del citado Código, que no se refiere a un título que emane del poseedor anterior ni a una inscripción que derive de la precedente y la cancele, sino a un título desconectado del antiguo y a una inscripción que se oponga a la preexistente.

Ahora bien, aunque la interpretación de las normas indicadas en el párrafo anterior puede presentar diversos matices, lo cierto es que a partir de la inscripción de la demandada, verificada en el año 2003, los jueces del fondo computaron el plazo de prescripción establecido en el artículo 2508 del Código Civil, entendiéndolo que la única oportunidad en que la demandada habría eventualmente tomado conocimiento de la declaración de inoponibilidad respecto de la actora señora Fuenzalida Vadillo, fue la anotación marginal que luego fue eliminada por disposición del Vigésimo Juzgado Civil de Santiago, el 7 de julio de 2016, o bien, a la fecha de notificación de la demanda, el 14 de febrero de 2017.”

Por tanto, si bien en este caso se aceptó la prescripción adquisitiva, lo cierto es que lo que habilitó al demandado a adquirir fue la previa inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, cumpliendo las formalidades indicadas por la teoría de la posesión inscrita.

Finalmente, el 25 de septiembre de 2023, la Corte Suprema conoció un recurso de casación en el fondo de la causa Rol 3527-2022. Los hechos son los siguientes: Álvaro Mamani interpone acción de prescripción adquisitiva, reivindicación e indemnización de perjuicios en contra de Ernesto Chia Camus. Sustentó su pretensión en la circunstancia de ser dueño de un inmueble denominado “Lote A” en la comuna de Pica. Sostiene que adquirió la propiedad mediante escritura pública de compraventa de fecha 24 de septiembre de 2012, la cual fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte.

El demandante señala que parte del terreno se encuentra en posesión del demandado, lo cual motivó la acción reivindicatoria. Afirma además que la titularidad del inmueble se basa en una cadena ininterrumpida de inscripciones derivadas de un proceso de regularización de pequeña propiedad raíz iniciada por las anteriores poseedoras. Con esto en mente, fundó su pretensión de prescripción adquisitiva y reivindicación en su calidad de poseedor inscrito.

Tanto el tribunal de primera instancia como la Corte de Apelaciones de Iquique rechazaron la demanda.

La Corte Suprema, frente a la disyuntiva de si el demandante había adquirido el dominio del inmueble, advirtió vicios de casación en la forma, invalidando de oficio la sentencia recurrida e indicó:

“Quinto: (...) Pues bien, pese a que el actor se atribuyó la calidad de poseedor inscrito del inmueble descrito en la demanda, afirmando que la anotación conservatoria que le favorece corre a fojas 1529, número 1507 del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte del año 2012, según ya se expresó en la sentencia de casación, el actor no acompañó la escritura pública del contrato de compraventa ni copia de la inscripción de dominio que serviría de respaldo a su posesión. Resultando insuficiente para tal efecto, la sola anotación al margen de la inscripción de dominio de Luis Eduardo Briones de fojas 1746, número 1969 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pozo Almonte, donde se deja constancia que el Lote A (...) fue transferido según inscripción (...) el 24 de septiembre de 2012, toda vez que en ella ninguna mención se hace a la persona del adquirente, por lo que no es posible atribuírselo al actor. Y si bien existe un intenso debate al respecto, se reconoce a la inscripción en el Registro como la mejor evidencia disponible para el poseedor de un inmueble, de modo que la restante prueba allegada, que no fuere la referida inscripción dominical, como lo son los documentos públicos allegados a folio 56 (...) no han podido suplir a la inscripción conservatoria, como el medio idóneo para acreditar la posesión inscrita que dice tener el actor.”

Con estos argumentos se desechó la demanda de reivindicación al no haberse acreditado el dominio por el actor.

b) Conclusiones generales

Durante el 2023 encontramos sentencias interesantes. Los fallos Rol 92042-2021 y Rol 93060-2021 resaltan la complejidad y posibles interpretaciones divergentes en relación con la teoría de la posesión inscrita y la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles. Mientras que en el primero se establece que la prescripción adquisitiva no procede sobre bienes inscritos sin un título inscrito que lo avale, el segundo caso refleja una visión más flexible, considerando la adquisición de la posesión mediante una inscripción posterior que no cancela las anteriores, permitiendo así inscripciones paralelas.

IX. AÑO 2024

Hasta el 30 de abril de 2024 se han fallado 2 sentencias en las que prima la idea de la posesión inscrita por sobre la detentación material del inmueble. Las acciones que han llegado a la Corte Suprema son de: acción reivindicatoria y prescripción adquisitiva. Ambas fueron rechazadas.

Los recursos fueron resueltos por la Primera Sala (civil). La composición de la sala, como es habitual, varió entre los casos. En estas decisiones intervinieron los ministros: Sr. Mauricio Silva C.; Sra. María Soledad Melo L. y Sra. María Carolina Catepillán L. En calidad de abogados integrantes participaron: Sr. Diego Munita L., Sr. Eduardo Morales R., Sr Gonzalo Ruz L. y Sra. María Angélica Benavides C.

a) Acción reivindicatoria

Luis Grez Fuenzalida dedujo acción reivindicatoria en contra de Sociedad de Inversiones Inmobiliarias Inersa I Limitada, fundando su pretensión en ser dueño del inmueble singularizado en la demanda y que un retazo del mismo estaba en posesión de la demandada. Por su parte, la demandada indicó que se trataba más bien de un problema de demarcación de deslindes atendiendo a que ambos inmuebles se encontraban debidamente inscritos, por lo que la acción apropiada sería una demarcación o precario.

El Vigésimo Sexto Juzgado Civil de Santiago rechazó la acción reivindicatoria arguyendo que la acción deducida no era la adecuada, dado que la posesión no se encontraría en conflicto, por ser el dominio un derecho inscrito, cuya prueba de posesión se acredita con la inscripción, descartando la configuración de los presupuestos de la acción reivindicatoria. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó el fallo.

Frente al recurso de casación en el fondo, la Corte Suprema razonó¹⁴:

“Quinto: (...) Cabe desde ya hacer notar que el predio que se reivindica se encuentra sujeto al régimen registral, motivo por el cual habría de entenderse que la demandada sería poseedora en la medida que fuera actual poseedora inscrita. En efecto, al tenor de lo establecido en el artículo 924 del Código Civil, la posesión de los derechos inscritos se prueba por la inscripción, y mientras esta subsista, y con tal que

¹⁴ Causa Rol N.º 251017-2023 Corte Suprema

haya durado un año completo, no es admisible ninguna prueba de posesión con que se pretenda impugnarla; y al referirse esta disposición a que no es admisible ninguna otra prueba con que se pretenda impugnarla, se refiere la inadmisibilidad de las pruebas de posesión material que contempla el artículo 925 del citado cuerpo legal. A su vez, el artículo 724 del mismo Código previene que si la cosa es de aquellas cuya tradición debe hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio; normas que se encuentran corroboradas en el artículo 728 de esa codificación, cuando, en lo pertinente, prescribe que para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, y que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión ni pone fin a la existente, y que, además, se reafirman mediante la regla que consagra el artículo 730 del citado cuerpo legal.

Pues bien, en el caso sub-judice la propia parte demandante ha acreditado ser poseedora inscrita y, siendo así, no ha podido perder la posesión del inmueble, dado que para hacer cesar su posesión inscrita era necesario que su inscripción se cancelara por alguna de las formas indicadas en el mencionado artículo 728 inciso 1º, cuestión que en la especie no se ha acreditado que haya ocurrido, y más aún cuando en conformidad a este mismo precepto, si un tercero se apodera materialmente de un predio inscrito, este último no adquiere la posesión ni pone fin a la existente.

De lo dicho, se colige, entonces, que la posesión inscrita del inmueble –que es aquí la única posesión jurídicamente posible- la tiene el propio actor. En consecuencia, por mucho que el demandante pudiera estar privado materialmente del retazo de terreno que reivindica, no ha perdido la posesión, por lo que no tendría la acción reivindicatoria.”

De esta forma, este fallo, que rechaza la casación en el fondo interpuesta por la demandante se contrapone a lo que había venido fallando la Corte Suprema¹⁵, esto es, considerar procedente la acción reivindicatoria confirmando la legitimidad activa al poseedor inscrito, pero no material.

b) Prescripción adquisitiva

¹⁵ Resulta relevante destacar que en este fallo intervinieron los ministros señor Mauricio Silva C., María Soledad Melo L., María Catepillán L., y los abogados integrantes Gonzalo Ruz y Angélica Benavides C. Cabe señalar que los ministros Silva y Melo ya habían participado previamente en fallos en los cuales se acogió la acción reivindicatoria, lo que evidencia una variación en su criterio jurisprudencial.

Marcy Cabrera Riffo demanda de prescripción adquisitiva de un inmueble del cual se encuentra en posesión a Venta Urbana Limitada. Indica que adquirió la posesión de forma pacífica mediante un justo título -una promesa de compraventa que celebró con su hermana- siendo desde siempre poseedora de buena fe, ausente de todo acto, vicio, violencia o clandestinidad. Ventana Urbana, por su lado, demandó reconvencionalmente de acción reivindicatoria. Tanto el Juzgado de Letras de Peñaflor como la Corte de Apelaciones de San Miguel rechazaron la demanda principal y acogieron la demanda reconvencional.

La demandante y demandada reconvencional recurrió de casación en el fondo, donde se planteó la disyuntiva de si se aplicó incorrectamente el artículo 2510 N°3 del Código Civil, a lo que la Corte Suprema respondió:

“Tercero: Que, en el fallo impugnado, sobre la base de las pruebas rendidas en la causa, se estableció que la demandante principal Marcy Elisina Cabrera Riffo, no es poseedora inscrita del inmueble respecto del cual ha solicitado la prescripción adquisitiva, sino que la posesión inscrita del inmueble se encuentra establecida en favor de la demandada principal Sociedad Ventana Urbana Ltda., y, que esta sociedad no está en posesión material de inmueble sub-lite, siendo este poseído materialmente, por la demandada reconvencional (...)

En efecto, el contenido de los artículos 686, 724, 728, 924 y 2505 del Código Civil, han llevado a la doctrina casi unánimemente a sostener que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito, de manera que en el caso de los bienes raíces el dictado del artículo 2505 del Código Civil es absoluto y no reconoce excepciones. En efecto, esta disposición es un simple corolario del artículo 728 del mismo texto legal, que impide adquirir la posesión de inmuebles inscritos por actos de apoderamiento material. Así lo ha reconocido esta Corte en sentencias anteriores rol ingreso números 1.653-2004 y 2.521-2007. Distinto es el caso de los bienes muebles, en el cual se aplica la norma genérica del artículo 2510 del mismo cuerpo legal, que se refiere a la adquisición por prescripción de toda clase de cosas, muebles e inmuebles. No obstante ello, el referido artículo 2505 es especial, porque sólo se refiere a los inmuebles, y es doblemente especial, porque entre los inmuebles sólo se refiere a los que se encuentran afectos al régimen de la propiedad inscrita, razón por la que en el caso en estudio debe prevalecer por sobre las disposiciones generales.”

Bajo estas consideraciones, la Corte optó por rechazar la casación en el fondo.

X. CONCLUSIONES

1. El objetivo de este informe consistió en dar cuenta sobre la forma en que la Corte Suprema se pronunció frente a la disyuntiva entre un poseedor inscrito y un detentador material de un bien inmueble desde los años 2018 a 2024.
2. Para lo anterior, se analizaron sentencias de casación dictadas por dicha corte, revisándose un total de 45, dictadas entre el 1º de enero de 2018 y el 30 de abril de 2024.
3. Respecto de los fallos relacionados con la teoría de la posesión inscrita, se puede destacar la consistencia en los fundamentos jurídicos utilizados en distintos casos.
4. La Corte Suprema sostiene que la posesión inscrita se garantiza a través del título inscrito, independientemente de la materialidad real de dicho bien. Este enfoque, además, resalta que la posesión se prueba y conserva mediante la inscripción, sin verse alterada por eventos externos -siempre y cuando se mantenga la inscripción en el Registro del Conservador-.
5. Esta doctrina se mantiene para todos los efectos relativos al dominio y la posesión, salvo para la legitimación activa en la acción reivindicatoria. Salvo un fallo del 2024, todos los demás habilitan al demandante poseedor inscrito que ha perdido la tenencia material del bien, sin haber perdido inscripción a su favor, a entablar la acción, reconociéndole legitimidad activa, y posteriormente a ganar el juicio si comprueba pérdida de la posesión material del bien *sub lite*. Como contrapartida, le reconocen legitimidad pasiva al demandado poseedor material y no inscrito.

Lo anterior es relevante pues permite una defensa judicial efectiva del dueño poseedor inscrito que ha perdido su tenencia material.

6. No ocurre lo mismo en los casos de demandas originarias o reconvencionales sobre prescripción adquisitiva del poseedor material pero no inscrito. En esos casos, la Corte Suprema no lo tiene por poseedor sin la competente inscripción, haciendo prevalecer la doctrina del rol de ficción de la inscripción en la posesión.
7. También es importante advertir que para la Corte Suprema los títulos que no generan derechos reales, como las promesas de compraventa, no dan al tenedor del bien la posesión.
8. Al mismo tiempo, quien tiene la posesión material del bien amparándose bajo un título traslativo del dominio no inscrito, tampoco puede alegar ser poseedor para efectos de la prescripción adquisitiva.

9. En este contexto, aunque no fue abordado en profundidad, resulta interesante la última sentencia¹⁶ de la Corte, arriba comentada, que negó la acción reivindicatoria en virtud de la inscripción ficción, debido a que, si se sostiene que la posesión se mantiene mientras no se cancele la inscripción en el registro del Conservador pertinente, entonces la acción reivindicatoria no resultaría apropiada en casos en que otra persona detente materialmente la cosa, porque no cumpliría con el requisito de “no estar en posesión de la cosa”.

XI. JURISPRUDENCIA REVISADA

“Reyes Flores, Nora del Carmen Espinoza Reyes, Agustín Orlando”, Corte Suprema, 11 de enero de 2018, Rol N° 41789-2017.

“Quinteros Contreras Juana, Quinteros Contreras María con Molina Quintana Ruth Elisa”, Corte Suprema, 6 de diciembre de 2018, Rol N.º 40720-2017.

“Soc. Inversiones B.I.L. LTDA. con Banco de Crédito e Inversiones”, Corte Suprema, 31 de enero de 2018, Rol N.º 98803-2016.

“Agustinas 720 S.A con Asesorías e Inversiones MJS Limitada y otros”, Corte Suprema, 31 de mayo de 2018, Rol N.º 1477-2018.

“Vargas Arellano Pedro con Morales”, Corte Suprema, 12 de julio de 2018, Rol N.º 5369-2018-

“León Bastías Ramón y otros con Cichero González”, Corte Suprema, 14 de marzo de 2018, Rol N.º 37871-2017.

“Reinoso Fernández Eduardo y otros con Garrido Reyes Jacqueline y otros”, Corte Suprema, 20 de junio de 2019, Rol N.º 6318-2018.

“Sánchez Castillo, Guillermo Ángel con Cuevas Reyes, Karen Fabiola”, Corte Suprema, 13 de agosto de 2019, Rol N.º 1513-2018.

¹⁶ Causa Rol N.º 251017-2023 Corte Suprema

“Hernández Torres Francisca y otros con Bahamondes Huala Elba. (O)”, Corte Suprema, 17 de abril de 2020, Rol N.º 26268-2018.

“Francisco Zúñiga Bernaldo de Quiroz Huerta y Otra con Alexander Luis Martín Abarzúa Kocking”, Corte Suprema, 28 de agosto de 2020, Rol N.º 29441-2019.

“Patricio Luis Hernández Venegas con Eduardo Alberto Eade Cisternas y otros (O)”, Corte Suprema, 6 de abril de 2021, Rol N.º 29409-2019.

“Tenorio Cunquel Pedro con Aravena Urrutia José (O)”, Corte Suprema, 18 de octubre de 2021, Rol N.º 11147-2020.

“Baez Molina Hugo con Plaza Rodríguez Mónica y Otros (O)”, Corte Suprema, 21 de enero de 2021, Rol N.º 22266-2019.

“Navarro con Fisco de Chile” Corte Suprema, 26 de enero de 2021, Rol N.º 50406-2020.

“Catalán/Zúñiga”, Corte Suprema, 8 de julio de 2021, Rol N.º 11416-2021.

“Leal Inostroza con Padilla y otros” , Corte Suprema, 15 de abril de 2021, Rol N.º 2499-2019.

“Sánchez Ilabaca Iván con Vega Fuentes Carmen (O)”, Corte Suprema, 12 de julio de 2022, Rol N.º 28754-2021.

“Faúndez Olate Benjamín Fernand con Fuentes Riquelme Marco Antonio (O)”, Corte Suprema, 30 de noviembre de 2022, Rol N.º 85235-2020.

“Inmobiliaria PY S.A. con Mónica Virginia Vilches García (S)”, Corte Suprema, 25 de julio de 2022, Rol N.º 89061-2021.

“Víctor René Hernández Monje con Ulises Del Carmen González Landero (O)”, Corte Suprema, 9 de junio de 2023, Rol N.º 92042-2021.

“Fuenzalida Vadillo Luz con Betty Jürgens Luis Pasteur S.A.”, Corte Suprema, 14 de abril de 2023, Rol N.º 93060-2021.

“Mamani Moscoso Álvaro Antonio con Chia Camus Ernesto Segundo (O)”, Corte Suprema, 25 de septiembre de 2023, Rol N.º 3527-2022.

“Greza con Inersa I LTDA.”, Corte Suprema, 4 de abril de 2024, Rol N.º 251017-2023.

“Marcy Cabrera Rizzo con Ventana Urbana Limitada”, Corte Suprema, 6 de febrero de 2024, Rol N.º 247076-2023.