

COMENTARIO DE JURISPRUDENCIA

LA RELACIÓN ENTRE POSESIÓN E INSCRIPCIÓN A PROPÓSITO DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN INSCRIPCIONES PARALELAS. SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE 8 DE JUNIO DE 2021

THE RELATIONSHIP BETWEEN POSSESSION AND REGISTRATION, CONCERNING ADVERSE POSSESSION IN MATTER OF PARALLEL REGISTRATIONS. JUDGMENT OF THE SUPREME COURT OF JUNE 8TH, 2021

PATRICIO ALISTE SANTI *

RESUMEN

En el presente comentario, se analiza una sentencia de la Corte Suprema en la cual se resuelve que, en caso de haber varios asientos registrales simultáneamente vigentes, debe primar el que vaya acompañado de posesión. Como se señala, tal solución resulta contraria a los principios de la concepción imperante sobre la relación entre posesión e inscripción, y está fundada en consideraciones más propias de la equidad. Sin embargo, se explicarán los problemas teóricos de la opinión dominante, y cómo la interpretación más adecuada de los preceptos jurídicos involucrados termina por llevar a la misma solución de esta sentencia.

*Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile. Investigador Independiente. ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-2172-0628>. Correo electrónico: patricio.aliste@derecho.uchile.cl. Trabajo recibido el 24 de noviembre de 2023 y aceptado para su publicación el 28 de diciembre de 2023.

Palabras clave: posesión; prescripción adquisitiva; inscripciones paralelas; registro inmobiliario.

ABSTRACT

In this commentary, we study a judgement of the Supreme Court in which the adjudication consists of that, in the case of numerous registrations of the same land to different applicants, should be preferred the one with possession. As it is explained in it, this solution is against the principles of the dominant conception about the relationship between possession and registration, and it is founded instead in mere equitable considerations. Nevertheless, it will be also explained the theoretical contradictions of this dominant opinion, and how the most adequate interpretation of the law let us arrive to the same conclusion adopted by this judgement.

Keywords: possession; statute of limitations; parallel registrations; land registry.

I. DOCTRINA

“En esas condiciones, y como acertadamente lo resolvieron los jueces del mérito, de existir inscripciones paralelas vigentes respecto de un mismo bien raíz, la situación debe ser resuelta reconociendo un derecho preferente, u otorgando el amparo que las leyes prescriben, precisamente a quien detenta la posesión material de la finca en litigio, esto es, en el caso en estudio, a la parte demandada, a quien favorece el adagio que reza en igualdad de causa es mejor la del que posee”.

Corte Suprema, 8 de junio de 2021, rol n.º 9181-2019, considerando 10º.

II. COMENTARIO

En nuestro medio jurídico ha sido largamente discutida la cuestión de la relación entre posesión e inscripción. Para la enorme mayoría de los autores, la inscripción, cumpliéndose ciertos requisitos, suplantaría para todo efecto legal a la posesión, pasando a constituir una suerte de tenencia inmaterial, denominada, a partir del lenguaje de los artículos 728 y 730, como *posesión inscrita*. La posesión propiamente tal, llamada también *material*, carece de ordinario de importancia dentro del sistema del Código. Toda esta interpretación, forjada principalmente a

partir del tenor literal del Código y del Mensaje, recibe el nombre de *Teoría de la posesión inscrita*.

Sin embargo, dentro de esta teoría, se distinguen con claridad dos vertientes. Para unos, la inscripción siempre constituye posesión por sí sola¹ (inscripción-ficción), mientras que, para otros, para ser eficaz como prueba de posesión, la primera inscripción de la cadena requiere haber estado acompañada de la posesión material, aunque fuera sólo al inicio² (inscripción-garantía). La primera tesis está caracterizada por una aplicación rígida del tenor literal del Código, mientras que la segunda tiende a matizar sus afirmaciones más severas, llegando en no pocos casos a una atenuación fundada únicamente en consideraciones equitativas, adecuadas a hacer primar en la situación concreta una suerte de justicia material.³ En cualquier caso, se termina por llegar a la idea que, cumplidos ciertos requisitos, la inscripción se erige como ficción de posesión, a partir de la presunción de derecho del artículo 924.

En la actualidad, desde hace unas décadas, la tesis de la inscripción-ficción ha vuelto a gozar del favor de algunos autores,⁴ luego de haber estado prácticamente desahuciada, mientras que la jurisprudencia, que tan sólo en algunos casos muy

¹ La opinión más relevante en este sentido es la de TRUCCO, Humberto, “Teoría de la posesión inscrita, dentro del Código Civil chileno”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, 1910, tomo 7, 1ª parte, pp. 131-150. Ahora, los elementos esenciales de esta postura ya se encontraban en José Clemente Fabres, y aparecieron en autores posteriores, como Arturo Alessandri.

² Véase en este sentido URRUTIA, Leopoldo, “Vulgarización sobre la posesión ante el Código Civil chileno”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, 1934, tomo 31, 1ª parte, pp. 5-12. Sin perjuicio de ello, la jurisprudencia había adoptado un enfoque semejante desde antes de Trucco, y fue defendida previamente a Urrutia por Óscar Dávila Izquierdo. En este sentido también se pronuncia también CLARO, José, *Posesión inscrita ante la doctrina y la jurisprudencia*, El Imparcial, Santiago, 1938, p. 143.

³ ALISTE, Patricio, “Derecho de la posesión”, Memoria de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile, Santiago, 2022, Tomo 1, pp. 269-280. No es nueva semejante crítica a la teoría de la inscripción-garantía. Ya PESCIO, Victorio, *Manual de derecho civil*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1951, p. 367, indicaba que cuando los tribunales fallaban aplicando esta postura lo hacían aplicando “un criterio inspirado en consideraciones eminentemente morales y de conciencia y en que aparece que los hechos se ha[n] sobrepuesto a las normas de la técnica jurídica”. Otro tanto añade CORRAL, Hernán, *Curso de derecho civil. Bienes*, Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 433, quien señala que se trata de “situaciones en las que resultaría demasiado injusto y arbitrario privilegiar la inscripción por sobre la posesión real y material. En el fondo, se trataría de un abuso de las ventajas de la inscripción”.

⁴ En particular, el primero en volver a sostenerla ha sido ATRIA, Fernando, “Derechos reales. El sistema de acciones”, *Revista de Derecho UAI*, 2005, n° 2, pp. 72-76, y en otros artículos, y desde entonces ha sido retomada principalmente por ALCALDE, entre otros trabajos, en ALCALDE, Jaime, “Notas para una relectura del sistema de propiedad raíz en el Derecho chileno”, en DOMÍNGUEZ, C. (editora), *Estudios sobre propiedad y posesión*, Thomson Reuters, Santiago, 2018, pp. 33-64, especialmente p. 49.

puntuales ha aplicado esta tesis con consecuencias reales,⁵ ha seguido firmemente anclada en la tesis de la inscripción-garantía,⁶ que siempre ha sido su vertiente predilecta.

Dentro de las principales diferencias prácticas que resultan de seguir una u otra tesis, se cuenta la posibilidad de acudir o no a la protección posesoria o a la reivindicación para amparar la situación del poseedor inscrito, y la forma en que debe resolverse el conflicto existente cuando hay dos o más inscripciones simultáneamente vigentes (inscripciones paralelas). Para la primera tesis, el recurso a las querellas posesorias o a la reivindicación frente a un despojo es inimaginable, puesto que en realidad el poseedor inscrito nunca pierde o ve turbada su posesión, sino cuando su inscripción sea cancelada.⁷ Por esto mismo, en el caso de las inscripciones paralelas, habrá que preferir la cadena más antigua puesto que al no haberse cancelado, este primer *poseedor inscrito* seguirá siéndolo en sus sucesores, con total independencia frente a los hechos extra registrales.⁸

Aunque la segunda tesis debería conducir a la misma solución, sus continuas atenuaciones equitativas⁹ llevan a que sus cultores estimen que la posesión inscrita puede verse mermada por la falta de la tenencia material, de modo que, como vienen diciendo desde hace algunos años las sentencias de la Corte Suprema, no se contaría con una *posesión cabal e íntegra*,¹⁰ y ello permitiría recurrir o a acciones posesorias, o a la reivindicatoria; y se considere que, en materia de inscripciones paralelas, haya que preferir al poseedor inscrito que a la vez cuente con la posesión material, independiente de si la cadena de la cual desprende su inscripción es la más antigua, puesto que en el último de los casos, habría adquirido por prescripción adquisitiva.¹¹

La teoría de la posesión cabal e íntegra es, empero, esencialmente opuesta a un concepto depurado de posesión. Esta se tiene o no se tiene, por eso está fundado en el concepto de tenencia, según lo declara el artículo 700. No se puede tener

⁵ A modo ejemplar, véase Corte de Apelaciones de Santiago, 17 de agosto de 1989, *Gaceta Jurídica*, n.º 110, pp. 39-41, considerandos 7-8, donde se rechaza la reivindicación contra poseedor material fundada en estos motivos de manera particularmente pura. Más recientemente, puede verse Corte Suprema, 22 de abril de 2021, rol n.º 19261-2018, en la cual se da lugar a la acción intentada por el titular de una inscripción de papel obtenida por medio del Decreto Ley n.º 2.695.

⁶ Para la jurisprudencia actual, ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, p. 285. Esta situación lleva décadas en el mismo estado, como puede constatarse con la opinión de VODANOVIC, Antonio, *Tratado de los derechos reales*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 6ª edición, 2009, tomo 1, p. 415.

⁷ TRUCCO, cit. (n. 1), pp. 135-136.

⁸ TRUCCO, cit. (n. 1), pp. 137-138.

⁹ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, p. 278, especialmente nota 39.

¹⁰ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 2, pp. 975-980.

¹¹ URRUTIA, cit. (n. 2), p. 10.

en mayor o menor medida, pues si ello fuese posible, podrían concurrir varios poseedores del todo entero, y declarar que todos poseen con diversa intensidad, lo cual contraría el viejo adagio *duorum in solidum dominium vel possessionem, esse non posse*.¹² Además, si fuese posible que, no numerosos coposeedores, sino varios poseedores del todo pudiesen coexistir, cada uno con una posesión que no alcanza a ser cabal e íntegra, sería forzoso que prescriban cuando hayan poseído por el tiempo y con las condiciones exigidas por la ley, y entonces cabe hacerse la pregunta, ¿qué clase de dominio adquieren?, ¿un dominio que no es absoluto?, ¿un dominio afectado con alguna clase de gravamen innominado en favor de los demás?

La verdad es que no existe respuesta satisfactoria, y ello se debe a que la idea de *posesión cabal e íntegra* que informa los fallos de la Corte Suprema en esta materia y en otras propias de la relación entre posesión e inscripción, es un mero juego de palabras destinado a hacer lugar acciones que, aunque notoriamente fundadas en justicia, escapan de los estrechos límites que impone la imperante *Teoría de la posesión inscrita*.¹³ Esto no implica, con todo, que estemos obligados a aceptar semejantes impropiedades terminológicas y a fingir que ellas son perfectamente racionales, sino que obliga a dar un análisis más profundo de los conceptos contemplados en nuestro Código Civil.

La solución concreta del fallo, de preferir la posesión material, nos parece la más adecuada, mas, los argumentos en que se fundamenta, son ciertamente insuficientes.¹⁴ La verdad es que la *Teoría*, cualquiera sea la vertiente particular que se siga, es inadecuada a la hora de explicar en forma íntegra el sentido de las disposiciones del Código, y conduce o a soluciones contraintuitivas y en no pocos casos injustas, o que no están informadas de ningún principio derivado del tenor de la ley, sino sólo de razones de equidad.

La razón de esto se encuentra en que esta *Teoría*, como lo anunciábamos, está fundada en una hermenéutica puramente literalista, debido a la aserción errónea, mas generalmente aceptada, de que todo el sistema registral chileno es una creación enteramente original. Y aunque el mismo Mensaje admite que ha sido inspirado por algunas legislaciones alemanas,¹⁵ los autores suelen atribuir esta afirmación a una mera modestia del redactor del Código.¹⁶

¹² Digesto 13,6,5,15.

¹³ Correctamente se ha señalado, pues, que lo que debe “repensarse” no es la noción de posesión, sino la teoría de la posesión inscrita (PEREIRA, Esteban, “La idea de posesión cabal e íntegra”, en GÓMEZ DE LA TORRE, M. (Ed.), *Estudios de Derecho Civil XIV*, Thomson Reuters, Santiago, 2019, pp. 339-361).

¹⁴ La criticada idea de la falta de posesión *íntegra* figura en su considerando 5°.

¹⁵ Código Civil, *Mensaje*, n° 23.

¹⁶ TRUCCO, cit. (n. 1), p. 132.

Desde hace un tiempo, alguna parte de los estudiosos del Código han venido a admitir que a lo menos el artículo 686 vendría inspirado por el §431 del *allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB) austriaco.¹⁷ Sin embargo, lo cierto es que no sólo este artículo, sino que prácticamente todos los que han servido de base a la mentada *Teoría* vienen tomados, en forma más o menos literal, de aquel Código. De esta forma, los artículos 687-III, 688 y 689 vienen tomados del §436; el artículo 696, del §441; el artículo 724, del §321, y el artículo 728, del §350.¹⁸ Sólo los artículos 924 y 2505 no encuentran su origen en la codificación austriaca, ya que el último proviene del *Proyecto* de García Goyena, como se rememoraré enseguida; mientras que sólo el primero parece ser una creación enteramente original.¹⁹

El origen austriaco de todas estas disposiciones es un antecedente de incalculable relevancia a la hora de examinar su sentido en nuestro Código.²⁰ Esto, porque los párrafos citados del ABGB son interpretados en forma totalmente diversa. Para los juristas austriacos, las alusiones que tales artículos hacen a la *posesión tabular o registral* (*Tabularbesitz, Buchbesitz*) se distinguen claramente de la posesión propiamente tal, que ellos llaman *posesión natural* (*Naturalbesitz*).²¹ Y de esta manera, la protección posesoria se acuerda únicamente al poseedor natural, tenga o no inscripción.²² Del mismo modo, la usucapión se concede exclusivamente al poseedor natural, independiente de su inmatriculación.²³ La posesión tabular

¹⁷ Inicialmente lo señaló MERY, Rafael, “El Código civil de la República de Chile y los Tribunales de Justicia”, *Anales de la Universidad de Chile*, 1956, N° 103, p. 104, y recientemente lo ha reiterado, sin aludir al trabajo anterior, BRAVO, Bernardino, “En busca de los orígenes del Registro Conservatorio en Chile. Bello y el ABGB”, en SEPÚLVEDA, M. A., *Teoría del derecho registral inmobiliario*, Libromar, 2014, p. 21. Citando sólo a BRAVO, adhiere ALCALDE, cit. (n. 4), p. 17.

¹⁸ Una comparación entre el tenor de las disposiciones chilenas y las austriacas puede examinarse en: ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, pp. 293-294.

¹⁹ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, p. 310.

²⁰ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, pp. 310-315.

²¹ RANDA, Anton, *Der Besitz nach österreichischem Rechte*, Breitkopf und Härtel, Leipzig, 1895, 4. Auflage, pp. 126 y ss., KRAINZ, Josef, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, Manz, Wien, 1905, 4. Auflage, tomo 1, p. 485, GSCHNITZER, Franz, *Sachenrecht*, Springer, Wien, 1968, p. 6, KOZIOL, Helmut y WELSER, Rudolf, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Manz, Wien, 2006, 13. Auflage, tomo 1, p. 260 e IRO, Gert, *Sachenrecht*, Springer, Wien, 2016, 6. Auflage, p. 22. De estos autores, RANDA, KRAINZ, GSCHNITZER e IRO niegan expresamente que sea verdadera posesión, y sólo reconocen que suplanta algunos de sus efectos.

²² RANDA, cit. (n. 20), p. 135, KRAINZ, cit. (n. 20), p. 486, GSCHNITZER, cit. (n. 20), p. 6, KOZIOL y WELSER, cit. (n. 20), p. 260, IRO, cit. (n. 20), p. 22. KRAINZ destaca que esto se debe a que la protección posesoria es “el efecto esencial de la posesión”.

²³ KOZIOL y WELSER, cit. (n. 20), p. 340. Originalmente, se preveía una usucapión abreviada en favor del *Tabularbesitzer* en los §§ 1467 y 1469, pero tales normas fueron abrogadas.

tiene, eso sí, relevancia en cuanto a la presunción de dominio, ya que se le acuerda preferentemente al titular registral,²⁴ y en el caso de doble venta, se prefiere a aquel de los adquirentes que inscriba primero la compraventa (§440).

En ningún caso, por tanto, el derecho austriaco estima que la inscripción pase a ser una suerte de ficción jurídica de posesión que haga irrelevante la verdadera posesión, material y fáctica. La posesión *tabular* es esencialmente distinta a la *natural*, y por este motivo, constituyen en realidad dos conceptos paralelos, que no se confunden.

Si se toma esta lectura y se la contrasta con el Código chileno, el cambio de paradigma es sencillamente abismante. Puesto que, no constituyendo nuestra posesión *inscrita* en sí misma una ficción de posesión, sino una mera forma técnica poco feliz de aludir a los efectos sustantivos de la inscripción,²⁵ es claro que los demás artículos deben leerse de forma distinta; y en particular, en lo que concierne a este comentario, el artículo 2505 cambia de alcance. Y entonces aparece un detalle no menor en esta disposición: que en realidad con ella el legislador no ha pretendido excluir a la posesión *material* de la usucapión, sino más bien incluirla en forma expresa.

De ser cierta la aludida *Teoría*, el artículo 2505 sería sistemáticamente inútil, pues sería una simple reiteración del artículo 2498, que exige la posesión para prescribir. En cambio, la conjunción adversativa *sino* revela que la prescripción, fundada según las reglas generales en una larga posesión, es insuficiente para conducir a la consolidación del dominio u otro derecho real, *salvo que* se adjunte a ella una circunstancia adicional: la inscripción²⁶. Ante una situación calificada, el artículo dispone un requisito también calificado para dar lugar a la prescripción,

²⁴ GSCHNITZER, cit. (n. 20), p. 27.

²⁵ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 1, pp. 313-314.

²⁶ La separación de ambos requisitos, que con tanta claridad aparece del artículo 2505, es prácticamente ignorada por la doctrina, salvo por los casos incipientes señalados en las notas 28 y 29, y en ello reside la causa última de los problemas en materia de inscripciones paralelas, ya que el asunto de las cancelaciones por inscripciones desligadas, discutido en otro tiempo, hoy está zanjado. Obviamente, tal confusión es consecuencia directa de la *Teoría de la Posesión Inscrita*. Se trata de adecuar las normas a la conclusión a la cual se arriba de antemano: que posesión e inscripción se funden en un solo concepto. Dentro de los trabajos recientes, puede verse este pertinaz afán, por ejemplo, en PEREIRA, Esteban, “¿Por qué repensar la teoría de la posesión inscrita? El caso de las inscripciones paralelas”, en ELORRIAGA, F. (editor), *Estudios de Derecho Civil XV*, Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 341, quien, tratando de las inscripciones paralelas, sostiene que la posesión material “no puede estimarse como un elemento adicional, sino que es la razón sustantiva que explica y justifica por qué un poseedor inscrito vence a otro de similares características, toda vez que solo cuando la inscripción conservatoria se sustenta en una realidad posesoria puede *fungir* adecuadamente la posesión de bienes”. En realidad, no existe un elemento preponderante, sino que ambos deben concurrir copulativamente, y no es otra cosa lo que prescribe el artículo 2505.

y aun añade que el tiempo de prescripción empieza a correr sólo desde que esta nueva inscripción ha tenido lugar.

Esto se ve respaldado con el hecho de que nuestro artículo 2505 viene tomado del ya aludido inciso segundo del artículo 1946 del Proyecto de García Goyena, a su vez tomado del *Allgemeines Landrecht* prusiano, Primera Parte, Título IX, Sección IX, § 511²⁷ en circunstancias que el inciso primero era precisamente una norma análoga al artículo 2498:

“Para adquirir por prescripción la propiedad de bienes inmuebles u otros derechos reales, es necesaria la posesión por el tiempo que la ley establece. Contra un título inscrito en el registro público, no tendrá lugar la prescripción de que se trata en este artículo, sino a virtud de otro título igualmente inscrito, ni empezará á correr sino desde la inscripción del segundo”.²⁸

Todo lo reflexionado demuestra, pues, que el significado de los vocablos *sino* y *salvo que* es precisamente el que les atribuimos, de modo que el artículo 2505 está prescribiendo en realidad que para usucapir bienes inscritos, deben concurrir, copulativamente, posesión (material) e inscripción.²⁹⁻³⁰

La principal objeción que puede oponerse a esta lectura, que es perfectamente coherente con casi todas las normas que se refieren a esta relación entre posesión e

²⁷ Que a su vez señala: “Los derechos sobre cosas inmuebles que están inscritos en el libro hipotecario no pueden perderse a través del mero desuso, ni puede ser adquirido un derecho en oposición a los mismos por medio de la prescripción a través de posesión” (traducción propia).

²⁸ GARCÍA, Florentino, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español*, Imprenta de la Sociedad Tipográfica-Editorial, Madrid, 1852, tomo iv, p. 307.

²⁹ Esta lectura ya era insinuada en CLARO, cit. (n. 2), p. 264, pese a que el autor permanece en la teoría de la posesión inscrita.

³⁰ Existe otra teoría que, por motivos diversos, llega al mismo resultado práctico: así, señala VIAL, Víctor, *La Tradición y la Prescripción como Modos de Adquirir el Dominio en el Código Civil Chileno*, Ediciones UC, Santiago, 3ª edición, pp. 189-190, que toda prescripción adquisitiva necesita no sólo de posesión, sino también de actos posesorios, y por consiguiente, la inscripción que sirve de base a la prescripción contra título inscrito debe siempre tener un correlato material. Esta lectura que, como señalamos, arriba a un resultado satisfactorio, no es tan armónica en su fundamento. La separación entre posesión y actos posesorios como requisitos distintos es tan artificial como la *posesión cabal e íntegra* a la que alude la jurisprudencia, ya que los actos posesorios sólo revelan la posesión, como lo demuestra el artículo 925; y además está fundada en una lectura descontextualizada del artículo 2502 n° 1, ya que tal norma no exige la concurrencia de actos posesorios, sino que estatuye la interrupción de la prescripción cuando *se ha hecho imposible el ejercicio* de tales actos: en otras palabras, la razón del precepto es la existencia de un impedimento objetivo para poseer, no la existencia circunstancial de actos reveladores de posesión.

inscripción, es el artículo 924, que señala: “[l]a 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”. No obstante, como ya veníamos insinuando, este artículo es la única creación enteramente propia del redactor del Código, y si se analiza con cuidado, su inclusión no pretende hacer variar el sentido dogmático de las demás disposiciones, sino solo facilitar la prueba de posesión en los juicios posesorios, razón por la cual se ubica en el Título XIII del Libro II, *De las acciones posesorias*, con miras a agilizar tal clase de juicios sumarísimos, pero sin afectar la prueba en contrario que pueda producirse en el juicio petitorio que tenga lugar con posterioridad.³¹

El pretendido alcance general y sustantivo que se le ha dado a esta norma³² atenta contra la muy específica función que, sistemáticamente, le ha previsto el Código, a propósito de un tema muy restringido y especial, que es el criterio por el cual ha de interpretarse su ámbito de aplicación: se trata de una norma de carácter puramente probatorio, que no afecta la substancia del concepto de posesión, y que sólo tiene aplicación para el caso de las querellas posesorias.³³

Por todas las ideas previamente desarrolladas, la solución que debe darse al problema de las inscripciones paralelas es la que señala la Corte Suprema, pero en razón de principios mucho más lógicos. La existencia de dos o más inscripciones sencillamente anula su valor sustantivo autónomo, por lo cual la preferencia en el dominio de un titular u otro se basará en determinar cuál es efectivamente dueño. Y esta determinación tendrá lugar analizando: si alguno de los contendientes ha estado en posesión desde antes de que los demás inscribiesen, dado que la mera inscripción jamás servirá para adquirir contra el poseedor material, y en caso de que la posesión no estuviese en manos del titular de la cadena más antigua, si el actual poseedor ha reunido inscripción y posesión por el tiempo necesario para usucapir.

Como puede entenderse, todo esto se desprende con claridad del artículo 2505, interpretado a la luz del sentido real de las demás disposiciones sobre *posesión inscrita*, particularmente de los artículos 724 y 728, que al decir que la posesión se adquiere por la inscripción y se pierde por la cancelación, no han pretendido sino aludir, por medio de una poco feliz homonimia, a los efectos sustantivos de la inscripción, especialmente referidos a la prueba de la posesión en juicios posesorios, al requisito de inscripción adicional a la posesión en el artículo 2505, y a la presunción de dominio. Por este motivo, también procede la reivindicación contra el poseedor material: cuando el artículo 889 alude al poseedor no dueño, no

³¹ ALISTE, cit. (n. 3), tomo 2, pp. 1039-1040.

³² A modo ejemplar, ver VODANOVIC, cit. (n. 6), tomo 2, p. 342 y ALCALDE, cit. (n. 4), p. 47.

³³ Similar opinión sostenía CLARO, cit. (n. 2), pp. 243-244, aunque por motivos diversos.

está exigiendo como el artículo 2505 la concurrencia adicional de inscripción, ni tiene un sentido puramente registral, como los artículos 724, 728, 730 o 924.

III. CONCLUSIONES

Pese a que la tesis de la inscripción-ficción ha vuelto a ganar el apoyo de ciertos autores, la jurisprudencia, guiada por un concepto más práctico y equitativo, adhiere a la vertiente de la inscripción como garantía, introduciéndole numerosas atenuaciones que en realidad reducen la pretendida *Teoría* a una ilusión. Ahora, las señaladas atenuaciones, al no provenir más que de un sentido de justicia material, carecen del fundamento jurídico necesario para ser aceptables en derecho. Dentro de esta problemática se enmarca el fallo comentado en las páginas precedentes.

Con todo, es necesario admitir que las soluciones a las cuales arriba la Corte Suprema son, de hecho, las correctas desde una perspectiva jurídica, si se estudia con profundidad el sistema registral contemplado en el Código, trascendiendo del literalismo imperante en la aludida *Teoría*. Si se revisan las fuentes de los artículos referidos a la relación entre posesión e inscripción, y se los lee con un sentido verdaderamente sistemático, resulta que la confusión entre posesión e inscripción, que el Código llama también *posesión inscrita*, no existe.

Los preceptos que aluden a la posesión inscrita se refieren en realidad a los efectos sustantivos de la inscripción. Con esto en mente, puede verse cómo el artículo 2505 es la fuente legal idónea para sostener, en el caso en comento, que en materia de inscripciones paralelas debe preferirse la inscripción acompañada de posesión. Adhiriéndose esta lectura, literal, sistemática e históricamente más adecuada, se llega a soluciones justas y que ya son admitidas por los tribunales, pero desde fundamentos más sólidos desde una perspectiva dogmática que los actualmente expresados por los fallos y trabajos en la materia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

a) Doctrina

ALCALDE, Jaime, “Notas para una relectura del sistema de propiedad raíz en el Derecho chileno”, en DOMÍNGUEZ, C. (editora), *Estudios sobre propiedad y posesión*, Thomson Reuters, Santiago, 2019, pp. 33-64.

ALISTE, Patricio, “Derecho de la posesión”, Memoria de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de Chile, Santiago, no publicada, 2022, tomos I y II.

ATRIA, Fernando, “Derechos reales. El sistema de acciones”, *Revista de Derecho UAI*, 2005, n° 2, pp. 29-97.

BRAVO, Bernardino, “En busca de los orígenes del Registro Conservatorio en Chile. Bello y el ABGB”, en SEPÚLVEDA, M. A., *Teoría del derecho registral inmobiliario*, Libromar, Santiago, 2014, pp. 19-24.

CLARO, José, *Poseción inscrita ante la doctrina y la jurisprudencia*, El Imparcial, Santiago, 1938.

CORRAL, Hernán, *Curso de derecho civil. Bienes*, Thomson Reuters, Santiago, 2020.

GARCÍA, Florentino, *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil Español*, Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial, Madrid, 1852, tomo iv.

GSCHNITZER, Franz, *Sachenrecht*, Springer, Wien, 1968.

KRAINZ, Josef, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, Manz, Wien, 1905, 4. Auflage, tomo 1

KOZIOL, Helmut y WELSER, Rudolf, *Grundriss des bürgerlichen Rechts*, Manz, Wien, 2006, 13. Auflage, tomo 1.

IRO, Gert, *Sachenrecht*, Springer, Wien, 2016, 6. Auflage.

MERY, Rafael, “El Código civil de la República de Chile y los Tribunales de Justicia”, *Anales de la Universidad de Chile*, 1956, N° 103, pp. 43-134.

PESCIO, Victorio, *Manual de derecho civil*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1951.

PEREIRA, Esteban, “La idea de posesión cabal e íntegra”, en GÓMEZ DE LA TORRE, M. (editora), *Estudios de Derecho Civil XIV*, Thomson Reuters, Santiago, 2019, pp. 339-361

PEREIRA, Esteban, “¿Por qué repensar la teoría de la posesión inscrita? El caso de las inscripciones paralelas”, en ELORRIAGA, F. (editor), *Estudios de Derecho Civil XV*, Thomson Reuters, Santiago, 2020, pp. 327-346.

RANDA, Anton, *Der Besitz nach österreichischem Rechte*, Breitkopf und Härtel, Leipzig, 1895, 4. Auflage.

TRUCCO, Humberto, “Teoría de la posesión inscrita, dentro del Código Civil chileno”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, 1910, tomo 7, 1ª parte pp. 131-150.

URRUTIA, Leopoldo, “Vulgarización sobre la posesión ante el Código Civil chileno”, *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, 1934, tomo 31, 1ª parte, pp. 5-12.

VIAL, Víctor, *La Tradición y la Prescripción como Modos de Adquirir el Dominio en el Código Civil Chileno*, Ediciones UC, Santiago, 3ª edición.

VODANOVIC, Antonio, *Tratado de los derechos reales*, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 6ª edición, 2009, tomo 2.

b) Normativa

Código Civil (Chile).

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria)

c) Jurisprudencia

Corte Suprema, 8 de junio de 2021, rol n.º 9181-2019

Corte Suprema, 22 de abril de 2021, rol n.º 19261-2018

Corte de Apelaciones de Santiago, 17 de agosto de 1989, *Gaceta Jurídica* n° 110, pp. 39-41.

