

## DE LOS BIENES Y DE SU DOMINIO, POSESIÓN, USO Y GOCE

*Jaime Alcalde Silva*

Profesor asistente de Derecho Privado  
Pontificia Universidad Católica de Chile

LA ACCIÓN DEL ART. 915 DEL *CC* ES EQUIVALENTE A LA ACCIÓN REIVINDICATORIA PROPIAMENTE TAL, SIENDO COMPETENCIA DEL TRIBUNAL EFECTUAR LA CALIFICACIÓN SOBRE LA FORMA EN QUE EL DEMANDADO OCUPA EL BIEN QUE SE RECLAMA. NO RESULTA ADMISIBLE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA CONTRA TÍTULO INSCRITO. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA TIENE POR FIN QUE LA TITULARIDAD DEL DUEÑO SEA RECONOCIDA Y SE LE RESTITUYA EL BIEN QUE LE PERTENECE. LA FUNCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN COMO PRUEBA DE LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE. CORTE SUPREMA, SENTENCIA DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2018, ROL NÚM. 41.935-2017 (CL/JUR/6642/2018)\*.

### I. LA CUESTIÓN DEBATIDA

157

Con fecha 20 de abril de 2015, Gustavo Giacaman Hazboun dedujo demanda de reivindicación en contra de Pedro Pablo Morales Toledo y Manuel Antonio San Martín Gutiérrez ante el 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción, con el propósito de que ambos fuesen condenados a restituir una porción del terreno de su propiedad que ocupaban injustamente dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia. Fundaba su demanda en que era dueño de un inmueble situado en el sector Parque de Lo Pequén, comuna de Concepción, de una superficie aproximada de 8,9 ha, cuyo plano se encuentra agregado bajo el núm. 829 al final del Registro de Propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Concepción correspondiente al año 1991. Adquirió la propiedad por compraventa celebrada el 27 de diciembre de 2013 en la notaría de Concepción de Ernesto Valenzuela Norambuena, habiéndose practicado la inscripción a su nombre a fojas 5600, núm. 4547 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de dicha ciudad correspondiente al año 2014.

Señalaba que los demandados habían procedido a ocupar una porción de dicho inmueble de poco más de media hectárea en total, de forma irregular y sin título alguno. Respecto del demandado Pedro Pablo Morales Toledo, la

---

\* Este comentario hace parte del proyecto Fondecyt de iniciación n.º 11160615, del cual el autor es investigador responsable.

ocupación comprendía una superficie aproximada de 3 000 m<sup>2</sup>, donde aquel había construido al menos seis viviendas signadas con los núm. 903 y 905 de la calle Lago Villarrica y otras viviendas sin numeración, pero que se encontraban dentro de la porción correspondiente al inmueble señalado con el núm. 905 y estaban habitadas por familiares de dicho demandado. Por su parte, la ocupación del demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez suponía un retazo de 2 500 m<sup>2</sup> y con acceso por la misma calle Lago Villarrica. Prevenía el demandante que las superficies indicadas eran referenciales, puesto que los demandados habían cercado sus retazos, sin que fuese posible el acceso.

Incluso más, se agregaba que los demandados habían intentado infructuosa y dolosamente obtener el reconocimiento de su calidad de poseedores regulares de los inmuebles ocupados a través del procedimiento de saneamiento previsto en el DL 2695/1979 en el año 1991, habiendo sido condenados por el Segundo Juzgado del Crimen de Concepción como resultado de la querrela interpuesta por el dueño que antecedió al demandante por infracción del art. 9° de dicho cuerpo legal, que remite a las penas del delito de defraudación del art. 473 del *Código Penal*. La sentencia dictada por ese tribunal el 19 de agosto de 2000 fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Concepción el 7 de julio de 2004, imponiéndoseles a los dos demandados la pena de 61 días de presidio menor en su grado mínimo, más una multa de 11 UTM y la suspensión de todo cargo u oficio público durante el tiempo de la condena, además de la cancelación de las inscripciones a su favor originadas como consecuencia del procedimiento de regularización fraudulento tramitado ante la SEREMI de Bienes Nacionales del Biobío.

El demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez no contestó la demanda. Sí lo hizo el otro demandado, quien, además, dedujo demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva. Los argumentos de ambos actos procesales estaban entrelazados y se fundaban en el hecho de haber adquirido el demandado el dominio del inmueble que se le reclamaba por prescripción adquisitiva extraordinaria. Sostenía el demandado que había vivido en ese bien raíz desde 1953, comportándose respecto del mismo como señor y dueño, lo que se demostraba en la construcción de su vivienda y de otras obras anexas y complementarias (por ejemplo, un garaje), además de plantaciones de vegetales y hortalizas. Con el fin de sanear su posesión, en 1991 inició un procedimiento de regularización de acuerdo con el DL 2695/1979 y obtuvo la resolución respectiva de parte de la SEREMI de Bienes Nacionales del Biobío, la que fue inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción. Sin embargo, posteriormente se inició en su contra un proceso penal por el delito previsto en el art. 9° del DL 2695/1979, el cual concluyó el 7 de julio de 2004 con sentencia condenatoria de la Corte de Apelaciones de Concepción. A su juicio, de esto se seguía que, al menos desde esa fecha, y dado que había seguido ocupando el inmueble con ánimo de señor y dueño, debía considerársele como poseedor irregular del mismo, al carecer de uno de los requisitos de la posesión regular exigidos por el art. 702 del *CC*, como

era la existencia de un título inscrito, puesto que la inscripción a su nombre había sido cancelada como consecuencia de la condena penal. Por lo demás, el propio demandante le reconocía esa calidad al dirigir en su contra una acción reivindicatoria, cuyo legitimado pasivo es el poseedor no dueño. Siendo así, a la fecha de presentación de la demanda había transcurrido ya el plazo de diez años previsto en el art. 2510 del *CC* para la prescripción adquisitiva extraordinaria, por lo que debía reputárselo dueño del bien cuya restitución se le reclamaba.

La declaración de prescripción adquisitiva extraordinaria justificaba, asimismo, la falta de legitimación activa que le reprochaba al demandante, al no ser dueño del bien raíz que pedía le fuese restituido, por cuanto su dominio se había extinguido al convertirse el propio demandado en el nuevo dueño. Que el demandante contase a su favor con un título inscrito no significaba nada en el plano jurídico, pues dicha inscripción alteraba la esencia de la posesión, que supone la concurrencia de un elemento material (la tenencia material de una cosa singular) y otro espiritual (el conducirse respecto de aquella con ánimo de señor y dueño), los cuales no se reflejan en un asiento registral.

A mayor abundamiento, sostenía que la demanda presentaba otros dos problemas. El primero de ellos era que no se singularizaba correctamente el inmueble que se reivindicaba, puesto que este tenía una superficie aproximada de 1 331,28 m<sup>2</sup>, y no más de 3 000 como se señalaba en la demanda. Pero, además, el demandante confundía dos acciones que, si bien persiguen el mismo fin, se ejercen respecto de personas que ostentan calidades diversas, como ocurre con la acción reivindicatoria general del art. 889 del *CC* y aquella especial del art. 915 del *CC*. Pese a esta diferencia, en el petitorio de la demanda no se hacía referencia ni al tipo de acción ejercida, ni a la calidad que se solicitaba acreditar al demandado, ni al hecho de si ambas acciones se intentaban de forma subsidiaria una de la otra.

Gustavo Giacaman Hazboun evacuó la réplica respecto de la demanda principal y contestó la demanda reconvenzional, arguyendo que era improcedente la prescripción adquisitiva extraordinaria que el demandado Pedro Pablo Morales Toledo alegaba haberse verificado a su favor, tanto para justificar la causa de pedir de su demanda reconvenzional como para sustentar su excepción de falta de legitimación activa, puesto que contaba a su favor con una inscripción conservatoria, y el art. 2505 del *CC* impide prescribir mientras no exista otro título inscrito, sin efectuar ninguna restricción sobre la clase de prescripción a la que se refiere. Además, dicho demandado únicamente podía reputarse como un injusto detentador del inmueble que se le reclamaba, según se demostraba del hecho que había sido condenado en sede penal por intentar un procedimiento fraudulento de saneamiento de acuerdo con el DL 2695/1979, habiéndose cancelado la inscripción conservatoria que lo beneficiaba.

Por sentencia de 1 julio de 2016, el 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción hizo lugar a la demanda principal solo respecto del demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez, condenándolo a restituir el retazo del inmueble singula-

rizado en la demanda dentro del plazo de diez días hábiles desde que el fallo quedase ejecutoriado, sin costas. Por el contrario, se rechazó la reivindicación en contra del otro demandado, por falta de legitimación activa del demandante. Paralelamente, la sentencia acogió la demanda reconvenzional y declaró que Pedro Pablo Morales Toledo había adquirido el inmueble ubicado en calle Lago Villarrica núm. 905, población Los Lagos, comuna de Concepción, de una superficie aproximada de 1331,28 m<sup>2</sup>, por prescripción adquisitiva extraordinaria.

El razonamiento del tribunal comienza por la teoría de los actos propios, que impide a un litigante contradecir lo que ha realizado o afirmado con anterioridad, y que en el juicio se traducía en haber atribuido el demandante la calidad de ocupantes del predio en litigio respecto de ambos demandados, siendo este un hecho incontrovertido (considerando 11°). Pues bien, la prueba rendida demostraba que, al menos desde 1960, Pedro Pablo Morales Toledo ocupaba como señor y dueño el inmueble situado en calle Lago Villarrica núm. 905, comuna de Concepción, realizando sobre el mismo diversos actos a los que solo da derecho el dominio, sin la intervención o autorización de persona alguna, todo lo cual conducía a atribuirle la calidad de poseedor material (considerando 16°). Sin embargo, se estimaba que esa posesión comenzó al dictarse la sentencia condenatoria del proceso penal por infracción del art. 9° del DL 2695/1979, vale decir, el 7 de julio de 2004 (considerando 16°), aunque sin mayor fundamentación de por qué era así.

Pese a que el tribunal estimaba que la inscripción conservatoria es requisito, garantía y prueba de posesión, dicho principio solo se puede considerar como una regla general que admite algunas excepciones provenientes de la realidad de las cosas (considerando 18°), las que, además, se justifican por razones de justicia y equidad (considerado 22°). En la especie resultaba incontrastable que Pedro Pablo Morales Toledo era poseedor material del bien reclamado a partir de 2004 (considerando 18°). Dado que el art. 2510 del *CC* no exige la concurrencia de título alguno y que basta para beneficiarse con ella el hecho de ser poseedor irregular, se puede concluir que el art. 2505 del *CC*, que impide prescribir contra un título inscrito que se encuentre vigente, solo resulta aplicable a la prescripción adquisitiva ordinaria, ya que la interpretación contraria “iría en abierto perjuicio del que materialmente posee la propiedad con ánimo de señor y dueño” (considerando 17°). De esto se sigue que, “aunque el inmueble se encuentre inscrito, puede adquirirse por prescripción adquisitiva extraordinaria sin que la nueva inscripción cancele la primitiva” (considerando 19°). No era aplicable así el caso el art. 728 del *CC*, ya que no se trata de hacer cesar la posesión del demandante principal, puesto que este nunca la ha tenido, y tampoco el art. 2505 del *CC* por las razones antedichas (considerando 21°). La consecuencia de este razonamiento era que se acogía la demanda reconvenzional (considerando 23°) y, al mismo tiempo, se rechazaba la demanda principal respecto de Pedro Pablo Morales Toledo, por falta de legitimación activa (considerando 27°).

Por el contrario, el tribunal de primera instancia acogió la reivindicación respecto del otro demandado, Manuel Antonio San Martín Gutiérrez, por estimar que había obtenido maliciosamente la calidad de poseedor regular del inmueble que ocupaba de acuerdo con las normas del DL 2695/1979 y que, por consiguiente, al cancelarse la inscripción merced a la sentencia penal, el antecesor en el dominio del demandante había recuperado la suya, con lo cual solo se puede concluir que la ocupación de dicho demandado era desde entonces a nombre ajeno (considerando 30°).

Contra dicha sentencia recurrieron tanto el demandante principal como el demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez. El primero de ellos interpuso apelación solicitando que se revocase el fallo de primer grado en aquella parte que rechazó la demandada principal en contra de Pedro Pablo Morales Toledo y también en aquella que acogió la demanda reconventional de declaración de prescripción adquisitiva deducida por este último. Por su parte, el demandado antes indicado interpuso recurso de casación en la forma y de apelación en contra de la sentencia del 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción por haberse acogido en su contra la demanda principal.

El recurso de casación en la forma del demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez se fundaba en los vicios señalados en los núms. 5° y 7° del art. 768 del *CC*, vale decir, haber sido pronunciado el fallo recurrido con omisión de algunos de los requisitos del art. 170 del *CPC* y contener decisiones contradictorias.

El primer vicio se configuraba porque la sentencia del 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción no realizaba un análisis de la prueba rendida, especialmente la documental y testimonial aportadas, concluyendo que el demandante era dueño de la cosa que reivindicaba, pese a que el mérito de tales pruebas no era concluyente. Así pues, resultaba imposible reconstruir el razonamiento del tribunal, y se desestimaban sin mayor fundamento los antecedentes que demostraban que el demandado recurrente había gozado de la posesión del inmueble que se le reclamaba desde el año 1960, teniendo el demandante solo una “inscripción de papel”.

El segundo vicio denunciado se configuraba porque el fallo de primer grado acogía la demanda principal en contra de Manuel Antonio San Martín Gutiérrez, fundado en que el demandante había acreditado ser dueño del retazo que este ocupaba, pero luego rechazaba la misma demanda respecto del otro demandado, siendo la razón de ese rechazo la falta de legitimación activa del demandante por ser titular de una mera “inscripción de papel”, sin correlato en la realidad. Eso significaba que el tribunal de primera instancia se pronunciaba de forma incomprensiblemente opuesta, pese a tratarse de la misma situación.

La apelación interpuesta en subsidio por Manuel Antonio San Martín Gutiérrez se fundaba en la misma contradicción denunciada como vicio de casación, vale decir, en el hecho de que el fallo de primera instancia acogió la reivindicación en su contra y, a la vez, la rechazó respecto del otro demanda-

do, cuando el fundamento de la ocupación por parte de ambos era idéntico y cabía concluir de la misma forma, rechazando la demanda.

Por su parte, la apelación del demandante principal se fundaba en que el tribunal de primera instancia había desconocido la regla recogida en el art. 2505 del *CC*, considerando en su lugar que la prescripción adquisitiva extraordinaria opera con absoluta independencia de que exista una inscripción conservatoria respecto de una persona distinta del poseedor material, y también aquella del art. 728 del *CC*, según la cual la posesión de un inmueble se conserva mientras subsista la competente inscripción.

Por sentencia de 22 de septiembre de 2017, la Corte de Apelaciones de Concepción revocó el fallo recurrido en la parte que acogía la demanda reconvenzional de declaración de prescripción adquisitiva y la demanda principal respecto de Manuel San Martín Gutiérrez. En su lugar, la sentencia de alzada rechazó en todas sus partes tanto la reconvencción como la demanda principal contra los dos demandados, sin costas, por no estar debidamente singularizado el inmueble cuya reivindicación se pretendía de cada uno de ellos.

Dicho fallo comienza desechando los motivos invocados para recurrir de casación en la forma por parte del demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez. La razón es que una sentencia no adolece de falta de los requisitos del art. 170 del *CPC* solo porque uno de los litigantes no comparta el razonamiento del tribunal, especialmente en lo que se refiere a la calificación jurídica de los hechos (considerando 3°). Además, el recurso de casación opera como un medio de reparar el perjuicio sufrido por una de las partes cuando no existe otra forma de hacerlo, lo cual no ocurría en la especie por haberse apelado del fallo de primer grado (considerando 4°). De ahí que el recurso de casación en la forma debía ser desestimado (considerando 5°).

Enseguida, el tribunal de alzada se hace cargo de los recursos de apelación del demandante y el demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez. El razonamiento deja establecido que el demandante principal ha acreditado su dominio respecto del inmueble que reivindica (considerando 7°), mientras que el demandado y demandante reconvenzional no ha logrado demostrar su calidad de poseedor inscrito sobre el bien que ocupa (considerando 8°), siendo la opinión mayoritaria aquella que sostiene que contra título inscrito no cabe prescripción de ninguna especie (considerandos 9° y 10°). Sin detenerse en la naturaleza de la acción ejercida (considerando 13°), la sentencia sí se preocupa del problema práctico que supone la correcta singularización del inmueble que se reivindica, el cual concurría en el presente caso (considerandos 14° y 15°) y, por consiguiente, impedía que la demanda pudiese ser acogida al no existir claridad sobre el retazo que debía restituirse (considerando 17°).

La Corte de Apelaciones de Concepción no se hizo cargo de la apelación interpuesta por el demandado Manuel Antonio San Martín Gutiérrez, donde insistía sobre el carácter de “inscripción de papel” que tenía aquella existente a favor del demandante (considerando 19°), sino que rechazó la procedencia de la acción también respecto de este demandado por los mismos problemas

de singularización del bien reivindicado antes expuestos (considerando 22°), los que desarrolla (considerandos 20° y 21°).

Contra la sentencia de segunda instancia, el demandante interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo para ante la Corte Suprema. El primero de ellos se fundaba en el vicio contenido en el art. 768, núm. 4° del *CPC*, el cual se configuraba al haber omitido el fallo de alzada los requisitos del art. 170, núm. 4° del *CPC* y no contener las consideraciones de hecho y de derecho en que se basaba la decisión adoptada para el caso. En concreto, la Corte de Apelaciones de Concepción había eliminado los considerandos de la sentencia de primer grado que se referían a la ponderación de la prueba rendida en cuanto a la singularización del inmueble que se le reclamaba a cada uno de los demandados, cuando en realidad el problema tenía que ver solo con la superficie de los retazos y no con la individualización de ellos. De hecho, los demandados habían sido notificados y habían fijado en ese lugar su domicilio para el juicio. El recurso de casación en el fondo se tuvo por no interpuesto, de manera que no resulta relevante referir las infracciones de ley que denunciaba el demandante.

Por sentencia de 28 de noviembre de 2018, la Corte Suprema acogió el recurso de casación en la forma del demandante y, anulando el fallo de alzada, procedió a dictar sentencia de reemplazo, donde se acogió en todas sus partes la reivindicación respecto de los dos demandados y se rechazó la demanda reconventional de declaración de prescripción adquisitiva, soportando cada parte sus costas. Al efecto, en esa sentencia se singularizan los inmuebles que los demandados debían restituir al demandante con referencia al número que tienen en la calle Lago Villarrica y sus deslindes y superficie.

Los fundamentos dados por la Corte Suprema son principalmente de índole procesal y están destinados a destacar el valor que tiene la exposición de las consideraciones fácticas y jurídicas para garantizar “la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos” (considerando 5° de la sentencia de casación). La conclusión es que el fallo recurrido no contiene una fundamentación suficiente conforme al mérito de la prueba rendida, por lo que cabía acoger el recurso e invalidar esa sentencia (considerando 7° de la sentencia de casación), dictando una nueva en su reemplazo.

Después de fijar la controversia (considerandos 2° y 3°) y los hechos que han quedado establecidos en la causa (considerando 4°), la sentencia de reemplazo se hace cargo de la demanda reconventional, que rechaza por ser improcedente la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria en contra de un título inscrito (considerandos 7° y 8°), lo cual es consecuente con la “teoría de la posesión inscrita” que recoge el *Código Civil* (considerandos 6° y 7°). En este sentido, se precisa que

“la mera ocupación del inmueble, aun si se calificara de posesión irregular por haberse ejecutado actos propios del dominio, no tiene la virtud de cancelar la inscripción dominical que obra a favor del actor principal” (considerando 9°).

Esta interpretación hace caer de igual manera la excepción de falta de legitimación activa opuesta por uno de los demandados (considerando 9°).

La Corte se hace cargo de la acción reivindicatoria señalando que la calidad en que los demandados ocupaban el inmueble que se reclamaba es una cuestión que quedaba entregada al tribunal, sin que lo sostenido por las partes fuese vinculante (considerando 10°). En todo caso, en la especie de autos no había duda de que se trataba de poseedores, puesto que habían realizado actos a los que solo da lugar el dominio sobre los retazos que tenían en su poder y se atribuían esa calidad, incluso habiendo intentado una regularización a través del DL 2695/1979 que fue finalmente anulada por su carácter fraudulento (considerando 10°). Enseguida, la sentencia enuncia los requisitos de procedencia de la reivindicación, pero sin detenerse en ellos (considerando 11°). Donde sí hay desarrollo es a propósito de la singularización del bien demandado, para indicar que ella exige que aquel esté suficientemente individualizado, lo cual requerirá de “otros antecedentes, hitos o cualquier otra referencia que permitan conocer qué es lo que se puede restituir” cuando se trata de retazos o porciones de un inmueble de mayor extensión, sin que sean suficientes la inscripción y los deslindes del predio principal (considerando 12°). Eso ocurrió tanto en la demanda (considerando 13°) como en la prueba rendida (considerando 14°), por lo que había que asumir que los retazos sobre los que recae la demanda estaban singularizados de manera cabal (considerando 15°).

## II. COMENTARIO

A propósito de un estudio desarrollado por Alejandro Vergara Blanco respecto de la forma en que falla la Corte Suprema en algunas materias de derecho administrativo<sup>1</sup>, Carlos Peña ha vuelto a insistir sobre la importancia de las reglas y la función que ellas cumplen dentro de un sistema normativo, garantizando la seguridad jurídica<sup>2</sup>. Está última es la expresión de la justicia formal<sup>3</sup>, la cual se puede concebir como “un principio de acción de acuerdo con el cual los seres de una misma categoría esencial deben ser tratados de la misma manera”<sup>4</sup>, y comporta “una dimensión ontológica del derecho, el fin *a priori*, al cual todo otro fin queda funcionalmente supeditado”<sup>5</sup>. Como recuerda el mentado autor,

“las reglas [...] son un esfuerzo por disciplinar el futuro, disminuir la sombra de los días que vienen, achicar la contingencia de la vida y cuando ello no ocurre[,] porque no hay reglas, o porque existiendo ellas se las maltrata, los actores en la vida social no saben a qué atenerse y

<sup>1</sup> VERGARA (2019).

<sup>2</sup> PEÑA (2019a) y (2019b).

<sup>3</sup> PECES-BARBA (2000), p. 325.

<sup>4</sup> PERELMAN (1964), p. 28.

<sup>5</sup> MILLAS (2012), p. 360.



entonces o toman resguardos excesivos a la hora de interactuar o se inhiben de cooperar entre sí”<sup>6</sup>.

Con todo,

“las reglas son la suma de un enunciado lingüístico y la práctica que las interpreta. Los textos son el punto de partida de una regla que sólo se completa cuándo se sabe cómo interpretarla”<sup>7</sup>.

A ese fin se ordena la dogmática jurídica, tanto general (la teoría del derecho) como particular (el derecho civil): ella hace comprensible y aplicables las reglas que rigen la convivencia social.

Pues bien, este exordio sobre la metodología del derecho sirve para situar la importancia que tiene el caso que ahora se comenta, porque este insiste en la llamada “teoría de la posesión inscrita” y las consecuencias que ella tiene respecto de las calidades en que queda el ocupante de un inmueble que carece de una inscripción conservatoria a su respecto. La SCS de 29 de noviembre de 2018 resuelve la controversia planteada con apego a las reglas existentes en la materia, las cuales conceden una protección suficiente al dueño en la medida que se las comprende como partes integrantes de una estructura más amplia y compleja o, en palabras del propio código, buscando que haya “entre todas ellas la debida correspondencia y armonía” (art. 22 I del *CC*). También resulta relevante lo sostenido por la Corte Suprema en el considerando 10° de la sentencia de reemplazo, donde se afirma que determinar la condición jurídica de los demandados cuando se pide la restitución de un bien es una cuestión que involucra un ejercicio de calificación jurídica y, por consiguiente, es de competencia del tribunal llamado a resolver del asunto, con independencia de lo sostenido por las partes. En otras palabras, una aplicación del viejo adagio “*da mihi factum, dabo tibi ius*”: “dame los hechos, yo te daré el derecho”<sup>8</sup>.

A fuerza de insistir en lo sabido, conviene comenzar por un breve recuento sobre el origen y sentido de las reglas sobre tradición y posesión de inmuebles (1), para enseguida tratar el asunto de mayor interés, como es la aparente identidad que existe para la Corte Suprema entre la acción reivindicatoria propiamente tal (arts. 889, 893 y 895 del *CC*) y aquella que se ejerce contra el injusto detentador de acuerdo con el supuesto del art. 915 del *CC*, de suerte que ambas pueden ser comprendidas como materializaciones de una misma clase de tutela reconocida al dueño y que procede del carácter exclusivo y excluyente de su propia titularidad (2). Es cierto que el caso en comento trata también de la prescripción adquisitiva extraordinaria y, en especial, de la irrelevancia

<sup>6</sup> PEÑA (2019a).

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> La frase se atribuye al papa Alejandro III (1159-1181) y se encuentra recogida en las Decretales de Gregorio IX (2, 1, 6). Cfr. DOMINGO (2006), p. 140.

que el tribunal de primera instancia asignó al hecho de que el poseedor tenga un título sobre el bien, puesto que este no se requiere para que se produzca a su favor la adquisición del dominio. Como fuere, esta cuestión puede quedar ahora preterida, aunque algo se dirá al hilo de la argumentación que sigue, porque no fue decisiva para la resolución final del asunto<sup>9</sup>.

### 1. *El origen y sentido de las reglas sobre posesión inscrita*

La “teoría de la posesión inscrita” constituye una explicación doctrinal de carácter sistemático referida a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de inmuebles, que busca unificar distintas reglas previstas para cuestiones puntuales (tradición, posesión, prescripción, etcétera). Como fuere, ella tiene respaldo normativo en una serie de reglas desperdigadas en distintos títulos del *Código Civil* (arts. 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510)<sup>10</sup>, las cuales fueron introducidas en su sistema como parte de las innovaciones del así llamado *Proyecto Inédito*, vale decir, durante el primer examen al que fue sometido el Proyecto de 1853 redactado por Andrés Bello por parte de la comisión conformada por el gobierno y donde tuvieron participación algunos jueces y profesores universitarios y las personas que habían recibido el encargo de preparar alguno de los códigos previstos dentro del plan general de codificación puesto en marcha por el presidente Manuel Montt<sup>11</sup>. Así ocurrió con los actuales arts. 696 (art. 826 i), 724 (art. 867 a), 728 (art. 873 a), 924 (art. 1076) y 2505 (art. 2687 b) del *Código* aprobado en 1855<sup>12</sup>. La única excepción es el art. 686 del *CC*, que provenía del Proyecto de 1853. Sin embargo, esta regla tenía ahí una redacción diversa: su art. 826 establecía un modo opcional

<sup>9</sup> La sentencia del 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción tiene un razonamiento curioso, porque entiende que es posible declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria respecto de un inmueble sin que la inscripción de la sentencia (art. 2513 del *CC*) cancele el asiento precedente, con la consiguiente generación de dos cadenas registrales.

<sup>10</sup> PEÑAILILLO (2006), p. 380.

<sup>11</sup> La comisión fue constituida por decreto de 26 de octubre de 1852 y sesionó aproximadamente unas trescientas veces entre el 24 de junio de 1853 y el mes de octubre de 1855. Era presidida por el propio Presidente de la República y estaba integrada por Andrés Bello, Manuel José Cerda y Ramón Irrarrázaval, estos dos últimos ministros de la Corte Suprema; Diego Arriarán, Antonio García Reyes y Manuel Antonio Tocornal, todos miembros de la Facultad de Leyes de la Universidad de Chile y Alejo Valenzuela, ministro de la Corte de Apelaciones de Santiago. José Gabriel Ocampo, quien fue decano de dicha Facultad entre 1869 y 1882, y José Miguel Barriga, ministro de la Corte de Apelaciones de Concepción, se integraron más tarde. Andrés Bello, Antonio García Reyes y José Gabriel Ocampo formaban parte de la comisión por tener el encargo de preparar algún otro código: Andrés Bello el *Código de Procedimientos Civiles*, Antonio García Reyes el *Código Penal* y José Gabriel Ocampo el *Código de Comercio*. El primero de ellos obró, además, como secretario de actas.

<sup>12</sup> Aunque el inciso 3° del art. 702 del *CC* proviene del art. 835 II del Proyecto de 1853, su inciso 4° solo aparece en la redacción definitiva que figura ya en el art. 834 del *Proyecto Inédito*. Cfr. BELLO (1954), pp. 476-477.

de hacer la tradición simbólica para los bienes raíces distinto del ya previsto en el art. anterior (825)<sup>13</sup>, el cual consistía en registrar

“la escritura pública de enajenación en la competente oficina del Conservador de Bienes Raíces y firmando el Conservador la partida, junto con ambas partes o sus apoderados” (art. 826 I).

Esa inscripción impedía una nueva tradición real (art. 823) o simbólica (art. 825) respecto de dicho inmueble, puesto que enseguida se agregaba que, “transferido de este modo el dominio, no podrá pasar a tercero sino de la misma manera” (art. 826 II). En el *Código Civil* esta opción desapareció, previéndose solo el procedimiento de inmatriculación de una finca que no ha estado antes inscrita, con ciertas medidas de publicidad respecto de terceros (art. 693).

La inspiración inmediata de este cambio radical de criterio por parte de la Comisión Revisora parece haber estado en el *Proyecto de Código Civil* español de 1851, el cual se cita como fuente de la única de las reglas que integran la “teoría de la posesión inscrita” que consigna alguna referencia sobre su origen: el art. 2505 del *CC*<sup>14</sup>. Como glosa a esta regla, Andrés Bello dejó señalado que su procedencia eran las *Concordancias, motivos y comentarios al Código Civil español* (1852) escritas por Florencio García Goyena (1783-1855)<sup>15</sup>. De hecho, la redacción del art. 1946 II del proyecto español era casi exacta a aquella que quedó recogida en el *Proyecto Inédito* (art. 2687 b) y de donde pasó al *Código Civil* aprobado el 14 de diciembre de 1855 por el Congreso Nacional (art. 2505)<sup>16</sup>, como se constata de la siguiente tabla comparativa:

ARTÍCULO 1946 II PROYECTO DE <i>CÓDIGO CIVIL</i> ESPAÑOL DE 1851	ARTÍCULO 2505 <i>CÓDIGO CIVIL</i>
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 a correr sino desde la inscripción del segundo.	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.

<sup>13</sup> El art. 825 del Proyecto de 1853 era sustancialmente coincidente con el art. 684 del *CC*, pero con la diferencia que se aplicaba por igual a los bienes muebles e inmuebles. Por su parte, en el art. 823 de dicho Proyecto se trataba la tradición real, también aplicable a ambas clases de bienes. Respecto de los inmuebles, ella se hacía de la siguiente manera: “entrando en ellas el que las recibe, a presencia del que las entrega; manifestándose en el uno la voluntad de trasferir el dominio, i en el otro la de adquirirlo”.

<sup>14</sup> AMUNÁTEGUI (2019), p. 633; BELLO (1954), p. 1026 y BARRIENTOS (2016), p. 1171.

<sup>15</sup> Al margen del art. 2687 b del *Proyecto Inédito*, Andrés Bello hizo la siguiente anotación: “Goy., Concordancia, 1946”. SEPÚLVEDA (2014), pp. 157-176, ofrece un mayor desarrollo sobre las fuentes de sistema registral chileno.

<sup>16</sup> Véase, por ejemplo, BRAVO (2014).

Por su parte, según Florencio García Goyena, la fuente de dicha regla era el § 511 de la sección IX del título IX del *Código* prusiano de 1794 (el PrALR)<sup>17</sup>, y constituía “un homenaje tributado al nuevo sistema hipotecario; una consecuencia rigurosa de los artículos 1826 y 1858 [del proyecto español de 1851]”<sup>18</sup>. La primera de esas normas se refería a la tradición de bienes inmuebles y era equivalente al art. 686 del *CC*<sup>19</sup>, mientras que la segunda disponía que ninguno de los títulos que se debían inscribir producía efectos hasta que se hubiese practicado la inscripción respectiva, con una eficacia hacia terceros similar a la que subyace en el art. 696 del *CC* cuando se emplea el concepto de “posesión efectiva”<sup>20</sup>. La suerte de estas reglas fue muy distinta en el proceso codificador vivido en España, que debía aunar los distintos derechos forales con una legislación única para todos los reinos. La cuestión se ha complicado más todavía con la promulgación de las sucesivas Leyes Hipotecarias, que son las que se ocupan del registro inmobiliario<sup>21</sup>. Hoy se admite como principio que la inscripción no ha sustituido a la tradición, y la razón de que esto sea así es que en el Registro de la Propiedad se inscriben los cambios jurídicos operados de acuerdo al derecho común (arts. 605 del *Código Civil* y 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que es necesario que previamente haya habido tradición para que exista transferencia de dominio (art. 609 del *CC*). De esto se sigue la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, y que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene, asimismo, la posesión de ellos (art. 38 de la Ley Hipotecaria).

Solo resta decir que el art. 2505 del *CC* es una regla que recibe aplicación tanto respecto de la prescripción adquisitiva ordinaria como extraordinaria, puesto que se sitúa al final de las reglas generales sobre la misma (arts. 2498-2504 del *CC*) y justo antes de aquella que efectúa esa clasificación (art. 2506 del

---

<sup>17</sup> PrALR I 9 § 511: “Los derechos sobre cosas inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro de Hipotecas no pueden extinguirse por la mera falta de uso, ni puede adquirirse un derecho contrario por medio de la prescripción por posesión” (“*Rechte auf unbewegliche Sachen, die im Hypothekenbuche eingetragen sind, können weder durch den bloßen Nichtgebrauch erlöschen, noch kann ein denenselben entgegenstehendes Recht mittelst der Verjährung durch Besitz erworben werden*”). El autor agradece al Dr. Andrés Schlack Muñoz por la traducción desde el alemán.

<sup>18</sup> GARCÍA GOYENA (1974), p. 1002.

<sup>19</sup> Art. 1826 del *Proyecto de Código Civil* español de 1851: “Todo acto entre vivos de mutación o traslación de propiedad de bienes inmuebles, como donación, venta, permuta, partición, transacción o cualquier otro, se inscribirá en el registro público”.

<sup>20</sup> Art. 1858 del *Proyecto de Código Civil* español de 1851: “Ninguno de los títulos sujetos a inscripción, según lo dispuesto en el capítulo 2° de este título, surte efecto contra tercero, sino desde el momento en que ha sido inscrito en el registro público./Se considera hecha la inscripción desde que se ha tomado el asiento prescrito en el artículo 1882, mientras no se haya hecho la anotación prevenida en el párrafo 2° del artículo 1884”.

<sup>21</sup> La primera Ley Hipotecaria española data del 8 de febrero de 1861; la actualmente en vigor fue promulgada el 8 de febrero de 1946 y ha tenido sucedidas modificaciones. En paralelo exista la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario

CC<sup>22</sup>. Además, el fundamento de esta restricción no procede de la introducción de un requisito adicional, que se deba añadir a la posesión y el transcurso del tiempo, sino del hecho que es la inscripción la manera en que se reputa existir posesión efectiva sobre un inmueble (art. 696 del CC). En este sentido, cuando el art. 2510, núm. 1° del CC señala que para la prescripción adquisitiva extraordinaria “no es necesario título alguno”, en realidad está dispensando al poseedor de demostrar la razón de su posesión en la medida que otro no la discuta, pero ella sí debe existir conforme a las reglas generales sobre la materia. En otras palabras, se trata de una posesión que puede ser explicada por un título, ciertamente no justo (arts. 703 y 704 del CC), pero no significa que se esté frente a una posesión fundada en el mero hecho de poseer, como ocurría con el título *pro possessore* del antiguo derecho.

Por lo demás, esto es una consecuencia del sistema causal del *Código Civil*, que exige la concurrencia de un título y un modo para la adquisición de un derecho real. De ahí que el título de mera tenencia excluya la posesión (art. 2510, núm. 3° del CC), puesto que aquella nunca puede mudar en esta si se mantiene el mismo estado de cosas (art. 716 del CC). En materia de inmuebles, eso nunca puede ocurrir mientras subsista la competente inscripción (art. 728 del CC), porque ella opera como una ficción posesoria. De lo contrario, la función que esta cumple quedaría subordinada al destino material del predio y podría acabar siendo irrelevante por el solo transcurso del tiempo.

El origen histórico de las normas que conforman la “teoría de la posesión inscrita” resulta útil para entender el entrelazamiento que existe entre posesión y propiedad. En rigor, ambas categorías pertenecen a planos diversos del fenómeno jurídico y responden a formas de comprensión distintas. La posesión es una cuestión de hecho y puede ser percibida por los sentidos externos (*Part. 3, 30, 1*). Por eso, el art. 925 del CC señala que la posesión del suelo se prueba por hechos positivos, vale decir, por situaciones ciertas, efectivas, verdaderas y que no ofrecen duda respecto de la calidad con que una persona ostenta un determinado inmueble, lo que explica que esos hechos deban ser ejecutados sin el consentimiento del que discute la juridicidad de esas conductas<sup>23</sup>. De ahí también que el art. 700 del CC señale que ella es un grado calificado de tenencia, porque se trata de una ocupación corporal de una cosa donde se evidencia un comportamiento que no se puede explicar de otro modo que por el dominio de quien la ejerce, sea real o aparente<sup>24</sup>. Es ese ánimo de se-

<sup>22</sup> VODANOVIC (2011), pp. 62-65.

<sup>23</sup> La redacción del art. 925 del CC da a entender que los hechos que ahí se describe y que son indiciarios del dominio deben ser acreditados respecto del que perturba la posesión, y no respecto de quien pide judicialmente que la suya sea amparada. En otras palabras, se trata de la manera en que se manifiesta la turbación o molestia de la posesión por la que se ejerce la querrela de amparo. Véase la nota 31.

<sup>24</sup> El *Mensaje del Código Civil* señala que “toda posesión es esencialmente caracterizada por la realidad o la apariencia del dominio”, y que “las palabras posesión y tenencia contrastan siempre en él, la posesión es a nombre propio, la tenencia a nombre ajeno” (§ 24).

ñor y dueño que se exterioriza el que explica el modo en que el poseedor se conduce respecto de la cosa y se aprovecha de la misma<sup>25</sup>. Pero la verdad es que el ánimo posesorio queda subsumido en el título, que es el que da cuenta la razón de la posesión (art. 703 del *CC*), ya que el carácter injusto del mismo solo significa un defecto que impide que aquel produzca los efectos que son propios de su clase, sin afectar su naturaleza (art. 704 del *CC*)<sup>26</sup>. Tratándose de inmuebles, ese título debe estar, además, inscrito para que cumpla la función que le es propia (arts. 686, 696, 724 y 728 del *CC*).

Por el contrario, la propiedad es una categoría que pertenece al plano de lo normativo, de aquello que es susceptible de ser comprendido por la razón, puesto que es una titularidad que consiste en el más pleno de entre los derechos reales (arts. 565, 577 y 582 del *CC*). En ella, el elemento relevante no es la tenencia material de una cosa, sino esa titularidad como poder abstracto que por sí mismo confiere un ámbito de protección e inviolabilidad a su titular basado en un orden de exclusión en su aprovechamiento (*Part.* 3, 28, 1). Que el derecho se ejerza materialmente sobre la cosa carece de importancia mientras no haya posibilidad de discutir la legitimidad del dominio de su titular. En este sentido, cabe sostener que la propiedad consiste en un derecho a estar en una relación fáctica entre una cosa y una persona, por lo que tras ella se verifica una cierta relación normativa entre un determinado individuo (el dueño) y los restantes que componen la sociedad<sup>27</sup>.

170

Así pues, bien mirado, el problema no proviene de que la tradición de los inmuebles se deba practicar mediante una inscripción conservatoria (art 686 del *CC*), sino que la posesión de esa clase de bienes se haya desmaterializado al entenderse que ella existe mientras esté vigente tal inscripción (arts. 696, 724, 728 y 2505 del *CC*). En apariencia, esto deja sin aplicación la acción reivindicatoria como mecanismo para recuperar una cosa propia que otro ocupa con pretensión dominical y sin correspondencia registral, como históricamente entendió la jurisprudencia<sup>28</sup>. Pero la verdad es que el dueño sí viene protegido. De ahí que, junto con las reglas sobre posesión inscrita, la Comisión Revisora haya introducido también el art. 915 del *CC* como una regla de cierre dentro de la disciplina prevista para la reivindicación<sup>29</sup>. Con todo, de ella se tratará después. Por ahora solo interesa el modo en que quedó dispuesta sistemáticamente la posesión y la propiedad sobre los inmuebles, y la relación que hay entre ambas.

A propósito de la reivindicación, es un lugar común sostener que el dueño debe probar su dominio sobre la cosa cuya restitución demanda y que debe hacerlo justificando un modo originario de adquirir al final de la cadena, al

<sup>25</sup> Esto explica que el aprovechamiento de la cosa como resultado de la posesión sea el primero de los contenidos que HONORÉ (1994), p. 371, asigna a la propiedad.

<sup>26</sup> GUZMÁN (2005), p. 203.

<sup>27</sup> NINO (2014), p. 210.

<sup>28</sup> Véase la nota 37.

<sup>29</sup> BELLO (1954), p. 587.

menos hasta el cumplimiento del plazo de prescripción adquisitiva extraordinaria. El origen de esta supuesta carga probatoria reside en que el art. 700 II del *CC* señala: “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”, de manera que, por el hecho de atribuirle al demandado la calidad de poseedor (arts. 889 y 895 del *CC*), el demandante queda obligado a desvirtuar la posesión que lo beneficia. Tal fue el planteamiento que el 1<sup>er</sup> Juzgado Civil de Concepción aceptó como premisa en el fallo de primer grado que aquí se comenta, si bien invocando la teoría de los actos propios (considerando 11°). Sin embargo, una lectura de conjunto de las normas que configuran la “teoría de la posesión inscrita” demuestra que el anhelo de que inscripción, posesión y propiedad fuesen términos idénticos (*Mensaje del Código Civil*, § 22) existía ya idealmente para el *Código*, si bien era necesario todavía que este se materializase con la puesta en marcha del Registro Conservatorio, cuyo reglamento redactado por José Alejo Valenzuela Díaz (1816-1879) entró en vigor el 1 de enero de 1859<sup>30</sup>. En este sentido, cumple recordar que el art. 924 del *CC* dispone que la posesión de los bienes raíces se acredita por la inscripción, y mientras está subsista no es admisible prueba de ninguna especie destinada a desvirtuado, con tal de que esa inscripción haya durado un año completo. Es cierto que esta norma forma parte del título de las acciones posesorias y que sobre su sentido se ha discutido bastante en la doctrina y la jurisprudencia<sup>31</sup>. Sin embargo, no se puede desconocer que detrás existe la misma idea presente en otras normas: reforzar la inscripción como el modo en que una persona tiene un inmueble como parte de su patrimonio. Esto se debe a que la posesión pacífica y tranquila sobre un inmueble por al menos un año es una condición indispensable para ejercer una acción posesoria (art. 918 del *CC*), de suerte que es esa posesión la que se prueba por la inscripción, sin que se admita prueba de ninguna especie en contrario (art. 924 del *CC*).

Pues bien, la exigencia de que la tradición de los bienes raíces se efectúe mediante una inscripción conservatoria significa que ella da cuenta de un acto que tiene apariencia de validez, puesto que el Conservador está obligado a realizar la calificación del título que se le presenta antes de proceder a su inscripción en el Registro (arts. 13 y 14 del RRCBR). Siendo así, hay que presumir que la tradición ha sido válida, porque procede de un título traslativo de dominio (art. 675 del *CC*), de suerte que compete demostrar lo contrario a quien alega su invalidez o ineficacia (art. 1698 del *CC*). De ahí que el art. 702 IV del *CC* establezca que la posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla hace presumir la tradición, salvo que para ella se requiera la inscripción del título. En ambos casos, lo que el derecho asume es

<sup>30</sup> Cfr. *Mensaje del Código Civil*, § 21.

<sup>31</sup> Véase, por ejemplo, PEÑAILILLO (2006), pp. 551-554 y VODANOVIC (2011), pp. 341-352. JARA (2016) propone una nueva y sugerente lectura de la regla del art. 925 del *CC*, conectándola con la querrela de amparo. De esta manera, los actos de molestia o embarazo que deben removerse para conservar la posesión sobre un inmueble son aquellos que implican aprovecharse de las ventajas materiales del suelo, sin el consentimiento del que reclama el amparo posesorio.

aquello que la regla estima como necesario para garantizar la seguridad jurídica, posponiendo la discusión para cuando ella sea relevante. Pero las reglas trascienden el plano dominical y se proyectan al campo posesorio. Como en el código la adquisición, conservación y pérdida de la posesión quedó asociada mediante una ficción con la subsistencia de la inscripción (arts. 724 y 728 del *CC*), eso significa que quien goza de un asiento registral a su nombre tiene no solo la presunción de titularidad dominical a su favor (art. 686 del *CC*), sino que se le debe reputar poseedor efectivo y regular (arts. 696, 702 y 707 del *CC*), y es en el demandado en quien recae el peso de desvirtuar ese estado de cosas, sobre todo porque de por medio hay instrumentos públicos (el título) y un auxiliar de la administración de justicia [el Conservador] que compromete su fe pública, con los efectos de que de esto se siguen (art. 1700 del *CC*).

Claro está, el demandado no necesita contradecir su condición de poseedor, precisamente porque el demandante se la atribuye; sobre él recae la carga de derrotar la titularidad del dueño, puesto que, a fin de cuentas, el conflicto jurídico que subyace detrás de la reivindicación es determinar a quién pertenece en verdad la cosa respecto de la cual dos personas alegan tener posesión (arts. 889 y 893 del *CC*), o quien se encuentra en mejor posición posesoria respecto de ella (art. 894 del *CC*)<sup>32</sup>. El problema estriba, entonces, en desplazar aquella consecuencia que identifica posesión y dominio como situaciones (una fáctica y otra jurídica) convergentes, porque dos personas no pueden ser dueños de una cosa al mismo tiempo y respecto de las mismas circunstancias, salvo que exista comunidad entre ellas, puesto que el dominio es una titularidad que se caracteriza por ser exclusiva y excluyente. Esto significa que es el demandado quien debe probar que su título, aquel del cual procede su posesión, es mejor ante el derecho que el que invoca el demandante, lo que trae consigo que el de este último cede en su perjuicio. Por lo demás, basta hacer una revisión de la jurisprudencia sobre reivindicación para constatar que los tribunales no exigen en realidad una “prueba diabólica” al demandante, que le obligue a demostrar la validez y eficacia de los títulos de los cuales procede su derecho, sino que satisfacen la indagación respecto de quién es el verdadero dueño de la cosa que se reclama con la referencia a la inscripción conservatoria que dicha parte aporta al juicio.

En suma, las reglas que el *Código Civil* da respecto de los inmuebles están pensadas para que el Conservador de Bienes Raíces cumpla la función de un registro de derechos, vale decir, sea un medio de publicidad destinado a dar cuenta de titularidades sobre el objeto registrado<sup>33</sup>. Esto significa que la inscripción es un antecedente que certifica el dominio de una persona respecto de una determinada finca, al menos presuntivamente. La manera de asegurar que esa titularidad se exteriorice es reconocer que, al mismo tiempo, esa per-

---

<sup>32</sup> KIPER (2010), p. 54; LARROUCAU (2015), pp. 114-117, desarrolla estas ideas desde el punto de vista probatorio.

<sup>33</sup> Véase ASTUDILLO (2018) y LARROUCAU (2015), pp. 124-137.



sona se considera el poseedor real y efectivo del bien, y que esa posesión se conserva mientras subsista la competente inscripción. Esto no significa que no puedan existir problemas derivados de dobles inscripciones o de “inscripciones de papel”, como tampoco que el título por el que una persona adquirió sea incuestionable y no pueda demostrarse que es nulo o inoponible. La cuestión estriba en que esas situaciones son patologías del sistema, el cual se debe asumir que produce sus efectos propios y que ellos se proyectan en el plano de las titularidades. Quien cuestione que la inscripción que otro tenga a su favor no produce efectos o no tiene correlato con la realidad está llamado a probar esa situación excepcional y que desafía la presunción de veracidad que funciona sobre la base de la fe pública. Pero mientras eso no ocurra, aquel que tenga una inscripción a su nombre debe ser reputado dueño y poseedor del bien raíz sobre el que ella incide.

## *2. Hacia una comprensión amplia de la tutela reivindicatoria que no sacrifique las reglas existentes*

La configuración de la acción reivindicatoria en el derecho comparado se caracteriza por una “extrema simplicidad”<sup>34</sup>, puesto que es una pretensión que el dueño puede dirigir contra cualquiera que detente materialmente una cosa que no le pertenece<sup>35</sup>. Por el contrario, para el *Código Civil* chileno ella es una acción que supone un conflicto entre el dueño de una cosa singular de la que no está en posesión y quien la posee en la actualidad (arts. 889, 893 y 895 del *CC*), de suerte que la tutela que se solicita al tribunal consiste en la restitución material de dicha cosa (art. 904 del *CC*), en la medida que ella sea reivindicable (arts. 890, 891 y 892 del *CC*). El problema es que los tribunales han intentado una apertura creativa de los márgenes que tiene esta acción, lo que entraña un sacrificio innecesario al sistema que se puede evitar merced al recurso de otros expedientes<sup>36</sup>. Ahí reside la importancia de la sentencia que aquí se comenta, pues vuelve a posicionar el debate dentro de los márgenes que le corresponde: aquellos trazados por las reglas existentes debidamente interpretadas.

Si se revisa la jurisprudencia compulsada en el Repertorio del *Código Civil*, que permite tener una idea general sobre el estado de la discusión forense hasta fines del siglo XX, se puede comprobar que los tribunales tenían asentada la idea de que no se podía acoger una demanda de reivindicación cuando el demandado era solo poseedor material de la cosa y carecía de la posesión efectiva del art. 696 del *CC*, que solo se adquiere merced a una inscripción conservatoria<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> SCIUMÉ (1989), p. 44.

<sup>35</sup> Véase PEÑAILILLO (2013), pp. 47-55.

<sup>36</sup> Véase algunas críticas sobre esta comprensión del problema en ALCALDE (2018), pp. 230-235, y BARCIA (2017).

<sup>37</sup> FIGUEROA (1996), pp. 355-356.

Esta conclusión era concordante con la forma en que quedó configurado el supuesto paradigmático de la acción reivindicatoria, que supone un conflicto de carácter técnico entre el dueño de una cosa singular que no está poseyendo y el poseedor de ella para que este sea condenado a restituirla (art. 889 del *CC*). Con todo, ese legitimado pasivo tiene una cierta calificación en el art. 893 del *CC*, pues es necesario que la pretensión se dirija contra el “actual poseedor” de la cosa. Ahí reside el problema.

La determinación de quién reviste esa calidad ha sido materia de discusión a lo largo de la historia. Por ejemplo, pese a la opinión de los proculeyanos, que estimaban que la acción procedía contra los poseedores protegidos por interdictos y no respecto de los poseedores naturales, Ulpiano (170-228) sostuvo que la reivindicación se podía intentar contra todos los que se hallaban en posesión material de una cosa, de cualquier manera y a cualquier título que la detentasen, fuese a nombre propio o de otro (*D.* 6, 1, 9)<sup>38</sup>. Varios siglos después, Robert Pothier (1699-1772) precisaba que la reivindicación solo se podía reclamar contra el verdadero poseedor, de manera que quien detentase la cosa reconociendo dominio ajeno podía oponer a la demanda esta circunstancia y solicitar que ella fuese dirigida contra aquel<sup>39</sup>. Para Joaquín Escriche (1784-1847), la posesión actual era aquella que estaba acompañada del goce real y efectivo de un predio, con percepción de sus frutos<sup>40</sup>. Todo indica que tal fue el criterio seguido por el *Código Civil*, como se desprende de los arts. 896 y 897 del *CC*: ambos tratan sobre la posición que cumple el mero tenedor (art. 714 del *CC*) dentro del esquema procesal de la reivindicación: tiene la carga de informar por quien posee y se hace responsable de los daños que se puedan derivar de su aserción de falso poseedor<sup>41</sup>. Por su parte, el poseedor que ha sido condenado debe restituir la cosa (art. 904 del *CC*) con sus accesorios (art. 905 del *CC*), es responsable de los deterioros causados (art. 906 del *CC*) y debe devolver los frutos (art. 907 del *CC*), aunque tiene derecho a ser reembolsado de algunas expensas en que haya incurrido (arts. 908-911 del *CC*), todo ello dado que ha tenido la cosa en su poder y se ha aprovechado de la misma sin respaldo dominical.

De esto se sigue que, tratándose de inmuebles inscritos, el legitimado pasivo en el juicio reivindicatorio es la persona que figura como tal en la inscripción conservatoria, y no quien lo detenta materialmente, porque solo en el primer caso hay de verdad posesión en virtud de la decisión de técnica legislativa que se adoptó en la Comisión Revisora. Así se confirma con la lectura del *Mensaje del Código Civil*, donde se explica:

---

<sup>38</sup> GUZMÁN (1996), pp. 466-467.

<sup>39</sup> POTHIER (1777), pp. 292-295.

<sup>40</sup> ESCRICHE (1852), p. 1361.

<sup>41</sup> CLARO (1934), p. 407.

“La inscripción es la que 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” (§ 21).

Siendo así, el modo de resolver los conflictos donde existe una doble inscripción respecto de un mismo bien raíz reside en dar preferencia a la inscripción más antigua (que es el criterio que el art. 1817 del *CC* da a propósito de la doble venta), siempre que ella continúe la cadena de inscripciones que parezca más fidedigna<sup>42</sup>. Lo propio se puede decir respecto de las “inscripciones de papel”, donde la controversia debe ceder no necesariamente a favor del poseedor material, sino de quien sea capaz de demostrar una cadena registral de respaldo que demuestre ser fidedigna<sup>43</sup>.

Sin embargo, este entendimiento del concepto de “actual poseedor” ha comenzado a cambiar paulatinamente en la última década. Solo veinte años después de la última edición publicada del Repertorio (la 3ª, puesto que la 1ª data de 1956), otro trabajo de características semejantes reportaba que la jurisprudencia mayoritaria se inclina ahora por acoger la acción reivindicatoria cuando el demandado ocupa el bien como señor y dueño, en calidad de poseedor material, sin que sea relevante que carezca de respaldo registral<sup>44</sup>. Esta interpretación sobre los presupuestos procesales de la acción reivindicatoria entraña un sinnúmero de consecuencias, aunque para lo que aquí interesa solo conviene relevar las dos que se estima más relevantes.

La primera de ellas tiene que ver con que la posesión del art. 700 del *CC* se pueda entender como un concepto diferenciado y autónomo de aquel que resulta de la aplicación de las reglas sobre posesión inscrita. Esto proviene de estimar que es posible separar una situación que la ley ha querido mantener unida de modo indisoluble. Se trata de pensar que una cosa es que alguien tenga materialmente en su poder un cierto bien raíz y se conduzca respecto de este con ánimo de señor y dueño, y otra distinta es quién goza de un asiento registral a su favor respecto del mismo. Dicho de otra manera, esto significa que la inscripción no opera como una forma de particularizar para los inmuebles la posesión, aunque sea bajo la técnica de una ficción, sino solo como un indicio de que quien la tenga probablemente es el poseedor de la cosa<sup>45</sup>. Con esto se olvida que aquellas reglas que conforman la “teoría de la posesión inscrita” son especiales respecto del concepto de posesión recogido en el art. 700 del *CC*, de suerte que reciben aplicación preferente (art. 13 del *CC*). Ahora bien, si se persevera en esta interpretación sobre la posesión de los inmuebles, el resultado final es que acaban existiendo dos sistemas posesorios, uno registral

---

<sup>42</sup> FLORES/PEÑA (2014), pp. 96-99.

<sup>43</sup> *Op. cit.*, p. 104.

<sup>44</sup> BARRIENTOS (2016), p. 1038.

<sup>45</sup> Es lo que tradicionalmente se denomina la doctrina de la “inscripción-garantía”, postulada por Leopoldo Urrutia (1849-1936).

y otro material, cada uno con consecuencias diversas, con una repercusión evidente sobre la economía y la inversión<sup>46</sup>.

Por lo demás, con unas reglas idénticas a las del *Código Civil* chileno, algo así ocurrió en Colombia<sup>47</sup>. Por vía jurisprudencial, ahí se acabó dejando sin aplicación el sistema de posesión registral. Paulatinamente, y como un mecanismo de protección social a favor de los inquilinos, los tribunales comenzaron por concederle al poseedor material la posibilidad de proteger su posesión mediante interdictos, incluso contra el poseedor registral, y también a declarar la prescripción sobre la base de la sola posesión fáctica, sin que fuese obstáculo que existiese una inscripción no cancelada a favor de un tercero. Por último, dos sentencias de la Corte Suprema de Justicia acabaron por dar el golpe de gracia a la posesión inscrita y entregar su lugar a la posesión que reúne la tenencia material y el ánimo de señor y dueño en una misma persona<sup>48</sup>.

La segunda consecuencia es que se reanima el debate en torno a las posesiones inútiles, que son aquellas que no conducen a la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva<sup>49</sup>. La razón es que, si se quiere ser consecuente con el reconocimiento de la calidad de poseedor de quien ocupa materialmente un inmueble con ánimo de señor y dueño, aunque carezca de respaldo registral, hay que concluir que esa posesión le debe permitir ganar el dominio por prescripción, puesto que tal requiere poseer una cosa y haberlo hecho durante un tiempo determinado (art. 2492 y 2498 del *CC*). Sin embargo, la jurisprudencia ha rechazado esa conclusión, haciendo primar el art. 2505 del *CC*, vale decir, dando pleno valor a la regla según la cual no se puede prescribir contra título inscrito<sup>50</sup>. Tal fue lo que ocurrió con el caso que aquí se comenta, después que el tribunal de primera instancia acogiera la demanda reconventional.

De esto se sigue que el poseedor material solo tiene esa calidad para permitir el ejercicio en su contra de una acción reivindicatoria o, eventualmente, para obtener un título que le permita prescribir de acuerdo con algunos de los procedimientos de regularización de la propiedad raíz, el más conocido y general de los cuales es el previsto en el DL 2695/1979<sup>51</sup>. Pero no puede pres-

<sup>46</sup> Así lo sostenía ya el *Mensaje del Código Civil*: “Son patentes los beneficios que se deberían a este orden de cosas: [...] la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse”, § 22. Véase MÉNDEZ (2002).

<sup>47</sup> El *Código Civil* chileno fue adoptado para toda Colombia mediante la Ley 57, de 15 de abril de 1887, la cual le introdujo algunas modificaciones. Previamente había sido adoptado por varios Estados, el primero de ellos el de Santander en 1858.

<sup>48</sup> Las sentencias fueron dictadas el 24 de julio de 1937 y el 27 de abril de 1955. Véase OCHOA (2014), pp. 172-175.

<sup>49</sup> Obligada es aquí la referencia a RODRÍGUEZ (1994).

<sup>50</sup> Por ejemplo, la SCS de 31 de enero de 2018 (CL/JUR/521/2018) sostiene el mismo criterio del fallo que aquí se comenta: el art. 2505 del *CC* impide que se produzca tanto la prescripción adquisitiva ordinaria como la extraordinaria si existe título inscrito a favor de una persona distinta del poseedor (cfr. el considerando 9° de la sentencia de reemplazo).

<sup>51</sup> El DL 2695/1977 tiene ciertas restricciones al saneamiento fundadas en el avalúo fiscal del bien raíz que se pretende regularizar (art. 1°) y en la calidad que este reviste (art. 8°).

cribir de inmediato sin más título que el que procede de su posesión material, porque entonces se evapora la función de la inscripción como elemento de seguridad jurídica.

Como fuere, la interpretación disruptiva dada al concepto de “actual poseedor” del art. 895 del CC no solo contraviene la regla hermenéutica que rechaza que se tenga en cuenta lo odioso de una disposición para ampliar su sentido (art. 23 del CC), sino que resulta, además, un expediente innecesario. La razón es que el art. 915 del CC no reviste el carácter de un apéndice al régimen de la reivindicación, como podría dar a entender su ubicación, sino un supuesto más de legitimación pasiva que busca cerrar los contornos de protección que esta acción confiere al dueño. Esto explica que esta regla haya sido introducida junto con las demás normas que integran la “teoría de la posesión inscrita” durante el primer examen del *Proyecto de Código Civil* por parte de la Comisión Revisora. Esto hace plausible la conjetura de que su existencia responde a aquellos casos en que el demandado no es técnicamente poseedor (o “poseedor a nombre propio”, si se quiere ser más exactos<sup>52</sup>), pese a que su comportamiento demuestre que se conduce respecto de la cosa con ánimo de señor y dueño, aunque este no sea relevante, puesto que la acción se dirige “contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente [...], aunque lo haga sin ánimo de señor”.

Por eso, en un comentario anterior se concluía que la acción del art. 915 del CC se dirige contra alguien que poseía a nombre ajeno y se niega a restituir, sin que importe la manera cómo se comporta respecto de la cosa. Esta categoría corresponde así a aquella persona que tenía la cosa en lugar y nombre del dueño que lo ha demandado (art. 893 del CC) o del poseedor regular que se halla en vías de ganar la cosa por prescripción (art. 894 del CC)<sup>53</sup>. Siendo de esta manera, el art. 915 del CC debería haber quedado dentro del § 3 del título sobre reivindicación (libro II, título XII), como uno de los casos especiales de legitimación pasiva de la acción, y no como última norma de las prestaciones mutuas, con las que nada tiene que ver. Por lo demás, la remisión a las reglas sobre reivindicación que hace el art. 915 del CC únicamente tiene sentido en la parte de su supuesto de hecho no resuelta por la propia norma, vale decir, en aquellos aspectos distintos de la legitimación pasiva de la acción. Eso significa que la disciplina sobre legitimación activa, cosas reivindicables y prestaciones mutuas sí resulta aplicable por reenvío, con lo cual la acción contra el injusto detentador tiene una fisonomía (casi) idéntica a la acción de dominio.

Pues bien, la SCS de 28 de noviembre de 2018 da a entender que el supuesto del art. 915 del CC es uno más de los casos posibles de reivindicación, de suerte que es facultad del juez determinar, conforme a la prueba aportada, cuál es la calidad que el demandado tiene respecto de la cosa cuya reivindicación

---

<sup>52</sup> Por eso, el *Mensaje del Código Civil* dice: “El que a nombre ajeno posee, no es más que un representante del verdadero poseedor, ni inviste más que la simple tenencia”, § 24.

<sup>53</sup> ALCALDE (2018), pp. 235-236.

se demanda. Así se sigue del considerando 10° de la sentencia de reemplazo, donde se dice:

“En cuanto a la demanda principal de reivindicación y la discusión suscitada sobre la confusión de las acciones previstas en los artículos 889 y 915 del Código Civil, valga aclarar que aun cuando el demandante haya sugerido que los demandados son injustos detentadores, nada impide al tribunal definir si es esa u otra la condición jurídica de los demandados, pues se trata de una calificación de derecho que debe dilucidarse conforme al mérito del proceso”.

El corolario que se extrae de este considerando resulta coherente con el sistema sobre posesión inscrita antes expuesto y, además, evita introducir lecturas alternativas cuyas consecuencias son peores que el problema que se busca resolver desde la justicia material. Porque lo que ahí se dice es, a fin de cuentas, que la acción del art. 915 del *CC* se comporta del mismo modo que la reivindicación, por lo que no es relevante detenerse en los contornos materiales de la controversia cuando se trata de amparar formalmente una titularidad. En otras palabras, la reivindicación es la acción real que le corresponde al dueño cuando ve afectada su titularidad (arts. 577 y 889 del *CC*), la cual tiene una dimensión material (la posesión) que resulta relevante y cuya protección no puede quedar subordinada a un excesivo rigorismo en la comprensión de la figura. Dicha acción permite, entonces, cerrar el ámbito de acción de la protección dominical en casos en que el demandando no es en rigor poseedor de la cosa, como ocurre con los inmuebles inscritos.

Con todo, el mismo considerando 10°, después de revisar el modo en que se ha planteado la controversia entre las partes, concluye:

“debe considerarse que la demandante ha ejercido en esta causa la acción reivindicatoria que contempla el artículo 889 del Código Civil, que es 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”.

En apariencia, esto significa que la Corte Suprema atribuye reflejamente a los demandados la calidad de poseedores, lo cual parece coincidir con la conjetura que realiza en el considerando 9° respecto de la calidad de poseedores irregulares que tienen respecto de un inmueble quienes no gozan de la competente inscripción a su favor, pese a que tal condición no les permite ganar el dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria. Sin embargo, esta calidad no tiene mayor relevancia para el resto del razonamiento del tribunal, pues solo se señalan las condiciones de procedencia de la reivindicación (considerando 11°), sin que se analice si ellos han concurrido en la especie. Solo hay análisis respecto de la singularización de los retazos ocupados por los demandados, que se concluye que están suficientemente individualizados

(considerandos 12°, 13° y 14°) como para permitir que sean restituidos (considerando 15°). De igual manera, cuando la sentencia menciona los hechos que han quedado establecidos en el juicio, atribuye la calidad de poseedor al demandante, señalando que los demandados ocupan una parte del terreno que pertenece a este (considerando 4°). En cualquier caso, la decisión que adoptó la Corte Suprema era la que correspondía, aunque no por ser los demandados poseedores (no puede existir posesión si existe un título inscrito a favor de otra persona), sino injustos detentadores. Pero ya se ha dicho que ambas acciones cumplen la misma función y pueden ser tratadas como una sola a los efectos de conceder la tutela que el dueño pide al tribunal para que le sea restituido un bien que está materialmente en poder de otro.

### III. CONCLUSIONES

El caso que se ha comentado resulta de interés porque repasa las reglas que conforman la llamada “teoría de la posesión inscrita” y reconoce que ellas son un modo de proteger al titular de la inscripción frente a situaciones fácticas, como la que se sigue de ocupar materialmente un bien raíz sin correspondencia registral.

Pero de mayor interés es el *obiter dictum* que efectúa a propósito de la acción reivindicatoria y de aquella que se dirige contra el injusto detentador, puesto que la Corte Suprema estimó que es competencia del tribunal efectuar la calificación jurídica de la calidad en que una persona tiene la cosa que otro le reclama, sin que la demanda sea limitativa al respecto. La consecuencia de esta afirmación es que el enigmático art. 915 del CC pasa a ser una pieza más dentro de los supuestos de legitimación pasiva de la reivindicación, cuyo origen proviene de la introducción de las normas sobre posesión inscrita que efectuó la Comisión Revisora al *Proyecto de Código Civil*. Todo hace presumir que su sentido era operar como una regla de cierre, según también se desprende de su ubicación, para evitar que la reivindicación de inmuebles inscritos contra ocupantes que realizaban sobre los mismos actos a los que solo da lugar el dominio resultase imposible en razón de que el demandante seguía conservando la posesión junto con la inscripción a su nombre.

Por lo demás, la decisión de la Corte Suprema fue correcta. No cabe duda de que los dos demandados no eran poseedores reales y efectivos de los retazos que ocupaban, cuya singularización constaba suficientemente, puesto que esa calidad solo la tenía el demandante que gozaba de una inscripción conservatoria a su nombre. Además, este último era el sucesor del antiguo dueño, quien había sido el querellante que había perseguido a ambos demandados por el delito del art. 9° del DL 2695/1979, dado que estos habían conseguido fraudulentamente regularizar los retazos que ocupaban y hacerse con una inscripción que los respaldase. Pensar que un ocupante que solo lo es en el plano de los hechos y que incluso ha sido condenado penalmente puede lle-

gar a ser poseedor y ganar el dominio del predio por prescripción adquisitiva extraordinaria significa poner en jaque todo el sistema de titularidades que el *Código Civil* quiso construir en torno al Conservador de Bienes Raíces. Por eso, quizá sea hora de repensar lo que significa en verdad la inscripción, y de hacerlo en clave de propiedad antes que de posesión.

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ALCALDE SILVA, Jaime (2018). “La acción contra el injusto detentador del artículo 915 CC. El poseedor a nombre ajeno es el supuesto general de mera tenencia. La ocupación de un bien raíz fiscal sin autorización o concesión de la autoridad respectiva no confiere al ocupante más que una tenencia precaria. Las consecuencias que trae consigo la ampliación jurisprudencial de la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria. Una propuesta de reconstrucción del sistema de acciones reales. Corte Suprema, sentencia de 12 de diciembre de 2017 (rol núm. 12.210-2017). WESTLAW: CL/JUR/7873”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 30, Santiago.
- AMUNÁTEGUI PERELLÓ, Carlos (2019). *Código Civil de Chile*. Edición anotada, concordada y con fuentes. Valencia, Tirant Lo Blanch.
- ASTUDILLO PIZARRO, Mauricio (2018). “El sistema registral chileno. Camino desde la posesión inscrita a un registro de derechos”. *Cuadernos de Extensión Jurídica de la Universidad de los Andes*, n.º 30, Santiago.
- BARCIA LEHMANN, R. (2017). “La concurrencia de acciones reales y la posesión material”. *Revista de Derecho de la Universidad Católica del Norte*, vol. 24, núm. 1, Coquimbo.
- BARRIENTOS GRANDON, Javier (2016). *El Código Civil. Su jurisprudencia e historia. Edición crítica, concordada, comentada y anotada*. Santiago: ThomsonReuters. Tomo I.
- BELLO LÓPEZ, Andrés (1954). *Código Civil de República de Chile*, I. Caracas: Ediciones del Ministerio de Educación.
- BRAVO LIRA, Bernardino (2014). “En busca de los orígenes del Registro Conservatorio en Chile. Bello y el ABGB”, en Marco Antonio SEPÚLVEDA LARROUCAU. *Teoría general del derecho registral inmobiliario*, Santiago, Metropolitana.
- CLARO SOLAR, Luis (1934). *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*. Santiago: Nascimento. Tomo IX.
- DOMINGO OSLÉ, Rafael [coord.] (2006). *Principios de derecho global. 1000 reglas y aforismos jurídicos comentados*. 2ª ed. Cizur Menor: Thomson/Aranzadi.
- ESCRICHE Y MARTÍN, Joaquín (1852). *Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia*. Nueva ed. París, Librería de Rosa Bouret y Cía.
- FIGUEROA YÁÑEZ, Gonzalo [coord.] (1996). *Repertorio de legislación y jurisprudencia chilenas. Código Civil y leyes complementarias*. III. 3ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.



- FLORES DURÁN, María/ Carlos PEÑA HENRÍQUEZ (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno. Diagnóstico de sus problemas actuales e intentos de reforma*. Santiago: ThomsonReuters.
- GARCÍA GOYENA, Florencio (1974). *Concordancia, motivos y cometarios del Código Civil español*. Reimpresión de la edición de Madrid de 1852. Zaragoza: Cometa.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (1996). *Derecho privado romano*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (2005). “Contribución a la crítica del dogma de la voluntad como fuente de efectos jurídicos. La voluntad específica en los actos jurídicos de derecho patrimonial privado” (1992). *Estudios dogmáticos de derecho civil*, Valparaíso, Ediciones Universitarias de Valparaíso.
- HONORÉ, Tony (1994). “Ownership”, in Patricia SMITH (ed.). *The Nature and Process of Law: An Introduction to Legal Philosophy*, New York, Oxford University Press.
- KIPER, Claudio (2010). *Juicio de acciones reales*. Buenos Aires: Hammurabi.
- JARA PÉREZ, Mónica (2016). “El artículo 925 del Código Civil. La verdadera querrela de amparo”. *Revista de Derecho de la Universidad Austral de Chile*, vol. XXIX, núm. 2. Valdivia.
- LARROUCAU TORRES, Jorge (2015). “Acciones reales y estándares de prueba”. *Revista Ius et Praxis*, vol. 21, núm. 2. Talca.
- MILLAS JIMÉNEZ, Jorge (2012). *Filosofía del Derecho*. Santiago: Ediciones UDP.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, Fernando (2002). “La función económica de los sistemas registrales”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 671. Madrid.
- NINO, Carlos Santiago (2014): *Introducción al análisis del derecho*. 2ª ed. Buenos Aires, Astrea.
- OCHOA CARVAJAL, Raúl (2014). *Bienes*. 8ª ed. Bogotá: Temis.
- PECES-BARBA MARTÍNEZ, Gregorio (2000). “Legitimidad del poder y justicia del derecho”, en Gregorio PECES-BARBA, Eusebio FERNÁNDEZ, Rafael DE ASÍS. *Curso de teoría del derecho*. 2ª ed. Madrid: Marcial Pons.
- PEÑA GONZÁLEZ, Carlos (2019a). “El maltrato de las reglas”. *El Mercurio Legal*, edición electrónica del 27 de marzo de 2019.
- PEÑA GONZÁLEZ, Carlos (2019b). “Los peligros del activismo judicial”. *Revista del Abogado*, núm. 75. Santiago.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, DANIEL (2006). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel (2013). “Expansiones y restricciones de la reivindicación en el derecho contemporáneo”, en Carlos CÉSPEDES MUÑOZ (coord.). *Estudios de derecho patrimonial*. Santiago: ThomsonReuters.
- PERELMAN, Chaim (1964). *De la justicia*. (trad.) Ricardo Guerra. México D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México. Centro de Estudios Filosóficos.
- POTHIER, Robert Joseph (1777). *Traité du droit du domaine de propriété*. Paris/Orleans, Debure/Roseau-Montaut. Vol. I.

- RODRÍGUEZ GREZ, Pablo (1994). *De las posesiones inútiles en la legislación chilena*. 2ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- SCIUMÈ, Alberto (1989). “Rivindicazione (diritto intermedio)”, in *Enciclopedia del Diritto*. XLI. Milano, Guiffè.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Santiago: Metropolitana.
- VERGARA BLANCO, Alejandro (2019). “El derecho administrativo ante la jurisprudencia de la Corte Suprema: líneas y vacilaciones. Veinte temas, diez años (2008-2018)”. *Revista de Derecho Administrativo Económico*. N.º 28 número especial, Santiago.
- VODANOVIC HAKLICKA, Antonio (2011). *Tratado de los derechos reales*. 6ª ed. Santiago: Editorial Jurídica de Chile. Tomo II.

*Jurisprudencia citada*

SCS de 31 de enero de 2018 (CL/JUR/521/2018).