

## BIENES Y DERECHOS REALES

*Jaime Alcalde Silva\**

LEGITIMACIÓN Y PUBLICIDAD REGISTRAL  
A PROPÓSITO DE LA INSCRIPCIÓN DE UNA SEPARACIÓN CONVENCIONAL DE BIENES\*\*  
LEGITIMATION AND PUBLICITY REGARDING THE REGISTRATION OF A SEPARATION  
OF GOODS AGREEMENT

CORTE SUPREMA, 20 DE ABRIL DE 2021, ROL N.º 2252-2019,  
WESLAW CL/JUR/50359/2021

### RESUMEN

La Corte Suprema rechazó un recurso de casación en el fondo interpuesto para revertir la desestimación de una tercería de posesión. El fundamento de esa decisión consistió en que el acto de adjudicación de los derechos sobre un inmueble, como consecuencia de la liquidación de una comunidad derivada de una sociedad conyugal, y el pago de una compensación económica, por la

331

---

\* Profesor asociado de Derecho Privado, Pontificia Universidad Católica de Chile. Dirección postal: Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 340, 8320000, Santiago, Chile. Correo electrónico: jcalcald@uc.cl

Con este comentario llega a su fin una colaboración que comenzó con el n.º 21 de esta revista, publicado en diciembre de 2013. Ha sido un honor haber podido colaborar con este proyecto editorial emprendido por la Fundación Fernando Fueyo Laneri y que está pronto a cumplir su vigésimo aniversario. El trabajo realizado ha producido frutos y, en la actualidad, se trata de una revista de gran prestigio y reconocimiento en el mundo académico. Agradezco al anterior director y a la actual directora por la oportunidad que me brindaron, especialmente por haber podido retomar una sección que en sus inicios estuvo a cargo de Javier Barrientos Grandon. Ella se había interrumpido por algunos años y se hacía necesario recuperar un espacio de discusión sobre la jurisprudencia habida respecto de los derechos reales. Mi propósito en estos 8 años ha sido tratar de contribuir a una mejor comprensión de este ámbito del derecho, promoviendo la discusión respecto de las instituciones que lo conforman y favoreciendo una mayor certeza en las decisiones judiciales en la materia. Espero haber aportado en esta materia y también seguir haciéndolo desde otras sedes. Le doy las gracias también a todas aquellas personas que me han escrito por los comentarios aparecidos hasta la fecha para discutir algún aspecto. Eso enriquece el quehacer académico.

\*\* El autor dedica este comentario a la memoria del profesor Jorge Caffarena Laporta (1954-2021), catedrático de derecho civil de la Universidad Carlos III de Madrid, fallecido el 14 de noviembre de 2021, quien presidió el tribunal ante el cual leyó su tesis doctoral.

cual una persona transfería el restante porcentaje de derechos a favor de su excónyuge, requerían un tratamiento diferenciado, distinguiéndolo del pacto de separación de bienes celebrado en el mismo instrumento. En concreto, la discusión se centró en la función de la inscripción conservatoria respecto de la adjudicación, que la tercerista estimaba que venía exigida de manera expresa por la ley, pero cuya procedencia resulta de las reglas generales que informan el sistema registral chileno, sin olvidar las particularidades del régimen de sociedad conyugal.

**PALABRAS CLAVE:** separación convencional de bienes; inscripción conservatoria; fe pública registral

#### ABSTRACT

The Supreme Court rejected an appeal on the merits filed to reverse the dismissal of a third-party possession. The basis for this decision was that the act of awarding the rights to a property because of the liquidation of a community derived from a conjugal community and the payment of an alimony for which a person transferred the remaining percentage of rights to favor of their ex-spouse required a differentiated treatment, distinguishing it from the separate property agreement entered in the same instrument. Specifically, the discussion focused on the role of registry entry with respect to adjudication, which the third party considered was expressly required by law, but whose origin results from the general rules that inform the Chilean registry system, without forgetting the particularities of the conjugal community regime.

**KEYWORDS:** separate property regime; registry entry; public faith

#### I. LA CUESTIÓN DISCUTIDA

Con fecha 19 de junio de 2017 y ante el 4.º Juzgado Civil de Antofagasta, una sociedad dedicada al rubro de la pavimentación presentó una demanda indemnizatoria en un juicio sumario en contra de un contador que había trabajado para ella y había sido condenado por el Juzgado de Garantía de esa ciudad, en la audiencia de juicio abreviado, a una serie de penas asociadas al delito de estafa. A partir de los hechos establecidos en sede penal por sentencia ejecutoriada, la demandante solicitaba que el demandado fuese condenado al pago de una indemnización ascendente a \$25 491 759, más reajustes, intereses y costas, por el daño patrimonial causado. El referido monto provenía de las maniobras de manipulación de la contabilidad de la empresa, el redireccionamiento de fondos a su cuenta personal y el pago de servicios a través de SERVIPAG en su exclusivo beneficio realizadas por el demandado entre los meses de enero

de 2012 y mayo de 2013, cuando se desempeñó como asistente técnico de recursos humanos de la sociedad demandante, que fueron los hechos por los cuales se libró condena penal a su respecto. El comparendo de contestación y conciliación se realizó en rebeldía de la parte demandada, ratificando la demandante su pretensión en todas sus partes. El 18 de noviembre de 2017, el 4.º Juzgado Civil de Antofagasta dictó sentencia definitiva y acogió la demanda indemnizatoria presentada por la sociedad de pavimentos, condenando a su extrabajador a pagar una indemnización equivalente a la suma constatada de la defraudación, debidamente reajustada entre la fecha del fallo y la de su pago efectivo y con los intereses corrientes para operaciones no reajustables, más las costas de la causa. La sentencia no fue recurrida por la parte demandada y, a través una certificación de 15 de diciembre de 2018, se dejó constancia que ella se encontraba firme.

Para garantizar el resultado de la acción ejercida, la sociedad demandante había solicitado como medida prejudicial precautoria la prohibición de celebrar actos y contratos respecto de un inmueble situado en Antofagasta que figuraba inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de esa ciudad a nombre del demandado desde el año 2006. Ella fue concedida por resolución de 25 de mayo de 2017, practicándose la inscripción respectiva en el registro de prohibiciones e interdicciones con fecha 30 de mayo de 2017. Por resolución de 03 de julio de 2017 se ordenó mantener la medida precautoria concedida, dado que concurrían los requisitos que justificaban su procedencia.

Mediante presentación de 18 de diciembre de 2017, la sociedad demandante solicitó al tribunal que diese curso al cumplimiento incidental de la sentencia condenatoria. Ésta fue notificada al demandado, quien no opuso excepciones. Con fecha 06 de febrero de 2018, el demandante pidió que se embargara el bien raíz que había sido objeto de la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos antes mencionada, el cual singularizó según la referencia de la inscripción conservatoria respectiva que existía a su nombre. El embargo fue trabado por un receptor judicial el 27 de febrero de 2018 e inscrito en el registro de prohibiciones e interdicciones del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta el 05 de marzo de ese año.

Después de varios trámites previos, el remate del inmueble embargado quedó fijado para el 31 de mayo de 2018. Una semana antes, por presentación de 24 de mayo, compareció en el juicio la exmujer del demandado, promoviendo una tercería de posesión respecto del bien raíz embargado. Ella se fundaba en que, con fecha 26 de septiembre de 2016, el demandado y la tercerista habían suscrito una escritura pública intitulada “Separación total de bienes y acuerdo de relaciones mutuas”, con el objeto de solicitar posteriormente ante el Juzgado de Familia de Antofagasta la declaración del divorcio de común acuerdo para poner término al matrimonio contraído el 08 de octubre de 1992. En dicho instrumento, las partes procedieron a sustituir la sociedad conyugal existente entre ellos por el régimen de separación total de bienes, y a liquidar la comunidad derivada del fin del primer régimen. Cada uno de los cónyuges se

adjudicó el 50% de un inmueble situado en la ciudad de Antofagasta y que era el que se encontraba embargado en el juicio. A su vez, en el acuerdo completo y suficiente, el marido asignó a título de compensación económica a favor de su mujer el porcentaje de derechos del inmueble que le había correspondido en la mencionada liquidación de la sociedad conyugal. Dicha escritura pública fue inscrita al margen de la partida de matrimonio el 28 de septiembre de 2016, siendo desde esa fecha oponible a terceros el pacto de separación total de bienes acordado entre los cónyuges. El 21 de diciembre de 2016, el Juzgado de Familia de Antofagasta declaró el divorcio entre el demandado y la tercerista, aprobando el acuerdo de relaciones mutuas contenido en la escritura pública antes referida. Esa sentencia fue subinscrita con fecha 19 de enero de 2017 en la respectiva partida de matrimonio. El 31 de julio de 2017, la tercerista requirió al Conservador de Bienes de Antofagasta la inscripción de la escritura de separación de bienes y acuerdo de relaciones mutuas, con el fin de que el 50% de los derechos del inmueble que le habían correspondido como pago de la compensación económica acordada con su exmarido quedase a su nombre. El Conservador rechazó la inscripción solicitada, por existir una medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrita desde el 30 de mayo de 2017.

Sobre ese bien que le pertenecía se trabó un embargo en el juicio unos meses más tarde. Arguyó la tercerista que las adjudicaciones tienen un efecto declarativo de acuerdo con el artículo 1344 del *Código Civil*, de suerte que el bien raíz le pertenecía en exclusiva desde el día en que se originó la comunidad, vale decir, al disolverse la sociedad conyugal el 26 de septiembre de 2016. Ella se encontraba amparada así por la presunción del artículo 700 inciso 2.º CC, a lo que además había que agregar una serie de actos materiales de conservación respecto del inmueble, como el pago de dividendos bancarios y de los consumos de electricidad y agua potable. La citada escritura de separación de bienes y liquidación de la comunidad derivada de la sociedad conyugal no podía ser desconocida por el demandante, porque se subinscribió al margen de partida de matrimonio, y lo mismo ocurrió con el divorcio declarado después, siendo así oponible frente a cualquier tercero. Por lo demás, tanto la división de la comunidad entre los cónyuges como el divorcio ocurrieron antes de que se concediera e inscribiera la medida precautoria que afectaba al inmueble en disputa, lo que significaba que los derechos sobre aquél ya se encontraban radicados para entonces en el patrimonio de la tercerista. De esto sigue que en el juicio se embargó un bien que no era propiedad del demandado y, por tanto, debía reconocerse el dominio o, al menos, la posesión sobre aquél que correspondía a la tercerista. Agregaba ésta que la interposición de una tercería era posible igualmente en la etapa de cumplimiento incidental, por lo dispuesto en el artículo 235 del CPC. Por estas razones, la tercerista pedía al tribunal que declarase que el inmueble era de su exclusiva posesión y se ordenase el alzamiento de la medida precautoria y el embargo decretados sobre él, con condena solidaria en costas.

La sociedad demandante evacuó el traslado señalando que el único poseedor inscrito del bien embargado era el demandado, sin que constase ninguna transferencia a favor de la tercerista de todo o parte del inmueble de la cual se haya dejado constancia en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Para que pueda reputarse a una persona como poseedora de un inmueble, es necesario que medie una inscripción conservatoria, de la cual depende la adquisición, conservación y pérdida de esa posesión. De esta forma, ninguno de los actos incluidos en la escritura pública invocada produjo el efecto de transferir el inmueble o los derechos sobre él a favor de la tercerista, por lo que el título de posesión alegado por ella no existía. La demandante señalaba también que la posesión se prueba del modo indicado en artículo 924 CC, vale decir, a través de la inscripción conservatoria, la cual no admite prueba en contrario si ha durado al menos 1 año completo. Además, el crédito cobrado en el juicio era anterior a la separación de bienes convenida entre el demandado y la tercerista, puesto que tiene origen legal en el artículo 2314 CC y su existencia fue declarada por una sentencia que quedó firme el 01 de septiembre de 2016, fecha en la cual aún existía la sociedad conyugal entre el demandado y la tercerista. Esa deuda había pasado a formar parte de la comunidad de bienes que se procedió a liquidar por la escritura pública de 26 de septiembre de 2016, de suerte que la tercerista tenía obligación de concurrir a su pago por lo dispuesto en el artículo 1777 CC. Así pues, la sentencia dictada por el 4.º Juzgado Civil de Antofagasta sólo se limitó a fijar el monto a pagar por concepto de indemnización, reconociendo que la obligación había nacido de la sentencia penal que dio por establecido el delito cometido por el demandado.

El 4.º Juzgado Civil de Antofagasta resolvió la tercería de posesión por sentencia de 25 de junio de 2018, que acogió dicho incidente, sin costas, ordenando alzar el embargo respecto del bien raíz que figuraba inscrito a nombre del demandado y la medida precautoria que lo afectaba. Esta decisión se fundó en el hecho de que la prueba documental aportada daba cuenta de que la tercerista era poseedora del inmueble objeto del embargo, pues se había adjudicado la propiedad por haberse disuelto y liquidado la sociedad conyugal que la unía con el demandado (considerando 6.º). Esa adjudicación había sido anterior a que en el juicio se decretase una medida precautoria sobre el inmueble y, por cierto, a que éste fuese embargado. La sustitución del régimen matrimonial entre los cónyuges había cumplido con la solemnidad que exige el artículo 1723 CC, de manera que

“no resulta dable imponer la condición de la inscripción de la adjudicación del inmueble a nombre de la adjudicataria para adquirir su posesión y dominio, pues tal registro [...] tiene como efecto mantener la historia de la propiedad raíz y dar publicidad frente a terceros” (considerando 6.º).

El tribunal citó enseguida una sentencia de la Corte Suprema respecto del carácter declarativo del acto por el cual se liquida la comunidad derivada de la

sociedad conyugal existente entre los cónyuges y la finalidad de la publicidad ordenada por el artículo 1723 CC (considerando 7.º)<sup>1</sup> y señaló que, habiendo acreditado la tercerista el fundamento de su pretensión, correspondía hacer lugar a ella (considerando 8.º).

Contra esta sentencia, la parte demandante dedujo un recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Antofagasta. Su argumento fue que el tribunal de primera instancia estimó que la tercerista era poseedora del inmueble embargado, pese a no haberse efectuado a su nombre la inscripción conservatoria respectiva, porque estimó que sería suficiente para acreditar el dominio y la posesión el hecho de haberse suscrito el pacto de separación total de bienes y el acuerdo de relaciones mutuas entre los cónyuges a través de una escritura pública, donde se disolvió y liquidó la sociedad conyugal existente entre ellos. Para concluir de esta manera, la sentencia recurrida no se atuvo lo dispuesto en los artículos 686, 696, 702, 724 y 728 CC, que asignan a la inscripción conservatoria una triple función: ser la única forma legal de efectuar la tradición del dominio de los bienes raíces, dar amplia publicidad sobre la propiedad inmobiliaria y comportar requisito, prueba y garantía de la posesión sobre los inmuebles. De esta manera, no bastaba con disolver y liquidar la sociedad conyugal para que la tercerista adquiriera los derechos que pretendía, sino que se debía realizar a su nombre la correspondiente inscripción conservatoria. De ella no había constancia en el registro de propiedad a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Por lo demás, ni siquiera en este caso podrían haberse visto afectados sus derechos como acreedor, por lo dispuesto en el artículo 1723 CC, ya que su crédito fue adquirido antes de la separación total de bienes y la liquidación de la comunidad derivada de la sociedad conyugal que existía entre los cónyuges. Ese crédito había sido reconocido por una sentencia que se encontraba ejecutoriada desde el 01 de septiembre de 2016, cuando todavía existía la sociedad conyugal entre el demandado y la tercerista, siendo su fuente todavía anterior de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2314 CC.

La Corte de Apelaciones de Antofagasta resolvió el recurso por sentencia de 18 de diciembre de 2018, acogiendo la apelación y rechazando la tercería de posesión promovida respecto del inmueble embargado, sin costas. Para concluir de esta forma, estimó que la división de los bienes sociales se sujeta a las reglas de la partición del haber hereditario y, por tanto, el título que de ahí surge pertenece al género de los traslaticios de dominio, porque así lo establece el artículo 703 CC cuando menciona “los actos legales de partición” (considerando 4.º). Igual carácter tiene la sentencia que acordó el pago de una compensación económica a favor de la tercerista respecto del restante 50% de los derechos del inmueble embargado, aprobando el acuerdo suscrito por los excónyuges (considerado 4.º). Siendo ambos títulos traslaticios de domi-

---

<sup>1</sup> La sentencia sólo viene citada por su rol. Se trata de Corte Suprema, 24 de noviembre de 2016, rol n.º 19292-2016, CL/JUR/7755/2016.

nio, correspondía que se practicase la inscripción conservatoria respecto de la tercerista, de suerte que el asiento registral existente para el demandado debía estimarse subsistente por no encontrarse cancelado (considerando 5.º). Por esa razón, “sólo cabe concluir que la tercerista no tiene la posesión del bien raíz embargado, puesto que su título no ha sido inscrito en el Registro del Conservador” (considerando 5.º), de suerte que su tercería no podía prosperar y debía ser rechazada la incidencia (considerando 6.º).

La sentencia de alzada fue recurrida de casación en el fondo por la tercerista, quien denunció tres grupos de vicios de derecho. El primero de ellos estaba constituido por los artículos 703 y, consecuentemente, 702, 724 y 728 CC, dado que la sentencia de segundo grado asignó el carácter de títulos traslaticios de dominio tanto a la adjudicación, derivada de la liquidación de la sociedad conyugal existente entre el demandado y la tercerista, como a la compensación económica convenida en el acuerdo completo y suficiente, que fue refrendada por la sentencia de divorcio. Esto supuso aplicar a su respecto las reglas de la posesión inscrita, exigiendo la práctica de una inscripción conservatoria, sin que fuese suficiente el pacto de separación de bienes anotado al margen de la partida de matrimonio y la posterior división de la comunidad habida entre los cónyuges. El segundo grupo estaba integrado por los artículos 1723, 1764, 1776 y 718 CC, que confirman el efecto declarativo de la liquidación de la sociedad conyugal, del cual prescindió el fallo recurrido al estimar que se trataba de un título traslativo de dominio. Especialmente relevante era el hecho de que la liquidación y los pactos de adjudicación ocurrieron con anterioridad a la concesión e inscripción de la medida cautelar y el embargo sobre el inmueble de su propiedad en el juicio principal. El último vicio se refería al artículo 1723 CC, puesto que la Corte de Apelaciones de Antofagasta, además de la subinscripción en la partida de matrimonio, exigió la inscripción conservatoria con la misma finalidad, pese a que existe consenso que esa inscripción sólo es necesaria para mantener la historia del bien raíz, sin efectos sustantivos.

Por sentencia de 20 de abril de 2021, la Corte Suprema rechazó el recurso de casación en el fondo de la tercerista. Después de hacer un recuento respecto de los hechos acreditados por la sentencia impugnada (considerando 2.º), estimó que resultaba necesario aclarar que la escritura pública de fecha 26 de septiembre de 2016 contenía tres negocios jurídicos distintos: el pacto de separación total de bienes, la liquidación de la sociedad conyugal existente entre los cónyuges y, además, el acuerdo completo y suficiente que debía ser acompañado en el juicio de divorcio cuando las partes ejerciesen la acción de común acuerdo (considerando 4.º). Cada uno de ellos tiene una naturaleza jurídica diversa, por lo que es un error asumir que “todos estos actos producen los mismos efectos en el mismo momento y constituyen un mismo tipo de título” (considerando 4.º). Respecto de la liquidación de la sociedad conyugal, ella comporta un título declarativo de dominio, cuya función es “fijar el dominio y la posesión exclusiva desde el momento en que nace la comunidad” (considerando 6.º). Esto no quita que sea “necesario adjudicarle un rol a la inscripción

de la cual carece la tercerista” (considerando 7.º). La inscripción conservatoria de la liquidación de una sociedad conyugal se requiere como publicidad y para mantener la historia del bien raíz, dado que el *Código Civil* contiene varias presunciones sobre los derechos del marido y la mujer respecto de los bienes sociales: el artículo 1739 señala que todos los bienes que existan en poder de los cónyuges durante la vigencia de la sociedad conyugal y al tiempo de su disolución se entiende que pertenecen a ella; el artículo 1750 establece que, respecto de terceros, el marido es el dueño de los bienes sociales; y, el artículo 1752 agrega que la mujer no tiene derecho alguno sobre dichas cosas mientras dure la sociedad conyugal. Como el inmueble seguía figurando a nombre del demandado en el Conservador de Bienes Raíces, la sociedad demandante

“no tenía cómo saber que se le había adjudicado a la cónyuge al momento de solicitar la traba y posterior inscripción del embargo, por lo que es posible sostener que todo lo realizado por los cónyuges como actos de partición de la sociedad conyugal le es inoponible al acreedor” (considerando 7.º).

El restante 50% del inmueble, la tercerista lo adquirió como pago de la compensación económica que le fue concedida en el juicio de divorcio, la cual sí comporta un título traslativo de dominio (considerando 8.º). Tratándose de derechos de naturaleza inmueble, la única manera en la que la tercerista se hiciese dueña de los derechos que le correspondían por esa razón era mediante una inscripción conservatoria a su nombre, la cual no existía en la especie (considerando 8.º). Así pues, no era respecto del pacto de separación total de bienes respecto del cual el tribunal de alzada había solicitado más requisitos que los pedidos por la ley, sino que ellos venían exigidos por las adjudicaciones realizadas con la finalidad de hacerlas oponibles a terceros y así otorgarles la protección que señala el ordenamiento, puesto que el artículo 1723 CC dispone que el mencionado pacto no puede afectar en modo alguno los derechos válidamente adquiridos por terceros respecto del marido o de la mujer (considerando 8.º). Estas consideraciones justificaban que no concurriesen en la especie los vicios de derecho denunciados a través el recurso de casación en el fondo interpuesto por la tercerista, el que debía ser rechazado. Quedó así confirmada la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, que había desestimado la tercería de posesión.

## II. COMENTARIO

El caso relatado presenta varias cuestiones de interés tanto desde el punto de vista del derecho civil como procesal. Por ejemplo, cabe preguntarse si es correcto el criterio de entender que el crédito indemnizatorio derivado de un delito nace de la sentencia penal que lo constata, porque ella produce cosa juzgada respecto de la existencia del hecho y la culpabilidad del condenado



(artículo 178 CPC)<sup>2</sup>, como parece ser el criterio que subyace en las alegaciones de la sociedad demandante, o sobre el rigor con que debe aplicar el estándar de prueba para dar por acreditada la pretensión alegada por un tercerista<sup>3</sup>. También se podría analizar la extensión que se le da al artículo 924 CC respecto de la prueba de la posesión de bienes raíces<sup>4</sup>, las consecuencias asociadas al principio de prioridad registral que impedían que la compensación económica pudiese ser inscrita a favor de la tercerista<sup>5</sup>, la ficción que entraña el efecto declarativo de la partición o las razones que justifican que el pacto de separación convencional de bienes deba cumplir con ciertas medidas de publicidad y no afecte los derechos de los acreedores anteriores.

Respecto de este último aspecto, basta decir que las exigencias del artículo 1723 CC se refieren a la publicidad de la separación de bienes que los cónyuges convienen durante la vigencia del matrimonio<sup>6</sup>. Su alcance se limita a ese efecto puntual: sustituir un régimen (la sociedad conyugal) por otro (la separación total de bienes), con la consiguiente modificación de la posición jurídica de los cónyuges en el tráfico en cuanto a los bienes que les pertenecen<sup>7</sup>. Por eso, la Corte Suprema hizo una distinción que es indispensable para la comprensión del caso: un mismo instrumento público puede contener distintos negocios jurídicos, algo que el propio *Código Civil* reconoce (por ejemplo, en los artículos 698 y 2049). En la especie, esto significaba que la escritura pública que la tercerista y el demandado suscribieron el 26 de septiembre de 2016 no podía ser analizada como un acto único y que entrañaba unos efectos jurídicos unívocos, sino que debía ser apreciada de acuerdo con su concreta naturaleza (artículo 1563 CC). El citado artículo 1723 CC sólo se aplica a la capitulación matrimonial mediante la cual los cónyuges ponen fin a la sociedad conyugal y acuerdan el régimen de separación total de bienes. Su efecto se agota en la

<sup>2</sup> BARROS BOURIE (2020), pp. 1074-1082.

<sup>3</sup> El artículo 518 CPC enumera las causas de pedir de las tercerías, y el artículo 522 CPC sólo refiere la necesidad de acompañar “antecedentes que constituyan a lo menos presunción grave de la posesión que se invoca” para ordenar la suspensión del procedimiento de apremio cuando se ha presentada esta clase de tercería.

<sup>4</sup> JARA PÉREZ (2016) ha explicado que los artículos 924 y 925 CC se refieren a hechos distintos que deben ser probados para acoger la acción posesoria: el primero alude al modo de probar que el demandante es poseedor del inmueble en cuestión, mientras que el segundo prevé cómo debe probarse la turbación o embarazo que alega el poseedor en una querrela de amparo. Véase ALCALDE SILVA (2021b), pp. 260-264.

<sup>5</sup> ALCALDE SILVA (2020).

<sup>6</sup> El otorgamiento del pacto de separación de bienes por escritura pública y su posterior subscripción al margen de la respectiva inscripción matrimonial son requisitos que el artículo 1723 inciso 2.º CC establece para que dicha capitulación matrimonial produzca efectos respecto de las partes y terceros. Por consiguiente, se trata de un requisito de validez cuya omisión acarrea la nulidad absoluta del acto (artículos 1681 y 1682 CC). Distinta es la protección a los terceros acreedores, que cuentan con diversos cursos de acción para conseguir la tutela de su posición preferente. Véase RODRÍGUEZ PINTO (2017), pp. 430-431.

<sup>7</sup> Esto se relaciona con la correcta lectura que debe darse al estado civil. Véase la reconstrucción que propone GOLDENBERG SERRANO (2017).

disolución de ese régimen patrimonial supletorio (artículo 1764, n.º 5.º CC). De ahí en adelante hay una comunidad cuya conformación exige hacer facción de inventario y tasación (artículo 1765 CC), la cual se debe liquidar según las reglas dadas para la partición de los bienes hereditarios (artículo 1776 CC). Por consiguiente, la liquidación de esa comunidad no es un acto que se deba hacer al mismo tiempo que la sustitución del régimen patrimonial existente entre los cónyuges, puesto que incluso puede requerir la presencia de un juez árbitro. Así, los problemas que esta fase puedan suponer no pueden ser resueltos a partir de la regla del artículo 1723 CC, que tiene que ver con los requisitos del pacto de separación total de bienes y las formalidades que ella debe cumplir para su validez y oponibilidad a terceros.

El problema jurídico del caso se reducía, entonces, a determinar si era o no necesario practicar una inscripción conservatoria respecto de la adjudicación sobre los derechos de un inmueble en la liquidación de una comunidad derivada de la disolución de la sociedad conyugal y respecto del pago de una compensación económica. Así pues, este comentario se limitará a profundizar en las razones dadas por la Corte Suprema acerca de dicho problema y que inciden sobre dos aspectos, que se presentan conectados entre sí. El primero de ellos es el modo peculiar en que quedó configurada la posesión sobre los bienes raíces en el *Código Civil* (1). El segundo es la función que cumple la inscripción conservatoria que la Corte estimó faltar en este caso, la cual no se agota en materializar la tradición de los bienes raíces y derechos reales constituidos sobre ellos (2). El fallo que se comenta resolvió correctamente el caso: la tercería no podía prosperar porque no existía posesión respecto del inmueble embargado a favor de una persona distinta al demandado, siendo inoponible a los acreedores cualquier pacto entre los cónyuges que afecte la situación económica bajo la cual nació su crédito.

### *1. Un repaso sobre la configuración de la posesión respecto de los bienes raíces*

En otro lugar se ha explicado cómo se debe entender la llamada “teoría de la posesión inscrita” bajo la cual se encuentra conformado el régimen inmobiliario chileno<sup>8</sup>. También se ha abordado antes el sentido del concepto de posesión en el *Código Civil*, el cual se encuentra implícito en sus normas y alude a la idea de investidura real o aparente de un derecho<sup>9</sup>. Ahora sólo interesa revisar algunas de las consecuencias que se siguen de la opción por la que se decantó la Comisión Revisora y, finalmente, el *Código Civil* en vigor respecto del régimen de los bienes raíces. En ellas reside la clave del caso que se comenta.

La primera consecuencia es que la inscripción conservatoria está relacionada con la adquisición de la respectiva titularidad real, siendo la posesión

<sup>8</sup> ALCALDE SILVA (2019).

<sup>9</sup> ALCALDE SILVA (2021b), pp. 253-260.

una cuestión secundaria o refleja. Para el código, el poseedor es la persona que ejerce de una manera ostensible la respectiva titularidad real, teniendo el control del aprovechamiento económico de la cosa<sup>10</sup>. La posesión es una realidad sensible, puesto que permite percibir cuál es la relación que tiene una persona con una cosa. Más allá de la materialidad, el factor crucial en ella es la posibilidad de decisión sobre el destino productivo de una cosa (por ejemplo, ordenando el corte de maderas, o la construcción de edificios, cercos, plantaciones o sementeras, según señala el artículo 925 CC), como se evidencia respecto de la herencia (artículo 688 CC)<sup>11</sup>. La particularidad reside en que el código chileno considera poseedor tanto al dueño como al que se da por tal (artículo 700 CC), puesto que la posesión refleja hacia el exterior una situación de naturaleza incorporal (artículo 565 CC). Para lo que aquí interesa, la inscripción conservatoria cumple su cometido primordial en el ámbito del dominio y los demás derechos reales, porque consume el modo de adquirirlos o constituirlos (artículos 686 CC y 52 n.º 1.º y n.º 2.º RRCBR)<sup>12</sup>. De ahí que ella desempeñe una función legitimadora, puesto que al titular del derecho le basta con aportar la inscripción para ser tenido como tal y para demostrar respecto de terceros que lo es<sup>13</sup>. Esta legitimación es la que provoca la confusión, porque la inscripción conservatoria desempeña también una función de publicidad respecto de la persona que tiene el control económico de un determinado inmueble. González (1875-1949), reconocido como el primero

<sup>10</sup> Esta caracterización de la posesión es muy significativa, porque remite a la idea que de ella se tenía en el derecho germánico y que se conoce con el nombre de *gewere*. Este término denota la forma de un derecho real, puesto que designa el señorío fáctico sobre una cosa y que resulta oponible frente a todos por su carácter ostensible. Cfr. PLANITZ (1957), pp. 99 y 154.

<sup>11</sup> En la herencia (cosa universal) se disocia con claridad la adquisición de la respectiva titularidad (el derecho real de herencia) mediante un concreto y específico modo de adquirir (la sucesión por causa de muerte), siendo la inscripción conservatoria la manera en que se refleja la posesión efectiva concedida por una resolución judicial o administrativa. Junto a esa posesión, se distinguen otras dos: la posesión legal, que se adquiere incluso aunque el heredero lo ignore desde que la herencia ha sido deferida (artículos 688 y 722 CC), y la posesión material, que supone la tenencia de los bienes que componen el haz hereditario con ánimo de señor o dueño. La prescripción del derecho real de herencia está asociada con la posesión efectiva, que confiere al heredero que la ha obtenido un título aparente que le permite una adquisición en un plazo reducido (artículos 703 n.º 4.º y 1269 CC). Por eso, el Mensaje del *Código Civil* agrega: “Pero como no sólo los actos entre vivos sino las transmisiones hereditarias están sujetas respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque. La inscripción sería desde entonces un título incontestable de propiedad, obteniéndose así el resultado a que otros querían llegar desde luego, sin que para ello sea necesario apelar a medidas odiosas, que producirían un grave sacudimiento en toda la propiedad territorial” (§ 21).

<sup>12</sup> El Mensaje del *Código Civil* señala a este respecto: “La transferencia y transmisión de dominio, la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para esos actos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna” (§ 21).

<sup>13</sup> RAMS, MORENO y RUBIO (2020), p. 62.

de los cultivadores del derecho hipotecario en España, lo explicaba de esta forma hace ya casi un siglo al referirse a las dos funciones que desempeña el principio de publicidad registral:

“Como principio legitimador, derivado directamente de la *gewere* o investidura germánica, reemplaza a la misma propiedad con su forma jurídica, y la protege en sus apariencias, mediante una presunción *juris tantum* suficiente para la vida práctica. Para que ésta se desenvuelva normalmente mientras no haya terceros interesados, basta suponer que la inscripción corresponde a la realidad jurídica y acredita *prima facie* que el derecho inscrito existe y que el cancelado se ha extinguido”<sup>14</sup>.

La segunda consecuencia es un corolario de lo anterior: la inscripción conservatoria prueba ante todo la existencia de la respectiva titularidad real, y no solamente su posesión o dimensión ostensible. Sin embargo, esa prueba admite discusión, puesto que el modelo de transferencia adoptado por el *Código Civil* es causal, de suerte que el registro refleja lo que ha sucedido a partir del título del cual deriva el respectivo derecho (artículos 675 y 682 CC). Cabe la posibilidad de demostrar entonces que el título no ha permitido en ese caso concreto adquirir la respectiva titularidad<sup>15</sup>. La razón es que la inscripción conservatoria no produce efectos convalidantes, de suerte que los defectos que el título presente se proyectan al asiento registral y permiten privarlo de eficacia (artículos 675, 676, 677, 1687 y 1689 CC)<sup>16</sup>. A esto se refiere el artículo 703 CC cuando define los títulos traslaticios de dominio como aquellos que “por su naturaleza sirven para transferirlo”. Esa definición quiere señalar que esa clase de títulos tienen en abstracto por propiedad intrínseca la transferencia de propiedad de un bien en virtud de su función típica (artículo 1444 CC), pese a que en el caso concreto esa transferencia pueda no realizarse por alguna vicisitud fáctica (artículo 683 CC)<sup>17</sup>.

La tercera consecuencia tiene que ver con la posesión. El artículo 700 CC no contiene una definición general de ésta, puesto que ese concepto sólo puede ser aplicado respecto de las cosas corporales muebles<sup>18</sup>. En paralelo existe un régimen posesorio para las cosas incorpóreas (artículo 714 CC) y otro para los bienes raíces y los derechos constituidos sobre ellos (artículo 696 CC), que

<sup>14</sup> GONZÁLEZ (2009), p. 122.

<sup>15</sup> Hay aquí una diferencia crucial con el sistema alemán, donde el principio de abstracción hace que subsistan de manera diferenciada el negocio obligacional y el negocio dispositivo. Este último se compone de dos elementos, como son el acuerdo real y la inscripción, pero la modificación de la titularidad sobre la que incide se produce con independencia de la existencia o validez del negocio obligacional. Véase RODRÍGUEZ OTERO (2012), pp. 254-263.

<sup>16</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 258-259.

<sup>17</sup> ALCALDE SILVA (2016a), pp. 1234-1235.

<sup>18</sup> La idea proviene de las Partidas, que definían la posesión como “ponimiento de pies [...] es tenencia derecha que el hombre ha en las cosas corporales, con ayuda del cuerpo y del entendimiento” (3, 30, 1).

comparte sus calidades y vicios, pero no el concepto basal (no cabe “tenencia” de ellos del mismo modo que se posee una cosa mueble)<sup>19</sup>. El problema reside en que la mentalidad de los operadores jurídicos se ha resistido a aceptar la nueva comprensión técnica de posesión, donde la inscripción pasa a desempeñar la función legitimadora y de publicidad que tiene la tenencia con ánimo de señor o dueño respecto de las cosas muebles<sup>20</sup>. En esa creencia se asienta la antes mencionada “teoría de la posesión inscrita”, que es el nombre con que se designa una explicación doctrinal de carácter sistemático referida a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los bienes raíces, y que busca unificar distintas reglas previstas para cuestiones puntuales a partir del cometido que (se dice) desempeña la inscripción conservatoria<sup>21</sup>. Con mayor o menor énfasis, a ella se le confiere la función de requisito, prueba y garantía de posesión<sup>22</sup>.

La causa de este desvío respecto del correcto derrotero de análisis proviene de una lectura demasiado literal del *Mensaje del Código Civil*, cuando señala que

“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. [...] En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión, sino de la propiedad; mas para ir tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos [...] No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente”<sup>23</sup> (§ 21).

Sin embargo, esta explicación sobre el sentido de la inscripción conservatoria y el propósito de su exigencia tiene otro sentido: ella buscaba dejar a salvo

<sup>19</sup> GUZMÁN BRITO (1995), p. 161, explica que “sobre las cosas incorporales no cabe posesión. Pero sobre las cosas corporales puede recaer un aprovechamiento de hecho coincidente con el contenido del aprovechamiento de los derechos reales distintos al dominio, al amparo de una titularidad al menos aparente del derecho de que se trate”.

<sup>20</sup> Como explica BARAHONA GALLARDO (2016), p. 179, “la implementación de un registro público no significó inmediatamente un cambio radical en la concepción más tradicional de la posesión, cuya genuina naturaleza siempre había sido entendida como facticia y material”.

<sup>21</sup> ALCALDE SILVA (2019), pp. 34-36.

<sup>22</sup> La discusión sobre las teorías de “inscripción-ficción” e “inscripción-garantía”, así como las posturas intermedias, son parte usual de las explicaciones del derecho de bienes: la primera postula que la inscripción conservatoria reemplazó respecto de los inmuebles completamente las funciones jurídicas que desempeñaba la posesión material, mientras que la segunda asigna a dicha inscripción el cometido de resguardar la posesión del titular y facilitar su prueba, sin que se excluya la posibilidad de probar que otra persona, distinta del titular registral, es el que de verdad tiene la tenencia de ese bien raíz con ánimo de señor y dueño. Véase CORRAL TALCIANI (2020), pp. 420-422.

<sup>23</sup> Mensaje del *Código Civil*, § 21.

las reclamaciones de los legítimos dueños respecto de aquellas atribuciones que ingresaran al registro, incluso ocurridas antes de la vigencia del código o del reglamento que lo regulaba (artículo 101 RRCBR)<sup>24</sup>. La idea era ir consolidando las titularidades de manera paulatina y sin quiebres, con la ayuda de la prescripción adquisitiva como regla de clausura (artículos 683 y 2517 CC), sobre todo considerando que el derecho precedente se funda sobre la idea de una “gran civilización posesoria”<sup>25</sup>. De esta manera, y como ha quedado dicho, la inscripción conservatoria no producía un efecto de convalidación de los actos que accedían al registro y tampoco rompía la vinculación entre el título y el modo como elementos estructurales de la mutación real. Detrás había un propósito político, puesto que se buscaba organizar el régimen de las cosas bajo la clave conceptual de los derechos, con la propiedad como paradigma. Estaba en marcha una transformación de hondo calado para imponer el “absolutismo propietario”<sup>26</sup>.

Por lo demás, el fenómeno recién descrito no fue exclusivo de Chile y se ha dado en todos los ordenamientos que han tenido algún modo de tránsito hacia un sistema registral cabal respecto de los bienes raíces, con independencia de las concretas variantes que se puedan adoptar o introducir<sup>27</sup>. Por ejemplo, Martínez explica de esta forma las consecuencias que tuvo para España la introducción del registro inmobiliario a través de la ley hipotecaria de 8 de febrero de 1861:

“La posesión inscrita acreditada a través de algunos mecanismos registrales tuvo un valor constituyente ya que hizo posible la consolidación de una transformación de antiguas situaciones dominicales en nuevos derechos reales. Fue constituyente porque no solo sirvió para dar un nuevo sentido a las relaciones más intensas entre sujetos y bienes, sino fundamentalmente porque también fue herramienta para discriminar qué sujetos de entre los que tenían relación dominical en el orden jurídico tradicional debían ser propietarios en el derecho civil moderno. Era herramienta que tenía la doble virtud de conservar situaciones de pasado, pero al tiempo –haciendo la necesaria abstracción de las causas por las que se poseía– sentaba las condiciones de posibilidad para la fundación de la propiedad contemporánea. El éxito de la posesión tabular como solución para adecuar las

<sup>24</sup> ZARATE GONZÁLEZ (2019), pp. 228-229.

<sup>25</sup> GROSSI (2006), pp. 34-35.

<sup>26</sup> ALCALDE SILVA (2021).

<sup>27</sup> Cada país configura de acuerdo con su realidad y las particularidades de su derecho interno el régimen de Registro inmobiliario que estime más conveniente para este fin. De hecho, aunque existen familias de sistemas registrales, las distintas combinaciones posibles o los matices que se introducen convierten a cada sistema concreto en una realidad jurídica única que debe ser discernida según las normas aplicables, sin olvidar la historia de su establecimiento y el espíritu al que ellas tienden. Además, ningún sistema registral es perfecto y todos pueden presentar defectos derivados de llevar a la práctica las líneas directrices bajo las cuales se encuentra construido cada sistema en abstracto.

antiguas situaciones de dominio a los moldes de la propiedad contemporánea también residía en su versatilidad. Cualesquiera de los procesos en los que tradicionalmente se resume la operación revolucionaria del tránsito del dominio a la propiedad tuvieron una dimensión registral, y en ella la inscripción de la posesión tabular demostró su eficacia<sup>28</sup>.

Bajo esta nueva regulación del régimen previsto para los bienes raíces, la inscripción conservatoria sustituyó a la posesión material como categoría conceptual, pese a que, en el *Código Civil*, como tributo a una tradición histórica de origen romano y castellano, se vincularon ambas técnicas jurídicas que pretenden dar visibilidad exterior a un derecho real<sup>29</sup>. El ya citado González sintetizaba de esta forma la idea que se viene explicando:

“La técnica moderna concede a la inscripción respecto de los inmuebles, las mismas funciones legitimadoras que a la posesión corresponden en el orden de los muebles”<sup>30</sup>.

En otras palabras, el problema no es si la inscripción pasa a desempeñar la función que cumple la posesión respecto de las cosas corporales muebles, sino que ella cumple igual cometido para el derecho: es el elemento que legitima la titularidad que se puede invocar frente a terceros<sup>31</sup>.

Esto no quita que la inscripción conservatoria sea ante todo prueba de dominio y, reflejamente, también de posesión<sup>32</sup>. La particularidad reside en que esa prueba no es invencible ni el verdadero dueño queda desprotegido, dado que su efecto es trasladar la carga de la prueba de derrotar la legalidad de la inscripción sobre quien desea controvertirla<sup>33</sup>. De esto se sigue que el demandado en un juicio reivindicatorio no necesita contradecir su condición de poseedor, precisamente porque el demandante se la atribuye (artículos 889 y 895 CC); sobre él recae la carga de derrotar la titularidad del dueño, puesto que el conflicto jurídico que subyace detrás de la reivindicación es determinar a quién pertenece en verdad la cosa respecto de la cual dos per-

<sup>28</sup> MARTÍNEZ PÉREZ (2020).

<sup>29</sup> JORDANO BAREA (1986), p. 1038.

<sup>30</sup> GONZÁLEZ (2009), p. 123.

<sup>31</sup> Explica VON BAR (2019), p. 715: “[l]a posesión es un concepto normativo [...]. La posesión no es verificable. Que alguien haya puesto una determinada bicicleta en un determinado sótano es un hecho que puede probarse; pero que él sea el poseedor de la biblioteca y/o del sótano, lo determina solamente el ordenamiento jurídico. Los mismos hechos, las mismas situaciones, declaraciones de voluntad y situaciones jurídicas permiten interpretaciones distintas de un país a otro”.

<sup>32</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 268-278.

<sup>33</sup> La inscripción conservatoria es un instrumento público (artículo 1699 CC), de manera que hace plena prueba respecto del hecho de haberse practicado y de su fecha contra cualquier persona (artículo 1700 CC). Esto significa que, mientras no se demuestre lo contrario, hay que asumir que se produjo la mutación real de la que da cuenta dicha inscripción.

sonas alegan tener posesión (artículos 889 y 893 CC), o quien se encuentra en mejor posición posesoria respecto de ella (artículo 894 CC)<sup>34</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, que es 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<sup>35</sup>. Igual conclusión cabe extraer para una tercería de dominio o posesión: corresponde al tercero que interviene en la ejecución demostrar que es dueño o poseedor del bien embargado, para lo cual le basta con aportar aquel medio de prueba que el ordenamiento considera suficiente para ese fin. En el caso de los bienes raíces, esa prueba es la inscripción conservatoria. De esto se sigue que la falta de dicha inscripción trae consigo que el ocupante de un inmueble, con independencia de su ánimo respecto de la cosa o de los títulos que pueda invocar, sea considerado un mero tenedor, sin posibilidad de ganar el dominio por prescripción<sup>36</sup>. Incluso las normas del decreto ley n.º 2695 abocan a los mismos resultados prácticos, que no sacrifican la racionalidad del sistema pensado por el *Código Civil*. Antes bien, cabría decir que dicho procedimiento contempla un mecanismo de nueva inmatriculación para el inmueble regularizado, por cuanto dota al poseedor material de justo título que le permite ingresar al sistema, aunque rompiendo la continuidad del tracto registral (artículos 15 y 16)<sup>37</sup>.

Así pues, 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 (artículos 13, 14 y 82 RRCBR)<sup>38</sup>. Siendo de esta manera, hay que presumir que la tradición ha sido válida, porque procede de un título traslativo de dominio (artículos 675 y 703 CC), de suerte que compete demostrar lo contrario a quien alega su invalidez o ineficacia (artículo 1698

<sup>34</sup> KIPER (2010), p. 54. LARROUCAU TORRES (2015), pp. 114-117, desarrolla estas ideas desde el punto de vista probatorio.

<sup>35</sup> 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.

<sup>36</sup> Véase la nota 12.

<sup>37</sup> ALCALDE SILVA (2016b), pp. 257-259.

<sup>38</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 218-220, precisa el alcance de la calificación registral, señalando en qué situaciones corresponde que el Conservador rechace la inscripción que se le solicita.



CC)<sup>39</sup>. De ahí que el artículo 702 inciso 4.º 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 este último caso sólo ella es prueba de haberse efectuado la tradición respecto del respectivo inmueble (artículos 670 y 686 CC). En ambas situaciones, se trate de bienes muebles o inmuebles, lo que el derecho asume es aquello que la regla estima como necesario para garantizar la seguridad jurídica, posponiendo la discusión para cuando ella sea pertinente. Pero se ha dicho que las reglas que se comentan trascienden el plano dominical y se proyectan al campo posesorio<sup>40</sup>. Como en el *Código Civil*, en que la adquisición, conservación y pérdida de la posesión quedó asociada con la subsistencia de la inscripción conservatoria (artículos 724 y 728 CC). Esto significa que quien goza de un asiento registral a su nombre tiene no sólo la presunción de titularidad dominical a su favor (artículos 686 y 700 CC), sino que se le debe reputar poseedor efectivo y regular (artículos 696, 702 y 707 CC). Así, 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 que compromete su fe pública (el Conservador) al estimar que una inscripción es legalmente admisible (artículo 13 RRCBR), con los efectos que de esto se siguen (artículo 1700 CC)<sup>41</sup>.

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 conformar un registro de derechos, vale decir, sea un medio de publicidad destinado a dar cuenta de titularidades reales sobre el objeto registrado (un bien inmueble concreto y determinado)<sup>42</sup>. Esto significa que la inscripción conservatoria es un antecedente que certifica el dominio de una persona respecto de un determinado predio, al menos presuntivamente<sup>43</sup>. La manera de asegurar que esa titularidad se exteriorice es reconocer que, al mismo tiempo, esa persona 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

<sup>39</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), p. 234.

<sup>40</sup> MARTÍNEZ PÉREZ (2020) lo explica de esta forma para el derecho español: “La posesión tabular tenía la virtud de procurar la abstracción de las tradicionales situaciones dominicales, simplificando y blanqueando los antiguos títulos. Entiéndase bien, no se trataba ya de una consolidación de unas antiguas usurpaciones (que también las había). Los antiguos títulos no inscritos, pero también los –acaso algo más recientes– asientos de las Contadurías de hipotecas reflejaban la mentalidad sobre las relaciones entre sujetos y cosas de una experiencia jurídica que empezaba a ser incomprensible, por ajena, para los operadores de la segunda mitad del Ochocientos [siglo XIX]. La mayor virtud de la información de posesión consistía en que daba sentido decimonónico a las antiguas situaciones reales. El recurso al expediente posesorio y el amparo de la posesión inscrita fueron vías para liberar, simplificar y privatizar viejos dominios y convertirlos en propiedad moderna”.

<sup>41</sup> ASTUDILLO PIZARRO (2018), pp. 142-147.

<sup>42</sup> Véase, por ejemplo, ASTUDILLO PIZARRO (2018), pp. 156-158; LARROUCAU TORRES (2015), pp. 124-137; SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 101-114; y, ZÁRATE GONZÁLEZ (2019), pp. 278-281.

<sup>43</sup> SEPÚLVEDA LARROUCAU (2014), pp. 268-278.

derivados de defectos funcionales del sistema<sup>44</sup>, como tampoco que el título por el que una persona adquirió sea incuestionable y no pueda demostrarse que es nulo o inoponible<sup>45</sup>. La cuestión estriba en que esas situaciones son patologías del sistema, el cual se debe asumir que produce por regla general sus efectos propios y que ellos se proyectan en el plano de las titularidades reales.

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 que emana del Registro (artículo 446 COT). 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. Por eso, la inscripción conservatoria produce efectos constitutivos, aunque ellos no sean absolutos: el dueño no pierde su dominio por el hecho de que otro inscriba la cosa a su nombre (artículo 683 CC), porque la tradición sólo tiene plena eficacia cuando el que transferente es dueño y tiene facultades para disponer de la cosa (artículos 670 y 682 CC). De esto se sigue, por ejemplo, que el contrato de venta de una cosa ajena sea válido (artículo 1815 CC) y la subsiguiente tradición pueda convertir al comprador en poseedor (artículo 730 inciso 2.º CC), pero ella no lo hace dueño porque falta un presupuesto indispensable en la persona del transferente (artículo 670 CC), que no impide que el adquirente pueda, cumpliéndose los requisitos legales, acabar ganando ese dominio por prescripción (artículos 2492 y 2498 CC).

En el caso que se comenta, la Corte Suprema resolvió el asunto correctamente. La tercerista tenía dos títulos respecto del inmueble, pues había adquirido sucesivamente y por separado dos cuotas ascendentes a un 50% de la propiedad de dicho bien. El primero de ellos era la adjudicación producida en la liquidación de la comunidad derivada de la sociedad conyugal, que los cónyuges hicieron en el mismo instrumento en el que pactaron el régimen de separación total de bienes. La tercerista tenía razón cuando señalaba que, desde un punto de vista sustantivo, la adjudicación tiene un efecto declarativo y se retrotrae al momento en que comenzó la comunidad (artículos 718 y 1344 CC). La mención del artículo 703 CC a “los actos legales de partición” como títulos de esta clase significa que ellos permiten justificar la posesión del comunero que se ha convertido en dueño exclusivo<sup>46</sup>. El problema provenía de que esa

<sup>44</sup> FLORES y PEÑA (2014), p. 79, definen los problemas funcionales como “aquellas imperfecciones que tienen que ver con el funcionamiento mismo del Registro y que, por consiguiente, por decirlo de alguna forma, tienen una existencia ‘autónoma’”. Mencionan dentro de este grupo: 1) las inscripciones paralelas, las inscripciones de papel y las reinscripciones; 2) la escasa coordinación entre registro y catastro; 3) la ambigüedad y escasa publicidad del procedimiento de inmatriculación o primera inscripción; y 4) los problemas derivados de la información contenida en los registros e inscripciones.

<sup>45</sup> Algo similar ocurre con el artículo 1876 inciso 2.º CC, según el cual no se admite prueba alguna en contrario cuando en la escritura pública de venta se declare haberse pagado el precio, salvo la nulidad o falsificación de la propia escritura.

<sup>46</sup> CORRAL TALCIANI (2020), pp. 381-383, refiere la discusión habida al respecto.

adquisición tenía como antecedente una sociedad conyugal, que altera las reglas comunes sobre la materia<sup>47</sup>. Ella se tratará en el apartado siguiente. Por su parte, la adquisición proveniente de la compensación económica requería tradición, porque es una obligación que requiere de un pago del cónyuge o conviviente civil deudor al beneficiario (artículo 65 LMC)<sup>48</sup>. Esa obligación nace con la declaración de divorcio (artículo 61 LMC), sin perjuicio de que los cónyuges puedan acordar su procedencia, monto y forma de pago por escritura pública, que debe ser aprobada por el tribunal (artículo 63 LMC). Aunque el divorcio fue declarado por sentencia de 21 de diciembre de 2016, constaba en la causa que la tercerista recién requirió la inscripción del pago de la compensación económica el 31 de julio de 2017, cuando para entonces el inmueble ya se encontraba sometido a la prohibición de celebrar actos y contratos. El principio de prioridad registral impedía que se diera curso a la inscripción.

*2. La función de la inscripción conservatoria que debió haberse practicado respecto de la adjudicación y la compensación económica*

El sistema registral inmobiliario chileno tiene una función mucho más compleja que servir como requisito, prueba y garantía de posesión, puesto que su propósito último era configurar un nuevo modo de entender las titularidades reales<sup>49</sup>. Para ese fin se estructuró un servicio público dotado de ciertas características propias. En términos generales, consiste en un régimen que está a cargo de un auxiliar de la administración de justicia con competencia territorial para un concreta comuna o agrupación de comunas, que se ordena a partir de registros públicos basados en el folio personal y compuesto por asientos basados en la técnica de las inscripciones, y que funciona por rogación del interesado. Se trata de un registro de derechos al que acceden determinados actos cuya inscripción es obligatoria o facultativa, según lo dispuesto en el RRCBR, que son calificados por el Conservador respecto de su procedencia y eficacia jurídica, contra cuya opinión se puede reclamar judicialmente. La inscripción es constitutiva, pero la adquisición del respectivo derecho se asienta sobre un sistema causal de transferencia que se articula sobre la dualidad de título y modo. De esto se sigue que ella no tenga carácter convalidante, porque no sana los defectos que pueda presentar el título que accede al registro, lo que no obsta a que en ciertos casos los terceros adquirentes queden protegidos merced a la fe pública registral.

<sup>47</sup> ALCALDE SILVA (2016b), pp. 296-304.

<sup>48</sup> La naturaleza jurídica de la compensación económica ha sido hartamente discutida, pero sobre esa controversia no corresponde extenderse ahora. Basta tener presente que se trata de una obligación que debe ser pagada por uno de los cónyuges a favor del otro que sufrió un menoscabo por dedicarse a los hijos o a la familia común.

<sup>49</sup> A esto es a lo que se refiere el Mensaje del *Código Civil* cuando dice que el objetivo es avanzar “aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos” (§ 22).

El funcionamiento del sistema descansa sobre los llamados “principios registrales”, que es el nombre con el que se designa a aquellos criterios más o menos generales del ordenamiento, que permiten conocer las principales ideas sobre las que se halla construido el derecho registral inmobiliario de un país, los cuales se encuentran recogidos o pueden ser inferidos de una o más normas concretas. Entre ellos cabe mencionar los principios de publicidad (la inscripción conservatoria debe presumirse exacta), especialidad (el objeto del derecho inscrito debe estar perfectamente claro e identificado), inscripción (toda mutación sobre el derecho inscrito, cualquiera sea su causa, debe quedar reflejada en el registro), legalidad (la inscripción conservatoria da cuenta de un derecho, cuya eficacia ha sido comprobada tanto por su correspondencia con el título del que proviene como por los requisitos que la ley exige para que se produzca ese efecto), fe pública registral (las inscripciones se presumen exactas e íntegras), tracto sucesivo (toda inscripción conservatoria se apoya en una anterior, salvo cuando ella sea la primera), intervención judicial (la parte perjudicada por una negativa del Conservador a inscribir puede reclamar ante la justicia ordinaria), rogación (los cambios registrales operan a solicitud del interesado) y prioridad (la posibilidad de desconocer la titularidad respecto de quien la ha adquirido con posterioridad a otro derecho incompatible con ella)<sup>50</sup>.

350

En el apartado anterior se han explicado las dos funciones principales de la inscripción conservatoria: es el modo de efectuar la tradición de los bienes raíces y los derechos reales constituidos sobre ellos, y otorga la posesión efectiva respecto de dicho bien o derecho. Esta última función se relaciona con el principio de publicidad registral, porque hace ostensible respecto de terceros que una persona determinada es la dueña de un inmueble<sup>51</sup>. También se ha señalado que en el caso que se comenta había dos atribuciones patrimoniales distintas: la liquidación de la comunidad nacida de la disolución de la sociedad conyugal, que supuso adjudicar por mitades el inmueble inscrito a nombre del demandado, y el pago de la compensación económica, donde la declaración judicial de divorcio operaba como *conditio iuris*, sin perjuicio de que la procedencia, monto y forma de pago había sido determinada por los cónyuges con antelación. Esta última no se aparta del régimen habitual de transferencia del dominio, vale decir, debía concurrir el título (la escritura pública suscrita por los cónyuges, aprobada por el tribunal) y el modo de adquirir (la inscripción conservatoria). Si bien el divorcio fue declarado antes de que el 4.º Juzgado Civil de Antofagasta decretase la medida precautoria de prohibición de celebrar actos y contratos sobre el inmueble inscrito a nombre del demandado, y de ella se tomase nota en el registro de prohibiciones e interdicciones, la tercerista

<sup>50</sup> Véase ZÁRATE GONZÁLEZ (2019), pp. 327-342.

<sup>51</sup> RAMS, MORENO y RUBIO (2020), p. 60, explican que el principio de publicidad se descompone en dos: el de legitimación, que opera a favor del titular del derecho inscrito y supone que su inscripción debe presumirse exacta, a menos que se pruebe lo contrario; y el de fe pública, que resguarda a los adquirentes de buena fe.

tardó cerca de 9 meses en requerir la inscripción por la que se cumplía el pago de la compensación económica acordada. Cuando lo hizo, ya era imposible practicar la inscripción porque previamente existía en el registro una inscripción incompatible. Sin embargo, la discusión estuvo centrada en el otro 50% de los derechos sobre el inmueble, que habían sido atribuidos a la tercerista.

Es aquí donde se produjo la controversia, la cual fue resuelta por la Corte Suprema de manera correcta. Aunque su sentencia no lo explicita, el razonamiento que desarrolló consiste en una aplicación del principio de especialidad. Para ese fin, primero distinguió los diversos negocios jurídicos que envolvía la escritura pública suscrita por el demandado y la tercerista el 26 de septiembre de 2016. La liquidación de la comunidad proveniente de una sociedad conyugal se rige por las reglas de la partición del haber hereditario (artículo 1776 CC). Esa remisión significa acudir al título X del libro III del *Código Civil*, pero también tener presente las normas especiales de la sociedad conyugal y los artículos 687 y 688 CC. El último de ellos prescribe las inscripciones que deben proceder después de que se concede la posesión efectiva de una herencia. En su n.º 3.º establece la inscripción de la adjudicación a favor del comunero a quien se atribuyó un bien raíz, sin la cual “éste no podrá disponer por sí solo” de ese inmueble. Ahí se alude al artículo 687 inciso 3.º CC, que ordena inscribir el acto de partición por el cual se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso en el registro conservatorio del lugar donde se encuentre el inmueble<sup>52</sup>. Por eso, el artículo 703 inciso 4.º CC menciona el acto legal de partición como un título posesorio, puesto que debe acceder al registro de forma obligatoria, con referencia a la inscripción anterior sobre la que incide (artículo 692 CC). No cabe duda de que la escritura intitulada “Separación total de bienes y acuerdo de relaciones mutuas” debía ser inscrita en la parte que adjudicaba a cada uno de los cónyuges el 50% de los derechos sobre el inmueble.

A mayor abundamiento, el bien raíz se encontraba inscrito a nombre del demandado, de suerte que operaba respecto de terceros la presunción del artículo 1750 CC: ese inmueble se reputaba pertenecerle sólo a él. Esto significaba que, para que la tercerista pudiera realizar cualquier acto de disposición respecto de los derechos que le habían correspondido, era necesario que hubiese una inscripción a su nombre, porque de lo contrario el Conservador de Bienes Raíces estaba obligado a rehusar la inscripción (artículo 14 RRCBR). Para que la tercerista pudiese ser dueña de ese porcentaje, con la consiguiente coposesión, era necesario que se practicase una inscripción a su nombre para cambiar el titular. En esta parte, la Corte Suprema acudió al principio de especialidad, remitiendo a las reglas especiales de la sociedad conyugal, que hacen excepción al régimen común, porque lo normal es que las titularidades

<sup>52</sup> Es evidente que, aunque la norma hable en plural, también es posible que el beneficiario de la adjudicación sea una sola persona. Con todo, en este caso la adjudicación ocurrió a favor de dos personas: el demandado y la tercerista.

reales lo sean respecto de todos, sin dividir su alcance. También por esta vía se requería la inscripción, puesto que el artículo 89 RRCBR señala que, si la variación de las menciones de una inscripción proviene de un título nuevo, se hará una nueva inscripción, con una nota de referencia en aquella que se modifica. En este caso, la mención que se altera es el nombre del dueño del predio (artículos 690 CC y 78 n.º 3.º RRCBR), dado que el bien pasó a pertenecer a la comunidad formada por el demandado y la tercerista.

De esto se sigue, como precisó la Corte Suprema, que no estaba añadiendo una exigencia adicional y no regulada al pacto de separación de bienes tratado en el 1723 CC. Los requisitos que ahí se mencionan son para la validez de ese pacto, cuyo objetivo se agota en sustituir el régimen matrimonial existente entre los cónyuges. Por el contrario, lo que la Corte reprochó fue que se omitieron las exigencias relativas a la adjudicación derivada de la inmediata liquidación que los cónyuges hicieron de la comunidad existente entre ellos. Ellas no cumplían una función con la adquisición del dominio de la cuota adjudicada, donde operaba el efecto declarativo de la partición que hacía retrotraer la titularidad al inicio de la comunidad, sino con la publicidad de dicha atribución y con el correcto encadenamiento del tracto registral. A fin de cuentas, la exigencia provenía de la legitimación respecto del bien que el artículo 696 CC denomina “posesión efectiva”. Como la inscripción nunca se practicó, y con posterioridad ella quedó bloqueada por la prohibición de actos y contratos y el posterior embargo decretados e inscritos respecto del inmueble, la tercerista no tenía la posesión que debía acreditar para que su tercería prosperase.

Por lo demás, el artículo 1723 CC sí cumplía en el caso una función: el pacto de separación de bienes “no perjudicará, en caso alguno, los derechos válidamente adquiridos por terceros respecto del marido o la mujer” (inciso 2.º). La sentencia penal que dio por establecido el hecho ilícito del demandado que irrogó un daño a la sociedad demandante quedó firme el 01 de septiembre de 2016, mientras que el pacto de separación de bienes fue suscrito el 26 de ese mes. Esto significaba que la presunción del artículo 1750 CC se veía reforzada por el hecho de que los cónyuges no podían alterar la composición del patrimonio en perjuicio de la sociedad demandante.

Cuestión aparte es cómo debía soportarse en definitiva la condena pecuniaria impuesta en el juicio indemnizatorio. Dado que esa suma era una deuda proveniente de una sentencia derivada de un ilícito cometido por uno de los cónyuges (artículo 1748 CC), ella era una deuda personal del demandado (artículo 1740 inciso 3.º CC) y, por consiguiente, ingresaba al pasivo relativo. Esto significaba que la obligación debía ser pagada por el marido con cargo a la sociedad conyugal, pero quedando obligado éste a compensar por ese mismo monto (artículo 1740 inciso 3.º CC). La afectada tiene acción para repetir contra el responsable por el detrimento patrimonial sufrido. Pues bien, al momento de nacer la obligación indemnizatoria, la sociedad conyugal existía todavía, de suerte que el bien raíz podía ser objeto de agresión patrimonial por lo dispuesto en el artículo 1750 CC. El pacto de separación de bienes no podía

afectar la situación de la sociedad acreedora y demandante, pero quedaba a salvo el derecho de la tercerista para repetir contra el demandado por la suma que debió soportar sin corresponderle.

### CONCLUSIONES

El caso que se ha comentado fue resuelto correctamente por la Corte Suprema, aunque la decisión parezca contradecir un criterio de justicia material. Para determinar qué había ocurrido respecto del bien raíz en disputa era necesario separar los tres negocios jurídicos que las partes habían suscrito en una misma escritura pública y, enseguida, aplicar a cada uno de ellos su régimen propio. La adjudicación de un bien inmueble como consecuencia de la liquidación de la comunidad surgida tras la disolución de la sociedad conyugal es un acto que tiene un efecto declarativo, lo que no quita que se trate de un título posesorio y que deba acceder al registro conservatorio por una exigencia de publicidad, tracto sucesivo y legitimación. Dicha inscripción no existía y, por tanto, la tercerista no podía prosperar respecto de esa cuota. El efecto declarativo tiene un alcance diverso, pues está destinado a precisar que el adjudicatario debe ser considerado dueño desde el momento en que se originó la comunidad. Pero ese efecto que incide sobre la titularidad debe acceder al registro por exigencia legal expresa: la sociedad conyugal no elimina las normas generales existentes respecto de cualquier comunidad. Por su parte, el otro 50% de los derechos sobre el inmueble había sido adquirido por la tercerista por la compensación económica que ella y el demandado convinieron, la cual fue aprobada por el tribunal cuando se declaró el divorcio entre ambos. No hay duda de que la compensación económica constituye un título traslativo de dominio, que requiere de una tradición para efectuar su pago. Esto significa que respecto de esa cuota tampoco llegó a producirse la atribución patrimonial a favor de la tercerista, por faltar la inscripción conservatoria.

Fuera de estas reglas que provienen del régimen de las cosas, también era aplicable el artículo 1723 CC. Si bien esta norma exige ciertos requisitos para la validez del pacto de separación total de bienes, no se puede olvidar que ella contempla una regla de protección a terceros, los cuales no pueden verse perjudicados de modo alguno por la suscripción de dicha capitulación matrimonial. En el caso comentado, ese pacto había sido suscrito después de que la sentencia penal que condenó al demandado por delito de estafa había quedado ejecutoriada, de suerte que el crédito indemnizatorio ya existía.

### BIBLIOGRAFÍA CITADA

ALCALDE SILVA, Jaime (2021a). "Imagina". *El Mercurio Legal*, 11 de febrero. Disponible en <https://www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Analisis-Juridico/2021/02/11/Imagina.aspx> [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2021].

- ALCALDE SILVA, Jaime (2021b). “Las acciones posesorias ordinarias y el concepto de posesión en el Código Civil. Corte Suprema, sentencia de 23 de marzo de 2021, rol núm. 18.957-2018, Westlaw CL/JUR/46365/2021”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 35, Santiago.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2020). “En torno al principio de prioridad registral”. *Revista Fojas*, 22 de mayo. Disponible en <http://fojas.conservadores.cl/portada/torno-al-principio-propiedad-registral> [Fecha de consulta: 20 de octubre de 2021].
- ALCALDE SILVA, Jaime (2019). “Notas para una relectura del sistema de propiedad raíz en el Derecho chileno”, en Carmen DOMÍNGUEZ HIDALGO (ed.). *Estudios sobre propiedad y posesión. Perspectiva chilena y latinoamericana*. Santiago: Thomson Reuters.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2016a). “La eficacia de la reserva de dominio en el Derecho chileno”. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 69, fasc. n.º 4.
- ALCALDE SILVA, Jaime (2016b). “Los supuestos de tenencia reconocidos por el derecho. El concepto de título de mera tenencia o no traslativo de dominio. La sociedad conyugal como título de tenencia suficiente para enervar una acción de precario ejercida por un tercero. La oponibilidad de la sociedad conyugal a terceros por parte de la mujer. El precario entre cónyuges. La legitimación activa de la acción de precario, especialmente cuando es ejercida por un usufructuario. La tutela del usufructuario. Corte Suprema, sentencia de 4 de mayo de 2015 (rol núm. 31.925-2014)”. *Revista Chilena de Derecho Privado*, n.º 26, Santiago.
- BARAHONA GALLARDO, Claudio (2016). *La teoría de la posesión inscrita en Chile en el siglo XIX (1857-1910)*. Tesis para optar al grado de magíster en Derecho, Universidad de Chile, Santiago de Chile, inédita.
- BARROS BOURIE, Enrique (2020). *Tratado de responsabilidad extracontractual*. 2ª edición. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- CORRAL TALCIANI, Hernán (2020). *Curso de Derecho civil. Bienes*. Santiago: Thomson Reuters.
- FLORES DURÁN, María y Carlos PEÑA HENRÍQUEZ (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno. Diagnóstico de sus problemas actuales e intentos de reforma*. Santiago: Thomson Reuters.
- GOLDENBERG SERRANO, Juan Luis (2017). “Una propuesta de reconstrucción del sentido original del estado civil en el Código Civil chileno”. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, vol. XXXIX.
- GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo (2009). “El principio de publicidad”, en Luis DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN. *Don Jerónimo González*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- GROSSI, PAOLO (2006). *La proprietà e le proprietà nell'officina dello storico*. Napolés: Editoriale Scientifica.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro (1995). *Las cosas incorporales en la doctrina y en el Derecho positivo*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- JARA PÉREZ, Mónica (2016). “El artículo 925 del Código Civil. La verdadera que-rella de amparo”. *Revista de Derecho de la Universidad Austral de Chile*, vol. XXIX, n.º 2, Valdivia.



- JORDANO BAREA, Juan (1986). “Una relectura sobre la posesión”. *Anuario de Derecho Civil*, t. XXXIX, fasc. n.º 4.
- KIPER, Claudio (2010). *Juicio de acciones reales*. Buenos Aires: Hammurabi.
- LARROUCAU TORRES, Jorge (2015). “Acciones reales y estándares de prueba”. *Revista Ius et Praxis*, vol. 21, n.º 2, Talca.
- MARTÍNEZ PÉREZ, Fernando (2020). “Del valor constituyente de la histórica posesión tabular”. *Almacén de Derecho*. Disponible en <https://almacenederecho.org/historia-de-una-casa-de-madrid-la-transformacion-de-la-propiedad> [Fecha de consulta: 04 de octubre de 2021].
- PLANITZ, Hans (1957). *Principios de Derecho privado germánico*. (trad.) Carlos Melón Infante. Barcelona: Bosch.
- RAMS ALBESA, Joaquín, ROSA MORENO FLÓREZ y JOSÉ IGNACIO RUBIO SAN ROMÁN (2020). *Apuntes de Derecho inmobiliario registral*. Edición revisada por Jorge ORTEGA DOMÉNECH y JOSÉ LUIS LACRUZ BESCÓS. Madrid: Dykinson.
- RODRÍGUEZ OTERO, Lino (2012). *La gestación del sistema registral alemán. Críticas y diferencias con el nuestro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- RODRÍGUEZ PINTO, María Sara (2017). *Manual de Derecho de familia*. Santiago: Editorial Jurídica de Chile.
- SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco Antonio (2014). *Teoría general del Derecho registral inmobiliario*. Santiago: Metropolitana.
- VON BAR, Christian (2019). “Cuestiones fundamentales europeas del Derecho de posesión y del régimen jurídico negocial de las transmisiones en el Derecho de las cosas”. *Anuario de Derecho Civil*, vol. 72, n.º 3.
- ZÁRATE GONZÁLEZ, Santiago (2019). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Santiago: Editorial Metropolitana.

### *Jurisprudencia citada*

Corte Suprema, 24 de noviembre de 2016, rol n.º 19292-2016, CL/JUR/7755/2016.

### SIGLAS Y ABREVIATURAS

CC	<i>Código Civil</i>
Cfr.	Confróntese
CPC	<i>Código de Procedimiento Civil</i>
COT	<i>Código Orgánico de Tribunales</i>
LMC	Ley de Matrimonio Civil
RRCBR	Reglamento del Registro Conservatorio del Conservador de Bienes Raíces