



Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695. Prescripción extraordinaria contra título inscrito: comentario a la Sentencia de la Corte Suprema de 22 de abril de 2021 (Rol N°19261-2018)

Double registration, overlapping lands and Decree Law 2695. Extraordinary acquisitive prescription against a registered title: comments on the judgement issued by the Supreme Court, 22 April 2021 (Rol N° 19261-2018)

Yasna Otárola Espinoza¹  <https://orcid.org/0000-0002-6245-3633>

¹ Universidad de Los Andes, Santiago, Chile. Facultad de Derecho, Profesora. Doctora en Derecho de la Pontificia Universidad Católica de Chile. 



Resumen:

La sentencia que se comenta se sitúa en la problemática del valor de la inscripción y su relación con la posesión y, de hecho, en la discordancia entre el Registro inmobiliario y la realidad extrarregistral. La inexactitud del Registro en este caso alude al desacuerdo que, en cuanto a los derechos aparentemente inscritos del demandante y demandado, existe entre el Registro inmobiliario y la realidad jurídica que afecta la situación real del Lote en cuestión. La controversia no ha sido fácil de resolver, pues la Corte Suprema revoca lo resuelto en la instancia anterior. Sin embargo, el análisis y la ponderación de las pruebas del tribunal de primera y segunda instancia, permiten plantear que las decisiones que favorecen la inscripción no pueden amparar situaciones en las que existen señas de tenencia material por largo tiempo. No admitirlo, implica equiparar las instituciones de la posesión con la inscripción conservatoria de un bien raíz.

Palabras clave: derecho; posesión; registro; tenencia material; bien raíz.

Abstract:

The judgment under discussion deals with the problem of the legal value of a registration and its relationship with the possession and, in fact, with the discordance between the Real Estate Registry and the extra-registral reality. The inaccuracy of the registration in this case refers to the disagreement that, with regards to the apparently registered rights of the plaintiff and the defendant, exists between the Real Estate Registry and the legal reality concerning the situation of the disputed land. The controversy has not been easy to settle, since the Supreme Court reversed the previous decisions. However, the analysis and the weighing of the evidence displayed by the judges of first and second instance, allow us to state that the decisions in favor of registration cannot cover situations in which there are signs of material tenure for a long time. Not to admit this, implies equating the institutions of possession with the official registration of a land.

Keywords: right; possession; registration; material possession; real estate.

Fecha de recepción: 13 de julio de 2021 | Fecha de aceptación: 06 de abril de 2022

Análisis descriptivo

La sentencia (*Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst*, 2021) resuelve una disputa sobre el dominio del Fundo Colliguay, y la reivindicación de un retazo de terreno denominado Lote n.º 4 del sector Hijuelas. Se estima que el problema jurídico consiste en establecer cuál de las inscripciones constituye verdadera posesión, debido a que ambos litigantes ostentan inscripciones paralelas, aparentemente vigentes y sin nota de cancelación en relación con el Lote n.º 4, y que figuradamente existe identidad entre el predio reclamado por el actor y el que actualmente se encuentra en posesión del demandado. En primera instancia, el tribunal rechaza la demanda principal y subsidiaria y acoge la demanda reconvencional de prescripción extraordinaria entablada por el demandado. En segunda instancia, el tribunal de alzada confirma la sentencia. Finalmente, la Corte Suprema, conociendo de un Recurso de Casación, revierte la decisión y acepta la demanda de dominio y reivindicación, aunque con el voto disidente del abogado integrante Diego Munita Luco. El 25 de octubre de 2014, Forestal Mininco S.A. interpone demanda de acción innominada declarativa de dominio y subsidiariamente acción reivindicatoria en contra de Jorge Follador Ernst ante el 1^{er} Juzgado Civil de Concepción. Fundamenta sus pretensiones en que es propietaria del inmueble denominado "Colliguay" y que lo adquirió el 20 de noviembre de 2011, al haber hecho suya la totalidad de las acciones de la Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A., según lo dispuesto en la Ley N° 18.046 (1981, art. 103, no. 2). A su vez, la Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A. había adquirido el dominio de este inmueble por prescripción, conforme al procedimiento establecido en el Decreto Ley N° 2.695 (1979), sirviendo de justo título la Resolución n.º 1853, emitida con fecha 25 de octubre de 1999, inscrita el 25 de octubre de 1999, a fojas 3415, n.º 2155, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante, y que Forestal Mininco S.A. ostenta la posesión material sobre el inmueble, la que se prolonga al menos desde diciembre de 1993 si suma la de su antecesora y la propia desde 1999 (*Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst*, 2021, visto SEGUNDO). No obstante, el demandado ha ingresado al inmueble y comenzado a explotarlo forestalmente. Tal actuación se sustenta en la inscripción establecida a fojas 3265 vuelta, n.º 2179, del Registro de Propiedad de Bienes Raíces de Chiguayante de 2014, relativa al inmueble denominado "Lote n.º 4 del Sector Hijuelas", de la subdivisión del bien raíz ubicado en Unihue, comuna de Hualqui, provincia de Concepción, y que de acuerdo con la información que ha podido recabar ese inmueble se superpone íntegramente con el predio Colliguay de su propiedad (*Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst*, 2021, visto DECIMO, iv). Y también, en el plan de manejo que fue aprobado por la Corporación

Nacional Forestal (Conaf), mediante Resolución n.º 319/23-14/15, de 7 de agosto de 2015, respecto del predio, aunque se indicó que la norma de manejo competente se superponía al predio Colliguay, por lo que considera que el demandado ha actuado de mala fe, ya que ingresó al predio sin autorización y realizó faenas (*Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst*, 2021, visto SEXTO).

El demandado, Jorge Follador Ernst, contesta la demanda y se defiende argumentando que es dueño exclusivo y poseedor legal y material del Lote n.º 4 del sector Hijuelas, resultante de la subdivisión del bien raíz ubicado en Unihue. El dominio a su favor se encuentra inscrito a fojas 3265 vta., n.º 2179, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chiguayante de 2014 (*Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst*, 2021, visto DECIMO, iv) y que proviene de una reinscripción que se practicó en virtud del Decreto N° 719 (1998), del Ministerio de Justicia, basada en la inscripción de fojas 7332, n.º 5513, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Concepción de 1992.

El antecedente del dominio del Lote n.º 4, se halla en la subdivisión que practicó la Sociedad Los Sauces del Llano Limitada de un paño de terreno rural formado por varios predios unidos entre sí, ubicado en Unihue, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Ley N° 3.516 (1980), loteo que se practicó en conformidad al Plano de Subdivisión y Mensura que se agregó con el n.º 2342 al final del Registro de Propiedad de 1989 en el Conservador de Bienes Raíces de Concepción, en relación con la inscripción de dominio practicada a fojas 5613, n.º 5936, del mismo año y Registro de Propiedad, en la que además se anotó al margen el hecho de haberse agregado el Plano de Subdivisión al final de dicho Registro con el número 2342 ya indicado, que corresponde a la reinscripción de la inscripción anterior del inmueble y que se había practicado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Yumbel a fojas 33, n.º 42, de 1973.

Añade que la demandante nunca ha tenido la posesión material ni la tenencia del predio, ya que la inscripción de la contraria de fojas 3415, n.º 2155, de 1999, es meramente de papel. Finalmente, opone la excepción extintiva de las acciones del demandante, sobre la base de que se encuentra en posesión hace más de 23 años (1992) del terreno que se discute, amparado por una cadena ininterrumpida de títulos desde 1973. Y las excepciones de inoponibilidad y, en subsidio, la de nulidad de derecho público de los títulos invocados por la contraria.

Inmediatamente, interpone demanda reconvenzional en la que solicita que se declare la prescripción adquisitiva ordinaria, y en subsidio la extraordinaria, del inmueble Lote n.º 4.

Esta vez, no solo en el dominio que tiene inscrito, sino también en el hecho de que ha realizado actos de aquellos a que solo da derecho el dominio –al tenor del Código Civil (2000, art. 925)–, como efectuar plantaciones, realizar caminos, denunciar a terceros por robo o por usurpación, presentar acciones civiles o penales cuando fue violentado su derecho de propiedad, y, en general, que realizó todos los actos materiales a que da derecho el dominio, los que son demostrativos de la posesión. Y en que su posesión es regular, pues la adquirió por justo título y con buena fe; y como el plazo máximo de prescripción adquisitiva ordinaria es de cinco años, ha adquirido de esta forma. En subsidio, esgrime que adquirió el inmueble por prescripción adquisitiva extraordinaria, cuyo plazo de posesión es de diez años, el que se perfeccionó antes de la notificación de la demanda, específicamente, el 1 de octubre de 2002.

El demandante contesta solicitando que sea rechazada, sobre la base de que no existe la posesión que invoca el demandante reconvenional y para el caso en que se estime lo contrario, se trata de una posesión inútil para prescribir, ya que su vinculación con el predio es solo reciente y ha sido adquirida de manera violenta. Esto, sin considerar que el predio que se pretende adquirir por prescripción tiene una cabida y características diferentes a aquel sobre el cual efectivamente tendría acciones y derechos, en virtud de las transferencias realizadas.

Entre los antecedentes probatorios destacan algunos documentos, tales como una inscripción dominical de 8 de noviembre de 1999, en la que aparece anotado el predio ubicado en el sector Colliguay, localidad de Quilacoya, comuna de Hualqui, a nombre de la Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A., por resolución de Bienes Nacionales y anotación marginal de octubre de 2012 en la que se indica que fue absorbida por Forestal Mininco S.A., siendo su continuadora legal desde el 29 de diciembre de 2011. En la resolución figura que se aceptó la solicitud de Maitenes de inscribir el predio a su nombre, aunque no existe referencia a que se haya ordenado la cancelación de inscripciones conservatorias anteriores.

También, consta una reinscripción dominical de fecha 15 de diciembre de 2014, en la que aparece que Jorge Follador inscribió el Lote n.º 4 proveniente de la subdivisión del bien raíz ubicado en Unihue, comuna de Hualqui, el que adquirió por compraventa realizada mediante escritura pública de 18 de enero de 1991 a la Sociedad Los Sauces del Llano Limitada. Además de inscripciones conservatorias que datan de 1992, que dan cuenta de que Lucía Angélica, Jorge y Eduardo Mario, todos Follador Ernst, integrantes de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de don Jacinto Follador Bortoli, se hicieron dueños por sucesión

por causa de muerte de los lotes 7 y 6, del sector Hijuelas, resultantes de la subdivisión del bien raíz ubicado en Unihue.

Además, figura una escritura de compraventa de 18 de enero de 1991 e inscripción dominical, por medio de la cual Jorge Follador Ernst adquiere de la Sociedad Los Sauces del Llano Ltda., entre otros, el Lote n.º 4. Un plano que data de agosto de 2014, en que se grafica la fusión de las hijuelas 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 con rol matriz 576 - 173, 174, 175 y 152. Unos planos archivados en el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) elaborados por su Departamento de Cartografía, correspondientes al plano distrito censal n.º 8 de Talcamávida, comuna de Hualqui, de 1981, 1986, 2001 y 2011, de los que se aprecia que existían los sectores Colliguay y Sauces del Llano, que eran distintos, pero ambos se encontraban en Unihue; y que al 2011 no se consigna ni el sector Sauces del Llano ni el sector Colliguay y todo ese sector Norte aparece solo como Unihue. El Servicio advierte que la entidad Sauces del Llano, considerada en los censos de 1982 y 1992, se fusionó con la Aldea Unihue en censo de 2002 y precenso de 2011.

Finalmente, se agregan notas de Forestal Mininco a Forestal Maitenes en donde se dice que el demandado reclama dominio por superposición de predios; denuncias de la Corporación Nacional Forestal de 2014 y 2015 sobre corte ilegal de bosque en la propiedad de Jorge Follador y un peritaje que concluye que el predio Lote n.º 4 del sector Hijuelas se superpone al predio Colliguay.

1. Decisión y motivación jurídica

El Tribunal de 1ª instancia rechaza la demanda principal y la subsidiaria y da lugar a la reconvenzional, declarando que Jorge Follador es dueño por prescripción adquisitiva extraordinaria del Lote n.º 4 del sector Hijuelas. Zanja la controversia estableciendo la veracidad de ciertos hechos, tales como que el demandante y el demandado tienen posesiones inscritas sobre el mismo inmueble, y que los sectores Colliguay y Sauces del Llano son distintos y que ambos se ubican en la localidad de Unihue; el predio Sauces del Llano es de más antigua fecha que el predio Colliguay, ya que de aquel se tienen antecedentes desde, a lo menos, 1989, en tanto del otro, solo desde el año de su constitución (1999); el sector en que actualmente se encuentra inserto el llamado predio Colliguay es aquel que en los títulos del demandado se denomina sector Sauces del Llano; el demandado exhibe un título del llamado Lote n.º 4 desde 1991 y, por su parte, el demandante lo enseña respecto del predio Colliguay desde el año 2000; el título que invoca el demandado es derivativo, mientras que el del de-

mandante es originario (procedimiento de regularización del Decreto Ley 2.695, 1979) y que el predio Colliguay abarca el predio Lote n.º 4, siendo de mayor extensión.

Enseguida, fundamenta la decisión sobre la base del art. 924 del Código Civil (2000), que trata la prueba de posesión de los derechos inscritos, y del Decreto Ley N° 2.695 (1979, art. 15 y 16), hasta llegar a la conclusión de que habiendo transcurrido un año de la inscripción que señala Forestal Mininco y que incluye al Lote n.º 4, el demandante adquirió el dominio del inmueble Colliguay que comprende el Lote n.º 4 y, por consiguiente, la inscripción que tenía el demandado se canceló por el solo ministerio de la ley. Sin embargo, lo refuta indicando que este dominio es solo aparente y la inscripción sería de papel.

Prosigue citando disposiciones de la prescripción, los arts. 2492, 2498, 2500 y 2505 (Código Civil, 2000). El primero, a propósito de la prescripción en general y su concepción; el segundo para asegurar que el inmueble sobre el que se discute el dominio puede adquirirse por prescripción; el tercero para justificar que cualquiera de las partes puede agregar el tiempo de posesión del antecesor, aunque en tal caso se la apropiará con sus calidades y vicios, y el último para hacerse parte de la jurisprudencia y la doctrina, prácticamente unánime, que sostiene que contra título inscrito no es procedente la prescripción ordinaria ni extraordinaria, sino en virtud de otro título inscrito.

También, se refiere a la regulación de la posesión y de su prueba. En este sentido, recurre preliminarmente a la definición de la posesión, y sus diferencias. En conexión con lo anterior, indica algunos títulos traslativos de dominio, además de la buena fe del Código Civil (2000, art. 706), y de forma muy escueta señala algo sobre la tenencia, probablemente para diferenciarla de la posesión. Secundariamente, se refiere a cómo se adquiere y cesa la posesión de las cosas cuya tradición debe hacerse por inscripción y a la forma a través de la cual se acredita la posesión de los derechos inscritos y el suelo.

Dicho esto, se aproxima a relacionar los requisitos de la posesión con las probanzas que obran en la causa, de modo de verificar si se confirman, hasta concluir que el demandado si bien tomó conocimiento de que el Lote n.º 4 fue regularizado por la antecesora de Forestal Mininco S.A., siguió comportándose como dueño, sin reconocer dominio ajeno, realizando actividades a que solo da derecho el dominio. En tanto, el demandante principal y demandado reconventional, aunque se acredita que tiene título inscrito, no ha efectuado actos que evidencien su presencia en el inmueble y su ánimo de señor y dueño.

Por estas razones, decide que el demandado posee irregularmente el Lote n.º 4 del sector Hijuelas, no tiene título o dejó de tenerlo y estaba de buena fe al inicio. Y dado que reúne los requisitos de la prescripción extraordinaria, procede a declararlo dueño. El tribunal enfatiza la idea de que, en materia de inmuebles inscritos, existen diferencias, y que se estima que el art. 2510 del Código Civil (2000) no es aplicable a los inmuebles inscritos. Sin embargo, la posesión –citando a Peñailillo– es un hecho que consiste en la efectiva tenencia con ánimo de dueño y la inscripción conservatoria es solo garantía de la posesión. De esta forma, acoge la demanda reconvenzional de prescripción adquisitiva extraordinaria formulada por el demandante reconvenzional.

La Corte de Apelaciones de Concepción confirma, indicando que comparte el razonamiento del tribunal porque se encuentra acreditado que el demandado es poseedor irregular y que adquirió el inmueble de buena fe y sin justo título –las pruebas documentales agregadas no alteran este criterio– y, también, porque en cuanto a la prescripción extraordinaria del demandante reconvenzional, adscriben a la tesis que sostiene que la posesión material prevalece sobre la inscrita, pues la primera consiste en la tenencia efectiva de la cosa y la segunda es una garantía de la posesión. Y esa garantía solo ampara a quienes tienen la posesión material. Todavía más, considera que es posible adquirir extraordinariamente un inmueble inscrito sin necesidad de título inscrito.

La Corte Suprema revoca la sentencia apelada y acoge la acción declarativa de dominio interpuesta por Forestal Mininco S.A., haciéndose cargo de las infracciones que acusa la recurrente. Entre estas, la contravención del régimen normativo sobre pérdida de la posesión inscrita, dado que conforme a lo establecido por el Código Civil (2000, art. 2505), contra título inscrito no tiene lugar la prescripción de bienes raíces, sino en virtud de otro título inscrito, lo que implica que la posesión de este tipo solo puede perderse por la inscripción en el Registro; y el artículo 728, dispone para que cese la posesión inscrita es necesario que la inscripción se cancele, y también por la transgresión del Decreto Ley N° 2.695 (1979, arts. 15 y 16).

Todo esto la lleva a considerar que habiendo el demandante absorbido la Inmobiliaria y Forestal Maitenes, que regularizó el Fundo Colliguay que comprende el Lote n.º 4, mediante el procedimiento establecido en el Decreto Ley N° 2.695 (1979), no es posible que el demandado hubiese adquirido el dominio por prescripción adquisitiva contra título inscrito, sino en virtud de otro título. En esas circunstancias, accede a la demanda, rechazando la reconvenzional.

El voto disidente, fundamenta su opinión en que el problema jurídico de esta discusión radica en determinar cuál es el valor que debe darse a la inscripción en el caso de la posesión. La respuesta atiende al caso concreto, porque el sistema de posesión inscrita no puede proteger una situación aparente. En otras palabras, una inscripción que no se acompañe de la posesión en la realidad es una "inscripción de papel". En el caso que se conoce, se ha resuelto que los hechos realizados por el demandado durante largo tiempo constituyen posesión material. De modo que es posible aplicar el Código Civil (2000, art. 2510) y, por consiguiente, establecer que el dominio del Lote n.º 4 pertenece al demandado y que fue adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria.

2. Comentario

La controversia planteada se sitúa en la problemática del valor de la inscripción y su relación con la posesión y, de hecho, en la discordancia entre el Registro inmobiliario y la realidad extra registral. En nuestro sistema esto no nos debiera extrañar, si se considera que la inscripción es constitutiva en su función, pero no en sus efectos y hay, por tanto, una realidad fuera del Registro que lo puede afectar (Peñailillo Arévalo, 2019, p. 747; Flores Durán y Peña Henríquez, 2014, p. 55; Sepúlveda Larroucau, 2014, p. 258; Rossel Ricci, 2009).

La inexactitud del Registro, en este caso, alude al desacuerdo que en cuanto a los derechos inscritos del demandante y demandado existe entre el Registro inmobiliario y la realidad jurídica que afecta la situación real del Lote n.º 4 del sector Hijuelas, superpuesto al Fundo Colliguay.

De acuerdo con los datos que constan, el demandante absorbió a una sociedad que había adquirido por prescripción, conforme al procedimiento de regularización de la propiedad raíz establecido en el Decreto Ley N° 2.695 (1979). Este inmueble, "Fundo Colliguay", ingresó al Registro; sin embargo, este hecho no impidió que siguiera siendo titular dominical el propietario del Lote n.º 4, que adquirió por tradición. De este modo, se incorpora al Registro una modificación jurídica inmobiliaria que en la realidad jurídica extra registral no se había producido, debido a las dificultades de nuestro proceso de transferencia inmobiliaria, según se verá.

Tal situación entraña una agresión al sistema de protección que la inscripción da al adquirente, pues admite la posibilidad de que el dominio sea conseguido por prescripción. La prescripción conseguida por el antecesor del demandante y alegada por el demandado implica que en nuestro sistema se admite la disconformidad entre el Registro y la realidad,

tanto porque el titular inscrito –por el hecho de serlo– debiera ser un verdadero titular y no necesitar de la prescripción para consolidar su derecho, como porque una persona sin título no puede adquirir ningún derecho sin inscripción o en contra de ella. Sin embargo, la configuración del Registro permite la prescripción conforme a las normas del Derecho civil sustantivo, aunque con toda la incertidumbre que esto conlleva para nuestro sistema de transferencia.

Por estas razones, la disputa que se comenta debiera motivar a resolver el problema, tratando de equilibrar los intereses en juego. En este caso, el de Forestal Mininco S.A y el de Jorge Follador. Si el Registro inmobiliario chileno realmente posee legitimidad registral, debiera dar seguridad de que el derecho incorporado al Registro efectivamente existe y con los caracteres de que da cuenta la inscripción, pues implica una presunción de exactitud de constancia registral (Mohor Albornoz, 2007, p. 53). Sin embargo, en nuestro ordenamiento el titular inscrito de un derecho real de dominio sobre un bien inmueble puede no ser un verdadero titular; se comprende así que no solo se admita la prescripción en su favor, sino que además, de algún modo, se facilite, pues en definitiva la prescripción no hace sino restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad extra registral. Es más, solo de esta forma se alcanzaría uno de los fines propuestos por el legislador en el Mensaje (1855) con que se envió el Proyecto de Código Civil al Congreso Nacional: caminar "...aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos" (párr. 22).

En este estado de cosas, la decisión que se analiza resulta relevante debido a que en ella confluyen de forma concreta algunos de los problemas que afectan el proceso de transferencia inmobiliaria en nuestro país. En particular, una adquisición de derechos que incluye un inmueble regularizado adquirido por prescripción adquisitiva, cuyo fundamento vacila entre la posesión inscrita y la tenencia material y, por otro lado, una tradición inmobiliaria mediante inscripción registral, que constituye tradición y que dejó al adquirente en posesión. Ambas inscripciones no pueden soslayarse de la tenencia material y de un Registro imperfecto que ha dado lugar a una inscripción superpuesta, o bien paralela.

La sentencia del tribunal de primera instancia determina, previa y acertadamente, que se trata realmente de predios superpuestos, y tras eso, que coexisten inscripciones paralelas y simultáneas respecto de un mismo inmueble. Desde allí transita a examinar el derecho que ostentan los poseedores inscritos a fin de dilucidar cuál de las inscripciones da cuenta de una verdadera posesión, conforme al Código Civil (2000, art. 924), que se refiere a la prueba de posesión de los derechos inscritos. De esta forma, el tribunal es consciente de que la situa-

ción que se discute constituye una agresión al Registro y que repercute en la posesión inscrita de los inmuebles.

A su turno, fundamenta la decisión apuntando al procedimiento de regularización de la propiedad que realizó la antecesora del demandante y a la calidad de poseedor regular que adquirió luego de la inscripción de la resolución de Bienes Nacionales. Sin embargo, yerra al confirmar que el título que invoca el demandante es originario y que ha adquirido por prescripción adquisitiva, debido a que la antecesora Inmobiliaria y Forestal Maitenes fue la que regularizó la propiedad, sirviendo de justo título la Resolución n.º 1853 emitida en 1999 y que luego fue inscrita en el mismo año. El demandante adquirió en 2001, en virtud de la adquisición de las acciones de la empresa Inmobiliaria y Forestal Maitenes (título derivativo).

En la demanda solicita la declaración de dominio y la reivindicación sobre la base de que absorbe a la antecesora que consiguió el dominio por prescripción. Para que esto fuera como señala la sentencia, el demandante debería haber alegado la prescripción adquisitiva y plantearla en un juicio contra legítimo contradictor, esto es, el dueño contra el que desea prescribir, en esta hipótesis, el demandado Jorge Follador. En consecuencia, el tribunal no debió pronunciarse, como lo hace en el considerando (Código Civil, 2000, arts. 2493 y 2513).

Tampoco podía sostener que la inscripción del Lote n.º 4 se canceló por el solo ministerio de la ley, porque aun cuando el Decreto Ley N° 2.695 (1979, art. 16) lo establece, en este caso, se discute el dominio del Fundo Colliguay y la reivindicación de un predio superpuesto. Este último, conforme a los antecedentes que obran en la causa, tiene inscripción y rol distinto y geográficamente, según los planos archivados en el INE (1986, 2001 y 2011) eran diferentes, en este último año no se consigna ni el sector Sauces del Llano ni el sector Colliguay, ambos figuran como Unihue. Desde ese dato y los peritajes agregados es posible explicar las inscripciones paralelas que se originan, por un lado, en 1999 y, por otro, en la reinscripción de 2014 en virtud del Decreto N° 719 (1998) y que se basa en una inscripción de 1992. Con todo, el tribunal considera igualmente que la inscripción del demandado está cancelada y que por lo mismo ya no hay inscripciones paralelas. Tal razonamiento conduce a considerar que Forestal Mininco posee el dominio del predio Colliguay que comprende el Lote n.º 4.

En estas condiciones, se apresta a resolver las pretensiones formuladas en la demanda reconvenional de prescripción adquisitiva del Lote n.º 4 del sector Hijuelas. El análisis involucra la aplicación de diversas disposiciones del Código Civil, algunas de prescripción, otras de la posesión y de la prueba. Entre todas destaca el art. 2505, que establece que "Contra

título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de los bienes raíces [...], sino en virtud de otro título inscrito..." (Código Civil, 2000, art. 2505). Y que la doctrina chilena, de forma casi unívoca, interpreta como una regla absoluta que no admite excepciones que permitan adquirir contra título inscrito (Barrientos Grandon, 2013, p. 1724).

También, cita el Código Civil (2000, art. 728), que exige que para que cese la posesión inscrita es necesario que se cancele la inscripción a través, entre otras, de una nueva inscripción. Sin embargo, en este caso, de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto Ley N° 2.695 (1979), vigente a la fecha, "...se entenderán canceladas por el solo ministerio de la ley..." (art. 16), de lo que resulta que conforme a este procedimiento la inscripción vigente es la de saneamiento, pero existe una inscripción anterior que tiene apariencia de vigente y que además versa sobre un predio superpuesto al que se inscribe. Lastimosamente, como dice Peñailillo Arévalo (2019, p. 843), respecto del art. 728 (Código Civil, 2000) se ha resuelto que la cancelación es efectuada por la sola circunstancia de practicarse la nueva inscripción y no es necesaria subinscripción.

Del mismo modo, el fallo vulnera los artículos 700 y 582 del Código Civil, en relación al 728 del mismo cuerpo legal, ya que en los hechos cancela virtual y parcialmente el título inscrito de la impugnante, sin proceder a la respectiva subinscripción, como lo exige el artículo 91 del Reglamento del Registro Conservatorio. (Rol N°6826-2012, 2013, cons. décimo: En el mismo sentido, Rol N° C-18817-2011, 2014; Rol N° V-169-2012, 2012; Rol N° C-3576-2012, 2013).

En el mismo sentido, Gutiérrez González (2007) indica que, al "...practicarse la inscripción a favor del adquirente, ipso jure, tácita, virtualmente se cancela la inscripción del tradente, y sin que sea necesario practicar anotación marginal alguna, de tal suerte que la anotación marginal no tiene ninguna importancia jurídica para la cancelación" (p. 120). No obstante, es evidente la utilidad que puede tener la anotación marginal de una transferencia o la referencia, si se tiene en cuenta el tracto sucesivo, también, en los casos del Decreto Ley N° 2.695 (1979). Pues con ello, se mantiene la relación entre la cancelación y la exigencia de que una inscripción se funde en otra anterior y así, retroactivamente, hasta llegar a la inscripción originaria: art. 692 del Código Civil (2000) y art. 80 del Reglamento (Decreto S/N, 1857) en relación con los arts. 728, 730 inc. 2 y 2505 del Código Civil (2000). Principio fundamental para evitar las inscripciones paralelas, como se puede ver en este caso (Rojas García, 2001).

Por último, subraya el Código Civil (2000, art. 2510), que regula la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria. Y consecuente con la disposición y en correspondencia con los elementos probatorios infieren que el demandante reconventional siguió comportándose como señor y dueño del Lote n.º 4, sin reconocer dominio del regularizador y

expulsando a todo aquel que ingresara y realizando actividades a que solo da derecho el ser dueño. Concluye, que es poseedor irregular al que le falta justo título o dejó de tenerlo y que adquirió de buena fe. Esta derivación sitúa el caso en la problemática irresuelta sobre si es posible adquirir un inmueble por prescripción extraordinaria con tenencia material, sin inscripción. Lo anterior no obstante el claro tenor del art. 724 del Código Civil (2000), según el cual si no se practica la tradición del inmueble –por medio de la inscripción conservatoria–, ello deviene en la imposibilidad de poseer y por consiguiente de adquirir el inmueble por prescripción, ni siquiera extraordinaria. La resolución depende del valor y la función que tiene la inscripción en nuestro sistema. Lo primero en cuanto a si es constitutiva o declarativa.

En nuestro derecho esta idea se desprende del artículo 686 del Código Civil, según el cual la propiedad y los demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles se adquieren y transmiten por la tradición, la que se efectúa por la inscripción del título en el Registro del Conservador. Aparece, pues, en este artículo la regla basal, que dispuso un sistema de inscripción constitutiva, vale decir, ella es la que da vida al derecho real y toda modificación inmobiliaria posterior se produce merced a una nueva inscripción registral (Otárola Espinoza, 2022, p. 24)

La inscripción consiste –según afirma la doctrina– en un asiento idóneo para incorporar al Registro una vicisitud real de carácter definitivo (Lasarte Álvarez, 2018, p. 352).

Es un asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados, con la finalidad de otorgarles un carácter de permanencia y, asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros (Vivar Morales, 1994, p. 117).

Es una constancia que otorga protección jurídica específica al titular inscrito (Jara Silva, 2019).

Estas concepciones, aparentemente sencillas, adquieren complejidad tan pronto como se indaga sobre si realmente la inscripción en el sistema chileno tiene el carácter constitutivo que se le atribuye, pues habría una mutación jurídico-real, en el sentido de que esta inscripción al parecer no prueba el dominio (titularidad dominical), sino la posesión. (Otárola Espinoza, 2022, pp. 24-25)

Según Trucco Franzani (1910, pp. 614, 616 y 622), la originalidad de nuestro Código Civil consiste en haber dado a la inscripción dos caracteres que antes no tenía, haciéndola desempeñar dos nuevas funciones de la mayor importancia: de símbolo de la tradición y de símbolo de la posesión. Toda la doctrina de la posesión inscrita descansa en la ficción legal de que el poseedor inscrito, con título anotado por más de un año, tiene en su favor, por el hecho de la inscripción, los dos elementos constitutivos de la posesión: la tenencia y el ánimo de señor. El Proyecto Inédito de Código Civil (Bello López, 1890) le quita a la inscripción el doble carácter que se le atribuía en el Proyecto del 53, como una forma ora real ora simbólica

de efectuar la tradición, se la deja subsistente como la única manera válida y legal de hacer la tradición de las cosas inmuebles, y se le da, por primera vez, rol jurídico en lo concerniente a la posesión de los mismos bienes. El Código favorece al poseedor inscrito, al acordarle el privilegio de ponerlo a cubierto de toda prescripción (art. 2505) y de asegurarlo en forma tal, que no pueda perder su posesión ni aun por el apoderamiento de la cosa que haga otro, con ánimo de señor (art. 728 inc. 2°).

Por ende, podría haber posesión y, sin embargo, inseguridad del dominio hasta que transcurra el plazo de prescripción (Flores Durán y Peña Henríquez, 2014, p. 54; Alcalde Silva, 2019, p. 215).

El Código Civil (2000), que dispone que “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo” (art. 700, inc. 2),

...ha conducido a afirmar que se reputa como titular del derecho al que figura como tal en la inscripción –mientras que el verdadero propietario no se dé a conocer o no la reclame–, atribuyéndole todas las facultades inherentes a esa calidad, pudiendo disponer con plena eficacia de su derecho inscrito y también liberar al titular inscrito de la prueba, que deberá soportar quien asevera alguna disconformidad en el registro [Ver; Rol N° 695-2001].

[...]

En consecuencia, si en el Registro consta la inscripción, la probabilidad de que el titular sea el propietario autoriza a presumirlo [de manera simplemente legal] como tal. Lo que figura en el Registro se considera veraz hasta que se demuestre la diferencia entre lo reflejado en él y la realidad. La forma de demostrarlo, podría ser probando que no existe el derecho inscrito o que el verdadero titular es distinto al que figura en el Registro, a fin de cuentas. (Otárola Espinoza, 2022, pp. 26-27)

En cambio, lo segundo se plantea en relación con que si además del rol que tradicionalmente se le atribuye es también requisito, prueba y garantía de la posesión.

En nuestra legislación, continúa, la única forma de perder la posesión inscrita es a través de la cancelación que prevé el artículo 728 del Código Civil, ninguno de cuyos supuestos se da en este caso. Finalmente, indica que la inscripción conservatoria es garantía incontestable de la posesión de bienes raíces inscritos, principio fundamental que se ve destruido con las normas del Decreto Ley 2695. (Rol N°790-2002, 2003; En el mismo sentido, Rol N°34799-2016, 2016; Rol N°383-2000, 2001; Rol N°365-2000, 2001; Rol N°381-2000, 2001)

Parte de la doctrina chilena estima que estas últimas son discutibles, pues existen situaciones en las que la inscripción no desarrolla esta función. Por ejemplo, otorgar seguridad respecto a quien tiene el predio inscrito y ha entrado a poseer (Flores Durán y Peña Henríquez, 2014, p. 57; Sepúlveda Larroucau, 2014, p. 130). Sin embargo, aceptar esta postura no es fácil, pues de esta forma se agrede al Registro. Por esta razón, la posesión que se discute amerita ser analizada desde las imperfecciones de nuestro sistema registral. Esto significa

que la protección que otorga la inscripción no es total, solo lo es si se corresponde con los elementos de la posesión, tenencia acompañada de ánimo de señor y dueño.

La posesión es sin duda alguna un hecho que supone dominio. En efecto cuando el artículo 700 señala que 'El poseedor es reputado dueño [...] está fijando así mismo el alcance del concepto en cuestión, por lo que, entonces se puede detentar una cosa con la misma convicción de creerse dueño de la misma, de modo que la simbiosis entre cuerpo e intención logra alcanzar, como norma, su máxima eficiencia. (Zárate González, 2019, p. 227)

A esta posición -Zárate González (2019); Sepúlveda Larroucau (2014), entre otros- responde la aseveración consignada en el considerando 21: "... la inscripción conservatoria es sólo una garantía de la posesión; 'de manera que la calidad de inmueble del objeto no altera la naturaleza de la posesión, que es la tenencia con ánimo de dueño; no se concibe posesión de inmuebles sin la concurrencia de estos dos elementos'" (Rol N° C 6718-2015, 2017; citando a Peñailillo Arévalo). La posesión debe existir en la realidad.

La Corte de Apelaciones, en el Recurso de Apelación, comparte lo aseverado por el tribunal de primera instancia en cuanto que la inscripción es garantía de un hecho que debe existir en la realidad, con la concurrencia de los elementos tenencia material y ánimo de señor y dueño. Si faltan estos, se convierte en algo vacío: "inscripción de papel". No obstante, sin importar las diferencias o las oscilaciones que se ofrezcan en relación con este punto, la cuestión radica en el valor que nuestro sistema da a la inscripción y cómo resolvemos específicamente situaciones patológicas como las observadas en esta causa. ¿Será siempre a través de la inscripción registral?

La Corte Suprema al acoger la demanda, no repara en el hecho de que el demandante no adquirió el dominio por prescripción, lo hizo su antecesora. Tiene la posesión debido a que absorbió a la Inmobiliaria y Forestal Maitenes S.A., que regulariza el Fundo Colliguay en 1999. Tampoco, que existen antecedentes a la regularización, en particular misivas, en 1996 y 1997, por reclamo de superposición de predios, demanda reivindicatoria en contra de Sociedad Maitenes que data del año 2000, los que acreditan la posesión material antes de 1999 y al año de la regularización. Por otra parte, no observa que aunque se ha discutido la adquisición de la prescripción extraordinaria contra título inscrito (Celis Rodríguez, 2001, p. 58), no es posible obviar que en ciertas circunstancias los hechos conducen a que prevalezca la tenencia material con ánimo de señor y dueño sobre la inscripción. Lo anterior, ocurre fundamentalmente en inscripciones de papel, en dobles inscripciones y en este caso, que se trata de dos poseedores: uno de ellos "absorbe" una sociedad que había regularizado un inmueble y que no alega prescripción y otro que adquirió por tradición y cuya inscripción no había

sido físicamente cancelada. Para el tribunal de primera y de segunda instancia esto se encuadra dentro de la garantía que otorga la inscripción, "...los beneficios de prueba y garantía de posesión que concede la inscripción solo alcanzan al que tiene la posesión material del inmueble" (Peñailillo Arévalo, citado en Rol N°1376-2017 (2018, visto. 8); Rol N° C-6718-2015 (2017, cons. 21). La jurisprudencia en ocasiones ha optado por seguir esta misma posición (*González Gálvez Rene y otros con Cuerpo de Bomberos de Melipilla*, 2017), en tanto, en otras ha fallado fundado en que la inscripción involucra la convergencia del "corpus" y el "animus", de modo que, tratándose de inmuebles inscritos, el que alega posesión sin título inscrito no puede ser poseedor, ni siquiera irregular (Rol N° 2530-2004, 2006; Rol N° 38723-2017, 2018; Rol N° 12479-2018, 2019; Rol N° 62193-2016, 2017). Alcalde Silva (2014), en relación a ello, habla sobre un peligro de forzar conceptos jurídicos:

Ambas soluciones parten de un criterio de justicia material, porque es verdad que el dueño merece protección y tiene derecho a que se le restituya el bien que no está materialmente en sus manos. El peligro está en que forzar los conceptos jurídicos e instrumentalizar una acción que tiene un muy preciso supuesto de hecho conlleva desajustes en todo el sistema y conduce a la vulgarización del derecho, como se ha verificado en sede de acción de protección de garantías constitucionales. Como alternativa, es mejor reconocer que existe en paralelo una acción general de restitución, que cubre todos aquellos casos no previstos por las acciones nominadas. (p. 396).

De ahí que la sentencia que se comenta pone de manifiesto que las decisiones que favorecen la inscripción no pueden amparar situaciones en las que existen señas de posesión material por largo tiempo, en este caso desde 1992. No admitirlo, implica equiparar las instituciones de la posesión con la inscripción conservatoria de un bien raíz (Pereira Fredes, 2018). Las decisiones de primera instancia y segunda instancia así lo hacen y puntualizan que la normativa chilena protege el registro, pero en el caso que se examina deciden resolver el problema jurídico planteado a partir del tiempo de permanencia del título que justifica la posesión; la superposición geográfica de los inmuebles; la antigüedad de cada uno; naturaleza jurídica de los títulos invocados, en fin. Lo propio hace el voto disidente al indicar la necesidad de que haya tenencia material en la realidad. En cambio, la Corte Suprema resuelve seguir la regla absoluta del art. 2505 del Código Civil (2000), que no admite excepciones, lo que la conduce a rechazar la demanda reconvenzional de un poseedor material que llevaba diez años poseyendo y que alegó prescripción extraordinaria contra un titular inscrito. La Corte debiese haber tenido en cuenta que nuestro sistema es imperfecto, tanto desde el punto de vista sustantivo como desde el funcionamiento del registro, y que por ello existen situaciones anómalas que se deben resolver excepcionalmente optando por la tenencia material, quizás esta hubiese sido la ocasión para hacerlo.

Conclusiones

La sentencia que se comenta pone de manifiesto las imperfecciones de nuestro sistema registral y las situaciones anómalas que este trae consigo. Los tribunales de justicia resolvieron con criterios dispares el problema jurídico planteado; no obstante, el tribunal de primera instancia conceptualizó el problema estableciendo cuál de las inscripciones constituye verdadera posesión pues ambas partes ostentaban inscripciones paralelas, aparentemente vigentes y sin nota de cancelación, existiendo una identidad entre el predio reclamado por el actor y el que actualmente se encuentra en posesión del demandado. A raíz de esto, intentó comprobar fehacientemente si la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces correspondía a la posesión real, pues este beneficio solo puede ser alegado por el poseedor inscrito que cuente con la posesión material del inmueble, la inscripción no viene sino a solemnizar el hecho de la tenencia material, en caso contrario, la inscripción sería de papel.

La confrontación entre la tenencia material con ánimo de señor y dueño y la inscrita en este caso se hace evidente, atendidos los problemas que esta ha generado, como se pudo ver. Con ello, se confirma que estas situaciones no pueden ser resueltas aplicando reglas absolutas. Lo anterior trae como consecuencia negar la adquisición del dominio de un inmueble por prescripción extraordinaria contra título inscrito, cuando se encuentra razonablemente justificada.

La sentencia de la Corte Suprema "Forestal Mininco S.A. con Follador Ernst Jorge", Rol N° 19261-2018 (2021), protegió la inscripción aplicando la norma por sobre los hechos que fueron probados en el juicio de primera instancia, en vez de dar la razón al poseedor que se creía y comportaba como dueño. En cambio, el juez de primera instancia y la Corte de Apelaciones, apartándose de la tendencia doctrinal y jurisprudencial, emplearon diversos criterios para arribar a la conclusión de que el tenedor material con ánimo de señor y dueño puede adquirir por prescripción adquisitiva extraordinaria en situaciones excepcionales.

Reconocimientos

El presente trabajo es parte del Proyecto N° 11200092 de investigación, denominado "La calificación del título en el Registro Inmobiliario chileno", financiado por la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID).

Referencias Bibliográficas

- Abarca Pinto Alicia, Rol N° 790-2002 (Corte Suprema de Chile 22 de agosto de 2003). <https://vlex.cl/id:254736662>
- Alcalde Silva, J. (2019). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista chilena de derecho privado*, (32), 157-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722019000100157>
- Alcalde Silva, J. (2014). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. Acción reivindicatoria. Su procedencia respecto del poseedor material de un bien raíz inscrito. prueba de la posesión de un inmueble por hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio. Corte Suprema, sentencia de 22 de mayo de 2014, rol n° 7769-2014. *Revista chilena de derecho privado*, (23), 391-397. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722014000200015>
- Barrientos Grandon, J. (2013). Código civil: concordancias, historias de la ley, jurisprudencia, notas explicativas e índice temático (2a ed.). Thomson Reuters.
- Bello López, A. (1890). Proyecto inédito de Código Civil (Vol. 13, Obras completas de don Andrés Bello). Pedro G. Ramírez. <https://bit.ly/3TQoD2O>
- Celis Rodríguez, R. (2001). Informe en derecho ¿Se puede adquirir por prescripción adquisitiva (ordinaria o extraordinaria) contra un título inscrito no teniendo el demandante título inscrito?. *La Revista de derecho*, 7(2), 255-262.
- Decreto N° 719. Crea oficios conservatorios que indica y los fusiona a los notarios de Chiguayante y San Pedro de la Paz. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 29 de julio de 1998. <https://bcn.cl/3cgf7>
- Decreto con Fuerza de Ley N° 1. Fija texto refundido, coordinado y sistematizado del Código Civil; de la Ley N°4.808, sobre registro civil, de la Ley N°17.344, que autoriza cambio de nombres y apellidos, de la Ley N° 16.618, Ley de menores, de la Ley N° 14.908, sobre abandono de familia y pago de pensiones alimenticias, y de la Ley N°16.271, de impuesto a las herencias, asignaciones y donaciones. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 30 de mayo de 2000. <https://bcn.cl/2f6t3>
- Decreto Ley N° 2.695. Fija normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 21 de julio de 1979. <https://bcn.cl/2f93e>
- Decreto Ley N° 3.516. Establece normas sobre división de predios rústicos. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 01 de diciembre de 1980. <https://bcn.cl/2fabt>
- Decreto S/N. Reglamento del registro conservatorio de bienes raíces. El Araucano, Santiago, Chile, 24 de junio de 1857. <https://bcn.cl/2pyynn>
- Flores Durán, M. F. y Peña Henríquez, C. (2014). *Sistema registral inmobiliario chileno*. Thomson Reuters.
- Forestal Minincos.A/Villagra, Rol N° C-18817-2011 (Juzgado de Letras y Garantía de Nacimiento 20 de octubre de 2014). <https://vlex.cl/id:570296698>
- Forestal Mininco S.A./ Follador, Rol N° C 6718-2015 (1° Juzgado Civil de Concepción 30 de junio de 2017). <https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl>

Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695...

Forestal Mininco S.A. con Follador Ernst Jorge, Rol N°1376-2017 (Corte de Apelaciones de Concepción 10 de julio de 2018). <https://oficinajudicialvirtual.pjud.cl>

Forestal Mininco S.A. con Jorge Follador Ernst, Rol N° 19261-2018 (Corte de Suprema de Chile 22 de abril de 2021). <https://westlawchile.cl> id: CL/JUR/55333/2021

González Gálvez René y otros con Cuerpo de Bomberos de Melipilla, Rol N°8081-2017 (Corte Suprema de Chile 14 de noviembre de 2017). <https://vlex.cl> id: 696554189

Gutiérrez González, N. (2007). Alcances del artículo N° 92 del reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces. En E. Rojas García, I. Vidal Domínguez y E. Mohor Albornoz (Eds.), *Manual de práctica registral chilena* (pp. 119-131), Corporación chilena de estudios de derecho registral.

Inmobiliaria Cardes, Sociedad Civil / Banco Santander Chile, Rol N° C-3576-2012 (3° Juzgado Civil de Temuco 26 de diciembre de 2013). <https://vlex.cl> id: 573260194

Jara Silva, D. Y. (2019). *Qué es la inscripción registral*. Idocpub. <https://bit.ly/3nnXloh>

Lasarte Álvarez, C. (2018). *Compendio de Derechos Reales* (7a ed.). Marcial Pons.

Ley N° 18.046. Ley sobre sociedades anónimas. Diario Oficial de la República de Chile, Santiago, Chile, 22 de octubre de 1981. <https://bcn.cl/2f77s>

Mensaje Código Civil. Mensaje del ejecutivo al congreso proponiendo la aprobación del Código Civil. Santiago, Chile, 22 de noviembre de 1855. <https://bcn.cl/2gzwx>

Mohor Albornoz, E. (2007). Los principios del derecho registral en nuestro sistema. En E. Rojas García, I. Vidal Domínguez y E. Mohor Albornoz (Eds.), *Manual de práctica registral chilena* (pp. 51-57), Corporación chilena de estudios de derecho registral.

Olivares Villarroel, Margarita con Barros Pérez, John, Rol N°695-2001 (Corte de Apelaciones de San Miguel 18 de julio de 2001). <https://vlex.cl> id: 226904662

Otárola Espinoza, Y. (2022). El valor de la inscripción de inmuebles en el Registro chileno: una visión comparada. *Revista Direito GV*, 18(3), e2229. <https://doi.org/10.1590/2317-6172202229>

Peñailillo Arévalo, D. (2019). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales* (2a ed.). Thomson Reuters.

Pereira Fredes, E. (2018). Desprotección como paradoja de la inscripción: Cuestiones de Justificación de la Teoría de la Posesión Inscrita. En C. Bahamondes Oyarzún, L. Etcheberry Court y C. Pizarro Wilson (Eds.), *Estudios de Derecho Civil* (Vol. 13, pp. 181- 206). Thomson Reuters.

Quiroz y otros / Seremi de Bienes Nacionales y otro, Rol N°12479-2018 (Corte Suprema 14 de enero de 2019). <https://vlex.cl> id: 756433585

Resolución N° 25979, Rol N°2530-2004 (Corte Suprema de Chile 12 de octubre de 2006). <https://vlex.cl> id: 255196674

Resolución N° 9879, Rol N°365-2000 (Corte Suprema de Chile 28 de junio de 2001). <https://vlex.cl> id: 32097193

- Resolución N° 9885, Rol N°383-2000 (Corte Suprema de Chile 28 de junio de 2001). <https://vlex.cl id: 32097275>
- Resolución N° 9887, Rol N°381-2000 (Corte Suprema de Chile 28 de junio de 2001). <https://vlex.cl id: 32097220>
- Resolución N° 54706, Rol N° 6826-2012 (Corte Suprema de Chile 13 de agosto de 2013). <https://vlex.cl id: 472407574>
- Resolución N° 706660, Rol N°34799-2016 (Corte Suprema de Chile 7 de diciembre de 2016). <https://vlex.cl id: 654948749>
- Rojas García, E. (1 de noviembre de 2001). Inscripciones dominicas de Bienes Raíces que no respetan el tracto sucesivo. *Revista Fojas*. <https://bit.ly/3FVvEch>
- Rol N°38723-2017 (Corte Suprema de Chile 3 de octubre de 2018). <https://vlex.cl id: 743531589>
- Rossel Ricci, S. (1 de julio de 2009). El carácter constitutivo de la inscripción chilena. *Revista Fojas*. <https://bit.ly/40lwtE3>
- Saavedra, Rol N° V-169-2012 (14° Juzgado Civil de Santiago 27 de noviembre de 2012). <https://vlex.cl id: 578304078>
- Sepúlveda Larroucau, M. A. (2014). *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Metropolitana.
- Silva Tobar Juan Carlos con Lepe Alegria Daniel Fernando, Rol N°62193-2016 (Corte Suprema 8 de marzo de 2017). <https://vlex.cl id: 670952501>
- Trucco Franzani, H. (1910). Teoría de la posesión inscrita, dentro del Código Civil chileno. *Revista de derecho jurisprudencia y ciencias sociales*, 7(6), 131-155.
- Vivar Morales, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.199401.006>
- Zárate González, S. (2019). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*. Metropolitana.

Para citar este artículo bajo Norma APA 7a ed.

Otárola Espinoza, Y. (2023). Doble inscripción, superposición de predios y Decreto Ley N° 2.695. Prescripción extraordinaria contra título inscrito: comentario a la Sentencia de la Corte Suprema de 22 de abril de 2021 (Rol N°19261-2018). *Revista de Derecho (Coquimbo. En línea)*, 30, e5023. <https://doi.org/10.22199/issn.0718-9753-5023>



© AUTORA, 2023



Este es un documento de acceso abierto, bajo licencia Creative Commons BY 4.0.