

Legal |
Análisis Jurídico | Contratos y responsabilidad | Artículo 1 de 1

¿Crisis de la “posesión inscrita”?

"...Pese a la discusión suscitada, no parece que la función de la inscripción conservatoria esté en crisis ni que los fallos comentados supongan un quiebre jurisprudencial. En ambos juicios, la Corte Suprema acudió a un argumento que, sin ser el mejor desde un punto de vista técnico, evitaba un resultado injusto y tomaba en cuenta la posición ilícita de la parte demandante. Esto no impide que la ocasión permita seguir profundizando en una correcta y mejor comprensión del sistema inmobiliario registral..."

Lunes, 5 de mayo de 2025 a las 17:41



A⁻ A⁺ Imprimir Enviar

Jaime Alcalde

En las últimas semanas se ha suscitado un interesante debate sobre dos sentencias dictadas por la Primera Sala de Corte Suprema y que abordan la llamada “posesión inscrita”; una, reconociendo el valor de la inscripción conservatoria y, la otra, dando primacía a la realidad material sobre el predio involucrado. Conviene analizar si existe una efectiva contradicción entre ambos fallos.

[La primera sentencia fue dictada el 14 de marzo de 2025](#) y puso fin a un juicio reivindicatorio, rechazando la restitución del inmueble. La situación se remonta al año 1992, cuando dos personas celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto de un bien raíz. La condición estipulada fue

que el contrato prometido debía celebrarse dentro de las 48 horas siguientes a que la fecha en que quedase pagada la deuda que la promitente vendedora mantenía con la municipalidad de la que se había adquirido el inmueble y se alzase la hipoteca y la prohibición de enajenar que lo afectaban. Consta que esas inscripciones fueron canceladas en 2017 y que el promitente comprador tenía la tenencia material del bien desde la época de celebración de la promesa, habiendo construido una casa en el lugar. También quedó establecido que el precio fijado para la compraventa se encontraba pagado en su totalidad.

Sin embargo, lo que era un problema contractual se transformó en una demanda de restitución cuando la promitente vendedora demandó al promitente comprador de reivindicación. Este último contestó la demanda exponiendo la situación que existía entre las partes y, además, demandó reconventionalmente el cumplimiento forzado de la promesa, con el fin de que se suscribiera la compraventa pendiente. Por lo demás, ya había intentado, poco tiempo antes, demandar en sede ejecutiva la ejecución de la promesa, siendo rechazada esa vía por el tribunal debido a la falta de un título ejecutivo.

En primera y segunda instancia la demanda principal fue rechazada, acogándose la reconvencción. La parte

demandante interpuso un recurso de casación de fondo por infracción del art. 889 CC, que fue rechazado por la Corte Suprema. El argumento principal fue que "la propia parte demandante acreditó ser poseedora inscrita y siendo así, no ha podido perder la posesión de la finca, dado que para hacer cesar su posesión inscrita era necesario que aquella se cancelara por alguna de las formas indicadas en el mencionado artículo 728 inciso 1°, cuestión que en la especie no se ha acreditado que haya ocurrido" (cons. 5°). Quedó así confirmada la decisión de los jueces del fondo.

[La segunda sentencia data del 9 de abril de 2025](#) e incide en un caso de simple precario. El juicio comenzó cuando dos personas demandaron a una tercera pidiendo la restitución del inmueble que ella ocupaba, sin título y por ignorancia o mera tolerancia de sus legítimos propietarios. Los demandantes señalaron que seis años antes ellos habían vendido el bien raíz a otra persona, pero que la tradición nunca se realizó por no haberse inscrito la venta en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y que fue esta persona la que celebró con la demandada un contrato de arrendamiento en una fecha que ignoran. Agregan que la demandada no ha tenido a su respecto la calidad de arrendataria, porque no ha pagado una renta ni los consumos de servicios básicos.

La demandada contestó la demanda alegando la falta de legitimación activa de los demandantes, dado que habían dejado de ser dueños del inmueble al haberlo vendido a un tercero. Incluso más, habían sido ellos quienes le habían arrendado el inmueble con anterioridad a la venta. El nuevo dueño solo había permitido que el demandado y su familia se mantuvieran ahí, cuidando el lugar mientras viajaba al extranjero.

Los fallos de primera y segunda instancia acogieron la demanda, ordenando la restitución a favor de los demandantes. La demanda interpuso una casación en el fondo por infracción del art. 2195 II CC y la Corte Suprema acogió el recurso, dictando una sentencia de reemplazo que rechazó la demanda. El argumento decisorio fue que "la inscripción de los demandantes es lo que en doctrina se denomina 'inscripción de papel', porque se refiere a un bien que no está bajo su posesión y que conforma una simple anotación en el registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria, lo que determina que no sean titulares del derecho de dominio que los autoriza a deducir la acción de precario" (cons. 10° de la sentencia de casación). De esto se sigue que los demandantes carecían de la legitimación necesaria para ejercer la acción de simple precario (cons. 11° de dicha sentencia).

Los problemas que envuelven ambos casos son distintos y exigen un tratamiento separado, si bien en ambos se da una coincidencia en torno a la calidad jurídica de la parte demandante.

En el primero de ellos, el conflicto se produce por la desnaturalización del contrato de promesa, algo bastante frecuente en la práctica forense. El art. 1554 CC señala que este contrato preparatorio engendra solo una obligación de hacer, que es la misma para ambas partes: celebrar el contrato prometido en la oportunidad que corresponda, según la condición o el plazo estipulado. Con todo, es algo bastante usual que se anticipe la entrega del inmueble y que esto se haga sin las debidas previsiones contractuales para el caso de que la promesa se incumpla o, peor, se frustre por fallar la condición.

Por cierto, también resulta habitual que la promesa se emplee con una función equivalente a la reserva de dominio, cuya eficacia viene negada desde hace más de un siglo por la doctrina. [Esta postura resulta discutible](#) y genera diversas dificultades. Una de ellas es el hecho de que se emplee la promesa para postergar la transferencia de dominio de un bien que se entrega desde el momento en que ese contrato se celebra. De esta manera, el precio se paga en cuotas durante la vigencia de la promesa y el contrato de

compraventa solo se celebra cuando ya no existe ningún saldo pendiente por parte del promitente comprador.

Aunque se combinan, ambos usos de la promesa deparan problemas distintos. En el primer caso, la dificultad estriba en determinar la calidad que tiene el promitente comprador en cuanto mero tenedor del inmueble; en el segundo, se trata de dilucidar la naturaleza de unos pagos hechos como anticipo de un contrato todavía no celebrado, sobre todo para decidir a quién corresponden esas sumas cuando la compraventa no llega a celebrarse. A falta de estipulación al respecto, que no siempre existe o es insuficiente, la suerte de esos pagos parece más semejante a las arras, debiendo aplicarse por analogía la regla del art. 1803 CC. Esto supone determinar cuál es la parte que ha provocado la frustración del contrato, para determinar si el precio pagado debe ser restituido doblado al promitente comprador o puede ser retenido por el promitente vendedor.

Así pues, la Corte Suprema resolvió correctamente el caso referido a la acción reivindicatoria ejercida por la promitente vendedora de un bien raíz que había estado en manos del promitente comprador por más de 30 años. La invocación de "la posesión inscrita del inmueble", que se considera "aquí la única posesión posible", no constituye más que un recurso argumentativo para rechazar el recurso de casación y confirmar lo decidido por los jueces de instancia. La reivindicación no podía prosperar porque el demandado tenía el derecho a que el contrato de compraventa a su favor respecto del bien reclamado se celebrase, por haberse cumplido ya la condición estipulada. De hecho, la demanda fue presentada dos meses después de que la hipoteca y la prohibición de enajenar que afectaban al inmueble fuesen alzadas en el Conservador de Bienes Raíces, por solicitud unilateral de la demandada. Lo que correspondía era proceder a la suscripción del contrato de compraventa, como se resolvió en primera y segunda instancia, permitiendo que el promitente comprador se convirtiese en dueño del inmueble que ya tenía en su poder desde hacía tres décadas. El asunto quedaba dentro del campo del incumplimiento contractual.

Por esta razón, esta sentencia no se puede ver como un abandono del criterio que la Corte Suprema viene sosteniendo desde 2012 y que permite la reivindicación contra el poseedor material de un bien raíz fundado en un concepto de posesión cabal e íntegra de la que carece el demandante que no tiene el inmueble en su poder. Se trata de una línea jurisprudencial correcta, que se alinea con la comprensión que existe sobre esta acción en el derecho comparado. Ella constituye la pretensión del dueño para recuperar la cosa que otro tiene en su poder, sin que importe su calidad. De hecho, una comprensión excesivamente formalista de las acciones reales es la que ha creado el rompecabezas en torno a la restitución de un bien y lleva a la superposición de la reivindicación y de las acciones contra el injusto detentador y de simple precario. La seguridad jurídica exige de simplicidad en cuanto a la tutela judicial disponible, sin sacrificio de los conceptos técnicos.

Algo semejante sucedía en Argentina. El antiguo Código Civil definía la reivindicación y establecía la legitimación pasiva de ella en términos semejantes al código chileno (arts. 2758 y 2778), pero se decía que el que poseía a nombre de otro no está obligado a responder a la acción, si declaraba el nombre y la residencia de la persona a cuyo nombre la tenía (art. 2782). Por más de un siglo la situación generó discusión en la doctrina y la jurisprudencia. Por eso, el Código Civil y Comercial de la Nación optó por recoger el criterio funcional que prima en el derecho comparado, dejando establecido que "la acción reivindicatoria debe dirigirse contra el poseedor o tenedor del objeto, aunque lo tenga a nombre del reivindicante" (art. 2255), puesto que ella es el modo general de recuperar una cosa que está en manos de otro.

El surgimiento de la acción de simple precario como figura de creación jurisprudencial se explica por la falta del debido engarce entre el colofón del título sobre reivindicación (art. 915 CC) y el supuesto paradigmático de dicha acción (arts. 889, 893 y 895CC). Con la introducción del primero durante el examen del Proyecto de Código Civil en la Comisión Revisora se quiso reforzar la protección a favor del dueño, permitiendo que este se pueda dirigir contra un mero tenedor que se niega a restituir. También cabe prestar atención a los adjetivos que se usan en torno a la posesión. La inscripción conservatoria confiere la "posesión efectiva" del respectivo derecho real (art. 696 CC). Esto significa que la persona en cuestión es el titular real y verdadero del derecho mientras no se demuestre lo contrario. Solo ella tiene una posesión útil, que le permite prescribir adquisitivamente (art. 2505 CC).

Pero no hay que olvidar que la reivindicación se dirige contra el poseedor actual (art. 895 CC), que es un concepto que alude al goce real y efectivo de la cosa, con percepción de sus frutos. De ahí que nada impide que se revindique un inmueble de aquel que de facto se comporta a su respecto como señor o dueño. La acción solo debe ser rechazada cuando se comprueba que la titularidad registral no resiste el análisis jurídico de la posición del demandante, como sucedía en la especie, donde acoger el recurso habría significado brindar protección al contratante incumplidor de un contrato que, a la larga, configuraría un título conducente a la transferencia de propiedad del inmueble en cuestión.

Distinto es lo que sucede con la sentencia que rechaza la acción de simple precario por considerar que los demandantes solo tenían una "inscripción de papel". Aquí las preguntas que cabe hacerse son dos. La primera de ellas es si la decisión se adopta por consideraciones de justicia formal o material, mientras que la segunda atañe a la procedencia del argumento utilizado para fundar el fallo. No cabe duda de que la Corte optó por un criterio de justicia material. No resulta justo que el vendedor de un bien raíz intente recuperarlo después de que lo ha vendido, aprovechándose de que el comprador no practicó la inscripción conservatoria y, sobre todo, esa obligación era, en rigor, suya (art. 1824 CC). Más todavía cuando entre los litigantes había existido una relación contractual, que concluyó cuando el inmueble fue vendido a un tercero.

Aunque esto es cierto, el argumento utilizado por la Corte Suprema compromete la función de la inscripción conservatoria y, en especial, el principio de legitimación que ella envuelve. Para revocar la sentencia que acogió la acción de simple precario bastaba con decir que el demandante no podía solicitar la restitución de un inmueble fundado en su calidad de dueño cuando él mismo había celebrado una compraventa destinada a que el bien en cuestión saliese de su patrimonio, siendo de su cargo la tradición. Aun cuando esta última todavía no se hubiese consumado, existía ya un principio de enajenación que impedía demandar, por aplicación de la teoría de los actos propios y de encontrarse la demandante en incumplimiento de una obligación contractual de su cargo.

Incluso se podía señalar, siguiendo el sentido amplio que la jurisprudencia asigna a la expresión "sin contrato previo" del art. 2195 II CC, que la demandada no ocupaba el inmueble sin título, puesto que lo tenía y este provenía de la autorización dada por el comprador de dicho bien. El problema es que la relativización del valor de la inscripción conservatoria se sabe dónde comienza, pero no cuándo acaba.

En suma, y pese a la discusión suscitada, no parece que la función de la inscripción conservatoria esté en crisis ni que los fallos comentados supongan un quiebre jurisprudencial. En ambos juicios, la Corte Suprema acudió a un argumento que, sin ser el mejor desde un punto de vista técnico, evitaba un

resultado injusto y tomaba en cuenta la posición ilícita de la parte demandante. Esto no impide que la ocasión permita seguir profundizando en una correcta y mejor comprensión del sistema inmobiliario registral. La inscripción conservatoria da cuenta de la forma en que se adquirió un bien raíz, en algunos casos con eficacia constitutiva, como sucede con la tradición (art. 686 CC), en otros con una función declarativa, como ocurre con la sucesión por causa de muerte (art. 688 CC). La posesión efectiva que surge de esa inscripción (art. 696 CC) es en realidad una metáfora para expresar la legitimación que corresponde al titular registral respecto de la cosa, que puede ser derrotada en juicio.

Como decía Jerónimo González hace más de cien años, "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". Nada más, pero tampoco nada menos.

EL MERCURIO

Términos y condiciones de la Información © 2002 El Mercurio Online