



Universidad de Chile

Facultad de Derecho

Departamento de Ciencias del Derecho

## **Análisis jurisprudencial del D.L. N°2695 a la luz de la doctrina moderna**

Memoria para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales

Sebastián Gaete Cañoles

Profesor guía:

Fernando Atria Lemaitre

Santiago, Chile

2024

*Quien menos posee, menos poseído es*

**Ivanka (Ases Falsos)**

*Mi jardín no es realmente mi jardín  
pero lo quiero, como si mío fuera*

**Realmente mi jardín (Cristóbal Briceño)**

## ÍNDICE

<b>Resumen .....</b>	<b>5</b>
<b>Introducción .....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO 1: LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO.....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. Conceptualización de la Posesión.....</b>	<b>8</b>
<b>1.2. El papel de la inscripción.....</b>	<b>13</b>
<b>1.2.1. El problema de la acción reivindicatoria.....</b>	<b>17</b>
<b>1.2.2. El problema de las inscripciones paralelas.....</b>	<b>26</b>
<b>1.2.3. El problema de las inscripciones de papel.....</b>	<b>29</b>
<b>1.2.4. El problema conceptual de la posesión.....</b>	<b>32</b>
<b>CAPÍTULO 2: EL DECRETO LEY N°2.695.....</b>	<b>37</b>
<b>2.1. Antecedentes del Decreto Ley N°2.695.....</b>	<b>37</b>
<b>2.2. El Decreto Ley N°2.695.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPÍTULO 3: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL DECRETO LEY N°2.695.....</b>	<b>51</b>
<b>3.1. Corte Suprema, Rol N°22128 – 2014, “Ávila Gutiérrez Daniel Jesús Con Luengo Arellano Herminia”, 08 de julio de 2015.....</b>	<b>51</b>
<b>3.2. Corte Suprema, Rol N°231-2008, “Suc.Cupertino Cubillos Valdebenito Con Gregorio Goody De La Vega”, 13 de julio de 2009.....</b>	<b>55</b>
<b>3.3. Corte Suprema, Rol N°94787 - 2020, “Agrocomercial As Limitada Con Bugeño”, 12 de septiembre de 2022.....</b>	<b>58</b>
<b>3.4. Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N°1691-2019, “Gajardo con Abarca”, 04 de noviembre de 2020.....</b>	<b>60</b>

3.5. Corte Suprema, Rol N°11384-2021, “ <i>Machmar Y Otros Con Flores Limari Arturo</i> ”, 04 de marzo de 2022.....	62
3.6. Corte Suprema, Rol N°24.515-2014, “ <i>Becerra Orellana Luis Antonio Con Tasso Carreño Sergio Antonio</i> ”, 11 de noviembre de 2014.....	64
3.7. Corte Suprema, Rol N°43.459-2017, “ <i>Sociedad Galilea con Palavecino</i> ”, 02 de septiembre de 2019.....	67
3.8. Corte Suprema, Rol N°4732-2002, “ <i>Santiago Araya Ciro Miguel C/ Salazar Araya Fedora Angelica</i> ”, 18 de mayo de 2004.....	70
CONCLUSIONES.....	74
BIBLIOGRAFÍA.....	77
JURISPRUDENCIA.....	81

## RESUMEN

La presente tesis tiene por objetivo, en primer lugar, mostrar de manera sucinta la discusión que ha tenido la doctrina tradicional en torno a la idea y concepción de la posesión, y como la posesión inscrita llegó a transfigurar la idea del proyecto original de Andrés Bello. Para ello se enfocará el análisis en jurisprudencia relevante acerca del D.L. N°2695 a partir de doctrina moderna que viene a poner el énfasis en un punto que destacó ya hace mucho tiempo Leopoldo Urrutia en su ya clásica discusión con Humberto Trucco.

Para ello, se realiza una introducción al concepto de posesión en el Código Civil y como esta es relevante para entender de mejor forma el papel que juega la inscripción en el caso de los bienes raíces, ya que esta normativización de la posesión termina desconfigurando el papel central que le corresponde al elemento material en la posesión.

Luego, en el siguiente capítulo se muestra y analiza el Decreto Ley N°2.695 que fija las normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, donde se espera mostrar de manera breve la evolución que tuvo esta legislación desde la Ley N°6.382 del año 1939 en adelante.

Por último, y donde se pretende que esté el énfasis de esta memoria de tesis, se realiza un análisis jurisprudencial en relación con el DL N°2695 ya mencionado, haciendo especial referencia al artículo 19 número 1 del mismo, el que da cuenta de uno de los requisitos más importantes para que terceros puedan oponerse a la solicitud de regularización, dando cuenta de cómo la doctrina moderna puede explicar los fallos jurisprudenciales en virtud de todo lo mencionado anteriormente.

Palabras claves: posesión, posesión inscrita, acción reivindicatoria, jurisprudencia, decreto ley N°2.695, saneamiento de la propiedad raíz.

## INTRODUCCIÓN

En el Mensaje del Ejecutivo al Congreso en el año 1855 proponiendo la aprobación del Código Civil, es ya conocida la “gloriosa ilusión de Bello” en su famosa frase en relación con la posesión de bienes inmuebles: “la posesión de bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que *inscripción, posesión y propiedad* serían términos idénticos”. Se introduce así una novedad en nuestro sistema jurídico, donde se modificaba y transfiguraba el concepto propiamente material y fáctico de la posesión, constatado en el mismo artículo 700 de nuestro Código Civil.

En particular, uno podría sostener que una medida de este tipo en el contexto de la codificación del siglo XIX era la medida adecuada para la publicidad de las posesiones territoriales en Chile, constatado en el mismo Mensaje antes citado, pues la pretensión de Bello era (entre otras) que no existieran las “providencias compulsivas que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces *juicios contradictorios, costosos y de larga duración*”. Entonces, solo era cuestión de tiempo (años) para que el sistema en su conjunto se regularizara, y los bienes raíces en cuestión se hallaran inscritos y al abrigo de todo ataque.

No es necesario avanzar mucho en el tiempo para constatar que lo anterior empezó a chocar con su propia racionalidad, pues prontamente Humberto Trucco (1910) justificándose en que la jurisprudencia de los tribunales había desnaturalizado por completo el sistema lleno de originalidad que en materia posesoria había introducido Bello, tuvo que salir a exponer su ya tan famosa “teoría de la posesión inscrita”<sup>1</sup>.

Contra lo sostenido por Trucco, Leopoldo Urrutia (1934) advierte una de las principales características para que una inscripción valga y no sea de “papel”, al señalar que la inscripción debe solemnizar un *hecho verdadero*, por lo que no se pueden solemnizar apoderamientos que no han existido (p.11).

---

<sup>1</sup> Es importante señalar que para efectos de la presente memoria, y una mayor claridad para exponer los argumentos de ésta, se presenta a Humberto Trucco como el mayor exponente e ideólogo de la llamada “Teoría de la Posesión Inscrita”, remitiéndonos varias veces a “su” teoría. Sin perjuicio de lo anterior, resulta importante destacar que previamente a Trucco hubo diversos estudios en relación a la posesión y prescripción de inmuebles en el sistema registral chileno. Claudio Barahona (2016) llega a sostener incluso que “Humberto Trucco nada nuevo inventó. Ni siquiera la denominación de ‘teoría de la posesión inscrita’ fue acuñada por él” (p.130).

Con esta argumentación expuesta por Urrutia estamos en presencia de lo que, para los efectos de esta memoria, resulta central para entender por qué la introducción de la inscripción en el sistema registral de bienes raíces chilenos terminó no solamente chocando con su propia idea original (en términos de Bello, que la *inscripción, posesión y propiedad* serían términos idénticos), sino que además trastocó con la racionalidad intrínseca del Código Civil, en el sentido de entender que la posesión no puede desprenderse de su elemento material y fáctico (*tenencia* en términos del artículo 700).

En este sentido, para tratar de entender y explicar la relevancia del elemento material en la posesión de bienes inmuebles, es que esta memoria presentará en su primer capítulo una breve discusión, a partir de doctrina y jurisprudencia, de cómo se ha entendido el concepto de posesión en el sistema jurídico chileno, para presentar posteriormente los problemas que terminaron sucediéndose por la introducción de la inscripción como *requisito, prueba y garantía* de la posesión de bienes raíces.

Luego, en el siguiente capítulo, se pretende mostrar que en relación a lo discutido anteriormente, fue de tal relevancia la introducción del proceso de inscripción de bienes raíces en el sistema registral chileno que fue necesario resaltar la importancia del elemento material en los inmuebles a partir de los procesos de saneamiento de bienes raíces, destacando principalmente la evolución legislativa que estos procesos han tenido y que han derivado en lo que actualmente rige en el Decreto Ley N°2.695.

Finalmente, se exponen de manera sucinta diversos fallos jurisprudenciales que guarden relación con el Decreto Ley N°2.695 antes expuesto, que den cuenta de que todo lo discutido anteriormente sigue más vigente que nunca, destacándose principalmente cómo se resuelven los conflictos jurídicos por la oposición del poseedor inscrito frente al solicitante de saneamiento del bien raíz.

## CAPÍTULO 1: LA POSESIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL CHILENO

### 1.1. Conceptualización de la Posesión

El destacado jurista Eduardo Novoa Monreal (1981) señaló que “el Derecho privado patrimonial ha sido la más insensible de todas las ramas del Derecho ante las exigencias y nuevas circunstancias de la vida social moderna” (p.152). En términos de Leopoldo Urrutia, podríamos señalar que estos *hechos verdaderos*, que constituyen las nuevas circunstancias de la vida social moderna, son precisamente las relaciones materiales, las “verdaderas”, el “real” contacto que los sujetos tienen con sus bienes inmuebles. Por eso, es importante resolver qué entendemos cuando hablamos de posesión, pues la respuesta que nos demos influirá en el entendimiento de las relaciones que tenemos con las cosas.

Lo anterior no es baladí ni una discusión meramente conceptual, pues el (mal) entendimiento que tengamos del concepto de posesión trae consecuencias en circunstancias concretas de la vida de las personas. Sin ir más lejos, la discusión de quién es propietario de la tierra (si es de quien la tiene inscrita o quien la trabaja) fue una experiencia fundamental en el proceso histórico del agro chileno del siglo XX, y un mal entendimiento de qué entendemos por posesión termina haciendo del Derecho civil una rama insensible ante las exigencias y nuevas circunstancias de la vida social moderna, en términos del profesor Novoa Monreal.

Para esto, será necesario comprender en primer lugar a qué nos referimos cuando hablamos de conceptos jurídicos, para luego entender el concepto propiamente tal de posesión.

En este sentido, tomaremos la explicación que realiza el profesor Atria (2016) para entender el concepto de jurisdicción en particular, pues en este caso señala inicialmente que “Una potestad es jurisdiccional porque desempeña una función jurisdiccional. La estructura facilita (más adelante diremos ‘hace probable’) el desempeño de esa función” (p. 148).

Más adelante, el autor al generalizar la anterior explicación a los conceptos jurídicos propiamente tales, señala que:



Ese es el modo en que las estructuras (que serán también llamadas instituciones) desempeñan un rol de mediación: median haciendo probable lo improbable. La institución legislativa es una estructura cuya finalidad es hacer probable la identificación de lo que va en el interés de todos; la institución judicial es una cuya finalidad es hacer probable que los casos que les son sometidos sean decididos dando a cada uno lo suyo, etc. Por consiguiente, el segundo paso puede dividirse en dos. Habiendo identificado la función (en el primer paso) se trata ahora de b) identificar las razones por las cuales el desempeño de esa función es improbable, y c) el modo en que la estructura neutraliza o contribuye a neutralizar esas razones, haciendo así probable el desempeño adecuado de una función que en un contexto des-institucionalizado sería improbable. (Atria, 2016, p.154)<sup>2</sup>

Por tanto, estamos en condiciones de avanzar al siguiente paso con lo señalado hasta ahora, teniendo la idea base de que la institución posesoria será entonces una estructura cuya finalidad será hacer probable el desempeño de la función de la posesión. La pregunta evidente en este sentido es aclarar cuál es esta función. Y para responder esto, y en referencia a la necesidad de estabilización del dominio, Atria (2019) afirma lo siguiente:

Mirado desde el punto de vista del dueño, se trata de permitirle fundar su dominio en sí mismo, sin necesidad de invocar una indefinida cadena de transmisiones o transferencias desde un momento de apropiación original, y probar luego la validez de esta; desde el punto de vista de la configuración institucional del régimen de la propiedad, en tanto, se trata de configurar los deberes reales de modo que estos puedan ser efectivamente reales,

---

<sup>2</sup> Exceden a la pretensión de esta memoria las discusiones en torno a qué son los conceptos jurídicos, por lo que se adopta la tesis central del libro *La Forma del Derecho*, texto en el cual se exponen de manera mucho más detalladas las distintas discusiones en torno a la relación entre función y estructura. Para esto, véase en particular el Capítulo 7. Conceptos Jurídicos: Entre función y estructura (pp. 133-154)

es decir, deberes que se tienen en relación con una cosa sin respecto de determinada persona. (p.75)

A partir de esta explicación encontramos dos elementos centrales: en primer lugar, la necesidad inherente que tendrá el dueño de fundar su dominio (estabilizarlo) en sí mismo, para poder gozar y disponer de la cosa corporal arbitrariamente (en términos del artículo 582 del código civil) y, en segundo lugar, como esto se dificultará (no será probable) si es que se busca una indeterminada cadena de transferencias y transmisiones hacia atrás en el tiempo (la llamada “prueba diabólica” del domino). Podemos ver entonces que la función se hace demasiado improbable sin una estructura determinada que le facilite esta prueba, que será posible con “la demostración del simple *estado de hecho*, exterioridad de la propiedad, es decir, con la posesión” (Von Ihering, 1926, p. 91).

Este estado de hecho, o un hecho verdadero en términos de Leopoldo Urrutia como se mencionó anteriormente, permite dar cuenta que

El derecho de bienes trata con las cosas. Es decir, con **entidades materiales** que típicamente pueden tocarse y palpase. Y esto introduce una dimensión adicional. Porque ahora lo que importa no es solo un conjunto de posiciones jurídicas, sino la conexión entre la esfera de las posiciones jurídicas, la esfera normativa, lo que Kelsen llamó el “deber ser”, y la **esfera de las cosas materiales** que existen en el mundo del ser. (Atria, 2019, p. 67)<sup>3</sup>

Lo que permite señalar que la función de la institución posesoria es la estabilización del dominio, es el poder asegurar esta vinculación entre las esferas de las posiciones normativas y la esfera de las cosas materiales, en el caso central (Atria, 2019, p.68).

Entonces, ahora será necesario mostrar como la posesión de nuestro Código Civil permite ser esta estructura mediadora, que permitirá estabilizar el dominio, para que finalmente el dueño pueda usar, gozar y disponer de su cosa material.

---

<sup>3</sup> El destacado es mío

El autor siguiendo con este razonamiento, al ser el dominio un derecho subjetivo en virtud de los artículos 577 y 582 del código civil, y para estabilizar esta posición normativa “es necesario anclarlo en algo que no sea un derecho subjetivo, que no sea una posición normativa, un hecho internamente institucional. Solo un concepto fáctico, no normativo, de posesión puede estabilizar el dominio” (Atria, 2019, p.80).

En este sentido, parecería ser que la disposición del inciso primero del artículo 700 de nuestro código civil cumpliría con la exigencia de ser un concepto factico, al señalar expresamente que la posesión es la tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

A este respecto, la doctrina ha sido conteste por inclinarse en la explicación de que la posesión no puede ser sino un hecho. Peñailillo (2007) afirma en este sentido que:

Entre nosotros predomina ampliamente la conclusión de que, al menos en el Código, está concebida como un hecho. No la define ni califica como derecho; no se observan disposiciones que conduzcan a esa conclusión; el art. 700, más coherente con una concepción fáctica, directamente apunta a la tenencia con ánimo. (p.331)

En su ya clásico tratado, Alessandri et al. (2005) exponen lo siguiente:

Las disposiciones de nuestro Código Civil aparecen informadas por el pensamiento de que la posesión es un hecho, desde la propia definición. Siempre que el Código Civil chileno define un derecho dice que es una “facultad” o un “derecho”; sin embargo, en cuanto a la posesión, expresa que es la tenencia..., y la tenencia es un hecho. Por otra parte, Pothier, el autor que más decididamente siguió Bello en esta materia, afirma también que “la posesión es un hecho más bien que un derecho en la cosa poseída..., lo que no obsta que dé al poseedor muchos derechos con respecto a la cosa que posee”. (p.282)

Finalmente, Atria (2019) señala que “el régimen de la posesión del Código Civil pretende configurar a la posesión como un concepto puramente factico” (p.81). Inmediatamente después el autor en este mismo sentido termina explicando que:

La posesión no se transmite ni se transfiere: la posesión que adquiere el poseedor no es la que tenía su antecesor que en rigor no es su antecesor porque no hay antecesores en la posesión. La posesión, en otras palabras, no está sujeta al régimen de los derechos subjetivos y a la regla de que nadie puede dar lo que no tiene. La posesión está sujeta al régimen de los hechos, y se adquiere en la medida en que se reúnen de hecho las condiciones para tenerla: detentar la cosa materialmente y no reconocer el dominio de otro. (Atria, 2019, p.82)

Por todo lo anteriormente explicado es que estamos en posición de decir que la racionalidad que maneja el Código Civil chileno en relación a materia posesoria, es entender efectivamente a la posesión como una estructura mediadora que hará probable la función estabilizadora del dominio, para lo cual es inherente entender a la posesión como un elemento fáctico, elevando su importancia material, que hace posible la vinculación entre esta materialidad y las posiciones jurídicas que se pretenden proteger, específicamente, las del dominio.

Pero, a pesar de este entendimiento y lógica interna que tiene el Código Civil, hay una institución que llegó a quebrar esta racionalidad, produciendo diversos problemas que se han manifestado tanto en sede doctrinal como jurisprudencial. Se trata de la inscripción de bienes raíces, que es la causa de estas dificultades. Es la que pasaremos a evidenciar en el siguiente apartado.

## 1.2. El papel de la inscripción

Hay que tener presente que una de las mayores bases en que se fundamenta todo nuestro orden jurídico viene del derecho romano y, es en este sentido, que el concepto de posesión es inseparable de su elemento material. Por lo mismo, y dada la relevancia de esta institución, el profesor Samper (2014) al hablar sobre el concepto de posesión señala lo siguiente en extenso:

El significado de posesión es el de asentamiento sobre una parcela del *ager publicus*: el termino deriva de *sedere* (estar sentado), y, en este sentido, **solo puede haber posesión sobre los inmuebles**. La expresión *possessio* aparece aplicada según su sentido originario en el *interdictum uti possidetis*, destinado en un principio precisamente a proteger el asentamiento de particulares en fundos del *ager publicus*, sobre los que no cabía el empleo de la *reivindicatio*; pero a pesar de que el texto edictal muy pocas veces vuelve a usar el vocablo, y en todo caso siempre para referirse a la tenencia de fundos, su empleo jurisprudencial se extendió para designar situaciones análogas, y llegar finalmente a expresar, en su sentido más general, el hecho simple de **la tenencia material de un objeto, sea mueble o inmueble**. (p.134)<sup>4</sup>

Es útil tener presente esta explicación sobre los orígenes de nuestro derecho ya que, sin perjuicio de lo todo lo señalado en el apartado anterior, estaremos viendo que la introducción de una institución nueva, como es el de la inscripción de bienes raíces, vino a configurar un razonamiento anómalo a la posesión antes discutida.

Ya distintos autores señalaron que Bello se apartó de la tradición romana presente en el Código Civil. En este sentido, Hanish (1996) ha señalado en referencia a las novedades que se pueden considerar dentro del código civil chileno, en especial el haberse apartado de la tradicional interpretación de las ideas romanas, que:

---

<sup>4</sup> El destacado es mío

Con mucha claridad Bello enuncia cómo se opera la transferencia del dominio: “La mutación de la propiedad en los inmuebles no se perfecciona sino por un instrumento público, no se consuma sino por la inscripción en el registro conservatorio, que como antes dije, es la forma única de tradición en esta clase de bienes”. **En esta explicación se aparta Bello del art. 1583 del Código Civil francés**, que dispone que la venta es perfecta entre las partes y la propiedad es adquirida de derecho por el comprador respecto del vendedor desde que se ha convenido en la cosa y el precio aunque la cosa no haya sido aun entregada ni el precio pagado. (p.209)<sup>5</sup>

A su vez, Alessandri et al. (2005) logran identificar que la novedad de Andrés Bello también se consigue identificar en comparación al antiguo derecho hispánico al señalar que:

En el Derecho español antiguo que se aplicó entre nosotros, al igual que respecto de los muebles, bastaba la tradición real o la ficta para operar la transferencia del dominio de los inmuebles. No era necesaria, pues, para la validez de dicha tradición, la inscripción en un registro público; la transferencia del dominio de los inmuebles quedaba ignorada de los terceros en esas legislaciones. La institución del Registro del Conservador sólo era destinada a las hipotecas. (p.215)

Como puede verse, la inscripción en el registro conservatorio constituyó una clara novedad en cuanto a nuestra tradición, siendo abordada con un criterio diferente al de la antigua legislación y que lo llevó a profundas innovaciones y cambios en relación con esta (Vial del Río, 2003, p. 129).

A este respecto uno podría pensar que resulta evidente que el tratamiento que merecen los bienes inmuebles en nuestra legislación debería tener una consideración más relevante que el de los simples bienes muebles, pero, y sin perjuicio de lo anterior, estaremos constatando

---

<sup>5</sup> El destacado es mío

varias veces los problemas que la inscripción en el registro conservatorio conlleva, muy especialmente la desprotección a la que se ven expuestos quienes debiesen estar precisamente protegidos por la inscripción.

Siguiendo la explicación de su obra más conocida, Trucco (1910) trata de identificar los tres principales roles jurídicos que desempeña la inscripción, estos serían: servir de símbolo de tradición; servir de requisito, garantía y prueba de la posesión de bienes raíces; y ser un medio de publicidad a las cargas y gravámenes que afectan a la propiedad inmueble (p. 131). Y, tras el segundo rol que le asigna, es donde mayor preponderancia adquiere la llamada “teoría de la posesión inscrita” a la que diversos autores se han referido en base a una diseminación de normas del Código Civil.

En efecto, Peñailillo (2007) ha señalado que los preceptos fundamentales donde se consagraría esta teoría serían los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del código de Bello (p. 380). Sin perjuicio de esto, existen autores como Pereira Fredes (2018) que han señalado que, si bien las anteriores disposiciones del código son leídas en términos de la teoría de la posesión inscrita “no existe un reconocimiento explícito de ella, ni tampoco puede detectarse que la expresión con la cual es conocida esté presente en el articulado del texto civil” (p.129).

Ahora bien, en rigor el mismo autor ha señalado en otros estudios que la teoría de la posesión inscrita “goza de buena salud e incluso ha sido leída como si formara parte del Código Civil” (Pereira Fredes, 2020, p.328), lo anterior en base a la construcción jurisprudencial que han realizado nuestros tribunales para desarrollar la idea de la teoría de la posesión inscrita.

Por ejemplo, en sentencia de la Excelentísima Corte Suprema, el máximo tribunal estimó que:

De este modo, junto con reconocer el Código la función fundamental de la inscripción, desarrolla también lo que en doctrina se conoce como la **‘teoría de la posesión inscrita’**, **comprensiva del conjunto de principios y preceptos legales relativos a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles**, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 de cuyo análisis

armónico se desprende nítidamente que el poseedor inscrito conserva su posesión todo el tiempo que dura su inscripción, posesión que solo termina por la cancelación de ésta y, por tanto, no se pierde por una parte ni se adquiere por otra la posesión sin la competente inscripción, ni es admisible ninguna prueba de posesión con la que se pretenda impugnarla<sup>6</sup>

También, el máximo tribunal ha manifestado que:

Si bien es cierto que es un hecho debidamente establecido que mediante escritura de 15 de septiembre del año 2008, María Ximena Rivera Gilli adquirió de Ester Miguelina Gilli Espejo la nuda propiedad del inmueble en cuestión, inscribiéndose dicho título a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago de ese mismo año, la cuestión relativa a su posesión no puede resolverse sin esclarecer si tal inscripción ha podido cancelar la inscripción de quien se dice verdadero dueño de la propiedad, pues así lo considera el artículo 728 del Código Civil y demás disposiciones de ese cuerpo normativo que **configuran la denominada teoría de la posesión inscrita, sobre adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles sujetos al régimen de posesión inscrita**, basada en los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510 del mismo cuerpo legal<sup>7</sup>

Finalmente, y en el mismo sentido expuesto hasta ahora, la excelentísima Corte Suprema señaló en otro fallo lo siguiente:

---

<sup>6</sup> Corte Suprema, Rol N°11658-2017, “*Rojas Navarro, Claudio Javier con Muñoz Inostroza, Pedro Lino*”, 28 de agosto de 2017 (considerando 4°). El destacado es mío

<sup>7</sup> Corte Suprema, Rol N°40720-2017, “*Quinteros Contreras Juana, Quinteros Contreras María Con Molina Quintana Ruth Elisa*”, 06 de diciembre de 2018 (considerando 7°). El destacado es mío



De este modo, junto con reconocer el Código la función fundamental de la inscripción, **desarrolla también la teoría de la posesión inscrita**, esto es, el conjunto de principios y preceptos del Código que se refieren a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los inmuebles, de que tratan los artículos 686, 696, 702, 724, 728, 730, 924, 925, 2505 y 2510<sup>8</sup>

Como hemos estado viendo, tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial, se asentó la teoría de la posesión inscrita, pero como consecuencia de esto se originaron cuatro grandes contradicciones en torno a la racionalidad de la posesión que comentábamos anteriormente, y que guardan relación principalmente con el abandono del carácter fáctico y material de posesión que significó la inscripción conservatoria: en primer lugar, la desprotección a la que se vieron expuestos los dueños de los inmuebles para invocar en ciertos casos la acción reivindicatoria; en segundo lugar, la existencia de inscripciones paralelas; en tercer lugar, el problema que se presenta con las llamadas “inscripciones de papel”; y finalmente, el problema relacionado con la divergencia de conceptos de posesión.

Veremos que en todas estas problemáticas apuntadas, la separación del elemento material del concepto de posesión en nuestro ordenamiento jurídico (que habíamos señalado como un requisito primordial para entender la estructura de la posesión en el Código Civil chileno) resulta fundamental para tratar de entender el porqué se originan los problemas mencionados, que detallaremos a continuación.

### **1.2.1. El problema de la acción reivindicatoria**

El artículo 889 del Código Civil señala lo siguiente: *La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela.*

A partir de esta expresión en la que se presenta la acción reivindicatoria, queda de manifiesto el primer problema en la que se verán envueltos los dueños de un respectivo

---

<sup>8</sup> Corte Suprema, Rol N° 11.147-2020, “Tenorio Cunquel Pedro Con Aravena Urrutia José”, 18 de octubre de 2021 (considerando 9°). El destacado es mío

inmueble. Es precisamente por la novedad introducida en el Código Civil, referente a la posesión inscrita, en que resulta una de las contradicciones más notorias a la hora de proteger al dueño de un bien raíz. Ya que, se requiere como uno de los requisitos para intentar la acción, de que no se esté en posesión de la cosa, pero, como no se ha cancelado la inscripción conservatoria, no podría concluirse que la posesión ha sido perdida por el poseedor inscrito. Tal como señala el artículo 728 del código de Bello, en su inciso segundo, *mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente*. El mismo Trucco (1910) reconoce el problema en su tesis, al señalar lo siguiente:

Se dice: si la inscripción es prueba de posesión, hay que convenir en que está demás todo el título XII del Libro II del Código, que se destina á la acción reivindicatoria ó de dominio. Salta á la vista la futilidad de tal observación: 1° porque la acción de dominio no solo procede con respecto á cosas inmuebles; 2° porque no toda la propiedad raíz se encuentra debidamente inscrita; y 3° porque, á lo sumo, carecerá de acción reivindicatoria, como consecuencia de lo que llevamos dicho, el dueño que tiene su propiedad inscrita, y esto, no es para alarmar á nadie; porque expedito tiene el camino para instaurar una acción nominada ó innominada cualquiera contra el detentador de su propiedad. (p. 145)<sup>9</sup>

En el mismo sentido, Pereira Fredes (2020) explica en relación al problema que se presenta con la acción reivindicatoria que:

Sin embargo, a la luz de la teoría de la posesión inscrita, el dueño y poseedor inscrito del predio no ha perdido la posesión si no media cancelación de su inscripción. Gracias

---

<sup>9</sup> Para las pretensiones de esta tesis, no profundizaremos sobre las distintas acciones que pretenden solucionar el problema de la desprotección a la que se ve expuesto el poseedor inscrito, solamente se presentará la solución que expone la jurisprudencia a grandes rasgos para detectar el aspecto material que se ve “despojado” de la posesión. Para ahondar sobre esta problemática véase: Atria Lemaitre, F. (2018). El Sistema De Acciones Reales, Parte Especial: Los Interdictos Posesorios. *Revista chilena de derecho privado*, (30), 9-54. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722018000100009>

al efecto de la inscripción de servir de garantía de la posesión, el actor no puede interponer la reivindicación ya que no ha dejado de estar en posesión del bien raíz ni tampoco el demandado ha adquirido la posesión del inmueble inscrito. Dicha consecuencia ha sido conocida como la *paradoja de la desprotección* y expresa la contrariedad que genera que una teoría esgrimida para fortalecer la posición jurídica del dueño quien ha sometido su predio al sistema registral, sustente que este quede, en los hechos, desprotegido. (pp. 329-330)

Entonces, ante la evidente desprotección en la que se encuentra el poseedor inscrito, la jurisprudencia ha sido vacilante en la construcción de una respuesta para hacer frente a este problema.

En primer lugar, es necesario mencionar que para solucionar la controversia que ha generado la institución de la posesión inscrita, la jurisprudencia ha recurrido al uso de la acción de precario del artículo 2195 inciso segundo del Código Civil. En efecto, Atria (2017a) ha señalado que “la acción de precario ha sido creada por la jurisprudencia para solucionar un problema en el sistema de acciones reales del Código Civil, un problema grave creado por la posesión inscrita” (p. 58).

Pero, en la búsqueda de una solución, la jurisprudencia ha creado otro problema al que quería solucionar. Esto lo señala el mismo autor inmediatamente después al analizar críticamente que:

Todo el que conozca la jurisprudencia de la acción de precario sabe que ella no ha sido capaz de elaborar un concepto de acción real de precario. Cuando se dice que esta es una “institución jurisprudencial” no se está diciendo que mediante sucesivos fallos los tribunales han ido especificando y delimitando el modo de operación de la acción de precario como acción real, porque en esta materia es particularmente notoria la evidente incapacidad de la jurisprudencia nacional de avanzar llegando a interpretaciones

dominantes que cierran vías que en algún momento estuvieron abiertas. (Atria, 2017a, p.59)

Sin embargo, y para los efectos de esta tesis, no nos centraremos específicamente en el uso que la jurisprudencia ha dado a esta acción de precario<sup>10</sup> como una solución para la desprotección que enfrenta el poseedor inscrito, sino que enfocaremos la discusión en como los fallos de los tribunales dan cuenta de que, al final del día, es el elemento material el factor más importante a la hora de dirimir el uso de la acción reivindicatoria.

Cabe señalar que la jurisprudencia ha entendido de manera disímil cuando el poseedor inscrito pierde (o no) su posesión, debido a la contradicción que señalábamos anteriormente, en el sentido de entender que mientras no medie la cancelación de la inscripción, no se pierde la posesión.

En efecto, en sentencia del Tercer Juzgado de Letras de La Serena, el tribunal, fundamentando su rechazo a otorgar la acción reivindicatoria al poseedor inscrito, señaló que:

A pesar de corresponderle, la parte demandante no acompañó a los autos algún antecedente que permita tener por acreditado -según las reglas de la prueba legal o tasada- **la posesión del demandado** sobre la mentada porción de terreno sobre los Lotes N°3 y N°4, resultantes de la subdivisión del Lote AL-Uno-B. De esta manera, **siendo la inscripción conservatoria requisito, prueba y garantía de la posesión de los bienes raíces** y no contando en la especie con las mismas, no es posible tener por acreditada la concurrencia del tercer requisito copulativo de la acción reivindicatoria, siendo procedente rechazar la demanda interpuesta en la causa<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Sin perjuicio de que posteriormente volveremos a esta “institución jurisprudencial” para, efectivamente, dar cuenta de una nueva contradicción que se presenta al analizar el Decreto Ley N°2695.

<sup>11</sup> Tercer Juzgado de Letras de La Serena, Rol C-3106-2020, “Cortés/Tapia”, 29 de marzo de 2022 (Considerando Vigésimo Primero). El destacado es mío

Es interesante notar que han sido los tribunales superiores de justicia los que muchas veces han constatado el razonamiento anterior para precisamente revocar los fallos de primera instancia. Por ejemplo, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco señaló lo siguiente, antes de revocar la sentencia de primera instancia:

Que la sentencia de primera instancia ha rechazado la acción deducida, fundándose en que, de conformidad con la teoría de la posesión inscrita, el dueño de un inmueble inscrito es poseedor del mismo **y no pierde esta calidad si un tercero se apodera del mismo mientras su inscripción no se cancele** (artículos 724, 726, 727 y 728 del Código Civil).<sup>12</sup>

En el mismo sentido, resulta llamativa la siguiente consideración de la Corte de Apelaciones de San Miguel, al expresar lo que sigue:

CUARTO: Que el artículo 724 del Código Civil dispone: “si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el Registro del Conservador, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio.”, y complementando, el artículo 728 del Código Civil señala que “**mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente.**”, y el artículo 889 del Código Civil nos advierte que la acción reivindicatoria “es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela”. Sin embargo, **el artículo 915 del Código Civil**, señala que las reglas del Título XII De la Reivindicación, Libro II, Código Civil, se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor; disposición

---

<sup>12</sup> Corte de Apelaciones de Temuco, Rol C-495-2013, “*Henzi Ibarra Max Arnoldo Con Plaza Reveco Mara Isabel Margarita*”, 29 de enero de 2014 (Considerando Tercero). El destacado es mío

que la doctrina y la jurisprudencia reciente lo entienden como una **acción reivindicatoria excepcional**, posible de interponer en contra de un mero tenedor y simple detentador, esto es, quien retenga indebidamente una cosa, que sería el caso de autos. En efecto, **si bien existe una inscripción a nombre de la actora en el registro conservatorio respectivo, ésta carece de la posesión material del inmueble**, toda vez que nuestro Código Civil en su artículo 700 dispone que “la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño”, lo que importa que la posesión consta de dos elementos: El corpus, que corresponde a la tenencia de la cosa, y el animus, que consiste en comportarse como dueño de la cosa. En el caso sub lite la actora se encuentra privada del corpus, de la tenencia de la cosa, según lo reconoce el propio demandado al afirmar en la contestación de la demanda que es poseedor regular del bien raíz, que su posesión proviene de justo título -el contrato de promesa de compraventa-, y es un poseedor de buena fe.<sup>13</sup>

La sentencia precedente es particularmente importante por dos razones: primero, porque es la misma Corte la que reconoce la imposibilidad y la contradicción en que nos encontramos al tratar de usar la acción reivindicatoria en materia de bienes inmuebles, pero al ser evidente que el poseedor inscrito no puede quedar desprotegido, hace uso inmediatamente (y sin mayor profundidad) de la acción del artículo 915 del Código Civil<sup>14</sup>.

Y, en segundo lugar, el fallo es relevante porque da cuenta de que (tal como mencionamos anteriormente) terminan siendo los tribunales superiores de justicia los que han

---

<sup>13</sup> Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol C-539-2018, “*Cecilia Margarita Nadal Lobos con Jorge Enrique Morales Bustos*”, 31 de agosto de 2018 (Considerando Cuarto). El destacado es mío

<sup>14</sup> Por la extensión de la presente memoria, se dejarán fuera del análisis las diversas controversias que suscita el artículo 915 del Código Civil chileno. Sin perjuicio de esto, es interesante notar que el fallo citado es una clara representación para los que entienden que este artículo permite generalmente la reivindicación contra el mero tenedor, siendo una posición que es más fácil de encontrar en decisiones judiciales que en textos académicos (Atria, 2017b, p. 194).

podido otorgar la acción del artículo 889 del Código Civil a los poseedores inscritos, cuando estos pierden la tenencia material del inmueble, pero sigue estando vigente su inscripción.

En efecto, la Excelentísima Corte Suprema, el año 2014, ha señalado lo siguiente en orden de otorgar la acción reivindicatoria al poseedor inscrito:

UNDÉCIMO: Que sobre la base de lo expresado en las consideraciones que preceden, cabe concluir que la demandada, si bien invoca para la tenencia del inmueble la entrega que del mismo se le efectuó en virtud de un contrato de promesa de compraventa, en el hecho y como consecuencia del apoderamiento con ánimo de señor y dueño del bien raíz, adquirió la posesión material, con lo que los dueños y **poseedores inscritos pueden legítimamente reivindicar** para que dicha posesión material les sea restituida;<sup>15</sup>

En el mismo sentido, la Corte Suprema el año 2017 también indicó respecto a la misma problemática que:

9°.- Que constituye un hecho debidamente comprobado en autos que si bien la actora tiene la calidad de poseedora inscrita del inmueble objeto de la acción, **ha sido privada de su posesión material por la demandada**, quien accedió a él en virtud de una vinculación contractual que por sentencia judicial dejó de producir sus efectos, negándose luego a restituir el bien raíz, actitud que ciertamente demuestra el poder de dominación y disposición material al que se refiere la doctrina recién citada y que **configura la noción de posesión a la que alude el artículo 889 del Código Civil** y que la recurrente no puede desconocer luego de haber detentado el inmueble durante casi 20 años, antes con un título válido y ahora ilegítimamente.

---

<sup>15</sup> Corte Suprema, Rol N°9488-2014, “*José Bahamonde y Otros con Gloria Melihuechun*”, 18 de diciembre 2014 (Considerando Undécimo). El destacado es mío

Y si bien el inciso segundo del artículo 728 del Código Civil dispone que mientras subsista la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la existente, **tampoco puede esgrimir la recurrente que la falta de posesión inscrita a su nombre le impida ser sujeto pasivo de la acción reivindicatoria** pues, como se ha visto, el requisito al que se refiere el artículo 889 del mismo código se satisface con una posesión material, como la declarada por los jueces del fondo, quienes, por lo demás, no acudieron a lo prevenido en el artículo 915 del citado texto normativo para resolver la litis, lo que da cuenta de la impertinencia de la recriminación que a su respecto desarrolla la impugnante.<sup>16</sup>

Finalmente, y para mayor abundamiento, nuestro máximo tribunal nuevamente razona de la misma manera para otorgar la acción reivindicatoria al poseedor inscrito, al expresar en su argumentación lo siguiente:

SÉPTIMO: Que, por lo demás, en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, **sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700** del mismo cuerpo normativo cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el “corpus”, que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien; y otro, denominado “animus”, de índole

---

<sup>16</sup> Corte Suprema, Rol N°2917-2017, “*Inmobiliaria Italbano Limitada / Comercial Rinnet S.A.*”, 07 de junio de 2017 (Considerando 9°). El destacado es mío



psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño (*animus domini*) o en la intención de tener la cosa para sí (*animus rem sibi habendi*).<sup>17</sup>

Es importante volver a recalcar que más allá de las disposiciones que configuran la teoría de la posesión inscrita<sup>18</sup>, la Corte Suprema no ha podido desatenderse del carácter propiamente fáctico de la posesión, mostrando (como en la sentencia precedente) que es necesario volver a recurrir al concepto tradicional de posesión, evidenciado sobre todo en el artículo 700 del Código. Al final de cuentas, es el máximo tribunal el que termina reconociendo que la inscripción conservatoria vino a romper con el concepto más tradicional de posesión.

Además, la doctrina con respecto a esta materia apoya la anterior idea, por ejemplo, autores como Barcia Lehmann (2017) han señalado que los fallos de la Corte Suprema han ido extendiendo el ámbito de aplicación de la acción reivindicatoria, entendiendo a la posesión en los términos del artículo 700 del Código Civil, es decir, como una *posesión material* (pp. 72-73). O sea, volvemos a la conclusión que señalábamos en un principio, en orden de entender que la posesión necesariamente debe tener una naturaleza fáctica y material para servir a su función estabilizadora del dominio, algo que la Corte Suprema (a pesar de haber desarrollado y asentado la teoría de la posesión inscrita a partir de diferentes fallos) ha terminado por confirmar en las sentencias precedentemente mostradas.

Es más, el mismo autor llega a la conclusión, luego del análisis de distintas sentencias en donde se interponía la acción de demarcación y cerramiento, que “los problemas de tenencia material entre vecinos solo pueden resolverse mediante la acción reivindicatoria. Estos fallos rehúyen de la teoría de la posesión inscrita para determinar si realmente se ha perdido la posesión” (Barcia Lehmann, 2017, p. 76)<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Corte Suprema, Rol N°30309-2017, “*Sepúlveda Retamales Gerardo y Otros con Espinosa Retamal Lina y Otros*”, 08 de marzo de 2018 (Considerando Séptimo). El destacado es mío

<sup>18</sup> Y que fue, precisamente como mostramos más arriba, la misma Corte Suprema la que ayudó a construir desde la jurisprudencia el sustento a esta teoría a partir de una diseminación de artículos dentro del Código.

<sup>19</sup> Es necesario señalar en rigor que, sin perjuicio del evidente problema que ha conllevado el sistema registral para interponer la acción reivindicatoria, nos parece exagerado decir que los tribunales han “rehuido de la teoría de la posesión inscrita” como afirma el autor en la cita. Es precisamente por seguir esta teoría (y articularla en base a distintos preceptos del Código) la razón de porque se presentan los problemas, no al revés.

A continuación, pasaremos a mostrar otras dificultades y contradicciones que se han evidenciado en virtud del sistema registral de inmuebles que nos impone nuestra legislación civil.

### 1.2.2. El problema de las inscripciones paralelas

Otro problema y contradicción que se ha presentado con la introducción de la inscripción conservatoria en nuestro ordenamiento jurídico es la situación de las llamadas “inscripciones paralelas”, donde se manifiesta, en los hechos, en una doble inscripción en el sistema registral de los inmuebles. Así, tal como señala Pereira Fredes (2020), este tipo de inscripciones son aquellas que “coexisten respecto del mismo inmueble de forma simultánea y a favor de personas distintas que alegan estar en su posesión” (p. 334).

Entonces, existiendo dos poseedores que dan cuenta de sus respectivas inscripciones, la pregunta evidente es cómo se resolverá la controversia judicial para determinar quién tiene el mejor “derecho”. Para responder a esta pregunta presentaremos algunos fallos en donde la jurisprudencia recurre (nuevamente) al elemento material del poseedor inscrito<sup>20</sup>.

En este sentido, la Excelentísima Corte Suprema ha manifestado, en orden de resolver el problema de las inscripciones paralelas, lo siguiente:

VIGESIMO CUARTO: (...) A los argumentos anteriores ha de agregarse que en el presente caso es un hecho establecido en la causa que el Fisco demandado detenta materialmente los terrenos en disputa y que **frente a la existencia de inscripciones superpuestas se anula la presunción de dominio a favor del poseedor inscrito** que establece el artículo 700 inciso segundo, en relación al artículo 724 del Código Civil, puesto que favorecería a ambos poseedores. **Para solucionar tal conflicto ha de recurrirse a la definición general de posesión**, considerada como la tenencia de una

---

<sup>20</sup> Sin perjuicio de esto, hay que tener presente lo consignado por Pereira Fredes (2020), en el sentido de aclarar que el criterio material no es el único disponible ni es el exclusivamente empleado por los órganos jurisdiccionales para adjudicar a favor de alguno de los poseedores inscritos. Existen criterios relativos a la legitimidad de la inscripción y otros que atienden a su temporalidad (p.336).

cosa con ánimo de señor y dueño. Ello implica la existencia en la posesión de un elemento material el corpus y un elemento intelectual el ánimus. En el presente caso **no siendo posible resolver la cuestión a partir del segundo elemento, ha de estarse al corpus**. Esta conclusión se ve ratificada por lo que disponen los artículos 924 y 925 del Código Civil, que reconocen que la posesión de un derecho inscrito se prueba con la inscripción, pero la posesión del suelo por hechos positivos, como los que enumera el último de los artículos citados. Ello porque **la ficción que encierra la posesión inscrita no permite prescindir del carácter de realidad de hecho que tiene la posesión**, por lo que frente a dos poseedores inscritos, uno sin posesión material y el otro con tal posesión, ha de preferirse a este último.<sup>21</sup>

Acá la Corte Suprema, tal como se constató al momento de resolver acciones reivindicatorias, necesita volver a recurrir al elemento material de la posesión, el carácter factico del que no puede desprenderse para solucionar la controversia respecto a dos poseedores inscritos de un mismo bien inmueble, teniendo que ampararse en la “definición legal de posesión”, como señala en su razonamiento.

En otro fallo de nuestro máximo tribunal en el año 2016, y en el mismo sentido de lo expuesto precedentemente, se ha señalado que:

6. - (...) En consecuencia, tratándose el de la especie de un inmueble que presenta dos inscripciones paralelas, **los jueces prefieren a aquel poseedor que, además de la posesión inscrita, detenta la posesión real o material** cuyo es el caso de la demandada, existiendo además una cadena de inscripciones anteriores de la cual deriva la suya.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Corte Suprema, Rol N°900-2009, “*Benavides Del Villar Rene con Fisco De Chile*”, 27 de octubre de 2011 (Considerando Vigésimo Cuarto). El destacado es mío

<sup>22</sup> Corte Suprema, Rol N°43468-2016, “*Toso Aste Francisco con Opazo Labrín Germán Eduardo*”, 15 de noviembre de 2016 (Considerando 6°). El destacado es mío

Finalmente, en sentencia del año 2020, la Corte Suprema ha seguido la línea jurisprudencial de los fallos anteriores al preferir la posesión material para dirimir conflictos de inscripciones paralelas. En efecto, ha señalado en su razonamiento lo siguiente:

Trigésimo séptimo: Que esta Corte coincide con la reflexión de la sentencia de primera instancia, confirmada por la Corte de Apelaciones, al establecer que se debe recurrir a la prueba de la posesión integral del inmueble, esto es, la posesión material e inscripción registral vigente, por lo tanto, contando ambas partes con inscripción, **debe ser preferido aquel título que representa una realidad posesoria material efectiva,** manifestada por actos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, ya que **la inscripción por sí sola no confiere posesión real o material si no va acompañada o refrendada con los elementos fácticos de la misma** en términos de la tenencia y el ánimo de señor y dueño o lo que es lo mismo el corpus y animus, como elementos de la posesión **de acuerdo a la definición que de ésta hace el artículo 700 del Código Civil,** “en presencia de inscripciones paralelas vigentes sobre un mismo bien raíz, la doctrina y jurisprudencia han venido uniformemente aceptando que el incordio debe resolverse mediante la asignación de derecho preferente a quien detenta en tal supuesto la posesión material de la finca en litigio” (RDJ, t.78, sección 2ª, p.136 y Corte Suprema Rol N° 7032-2010).<sup>23</sup>

Podemos constatar al analizar todas las sentencias precedentes que, otra vez, la facticidad inherente que conlleva el concepto de posesión resulta ser la mejor estructura mediadora para poder estabilizar el dominio, por lo que se termina recurriendo a su elemento material constantemente para solucionar los problemas que trajo la inscripción conservatoria.

---

<sup>23</sup> Corte Suprema, Rol N°3943 - 2019, “*Corfo Con Madariaga Romero Francisco Javier, Inversiones Ffp S.A. Calvo Carmona Luis Ricardo*”, 17 de marzo de 2020 (Considerando Trigésimo Séptimo). El destacado es mío

### **1.2.3. El problema de las inscripciones de papel**

Otra manifestación de la contradicción que conllevó la inscripción en el registro conservatorio de bienes inmuebles, al cortar con el tradicional entendimiento que se tenía de la posesión en un sentido puramente material a partir de la definición del artículo 700 del Código Civil, fue el llamado problema de las “inscripciones de papel”.

Este problema fue algo evidenciado hace mucho tiempo ya por Leopoldo Urrutia, al contraponerse a la idea de la teoría de la posesión inscrita formulada por Humberto Trucco. En este sentido, Urrutia (1934) señalaba que, para que valga una inscripción contra otra anterior o contra la posesión natural, es necesario que aquélla no sea de “papel”. Esto, ya que la inscripción solemniza un hecho verdadero, no pudiendo solemnizar apoderamientos que no han existido (p. 11).

Como podremos intuir, y en relación a todo lo expuesto hasta ahora, este hecho verdadero identificado por Urrutia resulta ser nuevamente el carácter material, factico o real que conlleva toda posesión, entendida en los términos tradicionales del artículo 700 del Código de Bello.

Efectivamente, al explicar el sentido de una inscripción de papel, Pereira Fredes (2023) ha distinguido lo siguiente:

La inscripción de papel puede entenderse como una inscripción conservatoria que no tiene ningún correlato con la realidad y, por tanto, en la cual el poseedor inscrito no ha realizado acto alguno de aquellos a que da derecho el dominio, constituyendo una formalidad vacía en todo sentido. (p.308)

Resulta interesante la última afirmación, al señalar a la inscripción de papel como una “formalidad vacía en todo sentido” ya que, en correspondencia a lo señalado al principio de la presente memoria, es necesario que la posesión no solamente sea un concepto puramente estructural (porque se convertiría en una forma “vacía en todo sentido”), sino que sea capaz de ser una estructura mediadora de su función estabilizadora del dominio, para lo cual, necesariamente la posesión debe ir acompañada de su realidad material, algo que la inscripción conservatoria (como hemos visto) vino a resquebrajar.

También lo ha entendido así nuestro máximo tribunal. En efecto, este ha señalado en relación con la problemática que se presenta en las inscripciones de papel lo siguiente:

Cuadragésimo: Que, de lo expuesto precedentemente, se concluye que la inscripción efectuada a favor de la comunidad Casali- Calvo y las que derivan de dicho título, tal como lo declaran los jueces de fondo, corresponde a lo que en doctrina se denomina “inscripción de papel” porque se refiere a un bien que nunca ha poseído y que conforma **una simple anotación en el registro del Conservador de Bienes Raíces, no respondiendo a una realidad posesoria**, para este caso particular, la sentencia en la cual se amparan los demandados ni siquiera especifican la extensión del predio, por el contrario, señala que “es acogida la acción subsidiaria en cuya virtud se declara en su favor la prescripción adquisitiva extraordinaria del predio rústico ubicado en el Cerro de Ramón... con toda la superficie comprendida dentro de sus deslindes”<sup>24</sup>

Es inevitable volver a insistir que, habiendo sido la Corte Suprema la que en muchas sentencias articuló y asentó la teoría de la posesión inscrita (como lo mostramos anteriormente), en la sentencia precedente, de manera clara y explícita, señala a la inscripción en este caso como una “simple anotación en el registro del Conservador de Bienes Raíces”, cuando (para ser coherente en sus propios términos) debiese bastar para mostrar quien es el poseedor. Nuevamente el elemento material no puede ignorarse.

En este mismo sentido, la Corte de Apelaciones de San Miguel ha seguido el mismo razonamiento jurídico, como puede verse a continuación:

Cuarto: (...) De esta manera, se entiende también que la duplicidad de inscripciones de un predio quita al dueño de la misma uno de los atributos del dominio, esto es, de su posesión jurídica que faculta a quien se ve desposeído de aquella de exigir su restitución

---

<sup>24</sup> Corte Suprema, Rol N°3943 - 2019, “*Corfo Con Madariaga Romero Francisco Javier, Inversiones Ffp S.A. Calvo Carmona Luis Ricardo*”, 17 de marzo de 2020 (Considerando Cuadragésimo). El destacado es mío.

por vía de la acción reivindicatoria, correspondiendo reconocer el **derecho preferente de quien detenta una “realidad posesoria”**, en vez de que aquel que tiene una simple inscripción de “papel” **desprovista de toda materialidad**. (Corte Suprema Rol N° 12479-2018).<sup>25</sup>

Es interesante en este punto recalcar una idea que destaca Pereira Fredes (2023) al analizar los razonamientos que dan los tribunales de justicia para resolver y conceptualizar la idea de inscripciones de papel, como las sentencias anteriormente presentadas, y es que, a final de cuentas, los tribunales “fundamentan su decisión de rechazar las inscripciones de papel y negarles el reconocimiento de la posesión, no obstante que quien la alega efectivamente cuenta con dicha solemnidad” (p. 313).

El punto anterior será relevante para más adelante, pues si al normativizar el concepto de posesión (o, en otros términos, quien inscribe su inmueble en el registro conservatorio) cumple con esta solemnidad que le permitirá entrar en la posesión del bien, y al mismo tiempo es la jurisprudencia quien no le reconoce la posesión, termina siendo una situación parecida cuando se termina rechazando la oposición del poseedor inscrito en un proceso de saneamiento de la propiedad raíz, como la que contempla el Decreto Ley N°2695, ya que en ambos casos estamos en presencia de alguien a quien no se le reconoce su posesión, a pesar de tener hecha la inscripción conservatoria.

Finalmente, Pereira Fredes (2023) reconoce el siguiente problema que nos corresponderá analizar, el cual también es una consecuencia de la introducción de la inscripción conservatoria en nuestro ordenamiento, y que nos permitirá conectar con la discusión hecha en un principio, en relación al concepto de posesión que se maneja en el Código Civil, ya que el autor anticipa que “en la cuestión de las inscripciones de papel se devela uno de los problemas centrales de la teoría de la posesión inscrita; a saber, el de la dualidad” (p. 310).

---

<sup>25</sup> Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol N°937 - 2020, “*Fuentes con Garín*”, 28 de diciembre de 2020 (Considerando Cuarto). El destacado es mío

#### 1.2.4. El problema conceptual de la posesión

Hasta ahora hemos señalado que, producto del alejamiento que produjo la inscripción conservatoria del entendimiento tradicional de posesión, la jurisprudencia, para resolver las controversias de carácter jurídico que se han suscitado como consecuencia del reconocimiento de un poseedor inscrito, ha recurrido una y otra vez al mismo carácter factico que dejaba atrás. Las sentencias de los tribunales vuelven insistentemente al concepto tradicional de posesión del artículo 700 del Código de Bello, produciendo una bifurcación de conceptos posesorios, existiendo el tradicional (material y factico) por una parte, y el concepto normativizado que introduce la posesión inscrita, por otra.

Anteriormente señalábamos que uno de los problemas que se originaban por considerar al concepto de posesión de manera normativizada era la evidente desprotección en que quedaba el poseedor inscrito al no poder intentar la acción reivindicatoria del artículo 889 del Código Civil, debido a que no perdía su posesión mientras existiera una inscripción vigente. Para esto, los tribunales superiores de justicia habían recurrido a la pérdida de la tenencia material para poder interponer la acción.

Pero, otro de los argumentos que emplea la jurisprudencia para solucionar lo anterior es “bifurcar” el concepto de posesión para que el poseedor inscrito pueda hacer uso de la acción de dominio. Esto lo identifica Pereira Fredes (2019) al señalar lo siguiente:

La fórmula que reiteradamente ha empleado la Corte Suprema ha sido la de *posesión cabal e íntegra*, sugiriendo que ella encuentra su respaldo normativo en el artículo 700 del Código Civil. ¿Qué ocurre, entonces, cuando el dueño y poseedor del inmueble inscrito busca deducir la acción reivindicatoria? De acuerdo con esta lectura, en estos supuestos el actor puede efectivamente perseguir la reivindicación del inmueble porque no tiene el *corpus* ni la posesión *material* del bien, de modo que no está en posesión de



este. **Al no contar con la posesión material del predio, carece de la posesión.** (p. 345)<sup>26</sup>

En efecto, la Corte Suprema ha señalado la siguiente argumentación para respaldar el otorgamiento de la acción reivindicatoria al poseedor inscrito:

SÉPTIMO: (...) A este respecto, es oportuno recordar que en el régimen de constitución de la propiedad inmueble instituido en nuestro ordenamiento, la inscripción conservatoria a que se refieren los artículos 724 y 728 del Código Civil cumple la función de solemnizar y asegurar la adquisición y conservación de la posesión de los bienes raíces, **sin desentenderse, empero, de la noción esencial que sobre el instituto de la posesión entrega el artículo 700 del mismo cuerpo normativo**, cuando lo define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; de donde surgen como componentes que lo estructuran dos elementos: uno de carácter material, conocido como el "corpus", que es la tenencia física o poder de hecho sobre el bien y otro, denominado "animus", de índole psicológica, que se traduce en la intención de obrar como señor o dueño (animus domini) o en la intención de tener la cosa para sí (animus rem sibi habendi);

Así, la posesión de una cosa -en la especie, de un bien raíz- supone y exige la concurrencia copulativa de los dos presupuestos o elementos constitutivos que precedentemente se han señalado; de suerte que, en el evento de encontrarse el dueño de un inmueble inscrito desprovisto de la posesión material del mismo, por detentarla otra persona, **resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e íntegra de la cosa,**

---

<sup>26</sup> El destacado es mío

en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil, que es lo que precisamente acontece en la especie.<sup>27</sup>

Usando exactamente el mismo razonamiento, el máximo tribunal vuelve a mostrar este doble entendimiento sobre la concepción de la posesión, y agrega lo siguiente:

4º. – (...) Resulta obvio que no cuenta aquél con la posesión cabal e integra de la cosa, en los términos exigidos por el mencionado artículo 700 del Código Civil, que es lo que precisamente acontece en la especie. En semejante situación, tal como manifiestan los sentenciadores, nuestra jurisprudencia ha sostenido la procedencia de la acción reivindicatoria a favor del dueño y poseedor inscrito de un bien raíz **en contra de la persona que detenta la posesión material** sobre el mismo, basándose para ello en lo dispuesto por los artículos 889 y 895 del precitado cuerpo legal.

En esta línea jurisprudencial se ha dicho que dentro del sistema instituido por nuestro Código Civil sobre el dominio y posesión inscrita de los bienes raíces **no cabe duda de que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria en contra de quien detenta la posesión material** e incluso del mero tenedor.

La pérdida de la posesión puede producirse por la privación de la posesión inscrita solamente, conservándose la posesión material; **por la pérdida de la posesión material, conservándose la posesión inscrita**; o por carencia tanto de la posesión inscrita como de la material.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Corte Suprema, Rol N° 11995 - 2014, “*Quercus S.A. Con Bazan Cardemil Maria Eugenia*”, 20 de enero de 2015 (Considerando Séptimo). El destacado es mío

<sup>28</sup> Corte Suprema, Rol N° 42377 - 2017, “*Contreras / Ojeda*”, 02 de enero de 2018 (Considerando 4º). El destacado es mío.

Es interesante en la sentencia precedentemente citada que no solamente introduce y hace suyo el razonamiento de los conceptos de posesión cabal e íntegra, sino que además, da cuenta explícitamente de la bifurcación conceptual de la posesión, pues reconoce finalmente que la posesión no es una sola, identificando a la posesión inscrita y a la posesión material como los elementos integrantes de *la* posesión (cabal e íntegra).

Finalmente, y para mayor abundamiento, antes la jurisprudencia, si bien no usaba los términos de *posesión cabal e íntegra*, sí hacía alusión a la integración de los dos tipos de posesión, concluyendo finalmente lo mismo, como se puede constatar en un fallo de la Corte de Apelaciones de Rancagua:

Cuarto: Que, la controversia surge con el último requisito, esto es, que el actor se encuentre privado de la posesión; y en este sentido cabe señalar primeramente que en relación con los inmuebles surge el problema de si corresponde acción reivindicatoria a un propietario que, teniendo inscrito a su nombre un inmueble, le es arrebatado materialmente. Bien puede sostenerse, que **no obstante tener posesión inscrita, al privarse al dueño de la tenencia material, se le ha privado de una parte integrante de la posesión, su fase material**, y podría en tal caso el dueño reivindicar, al no ser integralmente poseedor.<sup>29</sup>

Hemos podido constatar hasta acá que, efectivamente, terminan conviviendo dos conceptos distintos para entender la posesión: por una parte, la material, que como se ha señalado de manera reiterada, es la que está inherentemente unida al concepto de posesión que hará posible que su concepto sirva para estructurar y mediar la función estabilizadora del dominio que le corresponde; y, por otra parte, la posesión inscrita, una manera de entender la posesión normativamente, y no fácticamente como la que señala el artículo 700 del Código de Bello.

---

<sup>29</sup> Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N°690-2006, “*Acevedo Donoso, Jorge Antonio con Sociedad Aravena Hermano Limitada*”, 18 de abril de 2007 (Considerando Cuarto). El destacado es mío

Y es esta segunda manera de entender la posesión (o sea, de una manera normativa) lo que ha conducido a tener los distintos problemas que hemos podido mostrar en este capítulo, al romper con el entendimiento tradicional que se tenía de la posesión. Esto resulta evidente no solo por las diversas contradicciones que se han presentado, vale decir, los problemas relativos al uso de la acción reivindicatoria, de las inscripciones paralelas, de las inscripciones de papel, y de la conceptualización de la posesión; sino que, además, porque para solucionar precisamente estos problemas, la jurisprudencia “vuelve” al uso del concepto material, fáctico o real que debe tener la posesión, o sea, termina recurriendo al concepto tradicional del artículo 700.

Esto ya lo ha constatado la doctrina nacional. Por ejemplo, Pereira Fredes (2018) ha señalado que “de la teoría de la posesión inscrita, en cambio, se desprende un concepto normativo o teórico de la posesión, que es contrario al recogido en el Código Civil y emparenta la posesión con la virtualidad de la inscripción conservatoria” (p. 191).

En este sentido, y mencionando al final un punto importante, también Atria (2019) ha expresado lo siguiente:

(...) Pero ahora no estamos intentando hacer un tratamiento exhaustivo de estos problemas, sino solo mostrando como la normativización de la posesión que implica el régimen registral desestabiliza el dominio, produciendo una progresiva separación entre posesión material y posesión inscrita, que solo puede ser solucionada mediante un **régimen especial de regularización**. (p.131) <sup>30</sup>

Es esta referencia a un régimen especial de regularización lo que nos interesará ahora, pues, no es solo la jurisprudencia la que ha recurrido al elemento material de la posesión para resolver las diversas contradicciones jurídicas que creó la introducción del sistema registral, sino que, también, ha sido la legislación la que ha recurrido a reforzar el carácter material (y tradicional) de la posesión.

El Decreto Ley N°2695 al optar por el poseedor material, vuelve al concepto tradicional del artículo 700 del Código Civil, por lo que resulta pertinente estudiarlo en el siguiente capítulo.

---

<sup>30</sup> El destacado es mío

## **CAPÍTULO 2: EL DECRETO LEY N°2.695**

En el capítulo anterior dimos cuenta de que el entendimiento tradicional del concepto de posesión (recogida en el artículo 700 del Código de Bello) era el que nos servía para que la institución de la posesión pudiera cumplir su función estabilizadora del dominio o (lo que es lo mismo) la que la posibilitaría para entrar al dominio de la cosa mediante la prescripción adquisitiva.

Lo anterior se ve trastocado con la introducción del sistema registral, englobado principalmente bajo la denominada “teoría de la posesión inscrita”, que se alejó del concepto propiamente material de la posesión, entendiéndola ahora como un concepto normativo en que lo más relevante es la inscripción del bien raíz en el Conservador de Bienes Raíces, pero, como se pudo mostrar en diversos fallos jurisprudenciales, esto trajo más problemas y contradicciones que soluciones, teniendo la jurisprudencia que volver al concepto material una y otra vez para solucionar los diversos conflictos que fueron surgiendo.

Esta “vuelta” al concepto material de la posesión no ha sido solamente una tendencia jurisprudencial, sino que también el ámbito legislativo ha tenido que entrar a solucionar estas problemáticas, lo que se constata sobre todo en el Decreto Ley N°2.695. Es esta última normativa la que entraremos a exponer, pero antes, mostraremos de manera breve la evolución legislativa que se ha tenido en los procedimientos de saneamiento de la propiedad raíz.

### **2.1. Antecedentes del Decreto Ley N°2.695**

El primer antecedente directo que se tiene del Decreto Ley N°2.695 es la Ley N°6.382 que “Establece las cooperativas de pequeños agricultores”. Esta tenía por objeto primordialmente otorgar préstamos controlados para fines agrícolas, contratar préstamos con entidades de fomento, dirigir la producción agrícola, adquirir maquinaria agrícola, entre otras<sup>31</sup>.

Sin perjuicio de que esta ley tenía por objeto fundamental ayudar económicamente a los pequeños agricultores, que ascendieron a más de 300.000 durante el gobierno del presidente

---

<sup>31</sup> Artículo 2 de la Ley N°6.382

Pedro Aguirre Cerda (Acevedo, 2015, p. 61), la normativa legal, para lo que nos interesa en la presente memoria, en su Título IV denominado “Saneamiento del dominio de la pequeña propiedad agrícola” contenía las primeras reglas que permitirían una regularización de los bienes inmuebles.

A este respecto, se le otorgaba la posibilidad al poseedor material de un predio rústico, cuyo avalúo no excediera de ciento cincuenta mil pesos de la época, que pudiera pedir al Juez de Letras que se le reconozca su dominio por los procedimientos especiales que establecía esta ley<sup>32</sup>. Inmediatamente después, la normativa establecía los siguientes requisitos para optar al saneamiento del predio:

“Art. 31. Para ejercitar este derecho se requiere:

1° Haber **poseído materialmente**, sin violencia, clandestinidad ni interrupción, el predio durante 10 años, por sí o por sus antecesores.

La posesión deberá probarse en la forma establecida por el artículo 925, del Código Civil; y

2° Que el predio tenga deslindes determinados y **no forme parte de otro predio inscrito a favor de un tercero**”<sup>33</sup>

Vemos nuevamente que ya la legislación del año 1939 hacía referencia a la necesidad de otorgar al poseedor material de un inmueble un procedimiento para optar a su saneamiento, es decir, poder acceder al dominio, dando cuenta de que la inscripción conservatoria no bastaba, facilitando la posibilidad de que se pudiera presentar un legítimo contradictor dentro del plazo de 15 días<sup>34</sup>. Sin perjuicio de esto, se puede notar que la preferencia la seguirá teniendo el vigente poseedor inscrito, como lo señala el requisito número dos del anterior artículo citado.

---

<sup>32</sup> Artículo 30 de la Ley N°6.382

<sup>33</sup> Artículo 31 de la Ley N°6.382. El destacado es mío

<sup>34</sup> Artículo 33 de la Ley N°6.382

Posteriormente, el DFL N°326 de 1960 en su artículo 133 derogó esta ley, pero manteniendo el Título IV anteriormente señalado, donde se constata que pasará a denominarse "Ley de Saneamiento del Dominio de la Pequeña Propiedad Agrícola".

Luego, la Ley N°15.020 del año 1962 sobre "Reforma Agraria" resulta fundamental, pues, como lo muestra su artículo 3, el propósito de esta ley es "llevar a cabo una reforma agraria que permita **dar acceso a la propiedad de la tierra a quienes la trabajan**, mejorar los niveles de vida de la población campesina, aumentar la producción agropecuaria y la productividad del suelo"<sup>35</sup>

Evidenciamos, una vez más, que las problemáticas en relación a la posesión material no se han solucionado, ya que desde la Ley N°6.382 hasta la normativa actualmente comentada, han transcurrido 23 años, y en esta nueva legislación sigue siendo importante recalcar al que tiene la tenencia fáctica del inmueble o, en términos del artículo 3 anteriormente citado, el campesino que trabaja la tierra<sup>36</sup>.

Pero para efectos de la presente memoria, es el DFL N°7 R.R.A. del Ministerio de Hacienda del año 1963 el que nos interesa, pues este vino a establecer procedimientos para el saneamiento de títulos de la pequeña propiedad agrícola<sup>37</sup>. En efecto, el artículo 7° en sus dos primeros incisos señala los requisitos para optar al saneamiento del inmueble:

Artículo 7°.- Si el interesado **se encontrare en posesión material exclusiva y continua del inmueble** por un período no inferior a cinco años, acreditare que no existe juicio pendiente en su contra que afecte el dominio o posesión y que está al día en el pago de

---

<sup>35</sup> Artículo 3° de la Ley N°15.020

<sup>36</sup> Es importante recordar que la reforma agraria aprobada por el Congreso Nacional el año 1962 no tenía como primera prioridad el otorgar la tierra para el campesinado que la tenía y trabajaba fácticamente, sino que su énfasis estaba puesto en aumentar la productividad de las tierras que no se explotaban, dentro del marco que exigía la Alianza por el Progreso para la modernización de agro y, con esto, evitar la revolución en América Latina como consecuencia de la Revolución Cubana (Correa, 2011, pp. 278-283).

<sup>37</sup> Pequeña propiedad agrícola que se encuentra definida en el artículo 80 letra b) de la Ley N°15.020, que entiende por esta a las parcelas y huertos familiares formados por la Caja de Colonización Agrícola y por la Corporación de la Reforma Agraria, que la sucede, los sitios en villorrios agrícolas, la "propiedad familiar agrícola" y todo predio rústico cuyo avalúo fiscal, para los efectos de la contribución territorial, no sea superior a cinco sueldos vitales anuales para empleado particular de la industria y el comercio del departamento de Santiago.

impuesto territorial del predio, podrá la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales, en uso del mandato conferido, solicitar del Juez de Letras en lo Civil de Mayor Cuantía del departamento en que estuviere situado el inmueble, que ordene su inscripción a nombre de aquél en el Registro de Propiedades.

Si el interesado fuere un comunero que reúna los requisitos mencionados en el inciso anterior, podrá solicitar la adjudicación en dominio del inmueble<sup>38</sup>

Vemos nuevamente una referencia a la posesión material del inmueble, o sea, el carácter fáctico de la posesión sigue siendo una cuestión indispensable a la hora de pensar una solución a cualquier problemática y contradicción que se presente por el sistema registral de bienes inmuebles chileno. Incluso, para efectos de acreditar la posesión material, el DFL R.R.A. N°7 no se restringe al artículo 925 del Código Civil (como lo hacía la Ley N°6.382), sino que señala expresamente que el tribunal admitirá cualquier clase de prueba, pudiendo el solicitante agregar a su posesión la de sus antecesores, siempre que exista entre ellas, a lo menos, un título aparente que haga presumible esa continuidad, existiendo la posibilidad de que se tenga como título aparente (entre otras opciones) las mejoras que se hayan hecho al inmueble<sup>39</sup>.

Avanzando hasta el año 1968, nos encontramos con el DFL N°6 del Ministerio de Agricultura, que modifica, complementa y fija texto refundido del DFL R.R.A. N°7 precedentemente señalado. Tal como señala su artículo 35, se deroga la Ley N°6.382, de 1939 y todas aquellas normas legales sobre saneamiento del dominio que sean incompatibles con las establecidas en el presente texto refundido del D.F.L. R.R.A. N°7, de 1963 y sus modificaciones.

Ahora bien, para el caso del saneamiento del dominio de las propiedades rústicas y rurales y predios urbanos, tanto el artículo 6° (que se refiere a las propiedades rústicas y rurales) como el artículo 43° (que se refiere a los predios urbanos) establecen que el peticionario debe estar, a la fecha de presentación de la solicitud, por sí o por otra persona en su nombre, en posesión material, exclusiva y continua del inmueble, por un período no inferior a cinco años;

---

<sup>38</sup> Artículo 7° del DFL R.R.A. N°7 del año 1963. El destacado es mío

<sup>39</sup> Artículo 10° del DFL R.R.A. N°7 del año 1963. El destacado es mío



y, además, no tener juicio pendiente en su contra que afecte al dominio o posesión del predio, entablado por un tercero que invoque también dominio o posesión<sup>40</sup>.

Sobre los diversos preceptos y normativas que esta regulación vino a articular, la doctrina ha señalado que

Tanto la ley 6392 como el DFL RRA 7 de 1963 podían afectar al poseedor debidamente inscrito, pero tomaban precauciones procesales y substantivas para evitarlo. Si el poseedor inscrito era perjudicado, era porque, pese a tener derecho a oponerse, no lo había hecho. El N°1 del artículo 8° del DFL 6, al contrario, niega al poseedor inscrito, cuando se encuentra en la situación descrita más arriba, derecho a oponerse, por lo que se expresa la valoración legislativa de que en ese caso es al detentador material al que corresponde la posesión y el dominio<sup>41</sup>

Por lo anteriormente expresado, vemos que hubo una evolución en la legislación nacional sobre a quién preferir en una disputa para dilucidar quien tenía mejor derecho sobre un bien raíz, ya que tuvieron que pasar casi 30 años para que se prefiriera al poseedor material por sobre el poseedor inscrito, sin perjuicio de que la tenencia fáctica siempre fue el primer elemento a considerar para recién optar a un procedimiento de saneamiento<sup>42</sup>.

Finalmente, y luego de la legislación del DFL N°6 del año 1968, es que se avanza, en el año 1979, a la promulgación del Decreto Ley N°2.695 que fijó las normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella. Es la normativa que analizaremos a continuación en el siguiente apartado.

---

<sup>40</sup> La diferenciación estará por sobre todo en la definición de qué se entenderá por predio rústico o rural (señalado en el artículo 1° del DFL N°6 del Ministerio de Agricultura de 1968) y predio urbano (señalado en el artículo 42° del DFL N°6 del Ministerio de Agricultura de 1968).

<sup>41</sup> Atria Lemaitre, F. (s/f). Tratado del Dominio y la Posesión. (en edición)

<sup>42</sup> Sin perjuicio de esto, Peñailillo (1973) ha señalado que las oposiciones en la práctica a una solicitud de saneamiento han resultado escasísimas, debido fundamentalmente a la poca eficacia de que la noticia para la oposición se da por dos avisos en los diarios y, además, porque los solicitantes son en su gran mayoría quienes verdaderamente tienen derecho al predio (p.74).

## **2.2. El Decreto Ley N°2.695**

El Decreto Ley N°2.695, del año 1979, fijó las normas para regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella, el cual fue publicado el 21 de julio de 1979, y es el que sigue rigiendo (con algunas reformas) hasta nuestros días, derogando (tal como lo señala su artículo 38) el DFL N°6 de 1968 del Ministerio de Agricultura.

El decreto, antes de establecer sus disposiciones generales, señala como uno de sus fundamentos para el establecimiento de un procedimiento de saneamiento que la deficiente constitución del dominio de las pequeñas propiedades raíces rurales y urbanas genera problemas de índole socioeconómico de crecimiento progresivo, al impedir que gran número de ellas se incorpore efectivamente al proceso productivo nacional.

Resulta interesante lo señalado por Atria (s/f) con respecto al primer fundamento del decreto ley, pues resulta evidente que

las filosofías que inspiraban la labor legislativa de la junta militar en 1979 no eran precisamente cercanas a las que inspiraron la del presidente Frei Montalva. Uno puede especular que detrás de la dictación del DFL 6 estaban los mismos principios de justicia que inspiraban la reforma agraria (“la tierra para el que la trabaja”), mientras que para la junta militar estaban razones de eficiencia económica (lograr que esos predios se incorporaran “efectivamente”, como dice el preámbulo del decreto ley, “al proceso productivo nacional”)

Algo muy parecido a lo que se comentó en relación a la Ley N°15.020 del año 1962, donde el presidente Jorge Alessandri buscaba aumentar la productividad de las tierras que no se explotaban, con un evidente énfasis de carácter económico al momento de legislar. Esto, lo que muestra, es que a pesar de que las distintas legislaciones buscan objetivos diferentes, la importancia del carácter factico es relevante en distintos momentos de la historia del país al momento de pensar los procedimientos de saneamiento de la tierra.

Esto es lo que termina señalando también el decreto ley en su fundamentación inicial, al argumentar que la legislación vigente sobre la materia

No ha permitido dar solución eficaz al problema, por lo cual es conveniente modificarla, adecuándola a la realidad actual y estableciendo un nuevo procedimiento que dé facultades a la autoridad administrativa para ordenar la inscripción de los predios a nombre de sus **poseedores materiales** que reúnan los requisitos establecidos en la ley, y que contemple la intervención de la Justicia Ordinaria sólo en los casos de legítima oposición o para garantizar los derechos de terceros<sup>43</sup>

Ya en su artículo primero señala la condición que deben tener los bienes raíces rurales o urbanos para la solicitud de saneamiento, al señalar lo siguiente:

ARTICULO 1° Los poseedores materiales de bienes raíces rurales o urbanos, cuyo avalúo fiscal para el pago del impuesto territorial sea inferior a ochocientas o a trescientas ochenta unidades tributarias, respectivamente, que carezcan de título inscrito, podrán solicitar de la Dirección de Tierras y Bienes Nacionales que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar habilitados para adquirir su dominio por prescripción, de acuerdo con el procedimiento que se establece en la presente ley<sup>44</sup>.

Autores como Atria (2005) han señalado con respecto a esta legislación de saneamiento, en contraposición al régimen registral de bienes inmuebles que:

Lo que esta legislación significa es precisamente que la posesión registral de bienes inmuebles no cumple el objetivo que corresponde a la posesión. Las reglas sobre

---

<sup>43</sup> Preámbulo D.L. N°2695. El destacado es mío

<sup>44</sup> Artículo 1 D.L. N°2695

saneamiento de la posesión contienen el verdadero régimen de la posesión de bienes inmuebles en el derecho chileno.

En ellas lo determinante vuelve a ser el hecho del control material de la cosa, de actuar como dueño de algo aun cuando no haya, en el sentido del régimen general, posesión. (p.77)

Pero, resulta relevante constatar que con respecto a esta legislación no es uniforme este pensamiento. En directa contraposición a la cita recién realizada, Salah (2010) ha señalado que no se puede considerar al D.L. N°2.695 como una norma de clausura de las disposiciones sobre posesión de bienes inmuebles, ya que:

Existen importantes aspectos que impiden considerar al D.L. N°2.695 como una norma de clausura, si se considera que debe ser una norma aplicable a la totalidad de los casos, preservando la coherencia del sistema. En efecto, el DL N°2.695 se aplica solo respecto de predios de bajo monto, lo que hace que no sea un régimen de aplicación general. (pp. 262-263)

Más allá de esta distinción, y la remisión que se hace al artículo 1 del decreto ley analizado, lo que nos interesa destacar es que el sistema en su conjunto (ya sea que hablemos de fallos jurisprudenciales, o de legislación civil como es el procedimiento de saneamiento) para la solución de los distintos problemas que se terminaron originando con la introducción del sistema registral, termina recurriendo de igual forma al aspecto fáctico y material de la posesión, pues (como lo notamos en el capítulo 1), termina siendo la manera en que la institución de la posesión puede llegar a cumplir con su función estabilizadora del dominio.

Luego, señalando los requisitos que se deben cumplir para que el solicitante pueda ejercer su derecho al saneamiento, el artículo 2° del decreto ley establece lo siguiente:

ARTICULO 2° Para ejercitar el derecho a que se refiere el artículo anterior, el solicitante deberá reunir los siguientes requisitos:

- 1.- Estar en posesión del inmueble, por sí o por otra persona en su nombre, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años, a lo menos, y
- 2.- Acreditar que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

No será obstáculo para el ejercicio de este derecho la circunstancia de que existan inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble.<sup>45</sup>

Se podrá notar que los requisitos establecidos en el decreto ley son prácticamente los mismos a los señalados en el antecedente más próximo de esta legislación, es decir, el DFL N°6 del Ministerio de Agricultura del año 1968, con la salvedad de que en el actual decreto ley se exige estar en posesión del inmueble, en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, mientras que en el DFL N°6 ya derogado se exigía estar en posesión material exclusiva y continua del inmueble.

Es relevante en este sentido la posibilidad que otorga el artículo para ejercer este derecho, aun existiendo inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble. Sin perjuicio de esto, el poseedor inscrito podrá oponerse a la solicitud de regularización, oposición que podrá presentarse dentro del plazo que indica el artículo 11° del decreto ley.

Las causales que podrán presentar los terceros que se opongan al procedimiento de regularización están indicados en el Título IV, artículo 19° del D.L. N°2.695, los cuales se muestran a continuación:

---

<sup>45</sup> Artículo 2° D.L. N°2695

ARTICULO 19° Los terceros que formulen oposición a la solicitud en la oportunidad establecida en el artículo 11° de la presente ley, sólo podrán fundarla en alguna de las causales siguientes:

1.- Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva;

Sin embargo, no podrá invocar esta causal el que solo tenga la calidad de comunero; el que por sí o sus antecesores, haya vendido o prometido vender al peticionario o a aquellos de quien o quienes éste derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado, el todo o parte del predio y recibido dinero a cuenta del precio, ni tampoco el que invoque una inscripción especial de herencia cuando en la respectiva resolución de posesión efectiva se haya omitido a otros herederos con derecho a ella.

Los que se encuentren en las situaciones previstas en el inciso anterior, sólo podrán ejercer el derecho de pedir compensación en dinero establecido en el párrafo 3° del presente título. Igual derecho tendrá el comunero, sin perjuicio de lo que dispone el número 4° de este artículo.

Con todo, podrá invocar esta causal aquel que hubiere solicitado judicialmente la resolución del contrato o interpuesto acción de petición de herencia, siempre que se haya notificado la demanda con antelación a la fecha de presentación ante el Servicio de la solicitud correspondiente por el requirente.

2.- Tener el oponente igual o mejor derecho que el solicitante, esto es, reunir en sí los requisitos señalados en el artículo 2°, respecto de todo el inmueble o de una parte de él.

En este caso, el oponente deberá deducir reconvencción, solicitando que se practique la correspondiente inscripción a su nombre, que producirá los efectos señalados en el título III de la presente ley.

3.- No cumplir el solicitante todos o algunos de los requisitos establecidos en el artículo 2º, y

4.- Ser una comunidad de que forme parte el oponente, poseedora inscrita del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que aquélla se encuentre en liquidación, al momento en que fue presentada la solicitud a que se refiere el artículo 1º.<sup>46</sup>

Estos requisitos serán importantes tenerlos presentes, pues se mostrará como se han expresado en la práctica las oposiciones a los procedimientos de regularización en los fallos de los tribunales que se analizarán en el siguiente capítulo.

Como última mención al decreto ley, es importante mostrar los efectos que conlleva la inscripción de la resolución del Servicio que acoja la solicitud. Esto está de manifiesto en los dos primeros incisos del artículo 15º, donde se otorga la calidad de poseedor regular, como mostramos a continuación:

ARTICULO 15º La resolución del Servicio que acoja la solicitud se considerará como **justo título**. Una vez practicada su inscripción en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, el interesado **adquirirá la calidad de poseedor regular del inmueble** para todos los efectos legales, aunque existieren en favor de otras personas **inscripciones que no hubieran sido materialmente canceladas**.

---

<sup>46</sup> Artículo 19 D.L. N°2695

Transcurridos **dos años completos de posesión inscrita no interrumpida**, contados desde la fecha de la inscripción, **el interesado se hará dueño del inmueble por prescripción**, la que no se suspenderá en caso alguno.<sup>47</sup>

Podemos constatar que una vez hecha la inscripción luego del procedimiento de regularización, esta actuará para que el poseedor material pueda finalmente acceder al dominio del inmueble mediante la prescripción, en un plazo de dos años de posesión inscrita no interrumpida. Vemos acá una nueva confirmación de lo que hemos estado señalando constantemente, en el sentido de que la preeminencia material del poseedor le permitió a éste la posibilidad de estabilizar su dominio, accediendo a esta posibilidad mediante la prescripción, confirmando el carácter fáctico que se contiene en el artículo 700 del Código Civil<sup>48</sup>.

Finalmente, es importante destacar que existe normativa aparte del decreto ley N°2.695 que también tiende a mirar el carácter fáctico de la posesión a la hora de tener que sanear diversos tipos de propiedades. Por ejemplo, la ley 19.776 sobre regularización de posesión y ocupación de inmuebles fiscales, señala en su primer artículo que podrán acogerse a los beneficios establecidos en esa ley todos aquellos ocupantes de inmuebles fiscales cuyos derechos emanen o deriven de un decreto supremo válidamente dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales, y que los ocupen en forma efectiva, ya sea en forma total o parcial respecto de la cabida original, con una anticipación de a lo menos cinco años. Acá nuevamente se señala la importancia que debe tener la vinculación material del inmueble para efectos de poder sanear el bien raíz en los términos que establece la norma<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Artículo 15 D.L. N°2695. El destacado es mío

<sup>48</sup> Es importante tener presente que autores como Alcalde (2021) si bien también señalan que el régimen de saneamiento no contradice el modelo posesorio del Código Civil, sino que lo confirma, su tesis es que esto es así producto de que el objetivo es que el poseedor material cuente con un título que le permita ingresar al registro y adquirir por prescripción adquisitiva (p. 259). O sea, en nuestros términos, el régimen de saneamiento confirmaría (para Alcalde) no el modelo tradicional fáctico de posesión presente en el artículo 700, sino que se estaría confirmado una concepción normativizada de la posesión, que es expresada en la normativa de la posesión inscrita.

<sup>49</sup> Evidentemente se requieren requisitos adicionales a simplemente ser poseedores materiales del inmueble fiscal, por ejemplo, el mismo artículo señala que deben ser personas titulares de decretos supremos, ser herederos o descendientes de beneficiarios de títulos de dominio cuyo decreto supremo se encontrare comprendido dentro de inscripciones globales o específicas, o ser solicitantes cuya ocupación derive de una transferencia a cualquier título de acciones, mejoras y derechos



Otro ejemplo en nuestro ordenamiento jurídico se pudo encontrar en la ley 20.915, que fortalece el carácter público y democrático de los partidos políticos y facilita su modernización, específicamente lo señalado en su artículo segundo transitorio:

Artículo segundo.- Los partidos políticos que sean **poseedores materiales de bienes inmuebles** que no se encuentren inscritos a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces respectivo podrán solicitar al Ministerio de Bienes Nacionales, dentro de los noventa días corridos siguientes a la fecha de publicación de esta ley, que se les reconozca la calidad de poseedores regulares de dichos bienes a fin de quedar **habilitados para adquirir su dominio por prescripción**, de acuerdo a las reglas y al procedimiento que se indican en el presente artículo y en el siguiente:

1. Los partidos políticos deberán acreditar ante el Ministerio de Bienes Nacionales, mediante una declaración jurada ante notario, suscrita por el representante legal del partido político, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) **Estar en posesión material del inmueble**, por sí o por otra persona en su nombre, en forma **continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años**, a lo menos.

b) Que no existe juicio pendiente en su contra en que se discuta el dominio o posesión del inmueble, iniciado con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

La declaración jurada deberá indicar, además, el origen de su posesión y los antecedentes legales y de hecho de los poseedores anteriores, si los conocieren, como asimismo, el conocimiento que tuvieron de la existencia de inscripciones que se refieran al inmueble y de las otras personas que pudieran tener derechos sobre él.

2. Además, la posesión material podrá acreditarse en la forma establecida en el artículo 925 del Código Civil. **No será obstáculo para el ejercicio de este derecho por parte de los partidos políticos la existencia de inscripciones de dominio anteriores sobre el mismo inmueble**, sin perjuicio de los derechos de los titulares de dichas inscripciones contemplados en el número 11 del artículo tercero transitorio de esta ley.

Como se constata de la simple lectura de la norma transitoria, los requisitos eran prácticamente los mismos a los establecidos en el decreto ley N°2.695<sup>50</sup>, como estar en posesión del inmueble (el artículo transitorio señala posesión material), en forma continua y exclusiva, sin violencia ni clandestinidad, durante cinco años a lo menos. También se refieren ambas disposiciones a que no será un obstáculo para proceder al saneamiento de la propiedad la existencia de inscripciones anteriores, pudiendo también agregar a su posesión la de sus antecesores, sea esta legal o material.

Como se ha tratado de mostrar durante este capítulo, la legislación de saneamiento vino a confirmar lo que ya antes habíamos expuesto en relación a cómo la jurisprudencia se las había arreglado para solucionar diversas contradicciones producto de la introducción del sistema registral a nuestro ordenamiento. Es nuevamente el elemento material y fáctico al que recurre la legislación para solucionar los inconvenientes que presenta el saneamiento de la propiedad, teniendo siempre como un requisito la tenencia que se debe presentar ante el inmueble para poder optar a este beneficio, luego de una evolución histórica de esta legislación, la cual se tuvo que hacer cargo en distintos momentos de nuestra historia.

En el próximo capítulo se analizará como los fallos de nuestros tribunales de justicia dan cuenta de las diversas problemáticas que ha tenido el decreto ley N°2.695 para otorgar la preeminencia al poseedor material del inmueble, y si sigue siendo coincidente con todo lo expuesto hasta ahora.

---

<sup>50</sup> De hecho, el artículo tercero transitorio termina señalando que se aplicarán de forma supletoria, en todo lo no previsto, las disposiciones especiales del decreto ley N°2.695

### **CAPÍTULO 3: ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL DECRETO LEY N°2.695**

Llegados a este punto estamos en condiciones de analizar como ha fallado la jurisprudencia de los tribunales de justicia en distintas controversias jurídicas que guarden relación con el decreto ley N°2.695. A continuación, presentaremos distintos fallos que dan cuenta de las variadas cuestiones que hemos estado presentando hasta ahora<sup>51</sup>.

#### **3.1. Corte Suprema, Rol N°22128 – 2014, “Ávila Gutiérrez Daniel Jesús Con Luengo Arellano Herminia”, 08 de julio de 2015**

En esta demanda en juicio sumario, se solicitó que se condenara a pagar la compensación en dinero que dispone el artículo 28 del decreto ley N°2.695<sup>52</sup>. Lo importante a destacar es la posición que toma la recurrente del recurso, señalado su razonamiento en el siguiente considerando de la Corte:

**Sexto:** Que la recurrente alega que el artículo 28 del Decreto Ley 2695 obliga al actor a probar su dominio sobre el inmueble y no solo su calidad de poseedor inscrito. Agrega que al encontrarse fallecidos los mandantes vendedores a la fecha de celebración de la compraventa, la tradición efectuada no pudo transferir al comprador el derecho de dominio sobre el inmueble. En consecuencia, la Corte de Apelaciones de Valparaíso habría errado al confirmar la sentencia del Juzgado de Letras de Casablanca que estimó satisfechas las condiciones del artículo 28 del Decreto Ley 2695 con la sola presentación

---

<sup>51</sup> Las sentencias que a continuación se expondrán fueron extraídas del texto de recopilación de jurisprudencia sobre el DL N°2695 de José Luis Zavala Ortiz y José Andrés Zavala Valenzuela, donde se tratan diversos preceptos de la normativa legal, pero para efectos de la presente memoria solo se presentarán fallos que guarden relación, en preferencia, con la oposición a un procedimiento de saneamiento. Para ver las diversas sentencias analizadas consultar Zavala Ortiz, J.L. y Zavala Valenzuela, J.A. (2023). *El DL N°2.695 y su jurisprudencia*. Editorial Libromar.

<sup>52</sup> ARTICULO 28° inciso primero DL 2695: Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 19° y 26°, los terceros que acrediten dominio sobre todo el inmueble o una parte de él y que no hayan ejercido oportunamente las acciones a que se refiere el párrafo 2° de este título, así como los que pretendan derechos de comunero sobre el mismo o ser titulares de algún derecho real que lo afecte, podrán exigir que tales derechos le sean compensados en dinero en la proporción que corresponda hasta la concurrencia del valor del predio, manteniendo para estos efectos sus respectivos privilegios

de la inscripción del título en el Conservador de Bienes Raíces pertinente, desestimando el hecho de que dicho título había sido otorgado en virtud de un mandato que había expirado por muerte de los mandantes.

Es relevante destacar que la alegación de la recurrente indica, en virtud del artículo 28 del decreto ley, que lo que debe ser probado es el dominio, por lo que el demandante en el caso analizado debió haber demostrado que es poseedor inscrito durante una cierta cantidad de años. El razonamiento de la recurrente es que el tiempo de la prescripción debió ser de 10 años, pues era un poseedor irregular, en virtud de que no tenía un justo título al momento de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

Acá, es importante volver a recordar que la “gloriosa ilusión de Bello” era precisamente que la inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos, algo evidentemente no cumplido a la fecha de la sentencia, pues es precisamente el punto que se debe aclarar para admitir o no la casación en el fallo comentado.

Siguiendo con el razonamiento de la Excelentísima Corte Suprema, en su considerando octavo manifiesta lo siguiente:

**Octavo:** Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 724 del Código Civil, mediante su inscripción en el registro de propiedad pertinente, el demandante adquirió la posesión del inmueble. El inciso segundo del artículo 700 del mismo código dispone que “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”.

Podríamos agregar simplemente con respecto al considerando precedentemente citado que, sin perjuicio de mencionar el artículo 724 del Código Civil con respecto a que se entró en la posesión del inmueble mediante la inscripción, el máximo tribunal no entra a analizar el inciso primero del artículo 700, solo refiriéndose a la presunción de propiedad que establece su inciso segundo, pasando por alto, entonces, algo que hemos estado señalando anteriormente, y es como el artículo 700 da cuenta principalmente de que es la tenencia física, fáctica o material de la cosa lo primordial a la hora de evaluar los elementos de la posesión, pues será lo determinante para entrar en el mismo dominio que se pretende probar.

En este sentido, los siguientes considerandos terminan por resolver la cuestión debatida al indicar lo siguiente:

**Duodécimo:** Que por la inscripción del inmueble a su nombre, el demandante adquirió posesión del mismo. El artículo 702 del Código Civil dispone que es posesión regular la que reúne los dos requisitos copulativos de proceder de justo título y haber sido adquirida de buena fe. Por su parte, el artículo 704 No. 2 del mismo código dispone, en lo pertinente, que “No es justo título:... 2º. El conferido por una persona en calidad de mandatario... de otra sin serlo”.

Habiendo terminado el mandato en virtud del cual el inmueble fue vendido al demandante, por muerte de los mandantes muchos años antes de la compraventa, el título del cual procedió la posesión del comprador no fue justo. En consecuencia, la posesión que adquirió fue irregular.

Por otra parte, la posesión irregular permite adquirir por prescripción extraordinaria de diez años, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2510 y 2511 del citado código. El demandante adquirió la posesión irregular del inmueble con su inscripción en el respectivo registro de propiedad, el año 1999. En consecuencia, al inscribir la demandada el inmueble a su nombre en el año 2006, el demandado no había adquirido aún por prescripción.

**Decimotercero:** Que los hechos probados en la presente causa permiten en consecuencia concluir que si bien el demandante tenía la calidad de poseedor inscrito del inmueble objeto de la litis, carecía de la calidad de dueño que exige el artículo 28 del Decreto Ley 2695.

Nuevamente señala el tribunal en su razonamiento que, si bien se pudo acreditar la posesión del inmueble en virtud de la inscripción realizada por el recurrido, este no se transformó en dueño, ya que no se cumplió el plazo de diez años de la prescripción para el poseedor irregular.

Lo relevante a nuestro parecer es que, a fin de cuentas, una institución como la posesión no puede ser sino un elemento fáctico, material, pues si el mandato en virtud del cual el inmueble fue vendido al demandante en el caso analizado, por muerte de los mandantes muchos años antes de la compraventa, terminó configurando un título injusto, pero la nulidad de ese contrato no terminó en acarrear la nulidad de la inscripción, porque eso habría conllevado a declarar a la misma posesión como nula. Y es esta última la distinción importante, pues la inscripción no funciona en términos de la nulidad, la misma Corte reconoce la calidad de poseedor inscrito al opositor del proceso de saneamiento, confirmando nuevamente que la posesión es un elemento material, porque no puede ser anulado<sup>53</sup>.

En este mismo sentido, Atria (2019) lo ha explicado de la siguiente forma, al momento de señalar que:

La posesión no puede ser anulada, porque es un concepto puramente fáctico (un hecho externamente institucional). Esto quiere decir que una declaración de nulidad de una inscripción dictada en 1998 por cierto que implica que todos los sucesores en el dominio que derivan sus derechos de esa inscripción nunca fueron dueños, pero el **hecho** de que hayan tenido una inscripción vigente a su nombre no cambia porque esa inscripción haya sido declarada nula: la nulidad no alcanza al *hecho* de que ellos fueron poseedores, porque los hechos no pueden ser declarados nulos. En este sentido, solo si la posesión es un hecho (=no susceptible de ser anulada) puede cumplir su función estabilizadora del dominio.

---

<sup>53</sup> Aunque, como se puede leer en los considerandos citados, la Corte Suprema no lo expresa de esta forma. Lo hace señalando simplemente que no se cumplieron los plazos de prescripción para el poseedor irregular.

### **3.2. Corte Suprema, Rol N°231-2008, “*Suc.Cupertino Cubillos Valdebenito Con Gregorio Goody De La Vega*”, 13 de julio de 2009**

En esta sentencia el recurrente de la casación en el fondo señala que se han vulnerado los artículos 15, 16 y 26 del decreto ley N°2.695, pero, por sobre todo, y en relación a la importancia que nos atañe, se incurrió en error de derecho al acogerse por los jueces del grado la acción reivindicatoria, al estimar éstos que en el procedimiento de regularización de la pequeña propiedad raíz no se ajustó a la normativa vigente, de lo cual resulta que el procedimiento en virtud del cual el demandado obtuvo el título, le es inoponible a los actores. A este respecto, el máximo tribunal razona lo siguiente en su considerando séptimo:

**SÉPTIMO:** Que el Decreto Ley N° 2.695 fijó un estatuto jurídico destinado a regularizar la posesión de la pequeña propiedad raíz y para la constitución del dominio sobre ella mediante un procedimiento administrativo que permita dar una solución práctica de la situación que afecta a poseedores materiales que carecen de títulos o que los tienen imperfectos, como se enuncia en la exposición de motivos del referido cuerpo legal. Por lo tanto, se trata de una regularización de carácter especial que escapa a las disposiciones comunes que sobre la materia contiene el Código Civil, en particular toda la problemática que presenta la teoría de la posesión inscrita.

En el presente caso, se ha regularizado administrativamente la situación de un poseedor material, el que por sobre el inmueble que ocupa no tiene título inscrito, a fin de que se le considere poseedor inscrito lo que le permitirá adquirir el dominio del inmueble que ocupa por prescripción, declaración que finalmente obtuvo y por tanto se procedió a la inscripción correspondiente en el Registro de Propiedad pertinente;

El fallo parte señalando los objetivos del decreto ley, en virtud de que el procedimiento de saneamiento establecido en esta normativa tiene el efecto práctico de otorgar una solución al poseedor material que no tiene título o lo tiene imperfecto. Pero, en este considerando se da

cuenta por parte del razonamiento de la Corte que todo este procedimiento de regularización tiene un “carácter especial” que escapa a las disposiciones comunes del Código de Bello.

Con respecto a esto habría que hacer una primera observación, pues, como hemos venido diciendo, la disposición del Código Civil que se refiere al artículo 700 es “la” manera de entender a la posesión para que cumpla su función estabilizadora del dominio, es decir, una posesión material, siendo la inscripción en el conservador lo que la normativiza y, por tanto, la aleja de su función principal, provocando todas las dificultades que se mencionaron en el primer capítulo. Por eso, el decreto ley N°2.695 al hacer prevalecer el carácter fáctico y material de la posesión, “vuelve” al sentido tradicional para entenderla de la manera correcta.

En este sentido, Atria (s/f) menciona explícitamente esto, al indicar que:

El régimen de posesión inscrita contenido en el Código civil es el régimen que se desvía de la lógica interna del derecho civil, con la finalidad de beneficiar a grupos particulares, mientras la legislación que ha ido creciendo alrededor de ese Código (las diversas formas de saneamiento de la posesión) son las formas en que la irracionalidad introducida por el régimen políticamente motivado del Código Civil es solucionada, volviendo de modo más o menos explícito al régimen de la tradición civil, que entiende la posesión en sentido fáctico.

Posteriormente, la Corte Suprema en su considerando noveno argumenta lo siguiente para la identificación de quién se podrá oponer al proceso de saneamiento o, específicamente, a quien se le puede considerar como tercero para efectos de la normativa de oposición a la solicitud de regularización de los bienes raíces.

**NOVENO:** Que el artículo 18 del Decreto Ley N° 2.695, que trata del ejercicio de derechos por "terceros", indica que éstos cuando pretendan impugnar la solicitud o inscripción practicada a nombre del peticionario, sólo podrán hacerlo ejerciendo los derechos que se les confieren en el título IV de la ley, dentro de los plazos y de acuerdo con las normas que se establecen en los artículos siguientes y precisamente, el artículo



19, considera como el principal oponente, dentro del concepto de "terceros" a que se refiere la ley, al poseedor inscrito del inmueble y siempre que su título le otorgue posesión exclusiva. En resumen, la ley habla de los terceros en general, exigiendo para tal calidad que estén habilitados para oponerse a la regularización que contempla la ley aludida, uno de los cuales, es el poseedor inscrito del inmueble que se trata de sanear, sin entrar al detalle de si se trata de poseedores inscritos de aquellos cuya inscripción sea considerada en la regularización pertinente o de aquellas que no hayan sido verificadas por el Servicio en el procedimiento administrativo, puesto que como ya se dijo ese dato según la ley sólo tiene un carácter presuntivo, como se infiere de la norma del artículo tercero de la legislación señalada

En esta argumentación parece claro y, explícitamente manifestado, que los terceros a los cuales hace alusión el decreto ley son evidentemente los poseedores inscritos del inmueble del cual se pretende un saneamiento, contrarrestando claramente las pretensiones de dos partes con intereses evidentemente contrapuestos, como sería el poseedor material y el poseedor inscrito, evidenciando, una vez más, que la legislación de saneamiento de la pequeña propiedad raíz vino a solucionar un conflicto que trajo la misma introducción del sistema registral.

Ahora bien, en estricto rigor, tampoco se deja en una indefensión total al poseedor inscrito, pues más allá de las posibilidades para oponerse a la solicitud de saneamiento, el mismo fallo en su considerando undécimo expresa que, sin perjuicio de no ser procedente la acción reivindicatoria, todavía a los demandantes les quedaba disponible la acción de compensación en dinero que otorga el artículo 28 del mismo decreto ley.

### **3.3. Corte Suprema, Rol N°94787 - 2020, “Agrocomercial As Limitada Con Bugueño”, 12 de septiembre de 2022**

Agrocomercial AS Limitada dedujo 15 oposiciones administrativas, ante la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Atacama, en contra de los procedimientos de regularización de inmuebles del mismo número de personas, iniciando con esto los procedimientos judiciales en virtud del artículo 22 del DL N°2.695.

En sentencia de primera instancia en el año 2019 el juez a quo rechazó la oposición y ordenó al Conservador de Bienes Raíces inscribir los inmuebles objeto de la regularización, en favor de cada uno de los peticionarios. El juez razonó que si bien los terrenos se encuentran comprendidos dentro de aquella propiedad cuya posesión inscrita aparece a nombre de la Sociedad Agrocomercial AS Limitada, esta no tiene una calidad de poseedora inscrita exclusiva, no cumpliendo con lo exigido por el número 1 del artículo 19 del Decreto Ley N 2.695.

Luego de confirmarse en segunda instancia la decisión, la demandante interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo. Sin perjuicio de que finalmente se terminaron rechazando ambos recursos, lo que nos interesa acá es el razonamiento que dedujo la Excelentísima Corte Suprema para oponerse a un proceso de regularización, esto es, que no basta con ser poseedor inscrito del inmueble, sino que, además, debe ser exclusivo, cuestión que no se dio acreditado en la sentencia analizada, pues también existía una inscripción a nombre de la Municipalidad de Freirina, constituyendo una superposición de terrenos, verificado a partir de ambas inscripciones. A este respecto se indica lo siguiente en su considerando undécimo:

UNDÉCIMO: Que es un hecho establecido en la presente causa, que el terreno en el cual se solicitaron las 15 regularizaciones se encuentra inscrito a nombre del actor así como también de la Ilustre Municipalidad de Freirina, existiendo una superposición en sus inscripciones de unos 500 metros al sur del canal García Campusano, que es precisamente donde se encuentran los terrenos a regularizar. De tal manera que, no teniendo el opositor la calidad jurídica de poseedor exclusivo del inmueble de marras, no ha podido cumplir con la exigencia estatuida en el Nro. 1 del artículo 19 del citado

Decreto Ley, esto es, ser poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva, como lo concluyeran los sentenciadores. En estas circunstancias, los jueces de la instancia se encuentran en lo correcto al razonar como lo hicieron, sin que se constate en tal determinación vulneración alguna a las normas contenidas en el Decreto Ley 2695, citadas por la parte recurrente, preceptos que han sido debidamente aplicados e interpretados en el caso sub lite.

Más allá de que el máximo tribunal no aceptó al razonamiento de la parte demandante, en orden de entender que ella sí era poseedora exclusiva del terreno, pues de esta emanaba el título que se opone al procedimiento, como se señala en el considerando quinto de la sentencia<sup>54</sup>, es interesante notar que uno de los problemas que logramos identificar en el primer capítulo (el de las inscripciones paralelas) se vuelve a presentar a la hora de un procedimiento de saneamiento, por lo que, nuevamente, la normativización que se hizo del concepto de posesión producto de la inscripción en el registro conservatorio conllevó más problemas que soluciones a la hora de resolver controversias jurídicas en este orden. Es el elemento material de la posesión el que terminó entregando certeza jurídica a las partes, no el elemento normativo.

---

<sup>54</sup> QUINTO: Que la actora acusa la infracción de lo preceptuado en el N°1 del artículo 19 del DL N°2695, pues se ha interpretado erróneamente lo relativo al adjetivo “exclusiva” que señala la norma, respecto al carácter de la posesión que debe emanar del título en el que se funda la oposición al procedimiento de regularización, por cuanto se ha ampliado este adjetivo a una situación que no se encuentra en la norma. Sostiene que posesiones inscritas paralelas (que emanan de títulos distintos) sobre un mismo inmueble o parte de él, son perfectamente posibles, pero este hecho no priva de exclusividad a ninguna de las posesiones que así lo sean cuando ello fluye del título mismo, es decir, ser una única persona (natural o jurídica) su titular.

### **3.4. Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N°1691-2019, “Gajardo con Abarca”, 04 de noviembre de 2020**

A diferencia de la sentencia anterior, en esta no podríamos hablar en rigor de inscripciones paralelas, pues la cuestión debatida es referente al rechazo a la oposición del comunero por su carácter de tal, teniendo solo derecho a una compensación en dinero.

En el particular, la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Rancagua señala explícitamente lo siguiente:

Décimo: Que, la oposición del señor Gajardo se apoya, primeramente, en la norma del artículo 19, número 1°, del Decreto Ley, esto es, por “Ser el oponente poseedor inscrito del inmueble o de una porción determinada de él, siempre que su título le otorgue posesión exclusiva.”

El inciso 2° de la disposición en análisis, expresamente dispone que “no podrá invocar esta causal el que solo tenga la calidad de comunero”, a quien, sin embargo, le asistirá el derecho a reclamar compensación en dinero, en la forma, y dentro del plazo previsto el Párrafo 3°, del Título IV, del Decreto Ley N°2.695.

En base a lo expuesto, el señor Gajardo detenta título inscrito en calidad de cesionario de la heredera señora Matea Abarca González, lo que si bien lo convirtió en poseedor de sus derechos, no lo es de manera exclusiva del predio, ni de una porción determinada del mismo, y siendo indiscutiblemente comunero, según fluye de la inscripción especial de herencia que rola a fojas 1.488 número 1.494, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo, del año 2017, resulta evidente que no concurren los presupuestos necesarios para configurar la primera de las causales de oposición invocadas.

Podemos notar que acá nuevamente el máximo tribunal hace alusión a que no se cumpliría el requisito de posesión exclusiva del inmueble para otorgar la oposición, pero, tal como dijimos al principio, esto no se basa en un problema de inscripciones paralelas como se pudo notar en la sentencia anterior, sino que se razona en base a que el oponente tenía un título inscrito en calidad de cesionario de una heredera, lo que si bien lo convirtió en poseedor de sus derechos, no lo fue de manera exclusiva. Es en este último sentido en que la Corte de Apelaciones entiende la exclusividad para rechazar su oposición, pues es indiscutiblemente comunero.

Ahora bien, cabría preguntarse en un sentido de *lege ferenda*, si resulta adecuada la regla de que el comunero no podrá oponerse a un proceso de saneamiento del bien raíz<sup>55</sup>, pues sería atribuirle a la comunidad en su conjunto una carga muy pesada para no llegar a perder su posesión.

No tendría lógica no poder oponerse a un proceso de saneamiento por el simple hecho de que son varios los comuneros que no pueden ponerse de acuerdo para, por ejemplo, designar un solo mandatario. Es esto lo que permite la jurisprudencia en un caso como el siguiente.

---

<sup>55</sup> Es importante además señalar que, la jurisprudencia ha establecido también límites a este tipo de oposición, en virtud de los comuneros que pueden encontrarse en comunidad con el solicitante. En este sentido, la Corte Suprema en fallo Rol N°6891-2021, del 18 de agosto del 2022, en su considerando séptimo señaló lo siguiente: (...) Al respecto esta Corte ha sostenido que la correcta comprensión de las normas contenidas en el DL 2695, llevan a concluir que, cuando su artículo 19 prohíbe a quien tenga la calidad de “comunero”, oponerse a la regularización bajo la causal del N° 1 –prevista para quien sea poseedor inscrito del inmueble en forma exclusiva– otorgándole sólo el derecho a pedir compensación en dinero, está utilizando el término bajo el supuesto de que existe una comunidad entre el oponente y el que solicita la regularización administrativa, y en que uno de los comuneros ha tenido la posesión material de la cosa poseída en común. Ante tal situación, la norma contempla una solución práctica, que, de alguna manera, implica una especie de partición forzada entre quienes poseían en común el inmueble, tratando a quien regularizó por el total, como un adjudicatario que debe pagar su cuota a los demás comuneros, cuestión del todo coherente con la lógica del Código Civil, que, como se sabe, no es favorable a la indivisión, al punto que hace imprescriptible la acción de partición.

### **3.5. Corte Suprema, Rol N°11384-2021, “Machmar Y Otros Con Flores Limari Arturo”, 04 de marzo de 2022**

A diferencia del fallo anterior, en este caso la Corte Suprema sí dio la posibilidad a la oposición, en virtud de que el comunero comparecía a nombre de la comunidad. Acá se da el caso que criticábamos anteriormente, pues si se dio el contexto en el que los comuneros pudieran actuar conjuntamente para oponerse a la solicitud de regularización del bien raíz, tal como lo señala el máximo tribunal en el considerando siguiente:

OCTAVO: Que es necesario tener en consideración que la regularización de la propiedad es una situación excepcional por lo que debe ser ponderada restrictivamente, constituyendo un imperativo para los jueces el evitar decisiones manifiestamente injustas. Si bien se trata de una ley especial, que de acuerdo a los principios generales del derecho prima sobre una ley general, en la medida que afecta en esencia el derecho de propiedad y el sistema registral de posesión inscrita, su aplicación debe ser limitada a fin de no degradar la inscripción en el Registro de Propiedad a una función de mera publicidad y, en consecuencia, afectar el derecho de dominio. En razón de las implicancias prácticas y sus consecuencias jurídicas, la aplicación del Decreto Ley 2.695 por parte de los tribunales ha sido tratada por el jurista Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, quien en su libro “El D.L. N° 2695 de 1979 ante la Jurisprudencia”, al referirse a la oposición y, en especial a la causal que nos ocupa, señala que *“no puede invocar esta causal el que solo tenga la calidad de comunero”, pero que “en todo caso, la excepción a la causal de oposición fundada en la calidad de comunero del oponente, debe aplicarse restrictivamente, es decir, en el sentido de que solo excluye al comunero al - coposeedor - , al que solo se opone en protección de su parte alícuota; no excluye la posibilidad de que la oposición pueda formularse por la totalidad de la inscripción*

*posesoria*”. (Página 12 y 13, Tercera Edición, “El D.L. N 2695 de 1979 ante la Jurisprudencia”).

En este sentido el jurista ya indicado afirma que “la simple lectura de los N°s 1 y 4 del artículo 19, permiten concluir que el excluido es “el” comunero que forma parte de una comunidad, es decir, el comunero individualmente considerado”. (Página 14). Se agrega que interpretar de otra forma las excepciones contenidas en el artículo 19, transformaría el sistema registral a una función de mera publicidad, “lo que resulta totalmente ajeno a toda la estructura y beneficios de nuestro sistema registral inmobiliario”. (Página 14)

Podríamos criticar a este razonamiento que, no solo se dio la circunstancia de excepción para que el comunero pudiera efectivamente oponerse a la solicitud de regularización (esto es, actuar en representación de toda la comunidad hereditaria), sino que la Corte se basa en que el decreto ley es una ley “especial” por lo que debe ser limitada su aplicación para no afectar el derecho de propiedad.

Contra esto podemos decir simplemente lo que se señaló más arriba, en el sentido de aclarar que el decreto ley representa un “rescate” de la tenencia material, en términos del artículo 700 del Código de Bello, por lo que el régimen general se representa en el decreto ley, ya que no es excepcional entender a la posesión de manera fáctica, sino que es precisamente lo tradicional, siendo la inscripción conservatoria lo anómalo al normativizar el concepto de posesión.

### **3.6. Corte Suprema, Rol N°24.515-2014, “Becerra Orellana Luis Antonio Con Tasso Carreño Sergio Antonio”, 11 de noviembre de 2014**

En esta sentencia donde el recurrente impugna vía casación en la forma y en el fondo la sentencia de segunda instancia, lo que se destaca son dos considerandos donde, primero, el opositor al proceso de saneamiento da su razonamiento de porqué debe acogerse el recurso, en donde señala lo siguiente:

**Quinto:** Que el recurrente denuncia la infracción al artículo 2 del Decreto Ley N°2695 y cita, además, los artículos 702, 707, 2510 regla segunda del Código Civil y los artículos 1, 3, 5, 15, 25 del mismo decreto ley, solicitando la invalidación de la sentencia que impugna y se dicte la de reemplazo que declare que se acoge la oposición formulada en contra de la solicitud de regularización del demandado. En síntesis, sostiene que éste no cumple con dos de los requisitos del artículo 2° del Decreto Ley N° 2695 para sanear, administrativamente, la propiedad objeto de la litis. En primer lugar, refiere, el solicitante no tiene la calidad de descendiente del poseedor anterior del inmueble a regularizar. Con todo, los sentenciadores del fondo dieron por establecido tal vínculo con un simple certificado de bautismo y no con uno de nacimiento extendido por el Servicio de Registro Civil e Identificación que es el único que tiene valor para ello. En segundo término, sostiene que el demandado ha realizado diversas denuncias por delito en contra del recurrente que fueron remitidas en su momento al Ministerio Público. De ello se sigue que existen derechos controvertidos respecto del predio que se intenta sanear.

Por último, sostiene que las infracciones denunciadas se producen porque lo resuelto va en contra del principio de la buena fe, desde que tiene mejor derecho que el demandado respecto del inmueble objeto de la litis y el fallo de primer grado, confirmado por el que



ahora se impugna, parte del supuesto que el opositor no es poseedor inscrito, en circunstancias que el demandado tampoco lo es.

Es importante destacar del anterior considerando que la última defensa en favor de su oposición al saneamiento del demandado es que ninguno de los actores es poseedor inscrito del inmueble que se pretende regularizar, lo que conllevaría a resolver la situación en base a lo señalado por el artículo 925 del Código Civil, para poder probar la posesión del suelo por hechos positivos, o sea, es el mismo recurrente (opositor al saneamiento) el que busca demostrar que la posesión material la tiene él, favoreciéndose del elemento factico de la posesión. A diferencia de la sentencia anteriormente analizada, ahora no nos encontramos con dos inscripciones paralelas, sino que son, supuestamente, dos poseedores materiales de un inmueble<sup>56</sup>. La solución al caso anterior nos lo da el considerando siguiente, en donde el máximo tribunal razona lo siguiente:

**Sexto:** Que la lectura del libelo que se examina permite advertir que los sentenciadores hicieron una correcta aplicación de la normativa atinente al caso de que se trata, de modo tal que no incurrieron en infracción legal que influya, sustancialmente, en lo dispositivo del fallo. En efecto, quedó establecido por los tribunales del fondo que el demandado logró probar -a través de los medios de prueba legal- los requisitos establecido en el artículo 2 del Decreto Ley 2695 para ejercer el derecho a que se le reconozca la calidad de poseedor regular a objeto de inscribir en el Conservador de Bienes Raíces el inmueble objeto del juicio. Así, no sólo se estableció la existencia de hechos que denotan posesión material del predio de parte de don Sergio Tasso Carreño, como la tala de árboles, reparación de cercos de la propiedad, arriendo y venta de parte de ella, sino también, se

---

<sup>56</sup> Más allá de la discusión en torno a la prueba documental presentada, lo relevante es que el recurrente en su escrito donde deduce el recurso de casación, con fecha 27 de agosto del año 2014, ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol N° 719 – 2014, señala que el hecho esencial en el cual descansa el sistema de saneamiento del DL N°2695, es la posesión material. O sea, estamos frente a una situación en donde es el mismo opositor el que reclama que la situación fáctica le favorece (lo cual, evidentemente, es porque tampoco contaba con la inscripción conservatoria).

acompañó -con este mismo objeto- copia de escritura pública de compraventa entre doña Blanca Latham Urzúa y Samuel Ward Latham como vendedores y don Antonio Tasso Miranda de fecha 3 de octubre de 1963, respecto de la propiedad de marras, y de un contrato de compraventa, por medio del cual éste, vende, cede y transfiere en dominio pleno al demandado, dicho inmueble; documentos no objetados de contrario y que justifican el justo título para poseer que invoca en autos.

Asimismo, quedó establecido en autos que el oponente –el demandante- siempre tuvo la calidad de inquilino del demandado y su antecesor y que, en tal calidad, fue que habitó el inmueble. En este contexto, entonces, el oponente carece del elemento subjetivo inherente a la posesión, cual es al ánimo de señor o dueño, ya que si bien ha habitado el predio, lo ha hecho durante estos años reconociendo dominio ajeno.

Sin perjuicio de que termina fallando a favor del demandado y declarando inadmisibile el recurso de casación en base a la prueba documental presentada, lo importante es que la Corte le reconoce al recurrente una situación fáctica, pero no la de poseedor material, sino la de alguien que reconoce el dominio ajeno (en términos del caso, era un inquilino) faltándole, por tanto, el elemento subjetivo a la posesión, siendo claramente un mero tenedor que no tendrá derecho a oponerse al proceso de regularización iniciado. Otra vez es posible darse cuenta que la discusión girará en torno al elemento fáctico de la posesión.

### **3.7. Corte Suprema, Rol N°43.459-2017, “Sociedad Galilea S.A. De Ingeniería Y Construcción Con Palavecino Briones Manuel Antonio”, 02 de septiembre de 2019**

Esta sentencia resulta interesante porque argumenta en sus considerandos algo que resulta contradictorio con todo lo que hemos estado señalando hasta ahora, esto es, que la posesión material es el elemento determinante a la hora de resolver las disputas jurídicas con respecto a la posesión inmueble, volviendo al concepto tradicional del Código Civil. Para esto es necesario señalar que, tanto en primera como en segunda instancia, los tribunales no dieron lugar a la oposición que interpuso el recurrente, a pesar de acreditar ser poseedor inscrito del inmueble. A esto hace alusión el considerando segundo del fallo:

Segundo: Que son hechos establecidos en la sentencia los siguientes:

4.- El demandado reside en el inmueble objeto del juicio desde hace 35 años, ejecutando durante ese periodo actos propios de dominio. Sobre la base de dicho hecho, la judicatura del fondo rechazó la oposición fundada en la causal contemplada en el artículo 19 N° 1 del Decreto Ley N° 2.695, concluyendo que si bien resultó acreditada la superposición referida, “...la Corte es de criterio de hacer prevalecer, por sobre la inscripción conservatoria practicada por la actora en el año 2011, la realidad de los hechos, es decir, la posesión material que invoca el demandado, que existe como tal desde hace 35 años aproximadamente” concluyendo que “...el señor Palavecino ha ejecutado los hechos positivos a que se refiere el artículo 925 del Código Civil, abundantemente acreditados” (sic).

Sin perjuicio de que la cita que se hace del razonamiento de la Corte de Apelaciones de Chillán es la razón principal del porqué se termina acogiendo el recurso de casación, a nuestro entender no lo es porque la argumentación sea incorrecta (esto es, que en estas materias se prefiera al poseedor material por sobre el poseedor inscrito), sino porque simplemente sí se estaban cumpliendo con los requisitos del artículo 19 número 1 del decreto ley para oponerse al

procedimiento de regularización, específicamente, ser un poseedor inscrito exclusivo del inmueble.

Es importante hacer esta clarificación, pues el considerando octavo, que citamos a continuación, nos daría a entender lo contrario:

Octavo: Que, entonces, a diferencia de lo razonado por la judicatura del fondo, en la especie se cumple con la exigencia estatuida en el Nro. 1 del artículo 19 del citado Decreto Ley, y en tales circunstancias, yerra el fallo impugnado en desestimar la oposición dándole preeminencia a una posesión material del demandado por sobre la posesión inscrita, vulnerando con ello la regla del artículo 19 N° 1 y aquellos principios en que se sustenta el régimen de oposición contemplado en el Decreto Ley N°2.695, reglas y principios que no han sido debidamente aplicados e interpretados en el caso sub lite.

El recurso es acogido no porque no exista una preeminencia material por sobre la inscripción conservatoria al momento de dirimir conflictos entre ambos “tipos” de poseedores, sino porque simplemente se dieron por acreditados los hechos que permitían probar que existía un poseedor inscrito exclusivo, requisito establecido en el numeral 1° del artículo 19 del referido decreto ley.

De hecho, es el mismo recurrente el que manifiesta en su recurso que no se está discutiendo con respecto a la preeminencia material del inmueble, sino si se cumplen los requisitos para poder oponerse, como se muestra en el primer considerando

Primero: (...) Refiere que la judicatura del fondo yerra al dar preferencia a una posesión de tipo material por sobre la legal, descontextualizando cierta doctrina que se refiere, en rigor, a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión, lo que escapa a lo debatido en el presente juicio, a saber, la configuración de los presupuestos de hecho contenidos en la causal de oposición del numeral primero del artículo 9 del Decreto Ley 2.695,

resolviendo el conflicto sobre la base de una justificación jurídicamente inexistente, que la hace incurrir en una indebida aplicación del derecho

Es importante insistir en que lo que se discute en la presente casación no es la pertinencia (o no) de la teoría de la posesión inscrita al caso concreto (a la que el recurrente se aproxima al señalar “cierta doctrina que se refiere a la adquisición, conservación y pérdida de la posesión”), pues con esto nos estaríamos “escapando de lo debatido en el presente juicio”, que es, en definitiva, si se cumple o no con el requisito de ser un poseedor inscrito. Esta sentencia no hace concluir en ningún sentido lo contrario a lo que hemos estado permanentemente señalando, y que es que el decreto ley N°2.695 nos permite “volver” al concepto tradicional de posesión, o sea, revalorar su elemento fáctico.

### **3.8. Corte Suprema, Rol N°4732-2002, “Santiago Araya Ciro Miguel C/ Salazar Araya Fedora Angelica”, 18 de mayo de 2004**

Con respecto a esta sentencia es necesario aclarar que, a diferencia de todas las anteriores que se mostraron en este capítulo, esta no trata sobre el decreto ley N°2695 de manera directa, y es precisamente por esto que es interesante. Este fallo trató sobre un juicio sumario de precario en contra de quien detentaba con el mérito de una promesa de compraventa entre la parte demandada y el antecesor en el dominio de la demandante, que en primera instancia acogió la demanda. En este sentido, Atria (2005) al analizar el fallo de segunda instancia, donde la Corte de Apelaciones rechazó la demanda, indica que:

En primer lugar, de acuerdo a la sentencia de primera instancia lo ejercido por el actor había sido una demanda de “comodato” precario, por lo que ella suponía la existencia de un vínculo contractual. Pero la sentencia de segunda instancia desecha la acción sobre la base de que existe un vínculo contractual. El hecho de que la jurisprudencia de precario tienda a adoptar esta solución, en la que la existencia o inexistencia de un vínculo contractual es lo determinante, es una paradoja particularmente irónica, porque como hemos visto la finalidad de la regla del inciso segundo del artículo 2195 es precisamente reducir a la irrelevancia el hecho de que haya habido o no consentimiento entre demandante y demandado (p. 42)

Es importante tener esto en mente, pues la relación contractual también tiene algo que decir en la legislación de saneamiento, pero antes de eso, la sentencia analizada de la Corte Suprema en su considerando tercero tiene el argumento base de su razonamiento:

TERCERO: Que el documento acompañado por la demandada, a fojas 41, que da cuenta de una promesa de compraventa que ella habría celebrado respecto del terreno que ocupa, con la antecesora del actor en el dominio del bien demandado, en nada desvirtúa la conclusión consignada en el motivo precedente, puesto que tal documento es ajeno al

actor y no acredita a su respecto vínculo contractual alguno con la demandada en relación con el bien de su propiedad cuya restitución reclama;

Es decir, la Corte Suprema terminó acogiendo la demanda de precario pues la existencia de un contrato de promesa de compraventa no se realizó entre la parte demandada y el demandante en el caso. Y esto es lo interesante ya que (más allá de que la promesa no es un título traslativo de dominio) este elemento contractual es reconocido por la misma legislación de saneamiento como uno de los casos en que, incluso siendo poseedor inscrito, éste no podría oponerse a una solicitud de regularización.

Hay que recordar que el artículo 19 N°1 del decreto ley 2695 otorga la posibilidad al poseedor inscrito de oponerse a un procedimiento de regularización, con la importante excepción (entre otras) que muestra el inciso segundo de la misma, al señalar que no podrá invocar esta causal el que por sí o sus antecesores, haya vendido o prometido vender al peticionario o a aquellos de quien o quienes éste derive sus derechos, aunque sea por instrumento privado.

Es decir, en el fallo analizado, la decisión final de la jurisprudencia terminaba dependiendo de si el demandado se acogía o no a un proceso de regularización de los bienes raíces. Tal como señala Atria (2005), analizando la misma sentencia:

Si la demandada hubiera intentado regularizar su posesión del bien litigioso, el legislador le habría reconocido mejor derecho que al demandante (art. 19 N°1 inc. 2° DL 2695).

Pero en un procedimiento de (“comodato”) precario no sólo no tiene la demandada mejor derecho: jurídicamente, no tiene *nada* que invocar contra el demandante

Hay que constatar lo grave de la situación de que, en una cierta controversia jurídica, la parte demandada no tenga posibilidades de nada, esto a pesar de que en los hechos materiales, fácticos y reales, era un actor que se podía presentar como dueño ante los demás, por el tiempo

que poseyó el inmueble. La facticidad de la posesión material es algo de lo que la jurisprudencia no puede desatenderse<sup>57</sup>.

Es interesante notar que, en el análisis de la excepción para oponerse a una solicitud de saneamiento, el mismo autor en otro trabajo identifica lo siguiente, en relación a la regla sobre el hecho de haber vendido o prometido vender al peticionario:

Porque lo que ella pretende hacer es reconocer, a partir de algunos indicios jurídicamente visibles (el pago del precio, el contrato de promesa, aun cuando sea por escritura pública, etcétera), un contrato (en el sentido de una voluntad común de intercambiar) que, aunque jurídicamente defectuoso, en los hechos existió y fue cumplido por las partes de buena fe mediante la entrega material de la cosa. Como en esas circunstancias el poseedor inscrito carece del derecho a oponerse a la regularización, la conclusión ha de ser que carece del *ius possidendi*, del derecho a poseer, lo que quiere decir: del dominio. Y como carece del derecho a poseer y también carece de la posesión material (que la tiene el peticionario), puede concluirse que su inscripción es de papel. (Atria, 2019, p.130)

Nuevamente se puede constatar que los hechos no son susceptibles de ser normativizados, la jurisprudencia choca con la realidad material una y otra vez (y es a esta a la que tiene que recurrir para resolver las controversias que se le presentan), de la cual no puede desatenderse.

Finalmente, y solo para mayor abundancia en lo discutido hasta ahora, existe un fallo de la Corte Suprema, Rol N°14487-2021 caratulado “*Guineo con Kehsler Guerrero Edelberto*”, del 1 de agosto de 2022, en donde el máximo tribunal de manera explícita desestima una acción de precario, por existir un antecedente de un proceso de regularización. En efecto, en esta última sentencia, la Corte Suprema señala en su considerando séptimo:

---

<sup>57</sup> En este mismo sentido, también se constata el problema en el fallo de la Corte Suprema, Rol N°4164-2003, “*Zúñiga Godoy Elena Y Otros Con Villavicencio Mondaca Exequiel*”, 08 de marzo de 2005



SÉPTIMO: (...) Antes bien, si es un hecho asentado que la parte demandada ocupa el inmueble desde hace aproximadamente 40 años, que en opinión de la autoridad administrativa competente comprobó haberse comportado como señor y dueño a lo menos durante los 5 años anteriores a su solicitud de regularización y que los actores se hicieron parte en ese procedimiento administrativo oponiéndose a la solicitud, por lo que necesariamente debe concluirse que esas condiciones se oponen a la mera tolerancia pasiva –soportada o ignorada sin fundamento, apoyo o título jurídicamente relevante– que pudo autorizar el ingreso de la demandada al inmueble y su permanencia posterior

Se puede notar, otra vez, que la jurisprudencia no puede ignorar elementos materiales evidentes en los conflictos posesorios, en este caso, como efectivamente el demandado no ocupa el inmueble por ignorancia o mera tolerancia de su contraparte, sin previo contrato, la Corte Suprema termina acogiendo la casación en el fondo, confirmando la sentencia apelada, y rechazando la acción de precario interpuesta.

## CONCLUSIONES

A lo largo de la presente memoria se ha querido constatar que las discusiones en torno al concepto de posesión no son baladí, ni tampoco reflejan una discusión trivial u ociosa perteneciente al siglo pasado, ya que su correcto entendimiento trae consecuencias en las instituciones realmente existentes para las personas. Sin ir más lejos, fue una controversia fundamental a la hora de decidir de quien era la tierra, si para el que la trabajaba o para el que la tenía inscrita.

Para esto, fuimos dando cuenta de que un correcto entendimiento acerca de la posesión nos llevaba irremediablemente a considerar su elemento fáctico o material, pues solo desde este punto de vista era posible que la institución de la posesión pudiera mediar para cumplir con su función, siendo esta la de habilitar para entrar al dominio de la cosa en disputa, o sea, estabilizar el dominio.

Es por esto por lo que el concepto tradicional de posesión, manifestado en el artículo 700 del Código de Bello, es el que mejor sirve para entender esta institución, siendo un concepto material. Pero lo anterior se vio alterado con la introducción de la inscripción en el registro conservatorio para el caso de los bienes inmuebles. Esto hizo que el concepto tradicional de posesión se transformara en una concepción normativizada, introduciendo elementos ajenos a la institución, provocando diversas incoherencias internas dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

En este sentido, la más clara contradicción interna tiene que ver con la potestad para interponer la acción reivindicatoria, pues si fue la misma jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia la que articuló, en base a una diseminación de preceptos del Código Civil la llamada “teoría de la posesión inscrita”, es esta misma jurisprudencia la que tiene que hacerse cargo de su construcción, ya que si es imposible perder la posesión de inmuebles inscritos si no media una cancelación de la respectiva inscripción, tampoco es posible interponer la acción de dominio, pues el dueño (entre otros requisitos) no ha perdido la posesión para poder accionar en contra del usurpador material.

Y no es solamente este problema el que introdujo la creación de Bello en nuestro sistema, pues nos fuimos dando cuenta de que era perfectamente posible que existieran dos inscripciones totalmente válidas, creando una clara incerteza jurídica entre dos poseedores inscritos, en las llamadas inscripciones paralelas. Ante esto, la misma jurisprudencia que acogió sin más una teoría de la posesión inscrita, tuvo que nuevamente hacerse cargo de resolver este problema, para lo cual (y sin extrañar mucho en su solución) tuvo que echar mano al elemento tradicional y fáctico de la posesión.

Lo anterior se refleja de sobremanera en otro problema conocido por la doctrina, como es el caso de las inscripciones de papel, algo que se presentó hace ya muchos años en el conocido conflicto entre Humberto Trucco y Leopoldo Urrutia, cuestión que se ha seguido manifestando con el correr del tiempo.

En efecto, otra vez se nos presenta el elemento material de la posesión como el más importante a la hora de discutir las controversias jurídicas que se presentan. La famosa tesis de Trucco es desde la óptica de quien sabe derecho, pero para quien este mundo le es indiferente, su mismo argumento se vuelve irrelevante. Urrutia, en cambio, tiene en mente a los “no abogados”, dando cuenta de la transformación normativizada de la posesión, con todos los problemas que se fueron suscitando con los años. Podríamos decir a este respecto que, mientras más se reconoce que la falta de protección que sufre el poseedor no inscrito es debido a su marginalidad o exclusión, menos sostenible es el argumento de Trucco y más fuerte se vuelve el de Urrutia. Al final, lo que ocurrió durante el del siglo XX fue un tránsito desde el argumento de Humberto Trucco al de Leopoldo Urrutia.

Y es en este sentido, y con el objetivo de volver a un concepto tradicional y fáctico (algo inherente en la posesión), es que aparecen las llamadas leyes de saneamiento de la propiedad raíz. Algo que, por supuesto, no fue evidente en su comienzo, ya que existió una progresiva evolución para revalorar el elemento material de la posesión como uno que permitiera darle solución a las controversias jurídicas que se presentaran.

Así, y con el pasar del tiempo, es que llegamos a tener la legislación de saneamiento más conocida para regularizar la propiedad raíz, que se manifiesta actualmente en el Decreto Ley N°2.695, legislación que nos lleva devuelta al concepto tradicional posesorio.

Un decreto que (sin perjuicio de los problemas jurisprudenciales que pudimos constatar en los fallos de los tribunales) ha venido a solucionar los problemas que se originaron a causa de la introducción del sistema registral de bienes raíces.

Al final de todo, resultó paradójico que la “gloriosa ilusión de Bello”, esta en que, a partir de su novedad registral, los conceptos de inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos, no solamente no resultarían en las instituciones de la realidad, sino que ella misma provocara lo que justamente tratara de evitar, esto es, producir *multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales, y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración.*

## BIBLIOGRAFÍA

- Acevedo Arriaza, N. (2015). Autonomía y movimientos sociales: La Liga de Campesinos Pobres y la izquierda chilena (1935-1942). *Izquierdas*, (23), 44-65. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-50492015000200003>
- Alcalde Silva, J. (2021). Las Acciones Posesorias Ordinarias Y El Concepto De Posesión en el Código Civil Corte Suprema, 23 de marzo de 2021, rol n.º 18.957-2018, WESTLAW CL/JUR/46365/2021. *Revista chilena de derecho privado*, (36), 247-268. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722021000100247>
- Alessandri et al. (2005). *Tratado De Los Derechos Reales Tomo I*. Editorial Jurídica de Chile.
- Atria Lemaitre, F. (2005). "Derechos reales". *Revista de Derecho de la Universidad Adolfo Ibáñez*, (2), 29-97.
- Atria Lemaitre, F. (2011). La tierra para el que la trabaja. En Figueroa Yáñez, G. et al. (coords.), *Estudios de Derecho Civil VI* (pp. 229-236). AbeledoPerrot
- Atria Lemaitre, F. (2016). *La forma del derecho*. Marcial Pons.
- Atria Lemaitre, F. (2017a). El sistema de acciones reales, parte especial: la acción de precario. *Revista de derecho (Valdivia)*, 30(2), 57-86. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502017000200003>
- Atria Lemaitre, F. (2017b). El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915. *Ius et Praxis*, 23(2), 147-212. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122017000200147>

- Atria Lemaitre, F. (2018). El Sistema De Acciones Reales, Parte Especial: Los Interdictos Posesorios. *Revista chilena de derecho privado*, (30), 9-54. <https://dx.doi.org/10.4067/s0718-80722018000100009>
  
- Atria Lemaitre, F. (2019). La posesión y la emergencia de la normatividad. En E. Pereira Fredes. (Ed.), *Fundamentos filosóficos del derecho civil chileno* (pp. 55-140). Rubicón Editores
  
- Atria Lemaitre, F. (s/f). *Tratado del Dominio y la Posesión*. (en edición)
  
- Barcia Lehmann, R. (2017). La Concurrencia de Acciones Reales y La Posesión Material. *Revista de derecho (Coquimbo)*, 24(1), 65-104. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532017000100065>
  
- Correa Sutil, S. (2011). *Con las riendas del poder. La derecha chilena en el siglo XX*. Debolsillo.
  
- Hanisch Espíndola, H. (1996). El mensaje del Código Civil y el concepto de Bello sobre la posesión. *Revista De Estudios Histórico-Jurídicos*, (18). Recuperado a partir de <https://www.rehj.cl/index.php/rehj/article/view/244>
  
- Novoa Monreal, E. (1981). *El Derecho como Obstáculo al Cambio Social*. Siglo XXI.
  
- Peñailillo, D. (1973). Saneamiento de los títulos de dominio. *Revista de Derecho Universidad de Concepción*, (160), 61-83.
  
- Peñailillo, D. (2007). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Editorial Jurídica de Chile.

- Pereira Fredes, E. (2018). Desprotección como paradoja de la inscripción: cuestiones de justificación de la teoría de la posesión inscrita. C. Bahamondes Oyarzún, L. Etcheberry Court & C. Pizarro Wilson (Eds.), *Estudios De Derecho Civil XIII Ponencias Presentadas En Las XV Jornadas Nacionales De Derecho Civil* (pp. 181–204). Thomson Reuters.
- Pereira Fredes, E. (2019). La idea de posesión cabal e íntegra. M. Gómez De La Torre Vargas, G. Hernández Paulsen, F. Lathrop Gómez y M. Tapia Rodríguez (Eds.), *Estudios De Derecho Civil XIV XVI Jornadas Nacionales De Derecho Civil, Coquimbo 2018* (pp. 339–361). Thomson Reuters.
- Pereira Fredes, E. (2020). ¿Por qué repensar la teoría de la posesión inscrita? El caso de las inscripciones paralelas. F. Elorriaga De Bonis (Ed.), *Estudios De Derecho Civil XV. XVII Jornadas Nacionales De Derecho Civil* (pp. 327–346). Thomson Reuters.
- Pereira Fredes, E. (2023). ¿Cuál es el papel de las inscripciones de papel? La tesis del desprendimiento. R. Pinochet Olave (Dir.), *Estudios De Derecho Civil XVI. XVIII Jornadas Nacionales De Derecho Civil* (pp. 305–321). Thomson Reuters.
- Salah Abusleme, M. A. (2010). El D.L. N° 2.695, naturaleza jurídica y funciones. En Departamento de Derecho Privado de la Universidad de Concepción (coord.), *Estudios de Derecho Civil V. Jornadas Nacionales de Derecho Civil Concepción 2009* (pp. 257-272). LegalPublishing.
- Samper Polo, F. (2014). *Derecho Romano*. Ediciones Universidad Católica de Chile.
- Trucco, H. (1910). Teoría de la posesión inscrita, dentro del Código Civil. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, 7(6), 131-155.
- Urrutia, L. (1934). Vulgarización sobre la posesión ante el Código Civil Chileno. *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, (31), 5-12.

- Vial del Rio, V. (2003). *La tradición y la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio*. Ediciones Universidad Católica de Chile.
  
- Von Ihering, R. (1926). *La Posesión*. Editorial Reus.
  
- Zavala Ortiz, J.L. y Zavala Valenzuela, J.A. (2023). *El DL N°2.695 y su jurisprudencia*. Editorial Libromar.



## JURISPRUDENCIA

- Corte Suprema, Rol N°11658-2017, “*Rojas Navarro, Claudio Javier con Muñoz Inostroza, Pedro Lino*”, 28 de agosto de 2017.
- Corte Suprema, Rol N°40720-2017, “*Quinteros Contreras Juana, Quinteros Contreras María Con Molina Quintana Ruth Elisa*”, 06 de diciembre de 2018.
- Corte Suprema, Rol N°11.147-2020, “*Tenorio Cunquel Pedro Con Aravena Urrutia José*”, 18 de octubre de 2021.
- Tercer Juzgado de Letras de La Serena, Rol C-3106-2020, “*Cortés/Tapia*”, 29 de marzo de 2022
- Corte de Apelaciones de Temuco, Rol C-495-2013, “*Henzi Ibarra Max Arnoldo con Plaza Reveco Mara Isabel Margarita*”, 29 de enero de 2014
- Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol C-539-2018, “*Cecilia Margarita Nadal Lobos con Jorge Enrique Morales Bustos*”, 31 de agosto de 2018
- Corte Suprema, Rol N°9488-2014, “*José Bahamonde y Otros con Gloria Melihuechun*”, 18 de diciembre 2014.
- Corte Suprema, Rol N°2917-2017, “*Inmobiliaria Italbano Limitada / Comercial Rinet S.A*”, 07 de junio de 2017.
- Corte Suprema, Rol N°30309-2017, “*Sepúlveda Retamales Gerardo y Otros con Espinosa Retamal Lina y Otros*”, 08 de marzo de 2018.

- Corte Suprema, Rol N°900-2009, “*Benavides Del Villar Rene con Fisco De Chile*”, 27 de octubre de 2011.
- Corte Suprema, Rol N°43468 - 2016, “*Toso Aste Francisco con Opazo Labrín Germán Eduardo*”, 15 de noviembre de 2016.
- Corte Suprema, Rol N°3943 - 2019, “*Corfo Con Madariaga Romero Francisco Javier, Inversiones Ffp S.A. Calvo Carmona Luis Ricardo*”, 17 de marzo de 2020.
- Corte de Apelaciones de San Miguel, Rol N°937 - 2020, “*Fuentes con Garín*”, 28 de diciembre de 2020.
- Corte Suprema, Rol N°11995 - 2014, “*Quercus S.A. Con Bazan Cardemil Maria Eugenia*”, 20 de enero de 2015.
- Corte Suprema, Rol N° 42377 - 2017, “*Contreras / Ojeda*”, 02 de enero de 2018.
- Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N°690-2006, “*Acevedo Donoso, Jorge Antonio con Sociedad Aravena Hermano Limitada*”, 18 de abril de 2007.
- Corte Suprema, Rol N°22128 – 2014, “*Ávila Gutiérrez Daniel Jesús Con Luengo Arellano Herminia*”, 08 de julio de 2015
- Corte Suprema, Rol N°231-2008, “*Suc.Cupertino Cubillos Valdebenito Con Gregorio Goody De La Vega*”, 13 de julio de 2009
- Corte Suprema, Rol N°94787 - 2020, “*Agrocomercial As Limitada Con Bugueño*”, 12 de septiembre de 2022

- Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N°1691-2019, “*Gajardo con Abarca*”, 04 de noviembre de 2020
- Corte Suprema, Rol N°6891-2021, “*López Cortes Constanza con Ipinza Reyes Miguel*”, 18 de agosto de 2022
- Corte Suprema, Rol N°11384-2021, “*Machmar Y Otros Con Flores Limari Arturo*”, 04 de marzo de 2022
- Corte Suprema, Rol N°24.515-2014, “*Becerra Orellana Luis Antonio Con Tasso Carreño Sergio Antonio*”, 11 de noviembre de 2014
- Corte Suprema, Rol N°43.459-2017, “*Sociedad Galilea con Palavecino*”, 02 de septiembre de 2019
- Corte Suprema, Rol N°4732-2002, “*Santiago Araya Ciro Miguel C/ Salazar Araya Fedora Angelica*”, 18 de mayo de 2004
- Corte Suprema, Rol N°4164-2003, “*Zúñiga Godoy Elena Y Otros Con Villavicencio Mondaca Exequiel*”, 08 de marzo de 2005
- Corte Suprema, Rol N°14487-2021, “*Guineo con Kehsler Guerrero Edelberto*”, 01 de agosto de 2022