

INTERROGADORA
Beatriz Narváez

Posesión bienes raíces

Mensaje:

- “La inscripción es la que da la posesión real efectiva; y mientras ella no se ha cancelado, el que no ha inscrito su título, no posee: es un mero tenedor”.
- La inscripción tiene por objeto poner a la vista de todos las riquezas y publicitar la constitución de las hipotecas y todos los otros Dº reales (menos servidumbres, cuya tradición se efectúa por EP).
- Será necesaria la inscripción en el CBR para:
 - Transferir el dominio
 - Constituir Dº reales
 - Disponer inmuebles adquiridos por SCM
- En algún momento posesión, inscripción y propiedad serán sinónimos.

Teorías:

I- Posesión inscrita (ficción):

Las disposiciones del CC forman un sistema muy amplio, completo y armónico en que la inscripción es requisito, prueba y garantía de la posesión. Descansa en la ficción legal de que el poseedor inscrito con título anotado por más de un año tiene en su favor, por el solo hecho de la inscripción, los dos elementos constitutivos de la posesión: la tenencia y el corpus.

La inscripción es:

- Requisito de la posesión:
 - 686: la tradición de BR se efectúa por medio de la inscripción:
“ Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la **inscripción** del título en el Registro del Conservador. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituidos en bienes raíces, de los derechos de habitación o de censo y del derecho de hipoteca”.
 - 696: títulos cuya inscripción se requiere no conferirán la posesión efectiva de ese Dº mientras no se inscriba:

*“Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, **no darán o transferirán** la posesión efectiva del respectivo Dº, **mientras** la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos se ordena”.*

- 724: si la tradición de la cosa debe hacerse por inscripción, nadie adquiere la posesión de ese Dº mientras no se inscriba:

*“ Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción, **nadie** podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio”.*

- Prueba de la posesión:

- 924: se prueba por la inscripción y si ha transcurrido un año no se admite prueba en contrario:

*“ La posesión de los Dº inscritos se **prueba** por la inscripción y mientras esta subsista, y con tal que haya durado un año completo, no es admisible **ninguna prueba** de posesión con que se pretenda impugnarla”.*

- 702: se presume la tradición si se posee a vista y paciencia del que debió efectuarla, a menos que requiera inscripción:

*“La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará **presumir** la tradición; a menos que esta haya debido efectuarse por la inscripción del título”.*

- Garantía de la posesión:

- 728 (inc2): para que cese la posesión inscrita se tiene que cancelar la inscripción:
“ Para que cese la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se cancele, sea por voluntad de las partes, o por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito transfiere su Dº a otro, o por decreto judicial.

***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”.*

- 730 (inc2): si el usurpador enajena la cosa, no se pierde la posesión ni se adquiere sin la competente inscripción:

*“ Si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de otro, la usurpa dándose por dueño de ella, **no se pierde** por una parte la posesión ni se adquiere por otra; a menos que el usurpador enajene a su propio nombre la cosa. En este caso la persona a quien se enajena adquiere la posesión de la cosa, y pone fin a la posesión anterior.*

*Con todo, si el que tiene la cosa en lugar y a nombre de un poseedor inscrito, se da por dueño de ella y la enajena, no se pierde por una parte la posesión ni se adquiere por otra, **sin la competente inscripción”.***

- 2505: contra título inscrito no corre prescripción adquisitiva si no es por otro título inscrito:

*“ Contra un título inscrito no tendrá lugar la prescripción adquisitiva de bienes raíces, o de D° reales constituidos en estos, sino en virtud de **otro título inscrito**; ni empezará a correr sino desde la inscripción del segundo”.*

II- Relación aparente entre las inscripciones (Alessandri):

Es necesario que haya una relación aunque sea aparente entre la antigua y la nueva inscripción, que la nueva sea hija aunque sea ilegítima de la antigua. Entonces, la nueva inscripción tiene que cancelar a la anterior aunque sea malamente, como en el caso de los títulos injustos.

III- La inscripción como requisito adicional del corpus y animus (inscripción-garantía)

Hay posesión si existe la situación de hecho de tenencia material de la cosa con ánimo de señor, solemnizada por una inscripción. No hay posesión si existe una inscripción que no se ha cancelado pero que no está acompañada de los otros elementos, deben concurrir las 3 cosas. Al final, se dice que las inscripción de papel no sirven, pues la inscripción debe estar acompañada del corpus y del animus.

Sostienen que:

- 728 inc 2 se refiere al caso de apoderamiento material sin inscripción. Si alguien toma el bien inscrito con ánimo de dueño y lo solemniza con una inscripción sí adquiere posesión.
- La competente inscripción de que habla el 730 inc 2 es la que hace el CBR en la forma legal, no la que emana del antiguo poseedor y que cancela la anterior. Entonces, puede adquirirse la posesión de un inmueble inscrito por medio de una inscripción que no cancele la anterior, siempre que concurren además los elementos de tenencia y ánimo de señor o dueño.
- El 2505 se refiere a una inscripción que se oponga a la preexistente y choque violentamente con ella, no a una que emane de la anterior y la cancele.

IV- Prescripción extraordinaria de inmuebles sin inscripción

Aceptan la teoría de la prescripción extraordinaria si es que falta la inscripción, pues dado que la tradición en los inmuebles es la inscripción, si falta ésta sólo estaría faltando un requisito de la posesión regular, pero ello no obstaría que se adquiriera la posesión irregular.

Se fundan en lo siguiente:

- El 724 no sería absoluto, en el sentido de que se requiera la inscripción para adquirir la posesión.
- El 729 dice que solo con el apoderamiento se pierde la posesión de un inmueble que no estaba inscrito
- El 2505 que exige una nueva inscripción regiría solo para la prescripción ordinaria, y el 2510 regiría para la extraordinaria, permitiendo que no haya título alguno.
- Señalan que no sería necesaria la inscripción para la prescripción extraordinaria por:
 - 708: dice que la posesión irregular es la que carece de uno o más requisitos del 702, y para la prescripción extraordinaria basta la posesión irregular
 - 2510: “para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno”, siendo este art una norma excepcional que prima sobre el 2505.
 - En caso contrario no habría nunca prescripción extraordinaria contra título inscrito.
- Se refuta esta teoría por los sgtes argumentos:
 - El 2505 no hace distinciones y la ubicación de este art indica que el legislador no quiso hacer distinciones, pues el 2505 trata de las reglas generales aplicables.
 - El 2510 es excepcional porque reglamenta solo la prescripción extraordinaria (tanto muebles como inmuebles), mientras que el 2505 es doblemente excepcional porque se refiere solo a los inmuebles, y dentro de estos, solo a los inscritos. Por tanto, el 2505 prima por sobre el 2510.
 - Al exigirse inscripción se estabilizan los D°.

Otros puntos relevantes (que están en la minuta):

- Sobre el 2510 regla 3: el puro lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión, y no es que no haya título posesorio, sino que el cambio de ánimo del mero tenedor y el abandono del dueño constituyen un título posesorio.
- Interpretación artículos 924 y 925:
 - 924 contempla la forma de probar la posesión de todos los D° inscritos con excepción del dominio, mientras que el 925 se refiere precisamente a la prueba de posesión del suelo.
 - 924 trata la prueba de la posesión de todo D° real inscrito incluyendo el dominio, mientras que el 925 trata la prueba de la posesión de los inmuebles o D° reales no inscritos. En general se acepta esta teoría pero con algunas modificaciones: se señala que el 925 se aplica a los inmuebles no inscritos y además a los siguientes casos:
 - 1) Cuando el poseedor inscrito tiene menos de un año de inscripción, la posesión material le servirá de prueba
 - 2) Cuando hay dos inscripciones, se prefiere al que está en posesión material.
 - 3) Cuando los deslindes en la inscripción no son exactos.



BOZZO & IBARRA