

MATERIAL COMPLEMENTARIO "O"

ESTATUTO JURÍDICO DE LA POSESION (Págs. 254 a 275)

A.- Adquisición, conservación y pérdida de la posesión de los bienes muebles e inmuebles no inscritos

Problema Hipotético:

Pepito Guzmán, de 13 años de edad, recibe en préstamo una bicicleta de parte de su amigo Ramoncito Briones, con la obligación de cuidarla y restituirla cuando su amigo vuelva de vacaciones. Así lo acepta Pepito, pero a partir del día siguiente declara a todos sus amigos que esa bicicleta es suya porque no piensa restituirla y, para demostrar su voluntad de dominio no realiza reparación alguna, no obstante que la bicicleta ha sufrido algún deterioro y la pinta de otro color.

A su vuelta de vacaciones, Ramoncito Briones exige la devolución de su bicicleta, pero Pepito que tiene un hermano que estudia Derecho, le dice que no piensa devolver la bicicleta y que si quiere la restitución tendrá que demandarlo en juicio reivindicatorio.

Preguntas :

- a) Estima Ud. que Pepito Guzmán es poseedor de la bicicleta?
- b) De ser poseedor, qué clase de posesión tendría?
- c) Supongamos que en el juicio reivindicatorio el menor demandado alega que tiene capacidad para adquirir la posesión pero que no puede obligarse al cuidado y la devolución ¿qué contestaría Ud. si fuera el abogado de Ramoncito?
- d) Es relevante, en este caso, la declaración de Pepito en orden a que no piensa devolver la bicicleta?
- e.) Supongamos ahora que el padre de Pepito ha aceptado expresamente el préstamo que se le ha hecho a su hijo. ¿Cambia esto las cosas?
- f) Supongamos que Pepito encuentra la bicicleta abandonada, ignora quien es su dueño y se la lleva a su casa, declarando a sus amigos que esta bicicleta es suya. Llegado a su casa, el padre no acepta la actitud de Pepito y, tomando la bicicleta, la pone a disposición de la municipalidad como objeto perdido. ¿Estima Ud. que hubo posesión de Pepito?
- g) Supongamos que el padre encuentra la bicicleta y decida tomarla para Pepito ¿desde cuándo se adquiere la posesión?

Ejercicio :

Determine, en los casos que siguen si existe o no posesión:

a) Don Juan Pérez, propietario de un tractor lo vende a don José Rodríguez, conviniéndose que el señor Pérez usará el tractor hasta el término del año agrícola.

b) Don Jacinto Blanco es dueño de una bicicleta. En cierta oportunidad la pierde y publica en un diario de la localidad un aviso ofreciendo una recompensa a quien se la devuelva. Don Floreal Rojo encuentra la bicicleta y creyéndola abandonada decide dejársela.

c) En el mismo caso anterior pero el señor Rojo lee el aviso del periódico y toma conocimiento de que la bicicleta es de propiedad del señor Blanco.

d) Doña Isaura Rebeco guarda, por encargo de don Pantaleón León la cantidad de \$100.000 en dinero efectivo. Doña Isaura ofrece vender a don Pantaleón un equipo de música de su propiedad. El señor León acepta y acuerdan que el pago se efectúe con el dinero dado en depósito.

Lea a continuación los siguientes pasajes del mensaje del Código Civil:

“En cuanto a poner a la vista de todos el estado de las fortunas territoriales, el árbitro más sencillo era hacer obligatoria la inscripción de todas las enajenaciones de bienes raíces, incluso las transmisiones hereditarias de ellos, las adjudicaciones y la constitución de todo derecho real en ellos. Exceptuáronse los de servidumbres prediales, por no haber parecido de bastante importancia.

La transferencia y transmisión de dominio la constitución de todo derecho real, exceptuadas, como he dicho, las servidumbres, exige una tradición; y la única forma de tradición que para esos efectos corresponde es la inscripción en el Registro Conservatorio. Mientras ésta no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere el dominio, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. 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. Como el Registro Conservatorio está abierto a todos, no puede haber posesión más pública, más solemne, más indisputable que la inscripción. En algunas legislaciones la inscripción es una garantía, no sólo de la posesión, sino de la propiedad; mas para ir tan lejos hubiera sido necesario obligar a todo propietario, a todo usufructuario, a todo usuario de bienes raíces a inscribirse justificando previamente la realidad y valor de sus títulos; y claro está que no era posible obtener este resultado, sino por medio de providencias compulsivas, que producirían multiplicados y embarazosos procedimientos judiciales y muchas veces juicios contradictorios, costosos y de larga duración. No dando a la inscripción conservatoria otro carácter que el de una simple tradición, la posesión conferida por ella deja subsistentes los derechos del verdadero propietario, que solamente podrían extinguirse por la prescripción competente. Pero como no sólo los actos entre vivos sino las transmisiones hereditarias están sujetas respecto a los bienes raíces a la solemnidad de esta inscripción, todos los referidos bienes, a no ser los pertenecientes a personas jurídicas, al cabo de cierto número de años se hallarán inscritos y al abrigo de todo ataque. La inscripción sería desde entonces un título

incontrastable de propiedad, obteniéndose así el resultado a que otros querían llegar desde luego, sin que para ello sea necesario apelar a medidas odiosas, que producirían un grave sacudimiento en toda la propiedad territorial.

Son patentes los beneficios que se deberían a este orden de cosas; la posesión de los bienes raíces, manifiesta, indisputable, caminando aceleradamente a una época en que inscripción, posesión y propiedad serían términos idénticos; la propiedad territorial de toda la República a la vista de todos, en un cuadro que representaría, por decirlo así, instantáneamente sus mutaciones, cargas y divisiones sucesivas, la hipoteca cimentada sobre base sólida; el crédito territorial vigorizado y susceptible de movilizarse.”

Problema :

Dofia Teresa Rozas es poseedora de una propiedad ubicada en la comuna de Talagante que destina a labores agrícolas. Adquirió esta propiedad por sucesión por causa de muerte de su Padre don Gabriel Rozas y éste , a su vez, de sus antecesores. La propiedad ha pertenecido indisputadamente a la familia Rozas desde tiempos inmemoriales, pero jamás ha estado sometida al régimen de inscripción.

a) Supongamos que en estas circunstancias, doña Teresa vende el predio a don Juan Pastene y le hace entrega material mostrándole la propiedad y entregando las llaves de la casa y de los galpones, sin practicar ninguna inscripción conservatoria. ¿Adquiere la posesión el señor Pastene? En caso afirmativo ¿sería ésta una posesión regular o irregular?

b) Supongamos, en cambio que no se ha producido la venta y que un tercero, don Rómulo Mateluna entre violentamente en la propiedad, desaloja a doña Teresa y realiza actos tales como talar los árboles y destruir uno de los galpones. ¿Ha adquirido la posesión el señor Mateluna? En caso afirmativo, sería ésta una posesión regular o irregular?

c) Supongamos ahora un tercero, Próspero Respaldiza se hace pasar por dueño de la propiedad y la vende a un tercero que cree que el señor Respaldiza es propietario. La venta se hace por escritura pública y la escritura se inscribe a través del procedimiento de primera inscripción (artículo 58 del Reglamento) a nombre del comprador. ¿Adquiere la posesión el comprador?

Problema :

Don Carlos Prudencio López es poseedor de un inmueble ubicado en la ciudad de Valparaíso. Lo adquirió por compraventa al anterior propietario, por medio de una escritura pública que no inscribe pues el inmueble jamás ha sido objeto, con anterioridad, de alguna inscripción conservatoria. En tales circunstancias, ocurren algunos de los siguientes hechos:

a) El señor Lorca vende la propiedad a don Severino Pinzón, por medio de una escritura pública y le hace entrega del bien raíz mostrándole sus deslindes. ¿Pierde con ello su posesión el señor López? De ser así ¿desde cuándo? ¿qué forma de tradición se habría usado?

b) Un vecino, don Valentín Amado entra en posesión violentamente del terreno, destruye el cerco que separa a las dos propiedades e impide el acceso a don Prudencio ¿Perdió este último su posesión? ¿De ser así, desde cuándo?

c) Adquisición, conservación y pérdida de la posesión en los inmuebles inscritos

(1) Problema Hipotético:

Doña Rosario Niño de Praga es poseedora de un predio riberano al río Maipo y su título se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. En dicha inscripción se señalan los deslindes de la propiedad y, en lo relativo al deslinde Norte se dice; “Al Norte, en 3500 metros con Río Maipo”. Ocurre que con motivo de una de las crecidas estacionales del río, un trozo de terreno de una superficie de unos cuatrocientos metros cuadrados se fija en la ribera de propiedad de la señora Niño. Este trozo de terreno formaba parte, originalmente, de una propiedad ubicada aguas arriba del mismo perteneciente a don Santos Reclinatorio, cuya posesión, que ciertamente incluyó el terreno desprendido se hallaba inscrita en el mismo Conservador.

Preguntas :

a) Como consecuencia de los hechos reseñados ¿adquiere posesión la señora Niño respecto del terreno desplazado?

b) ¿Sería necesario que la señora Niño practicara para adquirir la posesión una nueva inscripción sobre dicho terreno?

c) ¿En qué momento se produciría la adquisición de la posesión?

d) ¿Si Ud. fuera juez aceptaría una demanda del señor Santos para obtener la posesión del terreno fundado en que él es poseedor inscrito?

(2) Problema Hipotético

A la muerte de su padre, don Narciso Vistoso, como único heredero recibe una propiedad ubicada en Valparaíso. Cuando va a tomar posesión de ella, se encuentra con que está ocupada por don Jeremías Elías. Para recuperar la posesión, don Narciso entabla una acción posesoria en contra del ocupante y éste, defendiéndose, expresa que el demandante carece de derechos puesto que no es poseedor. Funda su defensa en el hecho que a la muerte del causante la propiedad se hallaba inscrita a nombre del difunto y que en virtud del artículo 724 del Código Civil se debió practicar alguna inscripción para que el demandante hubiera entrado en posesión del inmueble.

Preguntas :

- a) A su juicio ¿resulta relevante que el inmueble, en el caso, se encontrara sometido al régimen de los inmuebles inscritos?
- b) Podría Ud. explicar en términos jurídicos cuál es la argumentación del demandado?
- c) Que se podría replicar al señor Elías?
- d) ¿Cómo fallaría Ud. el caso?

Jurisprudencia: FISCO con MUÑOZ, Rev. Derecho y Jurisprudencia, Tomo 41, s. 2ª., p. 10:

Don Enrique Lira Silva, por el Fisco, entabla demanda ordinaria sobre reivindicación, nulidad de inscripción y demás, en contra de doña Nelda Muñoz Hidalgo, a fin de que en definitiva se declare:

- 1) Que dentro de tercero día de ejecución la sentencia que se dicte, la demandada debe restituirlo o entregar al Fisco, con todo lo edificado y plantado el bien raíz compuesto de una casa y sitio que se individualiza en la demanda, ubicado en la Población Los Sauces, de la provincia de Malleco, departamento de Angol, con los deslindes que menciona;
- 2) Que la demandada debe restituir o pagar al Fisco los frutos naturales o civiles que haya percibido de la propiedad mencionada desde el día que resulte acreditado en autos como fecha inicial de la posesión, hasta el día en que se efectúe la restitución y además, que debe restituir o pagar los frutos naturales y civiles que el Fisco hubiere podido percibir con mediana diligencia y actividad;
- 3) Que la especie y monto de los frutos a que se refiere la petición precedente se determinará en el cumplimiento del fallo o en otro juicio diverso;
- 4) Que son nulas y, por consiguiente, deben cancelarse las inscripciones de fojas 38, Nº 170 y de fojas 66 vta. Nº 68 de los años 1927 y 1937 respectivamente, del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Angol, para cuyo efecto se notificará al Conservador respectivo; y
- 5) Que la demandada debe pagar las costas del juicio.

Fundando la demanda expresa: que se concedió al Fisco la posesión efectiva de la herencia intestada de doña Antonia Estay viuda de Marín, por auto de 7 de Octubre de 1941; que ese auto se inscribió, el inventario se protocolizó y la causante era dueña de un retazo de casa y sitio de 12,50 metros de frente por 50 metros de fondo, ubicado en la Población Los Sauces, del Departamento de Angol, cuyos deslindes detalla; que esa propiedad la había adquirido dicha causante por compra que hizo a don Guillermo Schafer el 7 de Septiembre de 1921, habiéndose inscrito el dominio a favor de la compradora; que en tal forma el Fisco, como heredero ab intestato ha pasado a ser legítimo dueño del referido inmueble, y lo ha inscrito a su nombre a fojas 221, número

456 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Angol, que ello, no obstante, el mismo inmueble aparece inscrito a favor de la demandada, según inscripción de fojas 66 vta. N° 68 del año 1937 del Conservador de Angol, inscripción que corresponde a una compra que efectuó la demandada a don José del C. Merino de fecha 8 de Febrero de 1937; que la inscripción en cuestión es nula y carece de eficacia legal en atención a que el vendedor carecía de derecho de dominio y no era dueño del inmueble; que en efecto, después de fallecida doña Antonia Estay viuda de Marín, el señor Lisandro Flores sin ser dueño ni tener derecho alguno sobre el inmueble, lo vendió a José del C. Merino, por escritura del 31 de Enero de 1927, a pesar de existir título inscrito sobre esa propiedad a nombre de la causante; que como el Fisco no se había presentado aún a hacer valer sus derechos, para burlarlo, se procedió a inscribir ese título mediante la fijación de carteles lográndose la inscripción a favor del señor Merino; que por tal inscripción no se pudo efectuar tradición alguna, porque el tradente carecía de ese derecho de dominio; que Lisandro Flores no era dueño; que Merino no adquirió así ni dominio ni posesión; que la posesión inscrita no pudo cesar sin ser cancelada, lo que jamás ocurrió con la primitiva inscripción; que como Merino no fue dueño, nada transfirió a la demandada, ni siquiera posesión; que además esas inscripciones se efectuaron con omisión de formalidades esenciales; nadie solicitó esas inscripciones ni fueron firmadas por nadie; que los contratos mismos a que las inscripciones obedecen pueden tener valor entre las partes, pero no afectan al Fisco, ya que tales contratos importan venta de cosa ajena y los derechos del verdadero dueño, el Fisco, están a salvo; que el poseedor legal del inmueble es el Fisco, pero la posesión material la tiene la demandada; que por ello es procedente la acción reivindicatoria que deduce; y no habiendo ignorado ni podido ignorar la demandada, que el dominio no se encuentra radicado en ella, es poseedora de mala fe.

La demandada, contestando la demanda y deduciendo reconvencción expresa: que la historia de la titulación se encuentra reconocida por el Fisco; que ella tiene título inscrito y posesión inscrita desde el 8 de Julio de 1927, posesión que es regular pues tiene título traslativo de dominio y ha adquirido la posesión de buena fe, por compra por la escritura pública aludida por el Fisco; que desde la primera inscripción de su titulación han transcurrido 14 años y 5 meses, por lo que ha adquirido por prescripción ordinaria el inmueble, según el Art. 2508 del Código Civil, prescripción adquisitiva que alega en forma; que la alegación del demandante que no se ha cancelado su inscripción primitiva a favor de la causante, no es aceptable ya que el artículo 2505 del mismo Código se refiere al caso de que haya doble inscripción; que la venta de Flores a Merino, según la alegación fiscal habría importado venta de cosa ajena, pero ello, es lícito, pues tal venta está expresamente autorizada por la ley como válida; que esa venta autoriza la adquisición por prescripción, que además, la acción del Fisco está prescrita por haber transcurrido con exceso el tiempo para entablarla y que es el mismo que ha necesitado para adquirir el bien por prescripción, o sea, cinco años; que todos los instrumentos han sido acompañados por el demandante y en ellos basa la demanda su defensa; que procede se deseche la demanda íntegramente por haberse extinguido la acción del Fisco y haber adquirido el dominio la demandada por la prescripción que en cada caso alega y citas legales que formula; añade que de acuerdo con lo alegado, entabla reconvencción en contra del Fisco a fin de que, por los fundamentos dados, se declare: que ha adquirido por prescripción ordinaria el bien raíz que individualiza y a que la demanda se refiere; que carecen de valor las inscripciones de dominio del Registro de Propiedades del Conservador de Angol a nombre de Antonia Estay viuda de Marín, a fojas 87 vta. N° 334 del año 1921; la inscripción de herencia a nombre del

Fisco del mismo Registro a fojas 221 N° 456 de 1941; que ellas deben cancelarse⁴ y anotándose al margen la sentencia que se dicte y la inscripción a favor de la demandada para relacionar así la historia de la propiedad y que se declare que son válidas plenamente las inscripciones del mismo registro de fojas 38 N° 170 y la de fojas 20 vta. N° 58 del año 1927 y de 1937, respectivamente a nombre de José del C. Merino y de la demandada respectivamente.

El Fisco replicó y contestó la reconvenición, manteniendo sus alegaciones, sosteniendo que la demandada no tiene posesión legal regular ni irregular, que la demandada no ha adquirido el inmueble por prescripción; y que la acción del Fisco no ha prescrito.

La demandada duplicó en la demanda y replicó en la reconvenición, sosteniendo a su vez, sus alegaciones fundamentales.

La parte demandante produjo la prueba documental derivada de los instrumentos acompañados con citación de la contraparte y la parte demandada invocó los mismos documentos en su favor.

Se ordenó citar para sentencia, por tratarse de una cuestión de derecho determinada por la interpretación de los instrumentos presentados al juicio, y traídos los autos para resolver, uno de los Juzgados de Temuco dictó la sentencia de 30 de Octubre de 1942, rechazando la demanda y dando lugar a la reconvenición.

Apelada esta sentencia, la Corte:

Vistos y teniendo además presente:

1) Que la cuestión discutida en estos autos es la de saber si el poseedor cuyo título inscrito es totalmente desligado del título anterior, puede llegar a adquirir el inmueble por prescripción;

2) Que si bien el Art. 728 del Código Civil establece que 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 derecho a otro o por decreto judicial, cabe observar que el inciso 2° del artículo 730 del mismo Código se pone en el caso en que el mero tenedor de un inmueble inscrito lo enajene a su nombre. Y en este evento el adquirente mediante la competente inscripción adquiere para sí la posesión poniendo fin a la posesión anterior;

3) Que esta “competente inscripción” no puede ser únicamente la que emane del poseedor inscrito por cuanto ese caso lo contempla el citado Art. 728 y no es dable suponer que el legislador dicte disposiciones redundantes; es forzoso, entonces, concluir que la ley al hablar de “competente inscripción” se está refiriendo a aquella que se efectúa de acuerdo con los requisitos exigidos por el Reglamento del Conservador de Bienes Raíces;

4) Que, en consecuencia, la inscripción practicada a favor de don José del C. Merino, de que da fe el documento que corre a fojas 5, ha tenido la virtud de cancelar la inscripción que sobre la misma propiedad tenía la causante del Fisco, doña Antonia Estay vda. de Marín;

5) Que en conformidad a lo dispuesto en el Art. 2505 del Código Civil, contra título inscrito cabe la prescripción adquisitiva en virtud de otro título inscrito; y ella se comienza a contar desde la inscripción del segundo;

6) Que el título inscrito del prescribiente no es necesario que emane del anterior poseedor, porque si así fuera, éste no podría reivindicar, porque a ello se opondría la obligación de garantía que pesa sobre el que transfiere una cosa a título oneroso, y el nuevo poseedor no tendría para qué asilarse en la prescripción, sino que invocaría la tradición como modo de adquirir;

7) Que tampoco aparece como legal la exigencia de que para prescribir el nuevo título deba emanar, aunque sea sólo aparentemente, del anterior poseedor, como lo sería el que otorgare la persona que tuviere sus mismos nombres o un falso mandatario, porque el Art. 2505 no contiene esta exigencia;

8) Que por otra parte, pretender que la segunda inscripción deba emanar real o aparentemente del antiguo poseedor, es darle a la prescripción el carácter de modo de adquirir derivativo, cuando por su esencia es originario. Por lo demás, cuando opera la prescripción es natural que cese la continuidad de poseedores inscritos, y es precisamente por ello que el Art. 2513 obliga a inscribir la sentencia que declara la prescripción;

9) Que confirma lo que se viene sosteniendo el hecho de que el Art. 2505 disponga que la prescripción se comience a contar desde la nueva inscripción, derogando así el principio general consignado en el Art. 717 que permite al poseedor agregarse las posesiones anteriores; lo que por lo demás se explica, pues sería a todas luces injusto que el prescribiente pudiera aprovecharse de la posesión de quien no ha enajenado y a quien se está discutiendo el dominio;

10) Que todo lo anterior lleva a la conclusión que el fallo en alzada está arreglado a derecho al desechar la demanda y acoger la reconvenición. Si alguna duda quedare, ella se disipa totalmente si se considera que en el caso sub lite de una parte el Fisco inscribió su título en 1941, y de otra doña Nelda Muñoz en 1934 y que mientras el primero exhibe un título que no se encuentra acompañado con ningún acto de posesión material, la segunda, además de la inscripción, ha ejecutado actos de señor y dueño. Por mucha que sea la ficción que encierre la posesión inscrita no es posible desentenderse del carácter de hecho, de realidad que tiene la posesión como quiera que ella es por definición la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, o si se quiere, el conjunto de actos que manifiesten el ejercicio de un derecho. Y es entonces indudable que el tribunal encargado de fallar, en presencia de dos poseedores inscritos, uno de los cuales sólo tiene la posesión teórica que da la inscripción, y otro que une a ésta la posesión material, real y efectiva del inmueble, resolviendo la cuestión tanto de acuerdo con los principios jurídicos como en equidad, tiene que reconocer como mejor derecho el de este último.

Por estas consideraciones, se confirma la sentencia de 30 de Octubre de 1942.

Acordada contra el voto del Ministro señor Castro quien estuvo por revocar la sentencia apelada y declarar que había lugar a la demanda en todas sus partes y sin lugar, por

consiguiente, la reconvencción y prescripción que envuelve, deducidas por la demanda, fundándose para ello en las siguientes consideraciones:

1) Que conforme al sistema establecido por nuestra ley civil, la posesión se adquiere por tres medios: primero, por la aprehensión material o tenencia con ánimo de señor y dueño, que es lo más general; segundo, por la aprehensión con ánimo de señor y dueño formalizada con las solemnidades legales, como si se tratara de bienes raíces inscritos; y tercero por la simple delación, tratándose de una herencia;

2) Que conforme al Art. 686 del Código Civil, ninguna propiedad raíz puede ser entregada o adquirida en dominio sino por la tradición inscrita, consecuencia que se deduce del Art. 724 del expresado Código, esto es, que ninguna propiedad raíz puede ser adquirida sino por la inscripción;

3) Que conforme al Art. 728 del indicado cuerpo de leyes, para la cesión de la posesión inscrita se requiere la cancelación de la inscripción anterior, sea por voluntad de las partes, sea por una nueva inscripción en que el poseedor inscrito confiere su derecho a otro, o por decreto judicial;

4) Que ante las disposiciones mencionadas, la primitiva inscripción de fojas 2, subsiste pues no ha sido cancelada por ninguno de los medios legales referidos más arriba; y si bien se ha logrado obtener la inscripción de fojas 6 mediante publicaciones y en la forma prescrita por el Art. 58 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces, tal inscripción no ha cancelado la anterior, puesto que ambas se refieren a una misma propiedad; de modo que en la especie no se observó lo prescrito en el citado artículo 729; y como aquella inscripción se mantiene el que se ha apoderado de la cosa a que se refiere ese primer título, no puso fin a la posesión legal existente ni adquirió posesión por su parte;

5) Que además, el precepto del Art. 58 del Reglamento Conservatorio legisla sólo para el caso de propiedades que “no han sido inscritas”; y en cambio, en el de los autos, se trata de una posesión inscrita y subsistente, según lo acredita el certificado de fojas 2; de modo que relacionando el Art. 728 tantas veces citado con el 58 que encabeza este considerando, queda bien en claro que la inscripción derivada de las publicaciones y demás, no ha podido cancelar aquella primera inscripción, ni tampoco se ha podido adquirir la propiedad por prescripción, porque el segundo título no ha cumplido con las exigencias de los preceptos referidos; y

6) Que debe tenerse en cuenta, en orden a la prescripción alegada por la demandada, que el Fisco adquirió el inmueble como heredero del último poseedor inscrito; y de acuerdo con el Art. 956, la posesión del inmueble la adquirió desde la delación de la herencia, esto es, desde la muerte del primitivo poseedor inscrito; y que, en consecuencia, y en concepto del disidente, la facción de un título en las condiciones expuestas más arriba, no puede prevalecer sobre otro anteriormente inscrito y cuyo actual heredero se encuentra en posesión legal por el modo de adquirir denominado sucesión por causa de muerte que, por disposición de la ley, se retrotrae a la fecha del fallecimiento del causante de la herencia.

Redactó el fallo de mayoría el abogado integrante don Manuel Somarriva Undurraga. J. Manuel Castro., Moisés Bernales., Manuel Somarriva U.

PREGUNTAS :

- 1) ¿Cuáles son los hechos de la causa?
- 2) ¿Cuál es el problema jurídico planteado?
- 3) ¿Qué entiende Ud. por inscripción desligada?
- 4) ¿Qué entiende Ud. por competente inscripción?
- 5) ¿Qué opina Ud. del voto del Ministro Castro?

Problema Hipotético :

Don Arcadio Terragno adquirió, por compraventa a fines del siglo XIX una gran propiedad desértica ubicada en la provincia del Loa, hoy Primera Región, de una superficie aproximada a las 15.000 hectáreas. La propiedad fue inscrita por el procedimiento de primera inscripción, por no hallarse sometida, entonces, al régimen de inscripción. Los deslindes de la propiedad según su título eran los siguientes: “Al Norte con Río Loa; al Sur, con propiedad de los hermanos Fernández; al Oriente con camino de vecinal; y al Poniente con el Océano Pacífico”. La propiedad se ha ido transfiriendo y permanece la misma, pues nunca se dividió, de modo que la inscripción que actualmente la protege conserva los mismos deslindes transcritos.

Ocurre que desde tiempo inmemorial, en todo caso antes de la adquisición del señor Terragno, en la caleta “Los Loros”, que se encuentra incluida dentro de los deslindes citados, existe un pueblo de pescadores, construido en la playa, compuesto de unas quince casas de material ligero. A juicio de los pescadores ellos son los dueños de sus casas y sitios en los que las construyeron, porque las adquirieron de sus padres y éstos de los suyos, hasta que se pierde la memoria histórica.

Don Próspero Rico que acaba de adquirir la propiedad le solicita a Ud. como su abogado, que demande a los pescadores para que desalojen la caleta pues los sitios que ocupan forman parte de su propiedad.

Pregunta : A su juicio, ¿procedería el desalojo de los pescadores?

Que comentario le merece a Ud. el deslinde Poniente de la propiedad, a la luz de lo que ya ha estudiado en materia de bienes nacionales de uso público?

Doctrina: Adquisición, conservación y pérdida de la posesión. Kiverstein, Abraham, *Síntesis del Derecho Civil, Bienes*, Ediciones Jurídicas La Ley, Santiago, 1993, págs. 164 y siguientes:

“I.- Bienes Muebles