

¿QUÉ CRITERIOS PUEDEN SER APLICADOS ANTE LA HIPÓTESIS DE HABER INSCRIPCIONES CONSERVATIVAS PARALELAS SOBRE UN MISMO INMUEBLE, CUANDO AMBAS INSCRIPCIONES CONSISTEN EN DECRETOS SUPREMOS RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 19.776?

[¿What criteria can be applied in the event of parallel conservative registrations on the same property, when both registrations consist of supreme decrees resulting from the application of law 19.776?]

JOSÉ MIGUEL MORAGA LEIVA

RESUMEN

Este trabajo tiene por objeto analizar una de las formas en que el sistema registral chileno podría cometer errores, precisamente al momento de inscribir bienes raíces en virtud de decretos supremos fundados en la Ley 19.776. Nos referimos específicamente al fenómeno de las inscripciones paralelas y analizaremos si los criterios que la doctrina tradicionalmente emplea para resolver esta anomalía del sistema registral son igualmente aplicables a un supuesto donde ambas inscripciones provengan de decretos supremos fundados en la mencionada ley.

PALABRAS CLAVES

Posesión inscrita - Bienes fiscales - Ley 19.776 - Inscripciones paralelas - Ocupación.

ABSTRACT

The objective of this work is to analyze one of the ways in which the Chilean Land Registration system could make mistakes, specifically when the inscription arises from a supreme decree that applies the Law N°19.776. We will refer to the phenomenon of parallel inscriptions, and we will analyze whether the criteria that the doctrine traditionally uses to solve this anomaly are applicable to a hypothesis where both inscriptions are based on a supreme decree that executes the mentioned law.

KEYWORDS

Registered possession - Fiscal assets - Law 19.776 - Parallel registrations; Occupation.

I. INTRODUCCIÓN

En el año 2011, el Juzgado de Letras de Ancud, en un caso caratulado Díaz con Nancuchoe,¹ dictó sentencia definitiva sobre una acción reivindicatoria ejercida por la señora Díaz contra dos individuos que no le permitían el ingreso a su predio. La señora Díaz tenía posesión de este inmueble mediante una inscripción vigente en el Registro del Conservador de Bienes Raíces, que consistía en un Decreto Supremo dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales por las facultades que otorga la Ley 19.776. Sin embargo, los demandados alegaron, asimismo, una inscripción vigente en forma paralela a la de demandante, que también tenían por título un Decreto Supremo del mismo Ministerio otorgado 5 años antes que el de la actora. Aquella fuente legal también fue dictada con fundamento en la Ley 19.776. El sentenciador, ante esta situación, consideró la posibilidad de estar frente a una hipótesis de lo que la doctrina denomina inscripciones paralelas. No obstante, recurrió a una solución mucho más simple, señalando que los demandados pensaron erradamente que los deslindes de su predio llegaban más lejos de lo que señalaba su título, concediendo entonces la acción interpuesta a la actora. Contra esta resolución no procedió recurso.

El caso anterior nos infiere la duda motivadora de este ensayo, pues, si se hubiera dado la situación de estar efectivamente ante una hipótesis de inscripciones paralelas vigentes sobre un mismo predio y resultantes de decretos fundados en la Ley 19.776, ¿Qué criterios pueden usarse para resolver dicho conflicto? Para responder esta pregunta, analicemos lo siguiente:

II. LA LEY 19.776 Y SUS FUNDAMENTOS

El año 2001, el presidente de la República promovió por mensaje a la cámara de diputados este proyecto de Ley con la finalidad de incorporar a la legislación “*mecanismos de regularización de la posesión y ocupación irregular de inmuebles fiscales*”. El fundamento de este proyecto radica, esencialmente, en una búsqueda por dar certeza a aquellos “*ocupantes de inmuebles fiscales cuyos derechos emanen o deriven de un Decreto Supremo válidamente dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales*”² que no se halle inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Según el mensaje, existen más de “*14.000 casos de beneficiarios de títulos gratuitos u otros modos de transferencia de inmuebles fiscales*”, los cuales, al no haber sido nunca inscritos, faltaron a los requisitos esenciales de la transferencia del dominio, causando que estos inmuebles siguieran siendo considerados fiscales.³ Antes de la entrada en vigencia de esta norma, esta situación no admitía un mecanismo de regularización rentable, puesto que, al mantener estos inmuebles legalmente la calidad de fiscales, era menester para sus detentadores realizar una nueva

¹ Juzgado de Letras de Ancud, Sentencia Rol: C-31774-2008.

² Artículo 1 de la Ley N°19.776

³ Mensaje de la Ley N°19.776.

compraventa al Ministerio de Bienes Nacionales.⁴ Con esto en mente, los objetivos del proyecto eran los siguientes: 1) “Permitir que quienes fueron beneficiarios a título gratuito del dominio de inmuebles fiscales, sin consolidar su propiedad, puedan hacerlo.” 2) Declarar indisponibles por el Fisco dichos bienes. 3) “Validar en forma condicionada las ocupaciones actuales de los terrenos entregados” 4) De manera excepcional, “eximir a ocupantes irregulares de requisitos que impiden acceder al dominio de inmuebles”.⁵

III. LAS INSCRIPCIONES PARALELAS

La posesión es definida en nuestro Código civil como *la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño*. La posesión manifiesta una apariencia de tener el dominio sobre una cosa, lo que trae como consecuencia que carezca de lógica que exista más de un poseedor absoluto sobre un mismo bien, ya que el dominio es un derecho real de carácter exclusivo, “en tanto permite al titular excluir del disfrute o disposición de la cosa a cualquier otra persona que no sea propietaria.”⁶ Por ello la doctrina unánimemente ha señalado que “la posesión tiene un gran parecido con el derecho de propiedad o el dominio, en el sentido de que la posesión es exclusiva y excluyente, y no pueden haber dos poseedores absolutos con respecto a una misma cosa”⁷, lo cual es seguido por la jurisprudencia, concluyendo que “la posesión es singular, exclusiva y no puede permanecer con otra posesión”⁸ Para adquirir la posesión de los inmuebles inscritos por tradición (o también no inscritos según algunos autores⁹), el título traslativo debe ser inscrito en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces competente, según disponen los art. 702, 686 y 724 del Código Civil.¹⁰

Tomando en cuenta lo expresado, la existencia de dos inscripciones igualmente vigentes en el Registro sobre un mismo bien inmueble consiste en una anomalía del sistema registral, y de ninguna manera se puede tener a ambas inscripciones como significativas de dos posesiones distintas sobre una misma cosa, puesto que ello es contradictorio con la teoría de la posesión inscrita. Por lo tanto, al analizar una situación de inscripciones paralelas, lo que estamos tratando de determinar en realidad es “quién de estos es realmente un poseedor y quién un poseedor presunto, con la finalidad de radicar en el primero la tutela jurídica que se concede a la posesión.”¹¹

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

⁶ Corral Talciani, Hernán (2022) *Curso de derecho civil: Bienes* (Santiago: Legal Publishing Chile) p. 109

⁷ Alessandri R; Somarriva U; Vodanovic H. (2005) *Tratados de los derechos reales* (Tomo I), (Santiago: Editorial jurídica de Chile), p. 329

⁸ Corte Suprema, sentencia Rol N°8536-2010, 29 de marzo del 2012 [Citado en Mejías Alonzo (2018)]

⁹ Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio (2012) *Inscripción, posesión, y dominio: el caso chileno y la calificación registral de la “Cláusula maldita o perversa”*. (Santiago: Revista Fojas) p. 11

¹⁰ Peñailillo Arévalo, Daniel (2022) *Los bienes: la propiedad y otros derechos reales* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile), p. 220.

¹¹ Mejías Alonzo, Claudia (2018) *Derecho real de dominio y acción reivindicatoria. Posesión y acciones posesorias*. (Santiago: Der Ediciones Limitada) p. 99

IV. NATURALEZA DE LOS TÍTULOS OTORGADOS POR EL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES

Para resolver el conflicto que germina de dos inscripciones paralelas fundadas en la Ley 19.776 que otorguen derechos idénticos sobre un bien raíz, es necesario analizar en qué consisten los Decretos Supremos que les sirven de antecedente para así determinar cuáles criterios pueden ser utilizados. Con esto nos referimos a sí se tratan de títulos de posesión traslaticios de dominio, constitutivos o declarativos.

El primer artículo de la Ley 19.776 señala que podrán regularizar su posesión: todos aquellos que ocupan un inmueble en razón de un Decreto Supremo que así lo haya permitido (art. 1 N°1); quienes sean herederos de individuos que hayan sido beneficiarios de títulos de la misma naturaleza y ocupen el bien raíz en virtud de ello (N°2); y aquellos cuya ocupación haya derivado de la transferencia a cualquier título del inmueble o derechos sobre éste realizada por el propio beneficiario del Decreto Supremo no inscrito o de alguno de sus herederos (N°3). Todos los beneficiarios deben “*acreditar su vinculación con el título original y la ocupación efectiva*”. Y una vez hecho esto, los beneficiarios de esta Ley deberán *recurrir al Ministerio de Bienes Nacionales, para que éste pueda otorgar un nuevo título de dominio a quien acredite cumplir con los requisitos y exigencias establecidos en este título*. (Art. 1 inc. 2) Este título, que tomará la forma de un nuevo Decreto Supremo, es el que deberá ser inscrito por el interesado ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo. (Art. 8)

Es menester preguntarse ahora, ¿qué naturaleza sigue este título según la categorización que realiza el art. 702 del Código Civil? Debido a que esta Ley se pone en la situación de ocupantes de un inmueble que nunca perfeccionaron la tradición de éste, no se está reconociendo un dominio preexistente, descartando así la posibilidad de que sea un título declarativo. Por lo que la discusión radica en si la ocupación en sí misma es un título constitutivo que esta ley se limita a reconocer para su inscripción, o si este Decreto Supremo en realidad es un título traslaticio de dominio.

Los beneficiarios de esta Ley, tal como se ha expresado, son meros “ocupantes” del inmueble, lo cual presenta un conflicto doctrinario puesto que existe discusión respecto a la posibilidad de alegar la ocupación como título posesorio (constitutivo) de un inmueble. No es posible alegar dicha figura como título para poseer un bien raíz inscrito, puesto que, según la opinión mayoritaria¹², el Código Civil solamente permite la posesión de éstos por medio de la competente inscripción. En este caso, los beneficiarios de esta Ley no ocupan estos territorios con una inscripción que los respalde.

Sucede que sus títulos no inscritos consisten en Decretos Supremos otorgados por aplicación del DFL N°256 de 1931 (mayoritariamente), que tenía por objetivo, según señala su mensaje, aumentar la población y propiedad agrícola, otorgando el Estado, por medio de Decretos Supremos, terrenos que nunca les han pertenecido a particulares. Nos encontraríamos, entonces, frente a inmuebles no inscritos. Estos se encuentran detentados materialmente por personas en

¹² Corral Talciani, Hernán (2022) *Curso de derecho civil: Bienes* (Santiago: Legal Publishing Chile) p. 405

calidad de ocupantes que, por no inscribir su título, nunca se volvieron poseedores, y por consecuencia tampoco adquirieron tal derecho las personas que lo hayan recibido por supuesta transferencia o transmisión que tampoco hayan inscrito.

Algunos autores argumentan que sí es posible alegar que los ocupantes son en realidad poseedores, ya que aquí la ocupación no funciona como modo de adquirir (en razón de que la ocupación exige que la cosa no sea de nadie y el art. 590 señala que los inmuebles sin dueño pertenecen al Estado), pero si funciona como título posesorio.¹³ De igual forma se ha sostenido la posibilidad de poseer en virtud de un título traslativo no inscrito.¹⁴

Sin embargo, nos apartamos de esta postura, al menos respecto de la posibilidad de poseer por medio de ocupación un bien inmueble fiscal, y consideramos esencial para resolver este conflicto dilucidar por qué sostenemos que la ocupación no puede funcionar como un título de posesión en un bien inmueble no inscrito fiscal. Nuestros principales argumentos se fundamentan en la disposición expresa de los artículos 724, 686 y en el mensaje del Código Civil.

Comenzando con el artículo 724 que señala: “*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.*” Se podría ofrecer una respuesta bastante sencilla e igualmente válida a este conflicto señalando simplemente que al hablar de ‘cosas cuya tradición deba hacerse por inscripción’ se está llamando a que el artículo 686 señale cuáles son aquellas cosas cuya tradición se rige por dicha regulación. Sin embargo, para zanjar cualquier otra duda que pueda surgir respecto de otras normas del ordenamiento jurídico, daremos un breve repaso histórico a continuación.

Este artículo de alguna forma da iniciación a la teoría la posesión inscrita, ya que, como es de suponer, antes de la entrada en vigencia del Código Civil ningún inmueble se encontraba inscrito. Para evitar una saturación al sistema conservatorio y que las personas no perdieran sus derechos adquiridos conforme a las legislaciones anteriores, se reguló un sistema de posesión de bienes no inscritos, manifestado en el artículo 729.

Por lo tanto, cuando el artículo 724 señala “nadie podrá adquirir” “*se dejaba libre de la exigencia de inscripción a todos los inmuebles ya adquiridos a la dictación del Código: sólo los cambios de ahí en adelante estaría regidos por esta disposición*”.¹⁵ Por esta razón, consideramos que es posible afirmar que no era la intención del legislador que los inmuebles permanecieran sin inscribirse a lo largo del tiempo, ya que cada cambio jurídico que estos sufran, para que sea válido, debe ceñirse a lo que establece el artículo 724.

El artículo 729, sin embargo, parece dar una respuesta antinómica a lo que hemos venido afirmando, al permitir que por medio del apoderamiento violento o clandestino pueda despojar de posesión a un inmueble no inscrito. Sobre esto es conveniente citar a los profesores Williams

¹³ Peñailillo Arévalo, Daniel (2022) *Los bienes: la propiedad y otros derechos reales* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile), pág. 216

¹⁴ Ibid. Pág. 218.

¹⁵ Williams Ibáñez, Juan; Herrera Silva, Jorge (2018) *Teoría de la posesión: Nuestro sistema posesorio inscrito*. (1º Parte) (Santiago: Editorial El Jurista). p. 64

Ibáñez y Herrera Silva, quienes dieron una reinterpretación al tenor de estas normas aparentemente contradictorias: “*El Art. 724 comprende al 729, en cuanto este se refiere al despojador violento o clandestino, de quien aquel afirma que no adquiere posesión mientras no inscriba, sin que este afirme que la adquiere, aunque no medie tal inscripción; pero no lo comprende en cuanto el 729 se refiere al poseedor despojado, de quien este último artículo dice pierde la posesión, sin que el 724 afirme que no la pierde.*”¹⁶ En palabras más sencillas: el artículo 724 prohíbe que quien despoje violenta o clandestinamente adquiera la posesión sin la inscripción, sin embargo, quién fue despojado sí pierde la posesión del inmueble no inscrito. Lo cual se traduciría a que, si hay una ocupación violenta o clandestina de un inmueble no inscrito, este quedaría sin poseedor alguno hasta que medie una inscripción.

Entendemos que esta interpretación puede no estar exenta de críticas, por lo que, suponiendo que se acoja la posibilidad de poseer un inmueble no inscrito por medio de la ocupación: ¿podría afirmarse de algún modo que la mera ocupación de un bien fiscal permita sostener la existencia de una posesión en virtud de lo que señala el artículo 729? Consideramos que no. La razón radica en lo que evidenciamos previamente: la explicación por la que este modelo de posesión de inmuebles no inscritos existe es para asegurar los derechos adquiridos con anterioridad a la dictación del Código Civil, algo que el Estado no necesita, puesto que su derecho de dominio sobre territorio sin dueño es otorgado por la Ley.

Considerando que 1) la posesión es una apariencia de dominio, 2) que el artículo 590 hace dueño al Estado del territorio sin dueño, y 3) el artículo 8 del mismo Código presume de pleno derecho el conocimiento de la vigencia de la Ley, podemos decir que nadie está facultado a desconocer la propiedad (y posesión) del Estado sobre territorio a pretexto de una ocupación. Ello implicaría ignorar que el Estado tiene el dominio de los territorios sin dueños, lo que se traduce en desconocer una Ley, cosa prohibida por nuestro ordenamiento. Esto en realidad se ajustaría más a lo que se regula como mera tenencia, en la cual el reconocimiento de dominio ajeno se encontraría presumido de derecho.

En el siguiente orden tenemos el artículo 686 señala que “*se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en el Registro del Conservador*”, Este artículo, como hemos adelantado, viene a dar significado a lo que el art. 724 define como ‘cosas cuya tradición deba hacerse por inscripción’. Aquí basta con aplicar el adagio “si la Ley no distingue, no corresponde al intérprete distinguir”, en tanto habla de inmuebles sin referirse a si estos se encontraban previamente inscritos o no. No encontramos razón alguna, especialmente con lo señalado anteriormente, por la cual los de bienes inmuebles no inscritos puedan eximirse de la exigencia de que su transferencia se realice por medio de la competente inscripción. Por otro lado, esta interpretación que sostenemos se consolida perfectamente con lo que hemos venido señalando hasta ahora, en tanto las intenciones del legislador son que los inmuebles no inscritos se inscriban en su primera transferencia, y que estos no puedan cambiar de dueño o poseedor de una manera distinta a la inscripción.

Por último, esta lógica va a la mano con la finalidad prevista en el mensaje del Código Civil en materia de posesión de bienes raíces, puesto que, si bien la inscripción no es una garantía de

¹⁶ Ibid. p. 78

dominio, el sistema existe para que eventualmente se llegue a “*una época en que inscripción, posesión y propiedad [sean] términos idénticos*”¹⁷. Si bien el mensaje no forma parte del Código Civil legislativamente hablando, el artículo 19 inc. 2 del mismo cuerpo legislativo nos permite que, ante una regulación obscura, se pueda recurrir a su espíritu e historia fidedigna. Este anexo al Código Civil se alinea perfectamente a lo que hemos establecido hasta ahora: El Código fue diseñado para que todos los inmuebles sean inscritos en un futuro y, por lo tanto, que no sea poseídos por vías de ocupación (ya que ello impediría que posesión sea sinónimo de dominio e inscripción).

Además, permitir que se pueda adquirir la posesión de un inmueble por ocupación obstruiría este objetivo y haría superflua la existencia de la Ley 19.776, ya que, si consideramos a estos ocupantes como poseedores, podrían simplemente esperar el tiempo necesario para alegar ante los tribunales la prescripción adquisitiva, haciendo innecesario regularizar su posesión.

Pareciese ser que el legislador del 2001 se adhiere a la tendencia que Andrés Bello buscó establecer en su época, ya que el propio mensaje de la Ley 19.776 señala “*desde el punto de vista legal estas propiedades siguen siendo fiscales*”, a pesar de que gran parte de ellas haya sido ocupada por más de 10 años, desconociendo así la posibilidad de los ocupantes de adquirir el inmueble no inscrito por prescripción adquisitiva.

Por lo tanto, y respondiendo la pregunta que causó esta extensa digresión, el título al que refiere el art. 8 de la Ley 19.776 es en realidad traslativo de dominio otorgado por el Estado al particular, ya que el beneficiario de esta Ley no es un poseedor, sino un individuo legitimado por esta norma para obtener la posesión del inmueble en razón de un Decreto Supremo anterior que nunca fue inscrito, acompañado de una tenencia material real y comprobable. No por una ocupación que sirve de título que constituye la posesión en sí misma. Por ello el Decreto Supremo, por su naturaleza, servirá para transferir el dominio al particular una vez sea inscrito al Conservador de Bienes Raíces respectivo.¹⁸

V. SOLUCIONES ANTE LA POSIBILIDAD DE INSCRIPCIONES PARALELAS

Sabiendo que el Decreto Supremo dictado en virtud de la Ley 19.776 se trata de un título traslativo, podemos tener por afirmados los siguientes presupuestos: 1) Los beneficiarios de esta Ley son meros detentadores materiales del inmueble, no constituyen poseedores. 2) El Estado, en aplicación del artículo 590, sigue manteniendo el dominio sobre estos predios que nunca han tenido dueño. La tenencia material de los beneficiarios de esta Ley jamás significó para el Estado una pérdida de este derecho. 3) Una situación de inscripciones paralelas, en este caso, significaría una discusión acerca de quién sería el primer particular en ser dueño del inmueble.

¹⁷ Párrafo 22 del Mensaje del Código Civil.

¹⁸ Barcia Lehmann, Rodrigo (2008) *Lecciones de derecho civil chileno: De los Bienes* (Tomo IV) (Santiago: Editorial Jurídica de Chile). p. 47

Si existen dos inscripciones vigentes sobre un mismo inmueble, ambas consistentes en Decretos Supremos resultantes de la aplicación de la Ley 19.776, ¿cómo determinamos cual es constitutiva de verdadera posesión? Para responder esta pregunta analizaremos los distintos criterios que son utilizados por la jurisprudencia para resolver controversias relativas a inscripciones paralelas y juzgaremos si son aplicables para la hipótesis que es de nuestro interés.

Un criterio comúnmente aplicado por los sentenciadores de nuestro país es evaluar en qué caso la inscripción va acompañada de una posesión material real, lo cual sigue la teoría de la inscripción como garantía, en tanto la inscripción solemniza una realidad posesoria.¹⁹ Este criterio se puede apreciar en el siguiente extracto de una sentencia de la Corte Suprema: “*en presencia de inscripciones paralelas vigentes sobre un mismo bien raíz, se debe asignar o reconocer un derecho preferente a quien, en tal supuesto, detenta la posesión material de la finca en litigio...*”²⁰

Sin embargo, este criterio no puede ser aplicado ante el supuesto planteado en este estudio. Esto es porque uno de los requisitos para poder solicitar la resolución de la Ley 19.776 es acreditar su ocupación efectiva en razón de un Decreto Supremo anterior, labor que debe ser llevada a cabo por la Secretaría Regional del Ministerio de Bienes Nacionales correspondiente (Art. 7 de la Ley mencionada). Por lo tanto, en ambas inscripciones se debió de haber acreditado una tenencia material real. De no haberse realizado dicha acreditación, el Decreto Supremo se expone a la nulidad de derecho público por faltar a la Ley (art. 7 inc. 1 y 2 CPR), con lo cual la inscripción podría ser cancelada por vía de un decreto judicial una vez ocurrido el juicio que declaró la nulidad (Art. 728 CC).²¹

Si es que la administración determina que el predio está abandonado y sin poseedor, a pesar de existir inscripción vigente en el Conservador de Bienes Raíces, y otorga el título a otro individuo, se estaría faltando al art. 2499 del Código Civil, en tanto en ningún caso, por el solo hecho de que los poseedores inscritos incurran en omisiones de actos de facultad, estarían otorgando su posesión a otros. Esto nuevamente haría que el Decreto Supremo adolezca de un vicio de nulidad por faltar a la Ley, llegando a la misma conclusión anterior. Por lo tanto, descartamos el criterio del poseedor material.

En consecuencia, esta situación, ya no constituiría un conflicto de inscripciones paralelas, sino una mera de “inscripción de papel” fundada en un acto ilegal de la administración, razón por la cual descartamos la posesión material del inmueble como fundamento para dar preferencia a una inscripción sobre otra.

Existe otro criterio que ha surgido a partir de controversias relativas a la aplicación del Decreto Ley N°2.695 de 1977, que busca preferir las inscripciones que hagan “*prevalecer la*

¹⁹ Peñailillo Arévalo, Daniel (2022) *Los bienes: la propiedad y otros derechos reales* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile), p. 223

²⁰ Corte Suprema, Sentencia rol: Rol 12479-2018 del 14 de enero del 2019.

²¹ Alessandri R; Somarriva U; Vodanovic H. (2005) *Tratados de los derechos reales* (Tomo I), (Santiago: Editorial jurídica de Chile), p. 330

continuidad en la historia de la propiedad raíz”.²² Este ha sido un criterio firmemente sostenido por la Corte suprema, planteando: “*la doctrina que esta Corte ha hecho primar en casos en que se disputa el dominio, [es] que ante inscripciones paralelas debe preferirse aquellas que se concatena de mejor manera con la inscripciones anteriores de manera tal que permita conocer la historia de la propiedad raíz*”²³

No obstante, este criterio no otorga una solución satisfactoria, ya que, de existir dos inscripciones paralelas consistentes en Decretos Supremos resultantes de la aplicación de la Ley 19.776, la historia de ambas sería la misma: solo habrían existido dos entidades con el dominio sobre el predio, que sería el Estado y el particular al cual se le conceda el título derivado de la Ley 19.776. Esto es debido a que estos inmuebles, hasta antes de este nuevo Decreto que regularizará la posesión, se han encontrado jurídicamente bajo el dominio del Estado al nunca ser inscrito el título traslativo de dominio. Por lo tanto, si hay inscripciones paralelas en razón de la Ley 19.776, su historia será prácticamente la misma entre sí, con lo cual debemos afirmar que ante esta situación este criterio nos llevaría a una respuesta insatisfactoria que no permitiría dar preferencia a uno u otro.

Este no sería el caso si es que, habiendo una situación de inscripciones paralelas fundadas en la Ley 19.776, uno de los poseedores transfiriese su posesión a otro particular. La historia entre ambas inscripciones en ese caso sí sería distinta, sin embargo, a menos que opere prescripción adquisitiva respecto del nuevo poseedor inscrito, podría terminar surgiendo una discusión respecto de si esta nueva inscripción ha transferido el dominio del inmueble. Será en este caso donde obligatoriamente habrá que encontrar una solución definitiva a las inscripciones paralelas y donde se evidenciará la insuficiencia del criterio de la historia fidedigna.

Eso nos deja con un último criterio, que es el cronológico. De la misma forma, este criterio surge a partir de las controversias del Decreto Ley 2.695 de 1977 y consiste en hacer prevalecer la inscripción más antigua.²⁴ En nuestra opinión, este es el único criterio plenamente aplicable para resolver este conflicto jurídico, por la misma razón por la cual rechazamos el de preferir la posesión material. Ya que, de existir un Decreto Supremo que pase a llevar la propiedad de otro por haber faltado al requisito de acreditar que el inmueble no tuviera su tenencia indisputada por una posesión inscrita, claramente, prevalecerá el poseedor inscrito anterior. Esto se afirma a partir del principio civil que dice que “*nadie puede transferir más derechos que los que tiene*” derivado del artículo 682.²⁵ Una vez la administración ha dictado el Decreto Supremo en virtud de la Ley 19.776 y este se inscribe en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo, se produce una transferencia de dominio mediante la cual el Estado enajena el predio sin poseedor ni dueño al particular beneficiario de esta Ley, en razón de su ocupación motivada.

Por lo tanto, si el Estado, en desconocimiento de las transferencias que éste mismo ha hecho con anterioridad, vuelve a enajenar por medio de un Decreto Supremo un predio que en realidad

²² Mejías Alonzo, Claudia (2018) *Derecho real de dominio y acción reivindicatoria. Posesión y acciones posesorias*. (Santiago: Der Ediciones Limitada), p. 106.

²³ Corte Suprema, sentencia Rol N°49961-2016, del 31 de mayo del 2017

²⁴ Mejías Alonzo, Claudia (2018) *Derecho real de dominio y acción reivindicatoria. Posesión y acciones posesorias*. (Santiago: Der Ediciones Limitada), p 104

²⁵ Corral Talciani, Hernán (2022) *Curso de derecho civil: Bienes* (Santiago: Legal Publishing Chile) p. 281

ya ha sido transferido de esta manera, ningún derecho se transferiría, haciendo que una segunda inscripción sobre un mismo inmueble con un título de esta naturaleza sea ineficaz para transferir el dominio. En consecuencia, el individuo beneficiado por la inscripción más antigua consistirá en el verdadero poseedor y dueño, y será quien podrá ejercer la acción reivindicatoria contra el que posee por una inscripción paralela que también consista en un Decreto Supremo que aplique la Ley 19.776.

CONCLUSIONES

En resumen: Debido a que esta Ley se coloca en la hipótesis de haber existido predios sin dueños que el Estado otorgó a particulares, sin que estos hayan realizado la inscripción competente al Conservador de Bienes raíces, el legislador consideró que estos individuos nunca adquirieron ni el dominio ni la posesión sobre el predio no inscrito, descartando la ocupación como un medio para adquirir ninguno de los dos sobre inmuebles. Por lo tanto, el título que otorga el Estado a partir de la Ley 19.776 trata en realidad de un título traslativo de dominio en oposición a uno declarativo o constitutivo. Lo cual nos lleva a concluir que el único criterio aplicable a un caso en que existan dos inscripciones cuyo título consista en un Decreto Supremo realizado en virtud de la Ley 19.776, es el cronológico, ya que el Estado no puede transferir derechos que ya no tiene. Pudiendo así, el individuo que realizó la inscripción primero, ejercer la reivindicatoria contra el poseedor paralelo, al ser este el dueño del bien raíz.

A pesar de que esta sea la solución que consideramos más adecuada conforme al mérito de todo el análisis que hemos realizado en este ensayo, sigue siendo una solución que podría llevar a situación de cierta injusticia, especialmente para el individuo que solamente por no inscribir su título con anterioridad ha de ser perjudicado por la negligencia del Estado por no verificar apropiadamente el estado jurídico del inmueble. Sería interesante discutir las consecuencias relativa a la responsabilidad del Estado en una situación como esta. Pero, como señalamos al comienzo, este es un conflicto que se da muy pocas veces en la práctica.

Por tanto, sólo esperamos que, si realmente se llega a provocar una situación de inscripciones paralelas en la hipótesis que hemos señalado, este ensayo pueda servir de guía para el juez al fallar.

BIBLIOGRAFÍA

Alessandri R; Somarriva U; Vodanovic H. (2005) *Tratados de los derechos reales* (Tomo I), (Santiago: Editorial jurídica de Chile)

Barcia Lehmann, Rodrigo (2008) *Lecciones de derecho civil chileno: De los Bienes (Tomo IV)* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile)

Corral Talciani, Hernán (2022) *Curso de derecho civil: Bienes* (Santiago: Legal Publishing Chile)

Mejías Alonzo, Claudia (2018) *Derecho real de dominio y acción reivindicatoria. Posesión y acciones posesorias*. (Santiago: Der Ediciones Limitada)

Peñailillo Arévalo, Daniel (2022) *Los bienes: la propiedad y otros derechos reales* (Santiago: Editorial Jurídica de Chile)

Sepúlveda Larroucau, Marco Antonio (2012) *Inscripción, posesión, y dominio: el caso chileno y la calificación registral de la “Cláusula maldita o perversa”*. (Santiago: Revista Fojas)

Sentencia de la Corte Suprema del 29 de marzo del 2012 (Rol N°8536-2010) [Citado en Mejías Alonzo (2018)]

Sentencia de la Corte Suprema del 14 de enero del 2019 (Rol 12479-2018)

Sentencia de la Corte Suprema del 31 de mayo del 2017 (Rol N°49961-2016)

Williams Ibáñez, Juan; Herrera Silva, Jorge (2018) *Teoría de la posesión: Nuestro sistema posesorio inscrito*. (1° Parte) (Santiago: Editorial El Jurista)