

REVISTA DE DERECHO

AÑO XVI

ABRIL - JUNIO DE 1948

N.º 64

DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

SRES.

ROLANDO MERINO REYES

JUAN BIANCHI BIANCHI

VICTOR VILLAVICENCIO G.

QUINTILIANO MONSALVE J.

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION

WALDO OTAROLA AQUEVEQUE

DE LAS REINSCRIPCIONES EN EL REGISTRO CONSERVATORIO DE BIENES RAICES

CAPITULO PRIMERO

REINSCRIPCIONES DERIVADAS DE TITULOS INSCRITOS

PARRAFO PRIMERO

**De las enajenaciones hechas por el heredero sin cumplir con los
requisitos señalados en el Art. 688 del Código Civil**

1.—Planteamiento del problema.—Para atender a los fines de publicidad del Registro Conservatorio, el art. 688 del Código Civil exige practicar diversas inscripciones que dejan al heredero en condiciones de enajenar los inmuebles hereditarios. Dice esta conocida disposición: "En el momento de deferirse la herencia, la posesión de ella se confiere por el ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no habilita al heredero para disponer en manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1.o El decreto judicial que da la posesión efectiva: este decreto se inscribirá en el Registro del departamento en que haya sido pronunciado; y si la sucesión es testamentaria, se inscribirá al mismo tiempo el testamento; 2.o Las inscripciones especiales prevenidas en los incisos 1.o y 2.o del artículo precedente: en virtud de ellas podrán los herederos disponer de consuno de los inmuebles hereditarios; 3.o La inscripción especial prevenida en el inciso 3.o:

sin ésta no podrá el heredero disponer por sí solo de los inmuebles hereditarios que en la partición le hayan cabido”.

Esta disposición de ninguna manera pretende modificar la adquisición de los derechos del heredero sobre los inmuebles de la herencia, pues sus fines no son otros que mantener la regularidad en el Registro (1). Por tanto el heredero es dueño de los bienes raíces y poseedor de ellos —si tiene la tenencia material— aunque no haya practicado las inscripciones referidas (2).

Por otra parte, sólo los bienes raíces están afectados por el art. 668. La ley 5427, sobre impuestos a las herencias, que establece una disposición similar al art. 688 respecto de todos “los bienes de la herencia”, con fines netamente tributarios, deja expresamente a salvo las disposiciones del precepto que comentamos (art. 25).

Por esta razón, por referirse sólo a los bienes raíces, la cesión del derecho de herencia o de una cuota hereditaria —universalidad jurídica que carece de carácter mueble o inmueble— puede hacerse sin cumplir con el art. 688 (3).

(1) Revista de Derecho y Jurisprudencia (R.D.J.), T. XXVII, s. 2.a, página 25.

(2) Hay una sentencia de la Corte Suprema que resuelve que mientras no se practiquen estas inscripciones, el heredero no posee. R. D. J. T. XXVII s. 2.a, pág. 25.

En este punto don José Clemente Fabres advierte que el heredero antes de practicar las inscripciones prevenidas en el art. 688, es sin duda dueño y poseedor de los inmuebles hereditarios; pero la calidad de poseedor inscrito no se transmite por la sucesión por causa de muerte, de manera, entonces, que si el heredero quiere aprovechar las ventajas derivadas de la inscripción, debe por su parte inscribir los inmuebles, según lo preceptúa el art. 688. Concluye así que la calidad de poseedor inscrito es personal e intransmisible. Abona esta conclusión la situación del legatario, que según la ley no tiene obligación de inscribir. Para el señor Fabres debe hacerlo si quiere regularizar la posesión —si ella es irregular— y en todo caso para obtener los privilegios de la posesión inscrita. (Instituciones de Derecho Civil T. 9, págs. 282 y 285. Obras Completas - 1908. Santiago).

La sentencia que citamos se limita a aseverar que el heredero no posee sin dar mayores explicaciones. Armonizada con la doctrina anterior, podría decirse que establece que el heredero no tiene posesión inscrita.

(3) R. D. J. T. III s. 1.a, pág. 130; T. XIX s. 1.a, pág. 296; T. XXVI, s. 2.a, pág. 20; T. XXVII, s. 2.a, pág. 25.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

179

Por último, se llega a la conclusión de que este precepto es imperativo, por cuanto sólo señala requisitos que una vez cumplidos permiten la realización del acto que obstaculizan, y no prohibitivo como se creyó en un principio.

Así precisados los términos del art. 688, ocurre en la práctica que, a pesar de la prohibición de este artículo, el heredero enajena los inmuebles comprendidos en la herencia sin haber solicitado la posesión efectiva y, en consecuencia, sin haber practicado las inscripciones que de ella se derivan. En estas circunstancias, el adquirente inscribe su título de enajenación (compraventa, hipoteca, etc...) y toma posesión material del inmueble. ¿Cuál es la sanción que para un caso como éste debe ser aplicada?

2.—Solución dada por la jurisprudencia.—Después de múltiples vacilaciones (4), los tribunales estimaron que la sanción del art. 688 se encuentra en el art. 696 del Código Civil, que dispone: "Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos se ordena". Las razones para pensar así fueron señaladas a la Corte Suprema por algunos tratadistas, entre ellos, don Tomás Ramírez Frías (5) y don Luis Claro Solar (6) y se encuentran resumidas en el fallo de 22 de Noviembre de 1912 (7).

En síntesis, se estima que el art. 696 es una de las excepciones contempladas en el art. 10 del Código Civil, pues señala una sanción distinta de la nulidad para el caso de incumplimiento de las disposiciones contenidas en el párrafo 3.º del título de la tradición, entre los cuales se encuentra el art. 688.

3.—Alcance que se da a esta sanción.—Así establecido, analicemos los efectos de este precepto en relación con el art. 688. En su primera sentencia sobre esta materia, la Corte Suprema dijo

(4) Véanse las sentencias publicadas en la R. D. J., T. II, s. 1, pág. 393; T. VI, s. 1, pág. 266; T. VII, s. 1, pág. 117; T. VIII, s. 1, pág. 433.

(5) R. D. J., T. VII, s. 1, pág. 117. Nota al pie de la sentencia.

(6) R. D. J., T. VI, s. 1, pág. 266.

(7) R. D. J., T. X, s. 1, pág. 54.

que los efectos propios de la inscripción como tradición no llegarían a producirse mientras ésta no se efectuara de la manera que ordenan los artículos que preceden al 696. Empero, la suspensión de estos efectos no sería en forma definitiva sino que "todavía de un modo transitorio", situación derivada de la expresión "mientras" del art. 696.

4.—La tradición no transfiere el dominio.—¿Cuáles son los efectos de la tradición que suspende esta inscripción defectuosa? Como resultado de su propia naturaleza, la tradición hecha por quien es dueño transfiere dominio. En este caso, la Corte insistentemente ha ido repitiendo en sus fallos que el sentido legal de la expresión "no podrá disponer en manera alguna" no puede ser otro que "el heredero no puede transferir el dominio de lo vendido" (8); que "por omisión del art. 688 no se transfiere el derecho de dominio a los compradores" (9); que la sanción no es la nulidad, sino "la ineficacia de la inscripción" (10). Queda en claro, entonces, que esta inscripción no da el dominio al adquirente, derecho que continúa radicado en el patrimonio del enajenante.

5.—La inscripción tampoco sirve para los efectos de la posesión.—Sabemos que aunque la tradición no transfiera dominio, constituye al adquirente en poseedor. ¿Se suspende también este efecto?

En este punto los comentaristas coinciden en no distinguir entre el derecho transferido y la posesión y sus aseveraciones son aún más amplias que las de la propia Corte. Así, para Raúl Illanes la inscripción "no produce efecto alguno" (11) y para don Arturo Alessandri R. "no produce sus efectos", así, sin distinguir, mientras no se haga correctamente. Claro Vial, Herrera

(8) R. D. J., T. XXVII, s. 1, pág. 92, Cons. XIII.

(9) R. D. J., T. XXIII, s. 1, pág. 129.

(10) R. D. J., T. XXVII, s. 1, pág. 205.

(11) Raúl Illanes Peñafiel: Estudio práctico de la posesión efectiva. Página 13. Memoria. 1940.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

181

Silva y Eduardo Burgos (12) tratan de asimilarse totalmente a la doctrina de la Corte Suprema y en sus comentarios se nota el ánimo de insistir en sus fundamentos, pero no se pronuncian en cuanto a la situación del adquirente, convencidos de que para éste nada ha sucedido.

6.—La tradición es válida.—Se presenta otro problema. ¿Es válida la tradición hecha en estas circunstancias? Para contestar afirmativamente, basta a los comentaristas recordar que las inscripciones del art. 688 no son requisitos de la inscripción-tradición, sino una obligación previa para el heredero. Por lo demás, si el título es válido, también debe serlo la tradición hecha en su virtud. Según la autorizada opinión del señor Alessandri "la venta es válida y la inscripción se puede hacer", sin perjuicio de que para él, como para todos los autores, esta inscripción sea ineficaz (13).

En resumen podemos llegar a la siguiente conclusión: la inscripción efectuada en las circunstancias expuestas no transfiere dominio al adquirente ni lo constituye en poseedor, todo de una manera transitoria, porque aun cuando formalmente la tradición es válida, es ineficaz para cualquier efecto mientras el art. 688 no sea respetado.

El estudio desapasionado de esta solución conduce a un desaliento en quien quiera encontrar al cabo de algún tiempo consolidadas todas las situaciones jurídicas que, por una u otra razón, se hallan inestables en determinado momento. Porque, ¿qué otra cosa significa lo hasta ahora resuelto por la Corte? Fácil es contestar: mantener el acto de enajenación en un estado de ineficacia indefinida, en razón de una sanción que paradójicamente lo estableció la misma Corte, debía afectarlo de manera transitoria. Si el tiempo tiene la virtud de sanear el acto de un absolutamente incapaz, un acto no causado, etc. . . , no es posible considerar que

(12) Eduardo Burgos Figueroa: De la apertura, publicación y protocolización del testamento y de la posesión efectiva de la herencia. Pág. 57. Memoria. 1939.

(13) Arturo Alessandri Rodríguez: De los bienes. Pág. 129. Apuntes de Clases. Santiago.

un acto válido no adquiriera jamás eficacia jurídica por sí solo, ni que el adquirente, poseedor material e inscrito del predio adquirido de quien era su legítimo dueño, quede en situación inferior a la del que no tiene título alguno y aún a la del poseedor vicioso incluso, el cual puede llegar a prescribir si desaparece el vicio.

Agreguemos a lo dicho las consideraciones hechas por don José Clemente Fabres (14) acerca de la naturaleza de las inscripciones de este artículo, que al fijar su verdadera importancia rechaza en absoluto una sanción en extremo severa. Para él, "en realidad no hay nulidad de ninguna especie, hay un simple precepto reglamentario, para dar publicidad a la propiedad raíz y a sus gravámenes. Este precepto se refiere especialmente al Conservador, es un mandato para el Conservador para que no inscriba transferencia alguna de dominio o constitución de derecho real que quisiera efectuar el heredero sin que precedan primero las inscripciones prevenidas". Así considerado el art. 688, en todo caso su incumplimiento acarrearía sanciones para el Conservador, ya que sería un mandato para él.

Arnaldo Rossel Guzmán, sigue la opinión del señor Fabres al conceder al art. 688 un carácter meramente reglamentario, pero rechazando toda especie de nulidad en su infracción, no señala sanción alguna (15).

A mayor abundamiento, la primera fuente explicativa de las disposiciones del Código —el Mensaje— nos dice que en el menor de los casos, la tradición confiere la posesión: "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 podrán extinguirse por la prescripción competente". Nada justifica la no aplicación de estos conceptos al caso que estudiamos.

Por otra parte, huyendo la Corte Suprema de la nulidad absoluta con que había sancionado el acto por efecto de "una inadvertencia y del excesivo celo por asegurar en el Registro la pu-

(14) Fabres: ob. cit. T. 9, Nota 56, pág. 284.

(15) Arnaldo Rossel Guzmán: Funciones del Registro Conservador de Bienes Raíces, página 8. Memoria. 1917. Santiago.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

183

bilidad de la propiedad raíz" (16), cayó en otra cuyos efectos aún no se ha detenido a considerar.

7.—No aplicación de este principio a casos análogos.—Sin embargo, es interesante hacer notar que, por otra parte, ni los autores ni la jurisprudencia han mantenido la rigidez de esta interpretación en casos de contenido jurídico igual al que comentamos.

Entre los artículos anteriores al 696 encontramos el 692. Esta disposición expresa que "siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva". En concordancia con éste está el art. 80 del Reglamento. El objeto de este precepto es análogo al del 688: mantener las derivaciones de dominio en el Registro sin soluciones de continuidad. Si pensamos así —punto que por lo demás no ha sido discutido— tendremos que llegar a la conclusión que el art. 696 debe interpretarse en el mismo sentido que para el 688, cuando se trata de infracciones al art. 692. Sin embargo, la Corte de Valdivia ha resuelto que la omisión de la nota marginal de transferencia de dominio sólo impide que se cancele la inscripción anterior, sin perjuicio de que el adquirente llegue a ser dueño por prescripción, lo que equivale a reconocerle implícitamente su posesión (17).

El fallo de una Corte de Apelaciones que sostuvo expresamente que la infracción del art. 692, impedía a la inscripción producir el efecto jurídico de conferir la posesión (18) dió motivo para que Claro Vial encontrara este punto un poco dudoso (19).

8.—Forma de sanear esta inscripción.—Los autores que al estudiar esta situación se han preocupado de señalar una manera práctica de sanear la inscripción hecha por el heredero a favor del adquirente, no vacilan en indicar la necesidad de reinscribir este título después de haber practicado las inscripciones omitidas. Así, por ejemplo, Claro Vial dice: "La sanción aplicable (al art.

(16) Fabres: ob. cit. T. 9, pág. 285.

(17) R. D. J., T. XXXIX s. 2, pág. 65.

(18) R. D. J., T. XXXIII s. 2, pág. 523.

(19) José Claro Vial: La posesión inscrita ante la doctrina y la jurisprudencia, pág. 111. Memoria. 1938. Santiago.

688) es la señalada en el art. 696, o sea, no produce efectos mientras no se proceda a verificar las inscripciones exigidas en los arts. 688 y 687. En consecuencia, habría que cancelar la inscripción verificada, efectuar las inscripciones exigidas en el art. 688 y reinscribir el título otorgado por los herederos (20).

Por su parte Ramón Raposo agrega, "que si los dueños posteriores quisieran arreglar estos títulos, haciendo practicar las inscripciones que falten, pidiendo la posesión efectiva que no se pidió, etc. . . ., no les quedaría otro camino que subsanar las faltas de sus títulos mediante el procedimiento de la reinscripción" (21).

Este mismo sistema aplica la Caja de Retiros y de Previsión Social de los Ferrocarriles del Estado, en las adquisiciones de inmuebles para sus imponentes, según nos comunicara el Fiscal de esta institución en respuesta a una consulta sobre esta materia hecha por el Seminario de Derecho Privado de la Escuela de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de Concepción. Hemos revisado informes de títulos de la Sucursal de Concepción que confirman este criterio.

Tal es el procedimiento recomendado y que, a decir verdad, es el que habitualmente se sigue. Las reinscripciones a que induce nos obliga a un delicado estudio del art. 688 en sus relaciones con el 696.

9.—Casos prácticos que revelan la aplicación de estos principios.—En el Registro de propiedades del departamento de Los Angeles se encuentran, entre otros, dos casos de reinscripciones de esta naturaleza, que son precisamente un ejemplo concreto de la forma práctica en que los títulos pretenden ser saneados para los efectos de nuevas transferencias sobre los inmuebles a que se refieren. Un predio rural inscrito a fs. 174 vta. N.º 486 del Registro de propiedades de 1925, fué vendido por el adjudicatario sin efectuar la inscripción especial de herencia, e inscrito el contrato a fojas 277 vta. Núm. 782 del Registro de 1925. En el año 1938 se prac-

(20) Claro Vial: ob. cit., pág. 44.

(21) Ramón Raposo: De las inscripciones en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces, pág. 175. Memoria. 1937. Santiago.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

185

ticó la inscripción omitida a fs. 371 vta. N.º 465 del Registro de propiedades de ese año, e inmediatamente se reinscribió el contrato a fs. 372 del mismo Registro. En el mismo Registro Conservatorio se encuentra reinscrita a fs. 373, N.º 467 de 1938 una inscripción efectuada en el Registro de 1925 a fs. 277 vta. N.º 782, por la misma circunstancia anotada.

Posteriormente, con fecha 20 de febrero de 1941, los títulos de ambos inmuebles fueron objeto de informe por la Caja de Empleados Públicos de Concepción, institución que los encontró en orden, debido a que las reinscripciones hacían referencia a las inscripciones primitivas.

10.—**Procedimiento de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas de Concepción, ante títulos reinscritos.**—Son numerosos los casos de títulos que por omisión de la inscripción especial de herencia aparecen reinscritos y que son sometidos posteriormente a informe de esta institución por razón de transacciones sobre ellos. Cuando aparecen en estas condiciones la Caja no los rechaza, sino que ordena allegar ciertos antecedentes que ponen de manifiesto una posesión inscrita no interrumpida en un espacio de 15 años contados hacia atrás desde la fecha de la transacción que se pretende efectuar. El primero de los requisitos que solicita es la relación, mediante la subinscripción correspondiente, de la reinscripción con la inscripción primitiva y una copia de ambas para tener la certeza de una coincidencia a toda prueba entre una y otra inscripción. A propósito de este último punto se encuentra un ejemplo en los títulos de la propiedad inscrita a fs. 1569 vta. N.º 1453 del Registro de propiedades de Concepción del año 1945. En la serie sucesiva de transacciones este predio fué inscrito en el Registro de 1928, a fs. 512 vta. N.º 928 y por razones no conocidas esta misma inscripción se volvió a practicar en el Registro de 1939 a fs. 617 N.º 930. Al proceder la Caja a la comparación de los títulos pudo observar que en la reinscripción no se hacía mención a una enajenación parcial del mismo predio efectuada en el año 1936, circunstancia que motivó el informe de 14 de enero de 1946 en que el abogado de la Caja, Sr. David Stitchkin, hizo notar: "Las dos reinscripciones que se indican en los N.ºs 1 y 2 de estas observaciones, se practicaron en 1939 y comprendieron, natural-

mente, toda la propiedad que en ellos se especifica, en circunstancia que en 1930 se había enajenado una parte de la propiedad según inscripción de fs. 758 vta. N.º 1413 del Registro de propiedades de 1936. En consecuencia, en esas dos reinscripciones deberá dejarse constancia de que no se comprende en ellas la parte enajenada. Para esto deberá obtenerse una declaración por escritura pública de los enajenantes”.

Es innecesario señalar las perturbaciones posesorias a que podrían dar origen reinscripciones que, refiriéndose desde luego a un mismo inmueble, alteran su cabida como en el caso señalado.

En segundo lugar la Caja exige certificado de vigencia, tanto de la reinscripción como de la inscripción primitiva, para cerciorarse de que el inmueble no ha sido enajenado anteriormente invocándose una u otra inscripción, dando origen a las inscripciones paralelas.

Así puede verse en informe de 21 de enero de 1941 respecto de una propiedad inscrita a fs. 33, N.º 89, del Registro de propiedades de 1910 de Talcahuano y reinscrita a fs. 136, N.º 264 del Registro de 1941. En cuanto al procedimiento en la transacción misma, lo señalaremos más adelante.

Como dato ilustrativo podemos agregar que la Corporación de Reconstrucción y Auxilio en Concepción niega todo valor posesorio a una reinscripción y no acepta título en estas condiciones.

11.—Procedimiento de la Caja de Retiros y de Previsión Social de los Ferrocarriles del Estado. Sucursal de Concepción.—El procedimiento de esta institución de previsión ante situaciones como ésta, lo encontramos en informe de 24 de Agosto de 1946.

Se presentó a su consideración la titulación dual de una propiedad cuyas inscripciones paralelas derivan, la primera, desde el Registro de 1885 (fs. 39, N.º 87), del Conservador de Tomé hasta el Registro de 1934 (fs. 75 vta. N.º 174), en una serie de transacciones.

La segunda parte desde el año 1928 (fs. 75 vta. N.º 120), y es el antecedente de la inscripción de fs. 128 vta. N.º 269, del Registro de propiedades de 1933, última de esta cadena.

En el informe se estima que ambas cadenas se encuentran vigentes, porque ninguna de ellas ha cancelado a la otra y como

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

187

no es posible mantener esta situación, en él se pide se cancelen "legalmente" las inscripciones que forman la segunda cadena. Además se solicita certificado de vigencia y de gravámenes de la última inscripción de cada cadena.

No estamos de acuerdo con este sistema, porque cuando en el informe se pide la cancelación legal de las reinscripciones, se alude al decreto judicial, que debe obtenerse mediante el ejercicio de una acción y no en un asunto de jurisdicción voluntaria, como es el que se insinúa.

Como puede apreciarse, la Caja pretende cancelar la reinscripción antes de efectuar la negociación para cuyo objeto se informan los títulos. Más adelante veremos que la Caja de Empleados Públicos y Periodistas la cancela al practicar la inscripción translaticia a favor de su imponente.

12.—El art. 688 y su sanción en el 696.—(22) La Corte Suprema cuando justificó en su primer fallo la necesidad de relacionar la sanción del art. 696 con lo dispuesto en el art. 688, invocó la imprescindible armonía que debería observarse entre preceptos contenidos en un mismo párrafo. En el considerando 3.º se lee: "Que la disposición legal citada (art. 688) corresponde al título VI del libro II del Código Civil que trata de la tradición en todas sus formas y respecto de toda clase de bienes, y figura entre las que con especialidad detalla el párrafo 3.º de dicho título, concerniente a la tradición de los bienes raíces y de derechos reales constituidos en ellos". De esta circunstancia deduce que el art. 688 no puede referirse a otra cosa que a la tradición del dominio de los bienes raíces y de otros derechos reales. Si el art. 696 dispone que sin inscripción no se adquiere la posesión efectiva del respectivo derecho, necesariamente esa debía ser la sanción para un precepto que a todas luces se comprendía entre aquellos que exigían justamente la inscripción para dar ese derecho.

(22) La doctrina que desarrollaremos a continuación ha sido expuesta por don David Stitchkin Branover, —su autor— en las clases de Derecho Civil Profundizado de la Escuela de Leyes de la Universidad de Concepción, en el año 1946.

13.—El art. 696 se refiere a la falta de inscripción de títulos translaticios de dominio.—Por un momento prescindamos del art. 688 y concordemos el art. 696 con el resto de los preceptos que forman el párrafo relativo a la tradición del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles.

El Código Civil dispuso como principio general la necesidad de dos momentos en las transferencias de derechos, el título y el modo de adquirir. Tratándose de los inmuebles la tradición debería efectuarse por la correspondiente inscripción, dando así origen a todo el sistema de la inscripción conservatoria. Si el título no se inscribe, para el adquirente no habría nada, con excepción de los derechos personales. La idea estaba ya en el Mensaje: "Mientras ésta (la inscripción) no se verifique, un contrato puede ser perfecto, puede producir obligaciones y derechos entre las partes, pero no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna". El Código le dió forma de ley en el art. 696, como un lógico corolario a todas las disposiciones anteriores. Si la inscripción es la que da la posesión efectiva del respectivo derecho, claro está que sin ella no se le puede adquirir. Si observamos los artículos anteriores al 696, excepto el 688, vemos que todos preceptúan la inscripción de títulos translaticios de dominio. ¿Y qué es lo que sanciona el art. 696? La falta de inscripción de los "títulos", según los términos de su texto y que atendida la línea general del párrafo, la idea desarrollada en el Mensaje y lo lógico de la sanción nos permite aseverar que se refiere a los títulos translaticios de dominio.

14.—El art. 688 no ordena la inscripción de títulos translaticios de dominio.—Las inscripciones contenidas en el art. 688 difieren esencialmente en su naturaleza de los títulos translaticios. Recordemos que éstos son los que sirven para transferir el dominio mediante el modo correspondiente; y así establecido es necesario reconocer que ni el decreto o auto de posesión efectiva, ni la inscripción especial de herencia, ni la adjudicación revisten este carácter. La Corte Suprema ha dicho precisamente que las inscripciones prescritas por la ley en lo concerniente a la trans-

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

189

misión de los bienes hereditarios no se refieren a actos de enajenación o transferencia de tales bienes (23).

Si el art. 696 se refiere a la inscripción de títulos translativos de dominio y su sanción les calza perfectamente, y las que prescribe el art. 688 no son de esta naturaleza, hay razón bastante para dudar de la efectividad de la relación entre ambos preceptos.

15.—Las inscripciones del 688 no son títulos según el art. 696.—Hay otra razón todavía para concluir que entre estos dos artículos no existe ninguna relación. Sabemos que para los efectos de la inscripción conservatoria, el Código Civil y el Reglamento, consideran la expresión título como documento, como acto jurídico siempre escriturado, porque la naturaleza propia de la inscripción obliga a concretar materialmente en un documento el acto jurídico que se trata de inscribir.

Cuando el art. 696 dice "los títulos cuya inscripción se prescribe", se está refiriendo a los actos cuya inscripción constituye tradición según el art. 686 del Código Civil y que, siendo los antecedentes del traspaso del dominio, constan en escrituras públicas. Dicho en otros términos, el art. 696 prescribe, en estrecha relación con el 686, la inscripción de los antecedentes del dominio de la persona que lo pretende adquirir. Así considerado el problema, ¿podríamos decir que el heredero es dueño a título de posesión efectiva o de adjudicación? El más elemental conocimiento nos dice que no; y aunque la Corte Suprema ha resuelto que sólo inscribiendo la adjudicación el heredero posee (24), tal cosa no podría aseverarse acerca del dominio, a menos de atropellar disposiciones expresas y principios directrices del Código Civil (25).

(23) R. D. J., T. XXXVII s. 1, pág. 225.

(24) R. D. J., T. XXXIX s. 1, pág. 1.

(25) Acerca de este último punto la Corte Suprema explícitamente ha dicho que "la posesión efectiva de una herencia no es un modo de adquirir el dominio, sino una tramitación que presupone el modo de adquirir sucesión por causa de muerte".

R. D. J., T. XLII s. 1, pág. 100.

La opinión más generalizada cree en la necesidad de un título en la sucesión por causa de muerte que, según sea intestada o testamentaria, es la ley o el testamento, respectivamente. Si el art. 696 prescribiera la inscripción del título en la sucesión por causa de muerte, tendríamos que concluir que en la sucesión intestada sería menester reducir a escritura pública el artículo pertinente e inscribirlo, lo que a todas luces es un absurdo. A este punto podría reargüirse que en efecto el art. 688 contempla la inscripción de un título de la sucesión por causa de muerte al ordenar la inscripción del testamento. Pero en esto creemos, tal como ya ha sido aseverado, que el testamento no constituye título para la sucesión ya que ese modo no requiere de ninguno.

16.—El artículo 688 está mal ubicado.—Libres de todo prejuicio, se puede decir que el art. 688 está mal ubicado. Pensando el legislador en salvar el principio de la publicidad inmueble en el Registro, ideó ocasionalmente la institución de la posesión efectiva y todo su consiguiente sistema de inscripciones. El art. 688 contiene una institución jurídica que, aunque atiende al mismo principio de publicidad de los trasposos del dominio de los bienes raíces, es completamente distinta de la transferencia del dominio por acto entre vivos operada en virtud de un título translativo (26).

Ubicado este artículo entre disposiciones que se refieren a la tradición, la sanción general señalada para ellos no puede convenirle. Por eso mismo no podemos encontrar más fuera de lugar la cita al Mensaje, en la parte que copiamos, que todas las sentencias sobre esta materia repiten sin darle mayor significación. Si la inscripción-tradición es la que da la posesión efectiva del respectivo derecho y ésta está ya hecha en favor del adquirente, mal puede el Mensaje dar luces sobre el particular.

La intercalación del art. 688 en el párrafo en que se encuentra, abona el sentimiento general de deficiente reglamentación en el Código Civil de la posesión efectiva. Fijémosnos en las obser-

(26) Recuérdese que el trasposo de dominio por acto entre vivos en virtud de un modo originario, no exige inscripción ni aún para adquirir la posesión.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

191

vaciones que a este respecto hace Enrique Munita Lira: "De pocas instituciones jurídicas nuestro legislador se preocupó menos al establecerla que de la posesión efectiva. No la define en parte alguna, tampoco encontramos ninguna disposición que se refiera claramente a su objeto, el cual debemos deducir por los efectos que produce. Nuestro legislador, en realidad nos sorprende al hablarnos en el art. 688 del Código Civil de esta institución como de algo ya conocido". (27) Agreguemos nosotros que en no poco grado debe contribuir a sorprender el encontrarla ubicada entre disposiciones muy ajenas a su naturaleza.

En suma concluimos que las inscripciones prevenidas en el art. 688 no miran a la tradición del dominio en favor del heredero y que el art. 696 es aplicable sólo a aquellos casos en que la inscripción vale como tradición, de tal manera que mientras el título translaticio no se inscribe, "el que no ha inscrito su título no posee: es un mero tenedor".

Si el adquirente de la cosa enajenada por el heredero, inscribe su título, no puede quedar comprendido en el art. 696.

17.—Aplicación de los principios generales.—Si el art. 696 no debe ser considerado en este caso, la sanción del art. 688 se buscará en los principios generales y de éstos se desprenden dos soluciones.

18.—Primera solución: No se transfiere dominio, pero se inicia una posesión en el adquirente.— La primera solución de los principios generales consistiría en que el dominio no ha podido salir del patrimonio del heredero, porque precisamente el art. 688 le impide disponer mientras no cumpla con lo prevenido en él. Pero respecto de la posesión nada se opone a que la adquiera el adquirente, porque concurren todos los elementos necesarios. Aún más, la posesión iniciada sería posesión regular por virtud de un título justo, de la buena fe que no podría ser desvirtuada por el desconocimiento de las inscripciones no practicadas —simple error de he-

(27) Enrique Munita Lira: Aspectos procesales de la posesión efectiva, pág. 13. Memoria, 1935. Santiago.

cho— y de la tradición que ya se habría efectuado mediante la inscripción.

19.—Saneamiento.— La manera de sanear esta inscripción dándole eficacia jurídica, es practicando por el heredero las inscripciones del art. 688. Si el efecto de la tradición está en suspenso, porque falta el cumplimiento de requisitos que permiten disponer, realizados éstos la transferencia se produce con efecto retroactivo. Sin embargo, como estas inscripciones han sido efectuadas con posterioridad a la tradición y sin referencia a ella, el principio de la publicidad regular en el Registro se encuentra lesionado. El inmueble, por una parte, se encuentra inscrito a nombre del adquirente y por otra, a nombre del heredero y aunque en estricto derecho, el heredero ha perdido su dominio sobre la cosa en el momento mismo en que se practican las inscripciones prevenidas en el art. 688, no desde la fecha de éstas sino desde que se realizó la tradición a favor del adquirente, esta situación no aparecerá clara en el Registro, en el cual figurarán dos poseedores inscritos: el heredero en virtud de la inscripción especial de herencia, y el adquirente, en virtud de la inscripción de su título: compra-venta, etc.

Hemos llegado a la conclusión que el sucesor en el derecho del heredero adquiere la posesión de la cosa. En estas circunstancias, las inscripciones hechas por el heredero —a pesar de darle el dominio —perturban la posesión del adquirente, porque, y esto lo ha dicho la Corte Suprema, la inscripción especial de herencia da al heredero la posesión del inmueble (28). En este caso la solución es bastante simple. Si tiene un año completo el adquirente, puede iniciar una querrela de amparo, cuyo objeto es hacer respetar la posesión contra todo acto que la desconozca (29), para hacer cancelar la inscripción especial de herencia a nombre del heredero. Cancelada esta inscripción, se le pondría una nota de simple referencia a la tradición efectuada anteriormente por el heredero, con lo que el orden en el Registro se volvería a recuperar.

(28) R. D. J., T. XXXIX s. 1, pág. 1.

(29) R. D. J., T. XXXVI s. 1, pág. 219.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

193

En cuanto a la eficacia retroactiva de la tradición por la ratificación en la forma señalada, creemos que tiene cierta semejanza con la enajenación hecha por quien no es dueño de la cosa y cuyo dominio adquiere posteriormente. Dice el art. 682 del Código Civil: "Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada. Pero si el tradente adquiere después el dominio, (y ésta es la parte que nos interesa) se entenderá haberse éste transferido desde el momento de la tradición" Cuando una persona hace tradición de una cosa de que no es dueña, en el fondo los efectos de la tradición están a la espera de un hecho o de un acto que dé al patrimonio del tradente el derecho de que carecía al hacer la tradición. En este caso, la tradición efectuada es como un lazo de unión entre los patrimonios del tradente y del adquirente, como un vaso comunicante por el cual pasará el derecho de uno a otro patrimonio cuando el primero lo adquiriera. Si el derecho llega a entrar en éste, no se quedará en él, sino que pasará inmediatamente al del adquirente.

Igual pasa con el heredero. Fuerza es reconocer que la disposición transcrita no se refiere a él, pero el principio se mantiene y no hay obstáculo en aplicárselo. El art. 688 es como un dique para el heredero que una vez salvado derrama en su sucesor el derecho que antes detenía.

20.—Adquisición de la cosa por prescripción.—La posesión iniciada a favor del adquirente puede conducirlo, por otra parte, a adquirir la cosa por prescripción ordinaria. En este caso, como es natural, la cadena de poseedores quedará cortada, pero esta situación es sin duda preferible a mantener en un estado indefinido de ineficacia a la tradición, como ha sido lo resuelto hasta ahora por la Corte Suprema. Como se comprenderá, sólo será necesario recurrir a la prescripción cuando el heredero no practique en el tiempo intermedio las inscripciones del art. 688.

21.—Segunda solución: La enajenación adolece de nulidad relativa.—Los principios generales a que estamos recurriendo nos

indican la posibilidad de atenernos a otro camino, también con mucho asidero legal.

Al iniciar el título de la nulidad, el Código Civil dispone, en el art. 1681, que "es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes". En el artículo siguiente establece que la omisión de los requisitos exigidos en atención al acto en sí mismo produce la nulidad absoluta; si éstos se refieren a la calidad o estado de las personas la nulidad será relativa. En todo caso y como regla general, toda otra especie de vicio que no sea de los señalados en los incisos 1. y 2.º del art. 1682, produce la nulidad relativa y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

Se ve, entonces, que el Código engloba las causales de nulidad relativa en dos expresiones que en el campo de la ley tienen significado completamente diferenciado: calidad y estado. La incapacidad de las personas derivadas de su estado se refiere principalmente a aquellas causadas por su posición en la sociedad, como consecuencia de su estado civil. Así, habrá incapacidades emanadas del estado civil de hijo de familia, mujer casada, marido. La calidad de una persona, en cambio, dice relación con situaciones más transitorias y especiales que el Código reconoce, como las incapacidades del mandatario para efectuar ciertos actos, de los administradores de establecimientos públicos para vender parte alguna de los bienes que administran sin expresa autorización de la autoridad competente y, en el caso en estudio, del heredero para disponer de los inmuebles hereditarios. ¿Podríamos decir que en estos casos las incapacidades se deben al estado de las personas? La lógica, el natural sentido de la expresión se opone a ello. La "calidad" que revisten en determinado momento, frente a ciertos actos, es la verdadera situación que se debe tener en cuenta.

22.—La calidad de heredero motiva el cumplimiento de ciertos requisitos.—Con un ejemplo contribuiremos a esclarecer esta situación. Imaginemos una persona capaz que tiene dos predios. De uno es dueña porque lo adquirió en virtud de una compraventa; del otro, porque lo heredó. Si quiere disponer del primero, tiene amplia libertad para hacerlo y previamente no necesita cumplir

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

195

ningún requisito ni efectuar ninguna inscripción. En cambio, si quiere enajenar el segundo, o sea, aquel que adquirió en calidad de heredero, debe cumplir primero con las exigencias del art. 688. De esta manera comprendemos cómo la "calidad de heredero" es causal de inhabilidad que se salva cumpliendo determinados requisitos.

23.—El Código Civil contempla en este caso en el art. 1447, inc. 4.º—Cabe perfectamente esta situación en las disposiciones del artículo que citamos. Después de señalar quiénes son absoluta y relativamente incapaces, agrega en el referido inciso: "Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos". El art. 688, ¿no está prohibiendo a cierta persona —el heredero— la ejecución de cierto acto —disponer de inmuebles hereditarios— mientras no cumpla con las exigencias que la ley señala? Esto no se puede negar y ya sabemos que siempre que la ley dispone la exigencia de un requisito atendiendo a la calidad de una persona para ejecutar un acto, su inobservancia acarrea la nulidad relativa del mismo. Es lo que sucede con el art. 688; exige el cumplimiento de ciertas inscripciones establecidas en consideración de la calidad de heredero que reviste la persona que enajena.

Don José Clemente Fabres plantea esta situación sin llegar a pronunciarse a su favor. Para este autor la nulidad relativa no surtiría sus efectos porque "no se ha introducido a favor del vendedor, como es evidente, y no puede por lo tanto invocarla" (30). Sin embargo, esta evidencia no aparece tan de manifiesto si recordamos que el interés del heredero está claramente expuesto en el derecho de dominio que tiene comprometido. Si justamente puede entablar una acción quien tiene interés en ella, en este caso dicho interés no puede aparecer con mayor claridad.

Agrega el señor Fabres que suponiendo que el heredero reclame la nulidad, fácil le será al comprador defenderse, no sólo con el recurso anterior, sino obligándolo a remover el obstáculo,

(30) Fabres: Ob. cit. T. 9, pág. 283. Nota 56.

haciendo inscribir su título. Para llegar á esta conclusión, recuerda que por el contrato de compraventa el comprador tiene acción de saneamiento por evicción, según el art. 1838. "De manera que el vendedor no podría reclamar la cosa del comprador, porque éste se valdría del axioma romano, aceptado en todas las legislaciones: aquel contra quien se tiene la acción de evicción, si se le presenta como actor es repelido con la excepción. De manera que la acción de evicción que compete al comprador, puede éste usarla como excepción contra el vendedor que intenta reivindicar la misma cosa" (31).

En este punto es necesario reconocerle al señor Fabres toda la razón. Pero si es verdad decir que en el contrato de compraventa puede el comprador excepcionarse de la manera indicada, no es menos cierto también que eso sólo dice relación con ese contrato; y no es éste el único que el heredero puede celebrar contraviniendo el art. 688. La hipoteca, que es tanto o más frecuente que el anterior, o cualquier otro contrato que conduzca a disponer de la cosa, impide generalizar la objeción hecha por el autor citado.

Estos son los capítulos fundamentales por los cuales el señor Fabres rechaza la nulidad relativa. Si no los aceptamos por las razones anteriores, la nulidad relativa recobra su valor como sanción.

24.—Saneamiento.—Los actos que adolecen de nulidad relativa pueden ser saneados mediante la ratificación, según el art. 1693 del Código Civil. Es justamente este caso el que los autores llaman confirmación, es decir, aquel en que adoleciendo el acto de un vicio que acarrea nulidad relativa, la parte afectada manifiesta su voluntad de que tal acto se tenga por válido. Pues bien, si se concluye que la enajenación hecha por el heredero adolece de nulidad relativa, bastará la confirmación de su parte para que la tradición quede remediada en forma retroactiva.

El saneamiento retroactivo de la tradición es uno de los efectos más importantes de esta manera de plantear la situación, porque en el libre juego de los principios jurídicos que la informan

(31) Fabres: Ob. cit. T. 9, pág. 283.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

197

evita en toda forma practicar una inscripción posterior a las del art. 688. Para insistir en él, bástenos agregar la idea del señor Fabres a este respecto, cuando estudia el planteamiento, suponiendo —como él dice— que se aceptara la nulidad relativa. “Saneada esta nulidad, si la hubiera, o removido el obstáculo puramente reglamentario, la compra se reputará perfecta desde la fecha en que se celebró. (Arts. 705, 672, 1819, 1412 C. C.) Para verlo con más claridad, supóngase que el mismo vendedor, en el caso de que tratamos, vende después a otro la misma cosa. Este segundo comprador se hallaría colocado en la misma situación del primero y tendría la misma dificultad para inscribir su título. Si el primer comprador ha inscrito su compra (por descuido o ignorancia del Conservador), y el segundo para legitimar la suya, subsana el defecto haciendo que el vendedor ejecute las inscripciones prevenidas en los arts. 55 del Reglamento y 688 del Código, resultará que si es nulidad relativa convalidará retroactivamente la compra e inscripción del primer comprador” (32).

La manera de confirmar la enajenación será cumpliendo el heredero las inscripciones del art. 688. Bastará, entonces, una simple anotación marginal de referencia a la confirmación en la inscripción confirmada, con el objeto de relacionar en el Registro las alternativas del inmueble.

25.—La acción rescisoria.—Si el acto adolece de nulidad relativa nace a favor del heredero la acción de nulidad relativa o rescisoria. El conocimiento del vicio que invalida el acto, no impide el ejercicio de este derecho, ya que sólo se toma en cuenta en la nulidad absoluta y no en la nulidad relativa, art. 1683. El dolo del heredero sería la única causal de pérdida de la acción y no bastaría a este efecto su mera aserción de cumplimiento del art. 688 (art. 1685) que, por otra parte, con toda facilidad podría averiguar el adquirente.

Como dato ilustrativo añadiremos que en casos similares a éste, como el del mandatario que sin autorización de su mandante compra las cosas que éste le ha ordenado vender o vende de lo

(32) Fabres: Ob. cit. T. 9, pág. 284.

suyo lo que le ha ordenado comprar, la doctrina nacional y extranjera y nuestra jurisprudencia concuerdan en señalar como sanción la nulidad relativa, cuya acción prescribe en el plazo señalado, contado también desde la celebración del acto (33).

PARRAFO SEGUNDO

26.— Interpretación del art. 696 en caso de aplicarse como sanción al artículo 688.

El principal objeto de la doctrina anterior es evitar mantener en forma indefinida el resultado inestable a que conduce el criterio de la Corte Suprema y dar solución estrictamente legal al acto, prescindiendo de las reinscripciones habituales.

Sin embargo, como debemos considerar todos los casos, tratemos de penetrar en el sentido del art. 696 en su posible aplicación al caso en estudio. Como se comprenderá, para hacerlo debemos desprendernos de todas las consideraciones anteriormente expuestas y aceptar sin beneficio de inventario su efectividad en esta materia.

Dice el art. 696: "Los títulos cuya inscripción se prescribe en los artículos anteriores, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho, mientras la inscripción no se efectúe de la manera que en dichos artículos se ordena".

A propósito de la terminología de este artículo que habla de la transferencia de "la posesión efectiva del respectivo derecho" y la del 688 que se refiere a la "posesión legal", don José Cle-

(33) Arturo Alessandri Rodríguez: La autocontratación o acto jurídico, consigo mismo. R. D. J., T. XXVIII, Sección Derecho, pág. 13.

David Stitchkin Branover: El mandato Civil; Revista de Derecho de la Universidad de Concepción, N.º 53, pág. 241.

René Demogue: Traité des Obligations. T. I, N.º 59, pág. 113. Paris 1923.

Planiol y Ripert: Traité Pratique de Droit Civil Français. T. VI, N.º 70, página 90. Paris, 1932.

R. D. J., T. XXXVI s. 2, pág. 33.

R. D. J., T. XXXVIII s. 1, pág. 176.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

199

mente Fabres (34), Alvarez González y Oliva Lara, han elaborado una teoría que bien puede tener aplicación en este caso.

Para Alvarez González, la posesión se presenta caracterizada por dos interesantes fases: "una en que se mantiene la derivación de un derecho y de donde sale, consiguientemente, el ejercicio de actos posesorios como una consecuencia inevitable de una evidente naturaleza jurídica. La otra fase de la posesión radica esencialmente en el error, de buena o mala fe, presunto pero siempre en la creencia equivocada de corresponderle al ejercitante de actos posesorios ese ejercicio, porque aparentemente figura como actor bastante para ejercitarlo". Según esto, entonces, el autor considera que la posesión efectiva del respectivo derecho (expresión del art. 696) "debe entenderse como el ejercicio material y jurídico de un derecho amparado y reconocido" (35).

Oliva Lara plantea el problema desde un punto de vista más preciso, partiendo del art. 715 del Código Civil que expresa: "La posesión de las cosas incorporales es susceptible de las mismas calidades y vicios que la posesión de una cosa corporal". De esta manera distingue la posesión de la cosa, que como situación jurídica no sería otra que la tratada en los arts. 700 y siguientes y cuya prueba se atendería a lo prescrito en el art. 925, y la posesión del derecho, relacionada con la inscripción correspondiente y con el art. 924. (36) Es esto lo que posteriormente los autores han distinguido como la posesión material de la cosa (art. 700) y el derecho a esa posesión, que tratándose de bienes raíces, no podría adquirirse sino mediante la inscripción respectiva.

Así entendida esta doctrina apliquémosla al caso del heredero.

27.—No se adquiere posesión del derecho de dominio.—Para transferir el derecho de dominio, el heredero debe efectuar la tradición conforme a los artículos que se refieren a esta materia. En

(34) Fabres: Ob. cit. T. 1, pág. 392.

(35) Humberto Alvarez González: La inscripción no es requisito, garantía ni prueba de la posesión de los bienes raíces, pág. 8. Memoria. 1926.

(36) Oliva Lara: De la posesión de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, pág. 23. Memoria. 1919.

primer lugar, debe efectuar la inscripción según el art. 686. Además esta inscripción debe cumplir con la exigencia previa del art. 688. En este caso, si la tradición no se hace de acuerdo con ellos, el art. 696 impide que esa inscripción transfiera la posesión efectiva del respectivo derecho. Si el derecho de dominio, aparte del objeto sobre que recae, es susceptible de posesión según el art. 715 y el acto que la confiere es la inscripción hecha de acuerdo con los artículos que la reglamentan, practicada de otra manera no se le llegará a adquirir.

28.—Se adquiere la posesión de la cosa.—Respecto de la segunda faz de la posesión, la posesión material de la cosa, no dice el art. 696 que no se adquiriera, ya que él sólo legisla sobre la posesión del derecho.

De acuerdo con los comentadores y siempre en el plano de lo establecido por la Corte Suprema, hemos llegado a concluir que la tradición es válida, pero ineficaz. Pues bien, esta ineficacia se manifiesta en la sanción del art. 696 en cuanto no confiere la posesión del derecho; pero respecto de la posesión de la cosa, no tenemos más que atenernos a las disposiciones pertinentes.

El art. 724 es el que nos sirve de llave. Si en él se dispone que "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 esta tradición se ha hecho y a mayor abundamiento, es válida, necesariamente debe aceptarse que el adquirente tiene posesión inscrita. En esta forma habría para el adquirente la llamada posesión sin derecho, porque la tradición no sería eficaz para darle el dominio, o sea, el derecho a la posesión.

Por otra parte, hemos de advertir que en algunas ocasiones la jurisprudencia ha aceptado la doctrina de los autores que acabamos de citar (37).

29.—Saneamiento de pleno derecho.—Hemos dicho que los autores indican la necesidad de recurrir a una reinscripción para

(37) Gaceta de los Tribunales, año 1862, Sentencia 2498, página 651.
R. D. J. T. XXI s. 1, pág. 137.

REINSCRIPCIONES DE BIENES RAICES

201

sanear la tradición. Para evitar este procedimiento bastaría seguir el que se indica al tratar de la primera solución desprendida de los principios generales. (38) La tradición queda automáticamente saneada al efectuarse por el heredero las inscripciones del art. 688 y el adquirente tiene la acción posesoria de amparo para cancelar dichas inscripciones, si aparecen vigentes a favor del heredero, en la forma que explicamos.

30.—Adquisición por prescripción.—Teniendo el adquirente a su favor la posesión inscrita del inmueble, puede adquirir el derecho por prescripción ordinaria, en caso de que el heredero no practique las inscripciones del artículo 688.

(Continuará)

★ ★ ★ ★

(38) N.º 19 de este trabajo, pág. 192.