

CAUSA ROL N° : C-2031-2020
MATERIA : REIVINDICACIÓN
CODIGO : R12A
DEMANDANTE : ESPÍNDOLA VILDOSO, EDUARDO ANDRÉS
DEMANDADO : GARCES CONTRERAS, REINALDO EDILBERTO
FECHA DE INICIO : 31 / 08 / 2020

Arica, treinta de diciembre de dos mil veintiuno

VISTOS:

Con fecha 31 de agosto de 2020, folio 1, Jemilly Ramirez Leiva, abogada, en representación de Eduardo Andrés Espíndola Vildoso, C.N.I. N°10.114.801-7, empleado, mandatario especial para la administración respecto de Rubén Osvaldo Melin Melillan, C.N.I. N° 9.984.527-9, agricultor, ambos domiciliados para efectos legales en calle O'Higgins N° 831, de esta ciudad, deduce demanda de reivindicación, en contra de Reinaldo Edilberto Garcés Contreras, C.I. para extranjeros N° 26.921.033-8, ignora profesión u oficio, con domicilio en calle La Disputada N° 3330, de la comuna de Arica.

Señala que junto a don Rubén Osvaldo Melin Melillan, son dueños de la propiedad ubicada en calle La Disputada N° 3330, correspondiente al Lote N° 2, de la Manzana G-1, ubicado en zona industrial, de esta comuna, habiendo adquirido derechos y acciones de dicha propiedad por cesión de derechos hereditarios de la herencia, quedada al fallecimiento de doña Lucinda del Carmen Curivil Plaza y don Rubén Osvaldo Melin Melillan, dominio que se encuentra inscrito a fojas 1553 vuelta, N° 1715, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, correspondiente al año 2020.

Refiere que el demandado de autos ocupa el inmueble, junto a otras personas, en calidad de mero tenedor, aduciendo que es el administrador del inmueble, desconociendo su derecho de dominio, siendo privado de la posesión material. Por lo anterior, el demandado de autos es un mero tenedor no dueño, contemplado en el artículo 915 del Código Civil.

Indica el demandante en cuanto al derecho, que el artículo 890 inciso 1° del Código Civil, pueden reivindicarse las cosas corporales, raíces y muebles, por otra parte, el artículo 893 del mismo cuerpo legal, señala que la acción reivindicatoria corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria.



De este modo señala para que proceda la acción reivindicatoria es necesario que se trate de una cosa susceptible de reivindicarse, que el reivindicante sea dueño de ella y que este privado de la posesión, lo que ocurre en el caso de marras, debiendo dirigirse la acción contra los actuales poseedores, un comunero no puede reivindicar toda la cosa común, pero si es heredero, puede hacerlo, como es el caso, refiere que los demandantes son miembros de una comunidad hereditaria, aunque solo le corresponda una cuota. El heredero de cuota, si bien también puede ser copropietario de la cosa, es al mismo tiempo titular del derecho real de herencia que se ejerce sobre todo el patrimonio hereditario del causante y que da acción de petición de herencia y faculta al heredero para reivindicar en el caso del artículo 1268 del cuerpo legal en comento. Así lo resuelve la Corte Suprema en sentencia de fecha 23 de mayo de 2019, dictada en causa Rol 37.999-2017.

Que de los antecedentes referidos, estima se cumple con los requisitos exigidos por el artículo 889 del Código Civil para que proceda esta acción.

Finalmente e invocando, de acuerdo con lo expuesto y lo que dispuesto en los artículos 889, 893, 895, 915 y demás pertinentes del Código Civil; artículo 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales aplicables a esta Litis, pide tener por deducida acción reivindicatoria, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de Reinaldo Edilberto Garcés Contreras, ya individualizado, y pide además, que el demandado deba restituir el inmueble, dentro de tercero día una vez ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, bajo apercibimiento de lanzamiento, incluyendo a todos los demás ocupantes de dicho inmueble, se declare que el demandado de autos debe considerarse poseedor de mala fe desde la contestación de la demanda de autos, debiendo restituir los frutos que indica el inciso 1° del artículo 907 del Código Civil y el pago las costas de la causa.

Con fecha 08 de septiembre de 2020, en el folio 6, se notificó personalmente al demandado.

Con fecha 28 de septiembre de 2020, en folio 7, Susan Angelina Calderón Choppelo, abogada, en representación del demandado de autos Reinaldo Edilberto Garcés Contreras, mecánico, ambos con domicilio para estos efectos en calle Maipú N° 652, oficina 5, de esta ciudad, dentro de plazo, contesta la demanda civil de acción reivindicatoria interpuesta por don Eduardo Andrés Espindola Vildoso, y además en representación de Rubén Osvaldo Melin Melillan, ya individualizados en autos, solicitando desde ya, al Tribunal, que sea rechazada



en todas y cada una de sus partes, en razón de los fundamentos que expone, que el demandante junto a su representado serían copropietarios y dueños de la propiedad ubicada en calle la Disputada N° 3330, correspondiente al Lote N°2, de la Manzana G-1, ubicada en la zona industrial, de esta ciudad, individualizado en el plano archivado bajo N°3 de 1979.

Fundamenta su contestación, señalando que, no es efectivo lo que indica el demandante, que su representado arrienda el inmueble hace 5 años, lo que probará en la oportunidad procesal pertinente, tampoco es cierto que este les haya señalado que es un administrador, atendido la existencia de un contrato privado de arriendo, entre él y la dueña y heredera del sitio, por lo que su mandante no actuó de mala fe, sólo ha conocido a una dueña con quien realizó el contrato de arriendo y jamás ha conocido otros dueños, sino una vez notificado de la demanda.

Aduce que para el cese de la posesión inscrita, es necesario que la inscripción se conceda, por voluntad de las partes o por una nueva inscripción en el que el poseedor inscrito transfiere su derecho a otro, o por decreto judicial (inciso 1° artículo 728 de Código Civil). Por tal razón, mientras subsiste la inscripción, el que se apodera de la cosa a que se refiere el título inscrito, no adquiere posesión de ella ni pone fin a la posesión existente (inciso 2° del citado artículo 728).

Indica que es un hecho controvertido, que esta parte carece de inscripción que ampare su presunta posesión sobre el inmueble, sino que se trata de un arrendatario de la propiedad y no un administrador, y tampoco poseedor, situación que lo califica como un mero tenedor, la que no es susceptible de transmutarse en posesión por el lapso de tiempo, como lo prescribe el artículo 716 del Código Civil.

Refiere el demandado que el simple apoderamiento material de un bien raíz debidamente inscrita, no pone término a la posesión titular, ni le permite siquiera, adquirir la posesión irregular de la cosa, por simple aplicación del ya referido artículo 728 del Código Civil. Así como tampoco podría sostener que el artículo 915 del cuerpo legal, que extiende las reglas de la reivindicación al que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque haya sido sin ánimo de señor extiende la acción de dominio al mero tenedor.

El demandado en su contestación, difiere que tenga la calidad de poseedor material del inmueble de autos, toda vez que conforme a los antecedentes expuestos, el demandado es un mero tenedor del inmueble cuya reivindicación se pretende, no siendo la acción de reivindicación la vía pertinente para lograr la



restitución del inmueble pues esta acción está destinada a dirigirse en contra de quien tiene la posesión material del inmueble como señor y dueño en los términos señalados en el artículo 700 del Código Civil, circunstancias que no se verifican en la especie. Por lo que el mero tenedor carece de legitimación pasiva en acción reivindicatoria.

Finalmente e invocando, los artículos 700, 895, 896, 889, 728, todos del Código Civil y demás normas pertinentes, pide tener por contestada la demanda civil de acción reivindicatoria, sea rechazada en todas y cada una de sus partes o, en su defecto, resolver conforme a lo que el Tribunal, estime de acuerdo al mérito de autos, con costas.

Con fecha 19 de agosto de 2021, el folio 27, tuvo lugar la audiencia de conciliación decretada en autos, con la asistencia de la apoderada de la parte demandante y en rebeldía de la demandada.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo, atendida la incomparecencia señalada.

Con fecha 20 de agosto de 2021, en el folio 28, se recibió la causa a prueba, fijándose hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, resolución que se notificó por estado diario con fecha 04 de noviembre de 2021, sobre el reinicio del procedimiento y apertura del término probatorio.

Con fecha 16 de diciembre de 2021, en el folio 38, se citó a las partes a oír sentencia.

CON RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, doña Jemilly Ramírez Leiva, abogada, en representación de Eduardo Andrés Espíndola Vildoso y este último, en representación de Rubén Osvaldo Melin Melillan, interponen demanda reivindicatoria en contra de don Reinaldo Edilberto Garcés Contreras, señalando que su representado y el mandante de este último, son dueños de la propiedad ubicada en calle La Disputada N° 3330, correspondiente al Lote N° 2, de la Manzana G-1, ubicado en la zona industrial, de esta comuna y provincia, individualizado en el plano archivado bajo el N° 3 de 1979, en el Archivo de planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Arica, de una superficie de 800 metros cuadrados, cuyos deslindes son: NORTE: calle La Disputada, en línea recta de veinte metros; ESTE: lote N° 3, en línea recta de 40 metros; SUR: lote N° 15, en línea recta de 20 metros; y OESTE: lote N° 18, en línea recta de 20 metros y lote N° 1, en línea recta de 20 metros.



Manifiesta que adquirieron los derechos y acciones de dicha propiedad por cesión de derechos hereditarios de la herencia quedada al fallecimiento de doña Lucinda del Carmen Curivil Plaza, precisando que su representado, adquirió sus derechos y acciones en la herencia quedada al fallecimiento de don Luis Alberto Melin López, indicando finalmente que su dominio, junto al de los otros comuneros, se encuentra inscrito a fojas 1553 vuelta, N° 1715, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Arica, correspondiente al año 2020.

Refiere que actualmente el inmueble está siendo ocupado por el demandado de autos junto a otras personas, en calidad de mero tenedor, señalando ser el administrador de la propiedad, desconociendo sus calidades de dueños (comuneros) e impidiendo su posesión material.

Por lo anterior, solicita tener por interpuesta demanda reivindicatoria, acogerla en todas sus partes, condenándolo a restituir la propiedad de su representado que en la actualidad ocupa en exclusiva el demandado con otras personas, con expresa condenación en costas.

SEGUNDO: Que, la abogada Susan Angelina Calderón Choppelo, en representación de la parte demandada, contesta la demanda, solicitando el rechazo, con costas.

Señala que su representado arrienda el inmueble desde hace cinco años por medio de un contrato de arriendo con la única persona que ha entendido es la única dueña, y que recién con la demanda, ha tomado conocimiento de la situación de la propiedad y no ha actuado de mala fe.

Que carece de los requisitos para ejercer la acción reivindicatoria, pues se trataría de un mero tenedor y no de un poseedor, de conformidad a las normas legales que refiere el Código Civil, por tanto, pide, rechazar la demanda reivindicatoria en contra de su defendido en todas sus partes, con expresa condena en costas.

TERCERO: Que, el demandante a fin de acreditar los supuestos de su acción, rindió la siguiente prueba:

I - Documental:

Agregada con fecha 31 de agosto de 2020 (folio 1).

1. Copia autorizada de inscripción especial de herencia.
2. Mandato especial de administración.

CUARTO: Que, por su parte, la parte demandada no rindió prueba.



QUINTO: Que, el artículo 889 del Código Civil dispone que "La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituírsela".

Ahora bien, para que la acción reivindicatoria prospere, es necesario que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: a) Que se reivindique una cosa singular, es decir, debidamente individualizada; b) Que el que reivindica sea dueño de ella; y c) Que el que reivindica este privado de la posesión de la cosa y que ella sea ejercida por la parte demandada.

SEXTO: Que la documental acompañada y lo dicho por las partes en sus escritos fundamentales, permiten tener como hechos no discutidos los siguientes:

- a) Que el demandante Eduardo Andrés Espíndola Vildoso y su mandante Rubén Osvaldo Melin Melillan son dueños, en calidad de comuneros con otros herederos, del inmueble cuya restitución solicitan y,
- b) Que el demandado se encuentra ocupando el referido bien raíz.

SÉPTIMO: Que, en cuanto a la calidad de comuneros del demandante y de su representado, resulta pertinente puntualizar que de acuerdo al parecer reiterado de la Excma. Corte Suprema, en el estricto contexto del derecho privado civil común, un comunero puede hacer uso de la acción reivindicatoria en su calidad de tal, en representación de la comunidad toda, en uso de las facultades conservativas que le son reconocidas por el legislador respecto de la cosa comunitaria, en este sentido el artículo 892 del Código Civil dispone que "Se puede reivindicar una cuota determinada proindiviso, de una cosa singular". Por otro lado, el artículo 2008 del mismo cuerpo normativo establece: "No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que siguen:..." y, finalmente, el artículo 2305 del mismo Código, dispone: "El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social."

Que las normas arriba transcritas, son el sustento de la facultad que tienen los comuneros de accionar solicitando la restitución de un inmueble de cuyo dominio han sido privados, pudiendo demandar algunos en beneficio de todos los comuneros del mismo bien, en virtud del mandato tácito de que están facultados para ejercer esta acción, teniendo presente además, que en definitiva por la



acción de dominio sólo se pretende recuperar la posesión material del bien común, acción que en definitiva, beneficia a todos los herederos.ⁱ

OCTAVO: Aclarado lo anterior y conforme a la contestación de la demanda, lo controvertido es finalmente, el título por el cual ocupa el demandado y, sí la acción reivindicatoria es procedente para recuperar un inmueble de propiedad del demandante ante una ocupación de hecho o derivada de algún título que le otorga al demandado solamente la mera tenencia del inmueble reivindicado.

NOVENO: Que en el contexto establecido anteriormente, resulta relevante determinar si efectivamente, como lo asegura el demandado, la ocupación del inmueble se funda en un contrato de arrendamiento, puesto que este título de tenencia, eventualmente necesitaría de alguna acción especial para extinguir sus obligaciones.

No obstante, la afirmación de existencia de este título de ocupación, no tiene correlato probatorio y por tal motivo, la tenencia del inmueble por parte del demandado, debe entenderse precaria, esto es, sufrida o solamente tolerada por el demandante y desprovista de todo título oponible que la justifique.

DÉCIMO: Dilucidado el primer aspecto de la controversia, es necesario razonar sobre la procedencia de la acción reivindicatoria, como mecanismo procesal para recuperar la tenencia de un inmueble, en las condiciones en las que lo detenta el demandado.

UNDÉCIMO: Que según lo dicho la Excma. Corte Suprema en el fallo de quince de marzo de dos mil diecisiete, en los autos Rol N° 12.210-2017ⁱⁱ, el artículo 915 autoriza expresamente la acción reivindicatoria en contra de la persona que goza de la tenencia de la cosa raíz o mueble, sin que sea necesario, para que prospere la acción, que sea poseedora de la misma.

En efecto, según el fallo citado, del sistema instituido por el Código Civil sobre el dominio y la posesión inscrita de los bienes raíces, se infiere sin lugar a dudas que el dueño y poseedor inscrito de un inmueble tiene aptitud jurídica para ejercitar la acción reivindicatoria tanto en contra de quien detenta su posesión material como en contra del mero tenedor, conclusión que reafirma el artículo 904 del mismo texto legal, que encabeza el párrafo de las "prestaciones mutuas" en el que se ubica el citado artículo 915 y que estatuye que: "Si es vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo que el juez señalare; y si la cosa fue secuestrada, pagará el actor al secuestre los gastos de custodia y conservación, y tendrá derecho para que el poseedor de mala fe se los reembolse".



De este modo, y como se desprende del tenor literal del artículo 915 transcrito más arriba, el legislador autoriza de manera explícita y categórica la aplicación de las reglas de las prestaciones mutuas respecto de la persona que, poseyendo a nombre ajeno, retenga indebidamente una cosa raíz, aunque lo haga sin ánimo de señor. En el mismo sentido, la norma que encabeza dicho párrafo, esto es, el artículo 904, dispone expresamente que "vencido el poseedor, restituirá la cosa en el plazo que el juez señalare", mandato que debe entenderse referido, en consecuencia, al que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, "aunque lo haga sin ánimo de señor", esto es, como resulta evidente, al mero tenedor de la cosa de que se trata y por este motivo y los señalados en los considerandos precedentes la acción intentada será íntegramente acogida.

Por estas consideraciones, normas citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 688, 700, 724, 889, 924 y 1.698 Código Civil, 144, 160, 170 y 883 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se acoge la demanda de reivindicación, deducida con fecha 31 de agosto de 2020, en folio 1, por don Eduardo Andrés Espíndola Vildoso por sí y como representante de Rubén Osvaldo Melin Melillan, en contra de don Reinaldo Edilberto Garcés Contreras y se condena al demandado, a restituir la propiedad ubicada en calle La Disputada N° 3330, correspondiente al Lote N° 2, de la Manzana G-1, ubicado en la zona industrial, de esta comuna y provincia, individualizado en el plano archivado bajo el N° 3 de 1979, en el Archivo de planos y Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Arica, a los demandantes, dentro de 15 días de ejecutoriada la presente resolución.

II.- Que se condena al demandado, a restituir los frutos de la propiedad en la forma que indica el inciso 1° del artículo 907 del Código Civil, considerándose de mala fe, a partir de la contestación de la demanda.

III.- Que, no se condena en costas al demandado, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese por cédula y archívese si no se apelare.

Rol N° **C-2031-2020**

Dictada por don Gonzalo Roberto Quiroz Espinoza, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Arica. Autoriza doña María Georgina Aguirre Godoy, Secretaria Subrogante.



CERTIFICO: Que con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil. Arica, treinta de diciembre de dos mil veintiuno.

ⁱ Sentencias de la Excma. Corte Suprema Rol N°4469-2006; Rol N° 5.958-2012 y; Rol N° 37.999-2017.

ⁱⁱ Excma. Corte Suprema, sentencia de 15 de marzo de dos 2017, Rol N° 12.210-2017.

