

LA PROTECCIÓN DEL DUEÑO ANTE QUIEN RETIENE INDEBIDAMENTE UN BIEN. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DEL ARTÍCULO 915 DEL CÓDIGO DE BELLO*

MARÍA FRANCISCA PÉREZ PEÑA**

RESUMEN: Este artículo examina la última regla del Título XII del Libro II del Código Civil, la cual parece indicar algo distinto a lo que señala la regulación de la acción reivindicatoria, al prescribir que “las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo en nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”. Esta norma ha generado una serie de controversias en la literatura civil y la jurisprudencia chilenas. El trabajo identifica las tres preguntas que despierta el supuesto de hecho del art. 915, así como los asuntos procesales más relevantes que rondan a esta acción: la prueba del dominio, las prestaciones mutuas, una eventual indemnización de perjuicios y el plazo de restitución. En este análisis se demuestra que no siempre la acción de precario (art. 2195.2) será la más favorable al dueño que pretende recuperar un bien, y que el art. 915 del Código de Bello es un serio candidato a entenderse como la acción general de restitución de bienes en el Derecho Civil chileno.

PALABRAS CLAVE: Art. 915 Código Civil - Acción reivindicatoria - Restitución - Protección del dominio.

THE PROTECTION OF AN OWNER BEFORE WHOM IMPROPERLY WITHHOLDS ITS PROPERTY. JURISPRUDENTIAL ANALYSIS OF THE ARTICLE 915 OF BELLO'S CODE

ABSTRACT: This research aims is to examine the last rule of the XII Tile in the Chilean Civil Code, which seems to indicate something different to what the recovery of possession action says: “the rules of this title shall apply against the one who, possessing in the name of others,

* Fecha de recepción: 9 de mayo de 2013.

Fecha de aceptación: 12 de marzo de 2014.

** Licenciada en Derecho de la Universidad Alberto Hurtado; correo electrónico: maperez@alumnos.uahurtado.cl. Este artículo tiene como base el que fuera mi trabajo de Licenciatura, realizado bajo la guía del profesor Jorge Larroucau.

improperly withholds a real estate or movable chattel, even if it does not do it on behalf of lord”. This norm has generated a number of controversies in Chilean civil literature and jurisprudence. The study identifies the three questions that awakens the assumption made in Article 915, and the most important procedural features that this action has: proof of ownership, mutual benefits, compensation and restitution dead line. The analysis demonstrates that the precarious action (Article 2195.2) will not always be the most favorable to the owner who intends to recover an asset, and that Article 915 of Bello’s Code is a serious candidate to be understood as the general action for restitution of property in Chilean civil law.

KEY WORDS: Article 915 Civil Code - Action for Repossession - Restitution - Protection Domain.

INTRODUCCIÓN

¿Protege la acción reivindicatoria al dueño, si quien tiene el bien no es un poseedor? La lectura clásica de la acción reivindicatoria, regulada como se sabe en el Título XII del Libro II del Código Civil, señala que esta acción solo procede en contra del actual poseedor del bien (art. 895, § 3: “Contra quien se puede reivindicar”), mientras que si la cosa la tiene un mero tenedor, este únicamente es obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene (art. 896), precisamente para que el dueño pueda interponer la reivindicatoria en contra de ese poseedor. Las principales dudas en cuanto a la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria surgen, entonces, con la última regla del Título XII, el art. 915, en donde se indica algo que parece romper con la idea de que el demandado en un juicio civil reivindicatorio sea siempre el poseedor actual de la cosa.

El art. 915 señala lo siguiente: “Las reglas de este título se aplicarán contra el que poseyendo en nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”. La interpretación de esta norma no es uniforme en la literatura civil chilena. (a) Para algunos, la regla derechamente autoriza al dueño a reivindicar en contra del mero tenedor; (b) para otros, en tanto, lo que ella permite es aplicar el estatuto de las prestaciones mutuas a ciertos escenarios de restitución de bienes en donde el demandado no es un poseedor; (c) una tercera lectura, a su vez, sostiene que el art. 915 regula el caso en que un mandatario, representante o agente oficioso se ha quedado, indebidamente, con algo que le fue entregado (o que tomó) en razón del negocio en cuestión. No es descabellado afirmar que ha sido esta oscuridad, en cuanto a su ámbito de aplicación, uno de los factores que han incidido en que el art. 915 haya sido una regla poco empleada en la práctica, a pesar del siglo y medio de vigencia que ya tiene.

Este artículo divide su exposición en cuatro partes. 1) En primer lugar, se examinan detenidamente las tres lecturas que compiten en Chile por explicar el sentido del art. 915, así como las ocasiones en que ellas han sido reconocidas por nuestra jurisprudencia. 2) En segundo lugar, se explora, a la luz de estos fallos judiciales, el supuesto de hecho del art. 915 y las preguntas que de este se infieren (¿qué se entiende por retener indebidamente una cosa?, ¿qué títulos autorizan para retener?, ¿en contra de quién se interpone la acción?). 3) Una vez hecho esto, se identifican las principales ventajas y desventajas procesales de la acción del art. 915, en comparación con la acción de precario (art. 2195 inciso 2º), especialmente en lo que se refiere a la prueba del dominio y al plazo de restitución del bien. 4) Por último, se esboza un breve contrapunto entre el art. 915 y el precario, con el fin de contrastar cuál de estas dos acciones puede convenirle al dueño que busca recuperar un bien en un caso en que el demandado no es un poseedor. En este punto, el artículo critica la propuesta de una ‘acción innominada de dominio’, en razón de varios problemas procesales, como la causa de pedir, el objeto pedido, la cosa juzgada y la relación entre la buena fe y los actos propios, que esta ‘acción innominada de dominio’ no es capaz de resolver. Como advertencia al lector, la jurisprudencia en que el trabajo se detiene con más detalle, entre los años 1990 a 2013, y en lo que se refiere al precario solo se consideran un par de decisiones representativas de esta acción.

1) LAS TRES LECTURAS DEL ART. 915 EN LA DOGMÁTICA Y LA JURISPRUDENCIA CIVIL CHILENAS

La reivindicatoria es una acción real, que emana del derecho de dominio y que autoriza al dueño para reclamar la cosa en contra del poseedor que actualmente la detenta¹. El Código Civil señala qué cosas se pueden reivindicar y quién puede interponer esta acción, pero a propósito de la legitimación pasiva no solo se refiere al poseedor, sino que también incluye el art. 915: “las reglas de este título [de la acción reivindicatoria] se aplicarán contra el que poseyendo a nombre ajeno retenga indebidamente una cosa raíz o mueble, aunque lo haga sin ánimo de señor”. Nuestra literatura civil aún no tiene una respuesta uniforme sobre cómo interpretar esta regla, aunque sí hay acuerdo en cuanto a que el problema típico se suscita en el caso del propietario de un inmueble que ha sido privado de su tenencia material. La Corte de Apelaciones de

¹ Por todos, véase: PEÑAILILLO, Daniel (2006), *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales. Derecho civil y procesal civil*, 4ª Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, p. 516.

Rancagua, en *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, resume esta situación como sigue:

“En relación con los inmuebles surge el problema de si corresponde acción reivindicatoria a un propietario que, teniendo inscrito a su nombre un inmueble, le es arrebatado materialmente. Bien puede sostenerse, que no obstante tener posesión inscrita, al privarse al dueño de la tenencia material, se le ha privado de una parte integrante de la posesión, su fase material, y podría en tal caso el dueño reivindicar, al no ser integralmente poseedor”².

La cuestión de fondo, entonces, se relaciona con el valor de la inscripción conservatoria nuestro sistema de acciones reales y, en consecuencia, con la forma de entender la posesión de los inmuebles, aunque estos dos asuntos no suelen ser abiertamente discutido por los intérpretes del art. 915. Algo más cerca de ello se encontraría la jurisprudencia, cuando resuelve, como lo hizo la Corte Suprema en *Hurtado con Comercial Santa Elena S.A.*, que la “ley también le confiere la acción de dominio al que no ha perdido la posesión de la cosa, pues mantiene al menos el animus propio del poseedor, pero sí ha perdido su tenencia material, la que es detenida por otro”³, o en *Municipalidad de Puerto Montt con Paredes y otros*, al afirmar que “la acción reivindicatoria ha de dirigirse contra el actual poseedor (art. 895), pero que también puede dirigirse contra el que dejó de poseer, ya sea de buena fe (art. 898) ya de mala fe (art. 900), y contra el mero tenedor, que retenga la cosa indebidamente (art. 915)”⁴. Como fuere, es posible sistematizar la actual literatura y jurisprudencia chilenas, al amparo de tres interpretaciones:

1.1) LA TESIS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA EN CONTRA DEL MERO TENEDOR

Este enfoque entiende que el art. 915 autoriza al dueño a reivindicar en contra del mero tenedor, sin mayores preámbulos. A esta posición podría pertenecer *Fabrica Ítalo América de paños con Elchiver*, en donde el demandado, poseedor no dueño de dos terrenos, fue requerido para que los restituyera al demandante, aunque en definitiva no tuvo que hacerlo porque este no consiguió probar su dominio sobre los inmuebles. La Corte de Apelaciones de Concepción resolvió que, “aun dándole a ese precep-

² CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 4°.

³ CORTE SUPREMA, 23 abril 2007, Rol N° 3837-2005, cons. 5° (redacción del Abogado Integrante Óscar Carrasco).

⁴ CORTE SUPREMA 30 enero 2013, Rol N° 6322-2011, LegalPublishing N°CL/JUR/2745/2013, cons 8° (redacción del Ministro Sergio Muñoz).

to [art. 915] el alcance que desea la sociedad demandante, esto es, que la acción de dominio es procedente también contra el que «posee a nombre ajeno», siempre se exige de parte del actor la calidad de dueño de la cosa cuya restitución solicita»⁵.

Pero, para salir de dudas, treinta años después de *Fábrica Ítalo Amé-rica de paños*, la Corte Suprema se pronunció de forma explícita sobre el sentido del art. 915. En *Montiel y Ortiz con Rosales*, la actora demandó ser la dueña de un inmueble ubicado en la comuna de La Cisterna, del cual no podía disponer. El demandado, por su parte, se defendió recordando que la actora no había perdido la posesión del bien porque lo tenía inscrito en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces. Junto con ello, el demandado justificó su tenencia en un contrato de promesa de compra-venta celebrado con el causante de la actora. El fallo de primera instancia acogió la acción reivindicatoria y la Corte de Apelaciones de San Miguel confirmó el fallo. La Corte Suprema, por su parte, resolvió que “el art. 915 del Código Civil consagra una excepción a las reglas establecidas respecto de contra quien se puede dirigir la acción reivindicatoria, esto, porque permite ejercerla, no en contra de un poseedor, sino en contra de un mero tenedor”⁶.

Esta es la interpretación que mayoritariamente sigue la jurisprudencia hoy en día. En el mismo caso *Montiel y Ortiz*, la Corte Suprema citó un fallo, de casi un siglo atrás, en donde la misma Corte había resuelto en base al art. 915 “que no es nula la sentencia que da lugar a una demanda de entrega de un terreno deducida por el dueño poseedor con título inscrito contra el que se ha resistido a entregarlo (Sentencia de 29 de octubre de 1910)” (cons. 10º). En idéntico sentido se pronuncia *Alegría con Viralta y otros*, en donde nuestra Corte Suprema insiste en que el art. 915 “autoriza en forma expresa la acción reivindicatoria contra la persona que tiene la tenencia de la cosa”⁷. Esta idea ha sido abiertamente sostenida en la literatura civil chilena por Rodrigo Míguez⁸.

Desde este punto de vista, entonces, los tribunales civiles reconocen que la acción reivindicatoria procede, por excepcionalidad, en contra del mero tenedor. Así, por ejemplo, en *Maderas Constitución con Arraño*, la Corte de Apelaciones de Rancagua señaló “que excepcionalmente las reglas del Título XII del Libro II del Código Civil se aplican en contra de

⁵ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 2 julio 1962, cons. 23º, en *Revista de Derecho*, N° 121, Universidad de Concepción (redacción del Abogado Integrante Ramón Domínguez Benavente).

⁶ CORTE SUPREMA, 12 mayo 1992, LegalPublishing N° 11896, cons. 9º (redacción del Abogado Integrante Patricio Mardones).

⁷ CORTE SUPREMA, 29 agosto 2011, Rol N° 5989-10, MJJ29017, cons. 8º (redacción del Ministro Guillermo Silva).

⁸ MÍGUEZ, Rodrigo (2001), *Dos acciones de dominio*, Memoria de Prueba, Universidad Católica de la Santísima Concepción (Daniel Peñailillo, Profesor guía), p. 93.

aquellos que sin título o indebidamente, retienen una cosa raíz o mueble aunque lo hagan sin ánimo de dueño”⁹, o un Juzgado Civil de Concepción, en *Sverlij con Jara*: “la acción que emana del artículo 915 del Código Civil, tiene por objeto completar la reivindicatoria”¹⁰. Esta decisión fue confirmada luego por la Corte de Apelaciones de Concepción y por la Corte Suprema. En otras palabras, el art. 915 “completa” la acción de dominio, para impedir que un dueño (especialmente un poseedor inscrito de un inmueble) se vea privado de la tenencia material del bien. Así, por ejemplo, en *Inmobiliaria Inversiones Socoepe S.A. con Delgado*, la empresa reivindicó un bien inmueble ubicado en la comuna de Paillaco, el cual se había adjudicado en una licitación, dirigiendo la acción en contra de una mujer que vivía allí, quien se defendió en base a un contrato de arrendamiento celebrado por su cónyuge, con el anterior propietario, la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE). El tribunal de primera instancia no dio lugar a la acción reivindicatoria, porque la demandada no era poseedora, pero el fallo fue revocado por la Corte de Apelaciones de Valdivia, en los siguientes términos:

“Resulta irrelevante en este caso la discusión acerca de si la demandada es poseedora o tenedora del inmueble, ya que el artículo 915 del Código Civil autoriza en forma expresa la acción reivindicatoria contra la persona que tiene la tenencia de la cosa raíz o mueble, sin que sea necesario para que prospere la acción, que sea poseedora de ella. Por lo tanto, permitiendo la ley ejercer esta acción tanto contra el poseedor como contra que la retenga indebidamente y aunque lo haga sin ánimo de señor y dueño, mal puede rechazarse la demanda porque no se hubiese probado que la demandada era poseedora del bien que se trata de reivindicar”¹¹.

La Corte Suprema rechazaría, luego, el recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de esta sentencia. Algo similar ocurrió en *Klock y otros con Empresas de Ferrocarriles del Estado*, en donde los actores interpusieron una acción reivindicatoria en contra de EFE, como dueños de una cuota determinada de un terreno que era utilizado por EFE como bien fiscal, debido a que correspondía a la línea férrea entre Lebu y Los Sauces. En este caso, la Corte Suprema reiteró la que parece su jurisprudencia mayoritaria, en cuanto a que “la norma del artículo 915, extiende las re-

⁹ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 25 noviembre 2013, Rol 931-2013, LegalPublishing, N°CL/JUR/2745/2013, cons. N° 1 (redacción del Ministro Marcelo Vásquez).

¹⁰ JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 25 julio 1991, Rol 885-1991, LegalPublishing N° 18145, cons. 20° (redacción de la Jueza María Verdugo).

¹¹ CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA, 27 septiembre 2005, Rol N° 668-2005, LegalPublishing N° 35314, cons. 3° (redacción de la Abogada Integrante Helga Steffen).

glas de la acción reivindicatoria al caso del que poseyendo la cosa a nombre ajeno, la retenga indebidamente, aunque lo haga sin ánimo de señor; o sea, esta deposición autoriza en forma expresa la acción reivindicatoria contra la persona que tiene la tenencia de la cosa raíz o mueble”¹².

1.2) LA TESIS DE LA APLICACIÓN DEL ESTATUTO DE LAS PRESTACIONES MUTUAS

Esta lectura fue iniciada por Luis Claro Solar, para quien “el artículo 915, no consagra la concesión de una acción reivindicatoria, sino la de una acción restitutoria especial, diferente, a la que solo le serían aplicables las reglas de las prestaciones mutuas”¹³. En el mismo sentido se pronunciarían, luego, Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, al señalar que “la inteligencia del art. 915, significa que cuando por la acción que en cada caso se haga valer, se pida la restitución de la cosa al injusto detentador, se apliquen en contra de este las reglas del título de la reivindicación, no todas, sino solo las que se concilien con la acción ejercitada, por lo general las reglas a las que en el título de la reivindicación se refieren a prestaciones por deterioros frutos y mejoras”¹⁴, y Fernando Rozas, para quien “el art. 915 solo establece que cuando se recupera la cosa del mero tenedor, se aplican las reglas de la reivindicación relativas a las prestaciones mutuas”¹⁵. En *Tapia con Silva y otros*, citando a Luis Claro Solar, la Corte de Apelaciones de Santiago suscribió este criterio:

“El artículo 915 solo hace aplicables las reglas sobre prestaciones mutuas, establecidas en el párrafo 4º del Título XII del Libro II del Código Civil, contra el mero tenedor que no es poseedor, pero no le otorga la correspondiente acción en el carácter de reivindicatoria, en razón de que el poseedor inscrito conserva la posesión de la cosa y el tenedor de ella no tiene el ánimo de señor aunque se resista injustamente la entrega”¹⁶.

Ahora bien, es evidente que una primera crítica que se puede formular a esta segunda lectura del art. 915 es que nada dice sobre cuál es la acción que se debe interponer en cada caso. En este punto, la diferencia con la primera lectura parece “terminológica”, como sugiere la Corte de

¹² CORTE SUPREMA, 25 mayo 2010, Rol N° 6316, LegalPublishing, N° 43873, cons. 7º (redacción del Ministro Guillermo Silva).

¹³ CLARO, Luis (1935), *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*, Tomo IX, N° 1804, Santiago de Chile, p. 458.

¹⁴ ALESSANDRI, Arturo y SOMARRIVA, Manuel (1974), *Los bienes y los derechos reales*, 3ª Edición, Editorial Nascimento, Santiago, p. 838.

¹⁵ ROZAS, Fernando (2004), *Los bienes*, 3ª Edición, Editorial LexisNexis, p. 375

¹⁶ CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO, 11 agosto 2003, *Gaceta Jurídica* N° 110, cons. 8º (redacción del Abogado Integrante Domingo Hernández).

Rancagua en *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*¹⁷, porque siempre que un dueño consiga emplazar a un mero tenedor en un juicio reivindicatorio, el fallo que se dicte deberá pronunciarse sobre la procedencia o improcedencia de las prestaciones mutuas. El asunto, con todo, es previo: ¿cómo emplazar a un mero tenedor en un juicio reivindicatorio? De todas formas, como se verá más adelante, esta segunda lectura es de gran utilidad si se la compara con el juicio de precario, en donde los jueces evitan pronunciarse sobre el tema de las prestaciones mutuas.

1.3) LA TESIS DEL INJUSTO DETENTADOR COMO UNA CATEGORÍA JURÍDICA RESTRINGIDA (ART. 719, 720, 721)

Esta interpretación ha sido construida por Javier Barrientos, para quien el art. 915 se refiere a quien ha comenzado a detentar a nombre ajeno un bien y luego se resiste, indebidamente, a entregarle esa cosa a la persona a cuyo nombre la detentaba. ¿Quién es este poseedor a nombre ajeno? Javier Barrientos estima que la respuesta puede encontrarse en el art. 719 del Código Civil, en cuanto alude a que la posesión puede tomarse por sí, por un mandatario, o bien, por intermedio de representantes legales (art. 720), o incluso, por alguien que no es ni mandatario ni representante (art. 721 inciso 2º), en cuyo caso, si se ha empezado a poseer a nombre ajeno el bien, se presume la continuidad de esa posesión hasta el momento en que ella es alegada¹⁸.

Esta tesis restringida se opone al resto de la literatura civil, en donde la figura del poseedor a nombre ajeno engloba un universo más amplio que el aquí señalado, incluyendo, por ejemplo, al acreedor prendario, secuestre, usufructuario, a quien tiene un derecho de habitación, arrendatario, comodatario, depositario, como por cierto a quien es representante legal o agente oficioso de otro¹⁹. Dicha amplitud ha sido reconocida, por ejemplo, por la Corte de Apelaciones de Temuco, en *Insunza con Salazar*:

“La única persona respecto de la cual se puede considerar indebida la retención es el demandante, propietario, quien ejerce la acción para recuperar la cosa propia. Por eso es posible concluir que el artículo 915 comentado, norma excepcional en cuanto a señalar un sujeto pasivo de la acción reivindicatoria, está reservado solamente a la situación que se produce cuando el mero tenedor tiene la cosa a nombre

¹⁷ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 5º.

¹⁸ BARRIENTOS, Javier (2005), “De los bienes y su dominio, posesión, uso y goce”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 4, Universidad Diego Portales, pp. 221 ss.

¹⁹ VERGARA, José Pablo (1989), “Reivindicación contra el poseedor a nombre ajeno o injusto detentador”, en *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, Tomo LXXXVI, N° 1, pp. 55 ss.

ajeno, y ese ajeno es el verdadero propietario. Únicamente aceptando así el sentido del artículo 915 se podrá demandar al tenedor sin temor a que los efectos de la acción perjudiquen o recaigan en una tercera persona que, teniendo intereses comprometidos en el resultado, sin embargo no fue emplazado ni oído. De esta manera, por ejemplo el arrendatario que se niega a restituir la cosa que se le entregó en arrendamiento, y respecto del cual el arrendador vio extinguida la acción personal nacida del contrato; o del comodatario que, prescrita la acción personal en su contra, se niega restituir lo prestado; o del depositario que indebidamente no restituye. El arrendador, el comodante y el depositante, en los ejemplos propuestos, pueden asilarse en la acción reivindicatoria y podrán dirigirla en contra del mero tenedor que, a nombre del correspondiente demandante, retiene indebidamente la cosa”²⁰.

Un común denominador a las tres lecturas reseñadas, es la ausencia en nuestro Derecho Civil de un acuerdo en torno a si existe una acción general de restitución de bienes, y cuál sería esta. Para todos los casos en que el dueño no puede ejercer una acción derivada del contrato, sea porque no existe un vínculo contractual o porque el contrato no se pudo probar (aunque su demostración sería más fácil que probar el dominio del bien)²¹, vuelve a hacerse presente la cuestión de cómo conseguir la restitución del bien. Daniel Peñailillo ha señalado abiertamente que hace falta en Chile una acción restitutoria general: “en la práctica resulta necesaria, ya que en muchas situaciones de detentadores en la que no se cumplen las acciones protectoras nominadas reguladas por ley. En este caso el propietario se vería impedido de actuar, por no encuadrarse en una acción tipificada”²². Ha sido en esta búsqueda de una acción de restitución genérica que se ha vuelto más popular que nunca la acción de precario (art. 2195 inciso 2º), aunque ella no parece haber sido creada para cumplir con ese rol²³. Para averiguar si la acción del art. 915 puede competir con el juicio de precario en esta búsqueda de una acción general de restitución, es necesario saber previamente cuáles son los elementos que hacen aplicable estaregla.

²⁰ CORTE DE APELACIONES DE TEMUCO, 24 agosto 2005, Rol N° 2334-2003, LegalPublishing N° 36563, cons. 17º (redacción del Abogado Integrante Fernando Mellado).

²¹ Por todos: KIVERSTEIN, Abraham (1957), *Síntesis del Derecho Civil. De los objetos del derecho. Bienes*, 4ª Edición corregida y actualizada por Carlos López Díaz, 2000, Editorial La Ley, Santiago de Chile, p. 209.

²² PEÑAILILLO (2006) 535.

²³ PEÑAILILLO (2006) p. 535.

2) LAS TRES PREGUNTAS DEL SUPUESTO DE HECHO DEL ART. 915

Para solucionar un conflicto de bienes a través de la aplicación del art. 915 se debe precisar, en primer lugar, qué es una retención indebida y, a renglón seguido, si el título que acompaña el demandado le autoriza o no para retener ese bien, todo lo cual conlleva, en último término, a pronunciarse sobre la amplitud de la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria. De la jurisprudencia chilena sobre el tema se infiere que, retiene indebidamente un bien todo quien no puede justificar claramente el motivo por el cual detenta, pese al reclamo del dueño. Las circunstancias del caso concreto y la clase de antecedente o título que se invoca por parte del demandado, son dos ingredientes que pueden llegar a ser más importantes que el hecho de que el título invocado emane del propio dueño o de un tercero.

a) ¿Qué se entiende por retener indebidamente el bien?

El sentido normativo de la frase “retener indebidamente” del art. 915 no solo comprende a quien no dispone de un antecedente jurídico previo a tener el bien, sino también a quien acompaña un título que es insuficiente como justificación. A este respecto, la Corte de Apelaciones de Rancagua, en el ya citado caso de *Maderas Constitución con Arraño*, resolvió lo siguiente:

“Es dable discurrir que se entiende como título, algún antecedente al que la ley le reconozca la virtud de justificar la ocupación; sin embargo, no cualquier título referido por quien ocupa el inmueble resulta suficiente para enervar una acción como la intentada en autos, ya que este debe ostentar la calidad y entidad necesarias para oponerse al propietario, es decir, para colocar a este último en la obligación de respetarlo y, como consecuencia de ello, en la posición de aceptar o tolerar la ocupación del inmueble de que es dueño por otra persona distinta que no tiene sobre aquel ese derecho real, siendo de la esencia e imprescindible al efecto que el derecho que emane del título y que legitima la tenencia de la cosa ajena pueda ejercerse respecto del legítimo dueño, sea porque él o sus antecesores se colocaron en la posición jurídica de respetar dicha tenencia”²⁴.

Uno de los desafíos que tiene por delante la dogmática civil es determinar qué títulos cumplen con “la calidad y entidad necesarias para opo-

²⁴ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 25 noviembre 2013, Rol N° 931-2013, LegalPublishing, N° CL/JUR/2745/2013, cons. 6° (redacción del Ministro Marcelo Vásquez).

nerse al propietario”, porque hasta la fecha lo único que puede registrarse en la jurisprudencia son fallos aislados. Así, por ejemplo, nuestra Corte Suprema, en *Inmobiliaria Alameda de Antofagasta con Vergara*, consideró precedente la acción reivindicatoria, porque “el demandado ha negado en el proceso la existencia de un título como el arrendamiento para mantener la cosa en su poder, razón por la cual no cabe si no concluir que es un injusto detentador de ella, configurándose de este modo todos los presupuestos de la acción reivindicatoria que consagra el artículo 915 del Código Civil”²⁵. Por su parte, en *Hurtado con Comercial Santa Elena S.A.*, aunque el demandado sí tenía un título que esgrimir sobre el bien, la Corte de Apelaciones de Concepción igualmente acogió la reivindicatoria, porque “el contrato de prenda sin desplazamiento no habilitaba a la demandada Comercial Santa Elena S.A. para mantener la cosa en su poder, razón por la cual no cabe sino concluir que es una injusta detentadora de ella”²⁶.

Para la jurisprudencia civil chilena, se retiene indebidamente un bien si el “persistimiento” en su uso carece de “causa legal que lo justifique” (*Tallar con Bezanilla*)²⁷, como podría ser la ausencia en el caso concreto de un contrato de arrendamiento o la presencia de un contrato de prenda sin desplazamiento, según se acaba de ver. Para decirlo con la Corte de Apelaciones de Rancagua, en *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*: “la acción reivindicatoria que establece el artículo 915 del Código Civil es aplicable a todo tenedor que, a la época de la demanda, no pueda justificar aceptablemente su insistencia en mantener la cosa en su poder”²⁸. Por ello, no basta con acompañar a juicio un título para demostrar que la tenencia del bien es debida, sino que es preciso que el título justifique esa tenencia. De allí que deba criticarse lo que falló la misma Corte de Rancagua, en *Astudillo con Comité de agua potable rural Huemul*, en donde consideró justificada la tenencia por el solo hecho de acompañarse un título. En este caso, el actor le había entregado la tenencia de un inmueble a la empresa SENDOS, mediante un contrato de comodato, acuerdo en que la demandada, Rural Huemul, no era parte. El actor reclamó que los ocupantes habían excedido su autorización en el uso del inmueble, pero la Corte falló que, “aun de admitirse que la reivindicación proceda contra el mero tenedor, ello ocurrirá en los términos del artículo 915 del Código Civil, esto es, sobre la base que el ocupante retiene inde-

²⁵ CORTE SUPREMA, 30 mayo 2007, Rol N° 4680-2005, Microjuris, N° MJJ10201, cons. 11° (redacción del Ministro Milton Juica).

²⁶ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 23 abril 2007, Rol N° 3837-2005, cons. 5° (redacción del Abogado Integrante Óscar Carrasco).

²⁷ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 1 septiembre 2008, Rol N° 2846-2004, LegalPublishing N° 39735, cons. 10° (redacción del Ministro Claudio Gutiérrez).

²⁸ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 6°.

bidamente, lo cual significa sin título, y no cuando es amparado por un contrato, aunque el actor estime que excedió su marco²⁹.

Por lo señalado en el párrafo anterior, cabe insistir en que esta no es la interpretación mayoritaria en la jurisprudencia chilena. Lo que el demandado tiene que demostrar es que la tenencia del bien es debida, para lo cual debe acompañar el o los antecedentes que le sean útiles. Así, por ejemplo, en *Toledo con Canales*, el sujeto demandado indicó que ocupaba el inmueble porque el propietario lo había autorizado, ante notario, para que viviese allí mientras se efectuaban los trámites para comprarle el predio, de modo que la Corte de Apelaciones de Concepción consideró justificada la tenencia³⁰. El punto es que en ciertos casos, ni siquiera un derecho real le servirá al demandado para justificar su tenencia del bien. Así ocurrió en *Pizarro con Casas del Valle*, donde el actor era dueño del inmueble N° 25 de una población en Tongoy, cuando su antigua vecina, dueña del inmueble N° 24, levantó un muro que desplazó la línea divisoria entre los inmuebles, perturbando con ello su derecho de dominio. La Corte Suprema consideró inadmisibles este comportamiento de la vecina porque “los demandados ocupan el terreno que se reivindica en virtud de un erróneo emplazamiento del muro medianero que separa los predios de las partes. Debe concluirse que ellos son injustos detentadores del retazo de terreno que se reclama³¹. Algo similar ocurrió en *Ruiz con Kummelin*, en donde se discutió acerca de un inmueble ubicado en la calle Cochrane de Concepción; en este caso el demandado no solo utilizaba el terreno en virtud de un derecho de servidumbre de tránsito, sino que, además, había emplazado en él un estacionamiento de vehículos, construido un cobertizo y plantado árboles, actividades que los jueces interpretaron como una forma de retención indebida del inmueble³².

b) ¿Qué títulos autorizan para retener?

Tal como se acaba de mencionar, el antecedente o título que acompaña el demandado debe justificar el uso del bien reclamado. El título puede consistir, por ejemplo, en un acuerdo, oneroso o gratuito, entre las partes. Así, por ejemplo, en *Roquer y otros con Fisco de Chile e Ilustre Municipalidad de Renca*, la Corte Suprema consideró que la tenencia del bien

²⁹ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 13 septiembre 2000, Rol N° 16380-2000, LegalPublishing, N° 21771, cons. 6° (redacción del Ministro Raúl Mera).

³⁰ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 28 enero 2013, Rol N° 1617-2012, LegalPublishing, N°CL/JUR/239/2013, cons. 8° (redacción del Ministro Claudio Gutiérrez).

³¹ CORTE SUPREMA, 17 diciembre 2007, Rol N° 5209-2006, LegalPublishing, N° 24598, cons. 5° (redacción del Ministro Juan Araya).

³² CORTE SUPREMA, 29 agosto 2005, Microjuris N° RDJ17600.

no era indebida porque había de por medio una cesión a título gratuito³³. De igual modo, el título puede emanar del propio dueño o provenir de un tercero: en *Astudillo con Comité de agua potable rural Huemul*, por ejemplo, la demandada presentó un contrato de comodato celebrado por el actor con SENDOS, empresa de la cual era su continuadora legal; en *Inmobiliaria Alameda de Antofagasta con Vergara*, en tanto, el demandado invocó un contrato de arrendamiento celebrado con la antigua dueña, quien luego aportó ese bien a la inmobiliaria.

Ahora bien, vuelvo a señalar que un acuerdo previo con el dueño del bien es un elemento importante, que se debe tener en cuenta siempre, pero ese acuerdo no es necesariamente decisivo para decir que la tenencia es justificada, del mismo modo en que su ausencia no significará, para todos los casos, que la tenencia del bien sea injustificada. Pero no es este el lugar para analizar en profundidad qué títulos o antecedentes pueden justificar la tenencia de un determinado bien, aunque sí para destacar lo particularista que ha sido nuestra jurisprudencia en este punto. Así, por ejemplo, en *Sociedad Comercial Horizonte Ltda. y otros con Wilson*, la Corte Suprema falló que la tenencia era injustificada, aunque se había estipulado un contrato de arrendamiento a noventa y nueve años plazo, con un contrato de promesa de compraventa³⁴, mientras que en *Insunza con Salazar*, la misma Corte Suprema haya decidido que la retención era debida, porque “el demandado ocupa el predio que se reivindica en virtud de un contrato de comodato que celebró con un tercero, respecto de quien los Jueces de fondo han presumido, ánimo de señor y dueño en relación al inmueble materia de los autos [y] debe concluirse que dicho vínculo contractual descarta la imputación de ser el demandado un injusto detentador del inmueble”³⁵.

c) ¿En contra de quién se dirige la acción?

Daniel Peñailillo ha observado que la acción del art. 915 tiene cabida tanto en contra del tenedor que recibió el bien en virtud de un contrato (negándose a restituirla una vez que dicho acuerdo concluyó), así como en contra del tenedor que no tiene (y quizás nunca ha tenido) un título para justificar su uso; ambos serían “injustos detentadores”³⁶. En *Fábrica Ítalo América de paños con Elchiver*, un caso resuelto el año 1962 como

³³ CORTE SUPREMA, 28 abril 2008, Rol N° 3549-2006, cons. 19° (redacción del Abogado Integrante Hernán Álvarez).

³⁴ CORTE SUPREMA, 18 octubre 2010, Rol N° 1899-09, MJJ25502, cons. 11° (redacción del Ministro Guillermo Silva).

³⁵ CORTE SUPREMA, 13 junio 2007, Rol N° 5210-2005, LegalPublishing N° 36563, cons. 5° (redacción del Ministro Sergio Muñoz).

³⁶ PEÑAILILLO (2006) 535.

se dijo anteriormente, se rechazó la acción reivindicatoria por considerar que la figura de un poseedor no dueño del bien es uno de sus “pilares fundamentales” de la acción de dominio³⁷, es decir, que la exigencia de que el demandado sea un poseedor no dueño es uno de los “elementos constitutivos de la acción” (cons. 3º). Este razonamiento judicial, sin ser erróneo, me parece que es parcialmente correcto a la luz de la jurisprudencia chilena posterior, la cual considera que la acción del art. 915 no solo procede en la hipótesis de una reivindicatoria en contra del poseedor, sino que también en contra del mero tenedor (por todos, véase *Krause con Vicariato Apostólico de la Araucanía*)³⁸.

El asunto de la legitimación pasiva dependerá, por supuesto, de la suerte que corra el debate principal, en cuanto a la función que cumple el art. 915 dentro del sistema de acciones reales, en general, y en el marco legal de la acción reivindicatoria, en particular, porque la expresión “poseyendo a nombre ajeno, ha sido objeto de diversas interpretaciones”³⁹. Todas estas interpretaciones rondan en torno a esta pregunta: “¿la disposición del artículo 915 significa conceder la acción de dominio contra un mero tenedor, el llamado injusto detentador? ¿Contempla ese precepto una excepción al actual poseedor?”⁴⁰. La jurisprudencia civil, como se acaba de ver, ha respondido afirmativamente en ambos casos. Así, en *Productos Mitre con Ortega*, el demandante compró al Banco de Chile unos inmuebles ubicados en la comuna de San Miguel, uno de los cuales había sido entregado, cinco años antes, en arriendo a la demandada María Ortega; un año antes de la venta, en 1992, el Banco de Chile demandó la restitución de esa propiedad, en un juicio en que se hizo parte, como sucesora, *Productos Mitre*. La Corte de Apelaciones de San Miguel resolvió en los siguientes términos:

“Una vez despejada la incógnita por el propietario respecto de conocer la verdadera situación jurídica, está en condición de ejercer la acción para obtener la restitución del bien, esta acción es la del artículo 915, y si requerida la entrega, el mero tenedor se niega, convirtiéndose en injusto detentador; ello, sin perjuicio de que deba accionar también en este caso en contra de la persona a cuyo nombre el tenedor detente la cosa, es decir, contra el verdadero poseedor, para interrumpir la prescripción adquisitiva que estuviere corriendo en favor de este”⁴¹.

³⁷ JUZGADO DE LETRAS DE TOMÉ, 24 octubre 1961, cons. 5º, en *Revista de Derecho*, N° 121, Universidad de Concepción (redacción del Juez Luis Villarroel).

³⁸ CORTE SUPREMA, 25 marzo 2010, Rol N° 6351-08, MJJ23208, cons. 10º (redacción del Abogado Integrante Nelson Pozo).

³⁹ SELMAN, Arturo (2011), “Artículo 915 del Código Civil: Una solución jurisprudencial a la limitación de las acciones tradicionales”, en *Ius et Praxis*, N° 1, Universidad de Talca, p. 59.

⁴⁰ ALESSANDRI Y SOMARRIVA, *ob. cit.*, pp. 387-388.

⁴¹ CORTE DE APELACIONES DE SAN MIGUEL, 23 mayo 1996, Microjuris N° RDJ366, cons. 13º (redacción del Ministro Adalis Oyarzún).

La Corte de San Miguel vuelve a insistir, con este fallo, en que la función principal del art. 915, dentro del Título XII del Libro II del Código Civil, es la de permitirle al dueño recuperar materialmente el bien, sin perjuicio de otras acciones, como la que se dirige en contra del poseedor para interrumpir la prescripción. La decisión sería confirmada luego por la Corte Suprema. De allí que, si bien alguna jurisprudencia, como en *Contreras con Olivares*, donde los demandados reconocieron ser meros tenedores del terreno que se reclamaba en razón de un comodato, todavía resuelve que en el marco legal de la acción reivindicatoria un mero tenedor solo está obligado “a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene (la cosa), según establece el artículo 896 del Código Civil”⁴², la jurisprudencia civil mayoritaria ha sostenido expresamente que “resulta claro que el sujeto pasivo de la acción en comento es el mero tenedor” (*Sociedad Rucalhue Asesorías e Inversiones Limitada*)⁴³, ya que en virtud del art. 915 del Código de Bello, “no se divisa el porqué un mero tenedor no puede estar afecto a los alcances de la reivindicación” (*Insunza con Salazar*)⁴⁴.

3) LOS ALCANCES PROCESALES DE LA ACCIÓN DEL ART. 915

Las facilidades o dificultades del proceso judicial influyen en la decisión del dueño de reivindicar invocando el art. 915, o bien, de accionar de precario (art. 2195 inciso 2°). Por ello conviene considerar algunos aspectos procesales, como son: el procedimiento que se aplica a la demanda, la forma en que se confecciona el objeto procesal, la prueba del dominio, el modo en que operan las prestaciones mutuas, la indemnización de los perjuicios y el plazo que establecen los tribunales para la restitución. Cualquiera de estas cuestiones puede marcar una diferencia crucial al momento de judicializar el conflicto.

3.1) EL PROCEDIMIENTO Y LA DEMANDA

La acción del art. 915 se tramita en base a las reglas del juicio declarativo ordinario, dado que no existe un procedimiento especial para una acción que se encuentra regulada en el Título XII del Libro II, dedicado a la reivindicatoria. En consecuencia, la acción del art. 915 debería sufrir los mismos inconvenientes de un juicio reivindicatorio cualquiera:

⁴² CORTE SUPREMA, 31 mayo 2011, Rol N° 5559-2009, LegalPublishing, N° CL/JUR/4544/2011, cons. 8° (redacción del Abogado Integrante S. Hernández).

⁴³ PRIMER JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 8 octubre 2001, Rol N° 1355-98, LegalPublishing N° 38055, cons. 9° (redacción del Juez César Panés).

⁴⁴ JUZGADO DE LETRAS Y GARANTÍA DE PUCÓN, 6 octubre 2003, Rol N° 4116-2003, LegalPublishing N° 36563, cons. 12° (redacción del Juez Francesco Carreta).

lentitud (sobre todo en un juicio escrito) y una alta exigencia probatoria en cuanto a la prueba del dominio. Como señala Fabiola Lathrop: “la restricción de su ámbito de protección y su tramitación en juicio de lato conocimiento han sido los dos principales factores que han jugado en contra de la acción reivindicatoria y que han estimulado la búsqueda de una acción general de protección del dominio”⁴⁵.

Pero, si se observa con detención, el art. 915 en realidad no sigue la misma suerte de cualquier juicio reivindicatorio. En primer lugar, en lo que se refiere al procedimiento, podría tener cabida una tramitación sumaria, por las mismas razones esgrimidas para el precario⁴⁶: se trataría de un juicio en que no se discute sobre la titularidad del dominio del bien, en tanto que en estos casos no se demanda a un poseedor⁴⁷. Si bajo la vigencia del Código de Procedimiento Civil del año 1903 fue posible defender una conversión de procedimiento, de ordinario a sumario, por aplicación al inciso 2º del art. 680, cuando el juicio de precario se prestaba para una discusión sobre la titularidad del dominio⁴⁸, cuando el juicio reivindicatorio no se tramita con ese objeto –como sería el caso de la acción del art. 915– tendría sentido promover un cambio de procedimiento que fuera en un sentido inverso, ahora de ordinario a sumario.

Con todo, si la acción de restitución fuera ejercida a raíz de un delito de apropiación indebida, hurto u otra figura criminal, que sea conocido por un juez con competencia penal, necesariamente la acción civil deberá tramitarse en dicho juicio penal (art. 171 inciso 1º, Código Orgánico de Tribunales), lo que actualmente es una oportunidad para discutir el asunto en un proceso judicial regido por las reglas de oralidad, concentración e intermediación, pero al mismo tiempo suscita el peligro de que cuestiones civiles sean resueltas a la luz de categorías penales. Un riesgo típico en este sentido lo entrega el estándar de prueba con que se deciden los hechos, dado que los estándares civiles son menos exigentes que el estándar penal, lo cual supone una diferencia que se mantiene incluso si ambos asuntos son decididos por un mismo tribunal, en un mismo juicio⁴⁹.

Ahora bien, una vez que se ha identificado al juez que es competente para conocer del caso y el procedimiento aplicable, cabe discutir sobre

⁴⁵ LATHROP, Fabiola (2011), “Procedencia de la acción meramente declarativa del dominio en el derecho chileno”, en *Ius et Praxis*, N° 2, Universidad de Talca, p. 4.

⁴⁶ En este sentido: MÍGUEZ, *ob. cit.*, p. 116.

⁴⁷ Lo cual no ha impedido que, en la práctica, sí hayan sido demandados en el juicio de precario los poseedores (materiales e inscritos) de inmuebles: LARROUCAU, Jorge y ROSTIÓ, Ignacio (2013), “Del juicio de precario”, en *Fundamentos de derechos reales en el derecho chileno*, Rodrigo Barcia compilador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, pp. 88-90.

⁴⁸ LARROUCAU y ROSTIÓ, *ob. cit.*, pp. 86-88.

⁴⁹ LARROUCAU, Jorge (2012), “Hacia un estándar de prueba civil”, en *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 39, N° 3, Universidad Católica, 2012, pp. 783 ss.

la forma en que el actor presenta la demanda. En *Stadio Atlético Italiano con Petroleum S.A.*, el actor interpuso, en lo principal, la acción reivindicatoria por el art. 889 y, en subsidio, la acción reivindicatoria por el art. 915⁵⁰, dado que no es posible afirmar que el sujeto demandado es un poseedor y un mero tenedor, al mismo tiempo, a menos que ello se plantee de forma subsidiaria (art. 17 inciso 2°, Código de Procedimiento Civil). La misma estrategia se repitió, por ejemplo, en *Klock y otros*⁵¹, pero ¿es necesario confeccionar de ese modo las demandas? Pareciera que esta forma de presentar la demanda no es del todo necesaria, dado que, por un lado, si el art. 915 amplía la legitimación activa de la reivindicatoria hacia el mero tenedor, entonces se puede demandar derechamente a ese mero tenedor (aunque esto implicaría correr el riesgo de que el juez no se atenga a la jurisprudencia mayoritaria) y, por el otro, porque si el propietario de un bien simplemente reivindicara, la selección de las reglas jurídicas aplicables quedaría en último término en manos del tribunal: eso es lo que enseña el aforismo *iura novit curia*⁵² y la experiencia en el juicio de precario⁵³.

Las dudas de los dueños en este punto son comprensibles, dado que puede ser difícil en algunos casos identificar al demandado, o bien, identificarlos y saber si son poseedores o mero tenedores. Así lo demuestra, por ejemplo, *Alegría con Viralta y otros*, en donde un comunero demandó a catorce personas y luego rectificó el nombre de cuatro de ellos, ampliando su demanda a una persona más y retirando la acción respecto de tres de los demandados originales, todos como meros tenedores del predio que reclamaba. Luego, en su escrito de réplica, el demandante reiteró lo hecho, pero añadió una nueva información: que los sujetos demandados llegaron al lugar como arrendatarios, esto es, reconociendo expresamente dominio ajeno, y que pretendían cambiar su calidad de meros tenedores a la de poseedores⁵⁴. Esta contradicción en el relato pudo ser una de las razones que influyeron en que el tribunal, finalmente, rechazara la demanda por estimar que el bien no había sido individualizado como correspondía (los que no parecen haber sido bien individualizados fueron los propios demandados).

⁵⁰ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 6 octubre 2006, Rol N° 3082-2005, cons. 9° y 10° (redacción del Ministro Juan Rubilar).

⁵¹ CORTE SUPREMA, 25 mayo 2010, Rol N° 6316, LegalPublishing N° 43873, cons. 2°.

⁵² LARROUCAU, Jorge (2012), "La opción de responsabilidad civil como un acertijo procesal", en *Estudios de Derecho Civil VII*, Fabián Elorriaga coordinador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, pp. 461 ss.

⁵³ ROSTIÓ, Ignacio (2013), "La causa de pedir en el juicio de precario (Corte de Apelaciones de Valparaíso)", en *Revista de Derecho*, Vol. 26, N° 1, Universidad Austral de Valdivia, pp. 229-232.

⁵⁴ CORTE SUPREMA, 29 agosto 2011, Rol N° 5989-10, MJJ29017, cons. 10° (redacción del Ministro Guillermo Silva).

En este mismo sentido, es necesario hacer notar que en nuestra justicia civil todavía se entiende que el demandado que no contesta la demanda niega los hechos, de modo que para el juez puede resultar igualmente difícil saber si el demandado es poseedor (art. 889) o mero tenedor (art. 915). De allí que los tribunales también consideren como parte de los relatos del caso aquello que las partes cuentan en sus escritos de réplica y dúplica. Por ejemplo, la Corte de Apelaciones de Concepción, en *Tallar con Bezanilla*, fallase que se cumplía con las exigencias de la legitimación pasiva cuando se demandaba a alguien que “reconoció en su escrito de dúplica que se construyeron antenas de transmisión radial en el retazo que se reivindica, puesto que él arrendó dicho predio a empresas de telecomunicaciones para tales efectos”⁵⁵, es decir, cuando el demandado reconoce que es mero tenedor (fallo que la Corte Suprema confirmó luego). Algo parecido aconteció en *Bobadilla y otros con Sagredo*, en donde la misma Corte de Concepción rechazó una acción reivindicatoria interpuesta por los herederos del causante para recuperar una casa ubicada en San Pedro de la Paz, la que si bien era parte del inventario de la sucesión, a la fecha de la demanda se encontraba ocupada por quien fuera, durante veinticuatro años, la pareja del causante. La Corte de Concepción rechazó la acción porque la mujer no tenía inscrito ese bien a su nombre en el Registro Conservatorio de Bienes Raíces, esto es, porque no era su poseedora, pero la Corte Suprema casó en la forma el fallo porque, si bien la mujer no contestó la demanda, en su escrito de dúplica dejó entrever su posesión del bien al afirmar que entre ella y el causante se había formado una comunidad sobre el inmueble⁵⁶. Para nuestra Corte Suprema, los escritos de réplica y dúplica “deben ser tomados en cuenta por el sentenciador si en ellos hay declaraciones que permitan tener por demostrado algún hecho determinado” (cons. 4º), lo que en *Bobadilla y otros con Sagredo* se tradujo en una posesión “puramente material” del inmueble que se reclamaba. Me parece que otro camino para resolver este caso habría sido acudir derechamente al art. 915, planteando el debate de si ella retenía de manera justificada o injustificada la casa.

3.2) LA PRUEBA DEL DOMINIO

A diferencia de lo que ocurre con acción reivindicatoria en los demás casos, en el supuesto de la acción del art. 915 la jurisprudencia sostiene que el dominio de un inmueble se acredita mediante una copia de la escritura de compraventa del bien y su respectiva inscripción en el Registro

⁵⁵ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 1 septiembre 2008, Rol N° 2846-2004, LegalPublishing N° 39735, cons. 8º (redacción del Ministro Claudio Gutiérrez).

⁵⁶ CORTE SUPREMA, 10 noviembre 2000, Microjuris N° RDJ3598, cons. 5º.

Conservatorio de Bienes Raíces⁵⁷. Así, por ejemplo, en *Inmobiliaria e Inversiones Socoepa con Delgado*, la Corte de Apelaciones de Valdivia falló que “la demandante de reivindicación acreditó su dominio sobre el inmueble parcialmente ocupado por la demandada, con la correspondiente inscripción de dominio de fojas y siguientes, el que no fue desconocido por la demandada que se lo reconoce expresamente”⁵⁸. La prueba del dominio, en el caso del art. 915, no es una “prueba completa” como habitualmente se exige en la reivindicatoria, sino que se asemeja a la acción de precario, empleando ambos el mismo umbral probatorio, consistente con el que por regla general se exige para los juicios civiles patrimoniales: que el actor demuestre que es más probable que la cosa le pertenece a él que al demandado⁵⁹. Si el demandante no consigue traspasar este umbral, su demanda se perderá: por ejemplo, en *Etcheberry con Sociedad Rucalhue Asesorías e Inversiones Limitada*, la sentencia rechazó la acción porque fue el demandado quien probó, mediante una inscripción en el Registro Conservatorio, “la posesión inscrita o, en principio, la apariencia de una posesión inscrita del inmueble materia de la litis”⁶⁰. La Corte de Apelaciones de Concepción confirmaría luego este fallo, con un argumento propio de la idea de una inscripción-ficción: “en virtud del simbolismo ideado en nuestro Código, es la inscripción la que representa el elemento material de la aprehensión de la cosa raíz”⁶¹.

De allí que todas las preguntas dirigidas a los testigos durante el término probatorio, que se refieren a la posesión del inmueble, no pueden ser objetadas por ninguna de las partes, ya que están vinculadas a uno de los puntos de prueba: la demostración del dominio. De este modo lo resolvió la Corte de Apelaciones de Concepción, en *Sverlij con Jara*⁶².

3.3) LAS PRESTACIONES MUTUAS (FRUTOS Y MEJORAS) Y LA BUENA O MALA FE DEL DEMANDADO

Una vez acogida la acción del art. 915, el tribunal deberá resolver sobre las prestaciones mutuas entre las partes (art. 904 y siguientes). Esta es una de las claras ventajas de esta acción reivindicatoria por sobre el precario, puesto que en el juicio de precario los tribunales chilenos le cierran

⁵⁷ CORTE SUPREMA, 1 agosto 1994, Rol N° 7368-1993, cons. 2°.

⁵⁸ CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA, 27 septiembre 2005, Rol N° 668-2005, LegalPublishing N°35314, cons. 1° (redacción de la Abogada Integrante Helga Steffen).

⁵⁹ LARROUCAU, *ob. cit.* (2012a) pp. 783 ss.

⁶⁰ PRIMER JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 8 octubre 2001, Rol N° 1355-98, LegalPublishing N° 38055, cons. 10° (redacción del Juez César Panés).

⁶¹ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 24 noviembre 2005, Rol N° 11-2002, LegalPublishing N° 38055, cons. 9° (redacción de la Ministra Sara Herrera).

⁶² JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 25 julio 1991, Rol 885-1991, LegalPublishing N° 18145, cons. 1° (redacción de la Jueza María Verdugo).

las puertas a las prestaciones mutuas, en atención a que el demandado no es un poseedor. Un ejemplo de ello es el fallo de la Corte de Apelaciones de Concepción, en *Flores con Valenzuela y otra*:

“Habiendo fundado los actores incidentales el cobro de expensas o mejoras en su calidad de «poseedores de buena fe», siendo que son meros tenedores, y en los artículos 904 y siguientes del Código Civil, disposiciones que no se aplican a los meros tenedores, procede rechazar la acción interpuesta a fojas 12 de estas compulsas, ello sin perjuicio de otros derechos que pudieren ejercitar los incidentistas”⁶³.

Ahora bien, parece una inconsistencia del sistema chileno de protección del propietario que, para el caso de un juicio de precario, las reglas de las prestaciones mutuas no sean aplicables (porque el sujeto que se demanda es un mero tenedor), mientras que para la reivindicatoria del art. 915 sí procedan esas reglas. Pero fue el propio Código de Bello el que marcó esta diferencia. Si las prestaciones mutuas son reglas prácticas que sirven para dar respuesta a los intercambios patrimoniales no voluntarios que se producen entre el dueño del bien y un poseedor, resolviendo el destino de las decisiones de inversión y de conservación que este último desarrolló sobre la cosa mientras la tuvo en su poder⁶⁴, parece razonable preguntarse si la justificación de Andrés Bello –evitar un enriquecimiento sin causa justificada– para autorizarla aplicación de estas mismas reglas a las relaciones entre dueño y mero tenedor (según lo han reiterado la jurisprudencia civil mayoritaria y las dos primeras lecturas de la dogmática civil chilena), en el caso de la acción reivindicatoria del art. 915), puede también justificar su aplicación –entre las mismas categorías de sujetos– cuando se litiga en un juicio de precario (art. 2195 inciso 2).

En cualquier caso, sea que estas reglas se hagan extensivas o no al juicio de precario, uno de los principales obstáculos en la práctica sigue siendo dilucidar si el sujeto demandado –un mero tenedor– puede quedar sujeto a las reglas de las prestaciones mutuas dadas para el poseedor mala fe. En su trabajo sobre los derechos reales, Arturo Alessandri y Manuel Somarriva señalaron la importancia que tiene distinguir entre la buena o mala fe del demandado en estos casos:

“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles y los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. De no existir los frutos debe pagar el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción. El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución

⁶³ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 10 mayo 2007, Rol N° 4376-2006, LegalPublishing N° 36345, cons. 12° (redacción del Ministro Juan Villa).

⁶⁴ CORNEJO, Pablo (2010), “Una nueva mirada a las prestaciones mutuas”, en *Revista Derecho y Humanidades*, N° 16, Vol. 2, Universidad de Chile, pp. 160-168.

de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda: en cuanto los percibidos después, está sujeto a las reglas del poseedor de mala fe (artículo 907, inciso 3º)”⁶⁵.

De este modo, si el actor no prueba la mala fe del demandado (mero tenedor) verá limitada la extensión de las prestaciones que recibirá. Así, por ejemplo, en *Municipalidad de Puerto Montt con Paredes*, la Corte Suprema resolvió “que por no haberse establecido la mala fe de los demandados, en lo que dice relación con la petición de restitución de los frutos, atento lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 907 del Código Civil, solo resulta procedente la devolución de los percibidos con posterioridad a la contestación de la demanda”⁶⁶. Esta pareciera ser la regla general cuando se discute en torno al art. 915.

Lo cierto es que en la práctica no se habla de un mero tenedor de mala fe o de buena fe, probablemente por influencia del art. 706 (que entiende la buena fe en términos de adquisición del dominio y de posesión), pero me parece que conviene preguntarse si quien restituye al dueño un bien que no debería haber retenido, ha de pagarle o no, además, el valor de los frutos que no existen pero que se podrían haber obtenido “con mediana inteligencia y actividad” (art. 907 inciso 1º) y responder de los deterioros que por su hecho o culpa sufrió el bien (art. 906 inciso 1º), al mismo tiempo en que reclama el reembolso de los gastos de custodia y conservación (art. 904) y el abono de las mejoras útiles (arts. 909 y 910). Si las posiciones fácticas del dueño, poseedor y mero tenedor tienen en común que, bajo cualquiera de ellas, podemos detentar materialmente un bien, y si las prestaciones mutuas, como lo ha sostenido Pablo Cornejo, son reglas que pretenden solucionar racionalmente los intercambios patrimoniales, no voluntarios, entre un propietario y quien decidió cómo invertir y conservar la cosa mientras la detentaba materialmente, quizás las consecuencias jurídicas que nuestra ley establece para el poseedor de mala fe podrían aplicarse, por analogía, al mero tenedor. Por lo demás, dado que estas consecuencias jurídicas no son sanciones, no cabe reclamar en principio una lectura restringida.

Cabe notar que la jurisprudencia sobre el art. 915 ha echado mano a la presunción de buena fe vigente en el Derecho chileno justamente para descartar la posibilidad de ordenar el pago de estas prestaciones, sin reflexionar en mayor profundidad sobre el asunto. En este sentido, la Corte de Apelaciones de Rancagua, en el citado caso *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, resolvió que “la buena fe se presume y es carga

⁶⁵ ALESSANDRI Y SOMARRIVA, *ob. cit.*, p. 846.

⁶⁶ CORTE SUPREMA, 30 enero 2013, Rol N° 6322-2011, LegalPublishing N° CL/JUR/227/2013, cons. 9º (redacción señor Ministro Muñoz).

de quien alega la mala fe acreditarla; de los antecedentes probatorios tenidos a la vista no ha sido posible desvirtuar la presunción aludida, más aún si se tiene presente que el demandado actuó en la convicción de estar amparado por un título de ocupación⁶⁷. Algo similar se falló en *Sverlij con Jara*, en donde ambas instancias calificaron al demandado como un poseedor de mala fe, para efectos de las restituciones mutuas⁶⁸, lo que luego fue casado en la forma por la Corte Suprema, pero no porque se calificara de poseedor a quien fue demandado como injusto detentador, sino que por calificarle de poseedor de mala fe, siendo que la buena fe se presume y que —a juicio de la Corte Suprema— no se rindió prueba suficiente para derrotar esta presunción legal⁶⁹. En la misma orientación se puede incluir a *Stadio Atlético Italiano con Petroleum S.A.*⁷⁰.

3.4) LA INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS

Los abogados parecen saber que, allí donde se les cierran las puertas a las prestaciones mutuas, pueden abrir las ventanas del derecho de daños. Ya Arturo Alessandri y Manuel Somarriva habían sostenido que el mero tenedor vencido se obligaba, en determinados casos, a pagar una indemnización por los deterioros en la cosa que provinieran de su hecho o culpa, así como a restituir los frutos al dueño, quien por su parte se comprometía a rembolsarle los eventuales gastos de conservación y custodia del bien⁷¹. En la práctica chilena, la jurisprudencia no contempla casos en donde se haya discutido abiertamente sobre los daños causados a propósito de la tenencia del bien, en términos de responsabilidad. Con todo, en algunos casos se ha decidido que el demandado debe indemnizar ciertos daños, pero se trata de casos en donde el perjuicio se vincula directamente con la cosa que se restituye, y nunca con otros intereses. Así, por ejemplo, en el citado caso de *Inmobiliaria Alameda de Antofagasta con Vergara*, el veredicto de primera instancia le ordenó al demandado restituir el inmueble, “debiendo la misma parte indemnizar al actor los deterioros que se hayan causado en el inmueble por hecho o culpa suya”⁷², tal como si se tratase de un poseedor de mala fe del bien, y lo mismo pasó en el recién aludido *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, en donde la

⁶⁷ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 9° (redacción del Abogado Integrante Larife).

⁶⁸ JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 25 julio 1991, Rol 885-1991, LegalPublishing N° 18145, cons. 23° (redacción de la Jueza María Verdugo).

⁶⁹ CORTE SUPREMA, 26 abril 1994, Rol 18145, LegalPublishing N° 18145.

⁷⁰ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 6 octubre 2006, Rol N° 3082-2005, cons. 11° (redacción del Ministro Juan Rubilar).

⁷¹ ALESSANDRI Y SOMARRIVA, *ob. cit.*, p. 821.

⁷² SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE ANTOFAGASTA, 12 abril 2005, Rol 2083-2004, Microjuris N° MJJ10201.

Corte de Apelaciones de Rancagua le ordenó a la demandada “restituir a los actores los frutos de la cosa e indemnizar los deterioros producidos en ella, en la forma que se consigna en el motivo noveno del presente fallo, reservando a la demandante el derecho a discutir la especie y monto de los frutos y perjuicios en la ejecución del fallo”⁷³.

Estos fallos dan cuenta de algo que es de sumo interés: la indemnización de perjuicios se ha utilizado en Chile para lograr, en el juicio reivindicatorio del art. 915, los mismos efectos que consiguen por medio de las reglas de las prestaciones mutuas para el caso de la posesión de mala fe. Se trata, en la práctica, de un equivalente funcional para el pago de ciertas prestaciones, sin tener que preguntarse por la fe del mero tenedor.

3.5) EL PLAZO DE RESTITUCIÓN

La cosa que se disputa se debe restituir al propietario en el plazo que el juez señale (art. 904). La tendencia en la jurisprudencia civil chilena es la de imponer un plazo de tres días, contado desde que la sentencia queda ejecutoriada. Este plazo se encuentra estipulado, por ejemplo, en *Inmobiliaria Inversiones Socoepe S.A. con Delgado* (el inmueble en cuestión era la casa habitación de la parte demandada)⁷⁴, *Stadio Atlético Italiano con Petroleum S.A.* (se trataba de unos retazos de terreno)⁷⁵ y *Pizarro con Casas del Valle* (un muro medianero)⁷⁶. Pero, aunque esta parece ser la regla general, en otras ocasiones el plazo es bastante más amplio: por ejemplo, en *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, la Corte de Apelaciones de Rancagua ordenó “restituir a los actores en el plazo de 60 días de ejecutoriado el presente fallo”⁷⁷, sin dar mayores razones para justificar esa extensión en el plazo concedido.

Por razones de igualdad parece necesario uniformar los criterios respecto del plazo de restitución de los bienes, para así evitar discriminaciones arbitrarias. Por ejemplo, mientras que en *Bobadilla y otros con Sagredo*, a la mujer que litigó como poseedora material del inmueble (en base a la comunidad de hecho que se habría formado con el causante de los actores) se le dio un plazo de restitución de la casa de noventa días⁷⁸,

⁷³ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 11° (redacción del Abogado Integrante Latife).

⁷⁴ CORTE DE APELACIONES DE VALDIVIA, 27 septiembre 2005, Rol N° 2786, LegalPublishing N°35314, cons. 4° (redacción de la Abogada Integrante Helga Steffen).

⁷⁵ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 6 octubre 2006, Rol N° 3082-2005, cons. 13° (redacción del Ministro Juan Rubilar).

⁷⁶ C. S., 17 diciembre 2007, Rol N° 5209, LegalPublishing N° 435677 (redacción del Ministro Juan Araya).

⁷⁷ CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 11°.

⁷⁸ CORTE SUPREMA, 10 noviembre 2000, Microjuris N° RDJ3598, cons. 4°.

en *Rebollo con Rojas*, en donde también el demandado debía restituir el inmueble “libre de todo ocupante”, el plazo fue de sesenta días⁷⁹, y en el antes citado *Inmobiliaria Inversiones Socoepa S.A. con Delgado* fueron tres días. Y en las tres ocasiones se trató de restituir un bien que la demandada habitaba como su hogar.

Esta cuestión de uniformar el plazo de restitución también se plantea en el precario. Así, por ejemplo, en *Bartolo con Araya* se ordenó “restituir al actor la propiedad que ocupa, correspondiente al lote B del sitio N° 7, manzana 28 de la Villa Agrícola e Industrial La Chimba de esta ciudad, dentro del plazo de treinta días desde que quede ejecutoriada esta sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública”⁸⁰, mientras que en *Díaz con Díaz* la Corte de Apelaciones de Valparaíso ordenó “restituir el inmueble al que se refiere tal acción dentro del término de 6 meses a contar de la fecha de notificación de esta sentencia”⁸¹. Por este motivo, considero que se deben uniformar, en ambos escenarios, al menos los criterios que justifican el plazo de restitución del bien, distinguiendo las razones que permiten ampliar la regla general –tres días– dada su brevedad.

4) EN BÚSQUEDA DE UNA ACCIÓN GENERAL DE RESTITUCIÓN DE BIENES

Es frecuente decir que, en nuestra legislación civil, no existe una acción restitutoria genérica de los bienes, que cubra las situaciones en que el detentador no cumple las exigencias de las acciones protectoras del dominio tipificadas⁸². Hoy, la acción que pareciera estar más cercana a cumplir con este rol es la de precario, un proceso “muy socorrido” en la práctica, y que ha “motivado muchos fallos”, como señaló en los ochenta el profesor René Ramos⁸³. Pero el juicio de precario (art. 2195 inciso 2°) tiene algunas limitaciones que la acción del art. 915 no presenta y que es preciso tomar en consideración. Así, en primer lugar, la acción del art. 915 permite recuperar un bien incluso si el detentador acompaña un título, e incluso cuando ese título emana del propio dueño, en tanto no pueda justificar su detentación de forma debida. Otra ventaja frente al precario, es que la acción reivindicación del art. 915 autoriza expresamente las

⁷⁹ JUZGADO CIVIL DE IQUIQUE, 8 junio 2006, Rol 1516-2004, LegalPublishing N° 34544 (redacción de la Jueza Juana Ríos).

⁸⁰ JUZGADO CIVIL DE ANTOFAGASTA, 22 mayo 2006, Rol N° 3142-2004, LegalPublishing N° 34468 (redacción de la Jueza Ruth Alvarado).

⁸¹ CORTE DE APELACIONES DE VALPARAÍSO, 23 mayo 2006, Rol N° 2532-2004, LegalPublishing N° 34457 (redacción del Abogado Integrante Fernando Farren).

⁸² PEÑAILILLO, *ob. cit.*, p. 535.

⁸³ RAMOS, *ob. cit.*, p. 7.

prestaciones mutuas entre las partes (aunque existan ciertas dudas con respecto a las reglas del poseedor de mala fe, tal como se indicó anteriormente). En tercer lugar, el plazo que fija el juez para restituir el bien suele ser estable en la acción del art. 915: tres días en la mayoría de los casos. En cuanto a la prueba del dominio, en tanto, ambos juicios acuden al mismo estándar de prueba: el demandante debe demostrar en juicio que es más probable que el dominio sea suyo a que sea del demandado. Y, en quinto término, la única diferencia significativa en favor del juicio de precario –su tramitación sumaria– tendría que verse morigerada con la reforma a la justicia civil y la introducción de un juicio ordinario por audiencias orales, concentradas y públicas. O, mejor aún, aceptando desde ya el cambio de procedimiento de la acción del art. 915, de ordinario a sumario.

Este contrapunto entre la acción reivindicatoria del art. 915 y la acción de precario es necesario a la hora de reflexionar acerca de la denunciada carencia de una acción de restitución genérica en nuestro Derecho Civil. Esta denuncia ha servido de preámbulo para postular una ‘acción innominada de dominio’, amparada tanto en la Constitución de 1980 (art. 19 N° 24), como en la propia definición de dominio del Código de Bello (art. 582). Se trataría, en todo caso, de una acción declarativa de dominio que liberaría, a quien se pretende dueño, del desafío de tener que encuadrar su demanda en una acción nominada por la legislación, dado que le bastaría la sola pretensión de dominio para demandar a quien tiene el bien⁸⁴. Esta ‘acción’ ha sido promovida abiertamente por Fabiola Lathrop, haciendo ver los riesgos a que se expondría un dueño que optase por la acción del art. 915 o por el precario:

“El problema del art. 915 CC, es que el demandante, se expone a la posibilidad de que el juez rechace la acción intentada en cuanto puede estimar que esa acción tiene como legitimado pasivo a un poseedor o al representante del poseedor y no un mero tenedor. En cuanto a la acción de precario, ha generado una contradictoria jurisprudencia, siendo debatida la inexistencia de un contrato previo y la normativa a aplicar en materia de prestaciones, reembolsos y perjuicios, es la contrariedad de los fallos lo que podría demostrar la ineficacia de esta norma como continente de la acción innominada”⁸⁵.

Como se ha demostrado en este artículo, en lo que respecta al art. 915 el temor debería ceder ante lo que viene fallando una jurisprudencia civil mayoritaria que sí considera al mero tenedor como legitimario pasivo de la acción reivindicatoria. Una vez establecido este punto, no parecería razonable que un juez rechazare la acción por considerar al demanda-

⁸⁴ PEÑAILILLO, *ob. cit.*, p. 537.

⁸⁵ LATHROP, *ob. cit.*, pp. 6-8.

do poseedor –y no un mero tenedor–, debido a que se trata precisamente de una acción reivindicatoria, es decir, de una acción que normalmente procede en contra de un poseedor y que, de modo excepcional como han dicho los tribunales, el art. 915 hace extensiva al mero tenedor. En este sentido, un juez que conoce el Derecho Civil chileno y que entiende el funcionamiento de un juicio civil debería, al menos, acoger a tramitación esta demanda. Me parece que, sobre todo quienes promueven una ‘acción innominada de dominio’ deberían aceptar sin reparos este punto, ya que no se trata más que de una simple aplicación del *iura novit curia*, presente en su propio argumento de que el juez debe acoger a tramitación la demanda basada en la sola pretensión de dominio, en conformidad al principio de inexcusabilidad del juez (art. 10 inciso 2º Código Orgánico de Tribunales y art. 76 Constitución)⁸⁶. Si nuestros tribunales civiles pueden resolver una pretensión de dominio, “aún por falta de ley que resuelva la contienda”, con mayor razón podrán identificar la regla aplicable al caso, según cuál sea la calidad del sujeto que se ha demandado: art. 889 (poseedor) o art. 915 (injusto detentador, sea o no sinónimo de mero tenedor)⁸⁷.

Las debilidades de que adolece la propuesta de una ‘acción innominada de dominio’, la cual se concentra solo en el aspecto declarativo de la titularidad del dominio, quedan en evidencia cuando se la confronta con todas aquellas preguntas relativas a la restitución del bien cuyo dominio se alega: el procedimiento que se aplicará, la confección de las demandas y la determinación del objeto procesal, la prueba del dominio (que es lo clave en una ‘acción innominada de dominio’), la operatividad de las prestaciones mutuas, el eventual pago de una indemnización de daños y el plazo de restitución (en caso de que ella proceda). La ausencia de un supuesto de hecho que sea jurídicamente relevante, como ocurre con la ‘acción innominada de dominio’, hace improbable un debate en términos jurídicos entre las partes, porque a ellas les faltará una guía tanto para formular la demanda como la contestación, así como para presentar las pruebas; al juez, en tanto, le faltará un referente para hacerse cargo de la motivación del fallo. Creo que cuando surge la tentación de buscar en la Constitución Política de la República una respuesta legal directa a los problemas jurídicos de las personas, habría que tener en cuenta si esa respuesta deja o no al juez solo frente al conflicto, desprovisto de las mínimas herramientas formales para conocerlo y juzgarlo.

En relación con esto último, y para finalizar este análisis, es preciso aludir algunos de los principales desafíos que los tribunales chilenos enfrentan cuando conocen de los conflictos de bienes entre un dueño y un

⁸⁶ SELMAN, *ob. cit.*, p. 76.

⁸⁷ En este sentido: LARROUCAU, *ob. cit.* (2012b) pp. 461 ss.

sujeto que no es poseedor. Estos desafíos interpretativos suelen ser procesales y, en cierto modo, puede ser consecuencia de las múltiples vías en que nuestra legislación civil se ha abierto para canalizar los debates sobre la tenencia de un bien. Estos asuntos giran en torno a la causa de pedir, el objeto pedido, los juicios ya litigados y los pendientes, la cosa juzgada, así como a la vinculación entre la buena fe procesal y los actos propios.

4.1) LA CAUSA DE PEDIR

La legislación procesal se refiere a la causa de pedir como el “fundamento inmediato del derecho deducido en juicio” (art. 177, Código de Procedimiento Civil), mientras que, para los intérpretes, se entiende que la causa de pedir de un asunto dependerá de los hechos del conflicto y no de su calificación jurídica⁸⁸. Así, por ejemplo, en una ocasión un demandado en un juicio reivindicatorio por el art. 915, se defendió alegando que el mismo caso ya había sido discutido con el mismo actor en un juicio de comodato precario. La Corte Suprema resolvió que el fallo en el comodato precario “resulta impertinente” como defensa del demandado en el juicio civil reivindicatorio, por dos razones. Para la Corte Suprema:

“La alegación de la demandada de hallarse favorecida por la cosa juzgada que existiría a su favor, a raíz de haber obtenido una decisión judicial en la demanda de comodato precario que en su oportunidad intentó en su contra la misma reivindicadora [debe rechazarse] pues, en primer término, no se observa la triple identidad exigida por el Art. 177 del Código de Procedimiento Civil, como quiera que la causa de pedir, es manifiestamente distinta en aquel proceso que en este. Y, en segundo término, porque la existencia de un título a favor de la demandada –por precario que fuere– le confería una excepción legítima para que se rechazara aquella demanda de comodato precario interpuesta en su contra”⁸⁹.

Como se puede observar, en este caso la Corte Suprema suscribió una interpretación diferente de la causa de pedir, entendiéndola como la suma total de los hechos que se alegan y de las reglas que se aplican, para afirmar que la causa de pedir era diferente en los dos juicios. La segunda razón de la Corte Suprema, en tanto, pareciera ser más interesante, ya que se refería a la forma en que se construyen las defensas del demandado y su eventual valor en otros juicios: ¿puede acaso un demandado ganar un juicio de comodato precario (tal vez se refiere a un juicio de precario), gracias a un título que sería insuficiente como defensa si se tratase de un

⁸⁸ LARROUCAU, *ob. cit.* (2012b) pp. 471-472; ROSTIÓN, *ob. cit.*, pp. 229-232.

⁸⁹ CORTE SUPREMA, 1 agosto 1994, Rol N° 7368-1993, cons. 7°.

juicio reivindicatorio? Mientras que en el juicio de (comodato) precario bastaba con probar la existencia de un antecedente oponible al propietario, en el juicio de reivindicación del art. 915 aún se debía discutir cómo es que ese título justificaba la tenencia del bien.

4.2) EL OBJETO PEDIDO

En estos juicios el centro del debate es un bien que una parte detenta y que la otra reclama para sí. En este sentido, en el caso de *Stadio Atlético Italiano con Petroleum S.A.*, el demandado le pidió a la Corte de Apelaciones de Concepción que acogiera la excepción de cosa juzgada, porque algunos años antes del juicio, quien ahora comparecía como actor había reclamado el mismo retazo de terreno en un juicio penal de usurpación, dictándose entonces, por el juez con competencia penal, un sobreseimiento definitivo en favor del representante legal de la empresa, cuyo continuador es quien ahora litigaba como demandado. El actor pidió el rechazo de la excepción basándose en que, en el juicio de usurpación, se trató de dilucidar una apropiación del terreno, mientras que el juicio civil de reivindicación se trataba de establecer la tenencia del terreno bajo un (supuesto) título de posesión y, además, porque en el juicio penal el tribunal dictó el sobreseimiento, precisamente, porque existía una pugna sobre el dominio del bien, la cual ese tribunal penal entendió que debía zanjarse en sede civil. La Corte de Apelaciones de Concepción rechazó la excepción de cosa juzgada, en los siguientes términos:

“La cuestión controvertida es diferente, no concurriendo al respecto la identidad de la cosa pedida o beneficio jurídico inmediato que se reclama, ni la causa de pedir o fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, toda vez que en sede penal se persigue la aplicación de una sanción personal a los que resultaren responsables del mencionado delito de usurpación. Por el contrario, en materia civil la parte actora deduce una demanda reivindicatoria con el objeto de obtener la restitución del retazo”⁹⁰.

En *Stadio Atlético Italiano*, entonces, el objeto pedido –la restitución de un retazo de terreno– era diferente al objeto del proceso penal –que se impusiera una sanción por una conducta penalmente reprobada–. Por lo tanto, si el objeto de la discusión judicial varía –lo mismo que si la causa de pedir es diferente– el sujeto demandado no puede ampararse en la excepción de cosa juzgada (art. 177, Código de Procedimiento Civil).

⁹⁰ CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 6 octubre 2006, Rol N° 3082-2005, cons. 3° (redacción del Ministro Juan Rubilar).

4.3) LOS JUICIOS LITIGADOS Y LOS JUICIOS PENDIENTES

La cosa juzgada es el límite procesal que impide discutir de nuevo el mismo conflicto en un proceso judicial diverso. En *Sverlij con Jara*, por ejemplo, el demandado dijo que él detentaba el inmueble y que ello lo avalaba una sentencia judicial—confirmada luego por la Corte de Apelaciones de Concepción, que tendría competencia para conocer del fallo que se dictase en este juicio si eventualmente lo apelaran—, pronunciada en un juicio en que se pudo probar que él había celebrado un contrato innominado con el anterior dueño del bien y que ese título justificaba el uso que actualmente realizaba el demandado. Pero su defensa no fue exitosa, porque el demandado no podía alegar a su favor la triple identidad de la cosa juzgada, ya que, como se dijo antes, la causa de pedir no era la misma⁹¹: mientras que en el primer proceso se había discutido la existencia de un vínculo jurídico entre las partes, en el segundo, lo que se había debatido era lo justificado o injustificado de la tenencia de la cosa en disputa. Por lo demás, tampoco había identidad legal de partes, ya que en el primer juicio quien había comparecido fue el anterior dueño del bien. Como se puede ver, aunque existan juicios ya litigados (entre las partes o acerca del mismo bien) no siempre es fácil demostrar que concurre la cosa juzgada a efectos de no prolongar la discusión sobre la tenencia del bien.

La pregunta por los juicios pendientes, en tanto, apunta a una institución procesal diferente, cual es la acumulación de autos. Como se sabe, en la práctica es frecuente que el demandado retenga el bien en razón de un determinado título (y es común que ese título sea un contrato, habitualmente el de promesa), de modo que siempre surge la duda respecto de si lo que corresponde hacer es ejercer la acción personal del contrato, y de si esa demanda impide el ejercicio de una acción real (en estos casos, el ejercicio de la acción del art. 915). En *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, la Corte de Apelaciones de Rancagua, estimó que la acción reivindicatoria del art. 915 era plenamente viable, porque:

“El hecho de que exista un juicio iniciado por la demandada, sobre cumplimiento de contrato, tenido a la vista, en nada incide, puesto que lo que ahí se discute es una obligación de hacer, celebrar un contrato, en tanto, la tenencia del inmueble fue resuelta por las partes convencionalmente”⁹².

Como se observa, nuevamente la decisión de la Corte descansa en las formas procesales de la causa de pedir y del objeto pedido, lo cual nos

⁹¹ JUZGADO CIVIL DE CONCEPCIÓN, 25 julio 1991, Rol 885-1991, LegalPublishing N° 18145, cons. 4° (redacción de la Jueza María Verdugo).

⁹² CORTE DE APELACIONES DE RANCAGUA, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072, cons. 7°.

demuestra su importancia a la hora de dar cuenta de un conflicto de bienes. Estas categorías son coherentes con la clásica distinción del Derecho Civil, entre acción real y acción personal. En efecto, como sostiene Fernando Atria:

“La acción real supone una interferencia, y por eso su ejercicio exitoso supone la prueba del derecho a la no interferencia (del cual se desprende el deber genérico de no intervenir) y la prueba en concreto de la ilicitud de la interferencia [...] El objeto de la acción no es la reparación del perjuicio que la interferencia ocasiona, sino la cesación del hecho (ilícito) de la interferencia misma [...] Las acciones personales suponen un modelo distinto. Aquí lo que se persigue es una acción del deudor (en sentido genérico, desde luego, que incluye omitir y dar) en la que el acreedor tiene un interés pecuniario. La finalidad de la acción personal no es que el demandado cese su interferencia, sino que realice la acción debida”⁹³.

De esta distinción entre acciones personales y reales, depende no solo de una correcta comprensión del sistema de acciones que protegen el dominio en el Derecho Civil chileno, sino que, además, por lo que se acaba de ver, que el demandado quede protegido por la excepción de cosa juzgada, cuando ya se haya litigado acerca del mismo bien, o que corresponda una acumulación de autos, cuando exista otro juicio sobre el mismo asunto.

4.4) LA BUENA FE PROCESAL Y LOS ACTOS PROPIOS

Por último, el mencionado caso de *Inmobiliaria Alameda de Antofagasta con Vergara*, sirve de ejemplo para dejar planteado un desafío que nuestra justicia deberá afrontar tarde o temprano: ¿hasta qué punto la buena fe procesal que se espera del litigante lo limita en su derecho de defensa? Como se dijo, en aquel caso la parte demandada negó la existencia de un contrato de arrendamiento cuando la dueña lo demandó por incumplimiento del contrato; pero luego, el mismo demandado, en un segundo juicio civil, hizo valer ese contrato porque en esta ocasión se trataba de un juicio de precario. Finalmente, en un tercer proceso judicial, esta vez un juicio de reivindicación, tuvo que ser la Corte Suprema quien censurara al demandado, en consideración a que su “actitud es contraria a derecho, ya que contraviene el principio jurídico de la doctrina de los actos propios”. Pero hubo un voto en contra del Ministro Milton Juica, para quien “las alegaciones formuladas en causas distintas constituyen el

⁹³ ATRIA, Fernando (2012), “La posesión inscrita y la protección del dominio y la posesión”, en *Estudios de Derecho Civil VII*, Fabián Elorriaga coordinador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, p. 270.

legítimo ejercicio del derecho de defensa que le asegura la Constitución Política”⁹⁴.

Las preguntas que genera este fallo (y su voto de minoría) solo pueden quedar planteadas en este momento: ¿cómo puede la buena fe procesal neutralizar la racionalidad estratégica de quienes tienen derecho a ganar el juicio?, ¿la garantía constitucional de derecho a defensa permite negar en un litigio lo que se sostuvo en otro, ante el mismo tribunal o ante uno distinto?, ¿autoriza el derecho a defensa a elaborar pretensiones que son incompatibles, en un mismo juicio?

CONCLUSIONES

De este análisis de la literatura y de la jurisprudencia civil chilenas sobre el Derecho de Bienes, se pueden concluir las siguientes ideas acerca de cómo el art. 915 protege al dueño frente a quien retiene indebidamente el bien:

1. El art. 915 del Código de Bello ha generado un debate en nuestro Derecho Civil, el cual ha dado lugar a tres interpretaciones diferentes de la regla: (a) como una extensión de la legitimación pasiva de la acción reivindicatoria al mero tenedor; (b) una autorización para aplicar las normas de las prestaciones mutuas en casos en donde el demandado no es un poseedor; y (c) una acción reivindicatoria que procede en contra del injusto detentador del bien, entendido este como categoría restringida a los mandatarios, representantes o los “agentes officiosos”, que se han quedado con un bien que recibieron (o tomaron) en razón del negocio;
2. La jurisprudencia civil mayoritaria ha seguido la primera tesis, al interpretar al art. 915 como una acción reivindicatoria que procede en contra del mero tenedor;
3. El supuesto de hecho del art. 915 suscita, por lo menos, tres preguntas: (a) ¿qué se entiende por retener indebidamente el bien?, (b) ¿qué títulos autorizan a retener el bien? y (c) ¿en contra de quién se dirige la acción?;
4. Los jueces consideran que la retención no es indebida si el demandado cuenta con un título o un antecedente que justifique de modo suficiente la tenencia. El título puede emanar tanto del propietario como de un tercero, y puede ser oneroso o gratuito. Lo importante es que justifique la retención del bien;

⁹⁴ CORTE SUPREMA, 30 mayo 2007, Rol N° 4680-2005, Microjuris N° MJJ10201, cons. 10° (redacción del Ministro Milton Juica).

5. En términos procesales, el art. 915 puede ser una acción tanto o más atractiva que la acción de precario: en primer lugar, porque la prueba del dominio es igual en ambos casos –el demandante debe probar que es más probable que él sea el propietario del bien– y, en cuanto al procedimiento aplicable, la acción del art. 915 podría tramitarse en juicio sumario, si se toma en cuenta el fondo de lo discutido (la tenencia del bien). Por lo demás, las normas de las prestaciones mutuas (frutos y mejoras) se aplican en este caso, a diferencia de lo que ocurre en las sentencias de precario, salvo en lo que se refiere a las reglas del poseedor de mala fe. Con todo, los propietarios suelen quedar a cubierto de los daños que padece la cosa mediante el expediente de la indemnización de perjuicios;
6. El plazo de restitución del bien dependerá del criterio de cada juez, siendo habitualmente un plazo de tres días, contado desde que el fallo queda firme y ejecutoriado;
7. La discusión en torno al art. 915 se enmarca en la búsqueda de una acción restitutoria de bienes que sea de aplicación general, dentro del Derecho Civil chileno. En este marco, ha surgido la idea de proponer una ‘acción innominada de dominio’, la cual es criticada en este artículo porque no da cuenta de varios de los desafíos que la práctica judicial chilena ha puesto al descubierto a propósito de las discusiones sobre la tenencia de un bien. Entre ellas: los requisitos para invocar la excepción de cosa juzgada, la correcta interpretación de la causa de pedir y del objeto pedido, sea que existan juicios ya litigados sobre el mismo bien, o juicios todavía pendientes;
8. La buena fe procesal puede condicionar las defensas judiciales de los demandados en la litigación sobre bienes, de modo que es preciso investigar si esta limitación afecta o no el derecho de defensa del demandado.

BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI, Arturo y SOMARRIVA, Manuel (1974), *Los bienes y los derechos reales*, 3ª Edición, Editorial Nascimento, Santiago de Chile.
- ATRIA, Fernando (2012), “La posesión inscrita y la protección del dominio y la posesión”, en *Estudios de Derecho Civil VII*, Fabián Elorriaga coordinador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, pp. 267-276.
- BARRIENTOS, Javier (2005), “De los bienes y su dominio, posesión, uso y goce”, en *Revista Chilena de Derecho Privado*, N° 4, Universidad Diego Portales, pp. 221-249.
- CLARO, Luis (1935), *Explicaciones de derecho civil chileno y comparado*, Tomo IX, Santiago de Chile.

- CORNEJO, Pablo (2010), “Una nueva mirada a las prestaciones mutuas”, en *Revista Derecho y Humanidades*, N° 16, Vol. 2, Universidad de Chile, pp. 153-170.
- KIVERSTEIN, Abraham (1957), *Síntesis del Derecho Civil. De los objetos del derecho. Bienes*, 4ª Edición corregida y actualizada por Carlos López Díaz, 2000, Editorial La Ley, Santiago de Chile.
- LARROUCAU, Jorge y ROSTIÓ, Ignacio (2013), “Del juicio de precario”, en *Fundamentos de derechos reales en el derecho chileno*, Rodrigo Barcia compilador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, pp. 37-105.
- LARROUCAU, Jorge (2012a), “Hacia un estándar de prueba civil”, en *Revista Chilena de Derecho*, Vol. 39, N° 3, Universidad Católica, 2012, pp. 783-808.
- LARROUCAU, Jorge (2012b), “La opción de responsabilidad civil como un acertijo procesal”, en *Estudios de Derecho Civil VII*, Fabián Elorriaga coordinador, Thomson Reuters, Santiago de Chile, pp. 461-479.
- LATHROP, Fabiola (2011), “Procedencia de la acción meramente declarativa del dominio en el derecho chileno”, en *Ius et Praxis*, N° 2, Universidad de Talca, pp. 3-24.
- MÍGUEZ, Rodrigo (2001), *Dos acciones de dominio*, Memoria de Prueba, Universidad Católica de la Santísima Concepción (Daniel Peñailillo, Profesor guía).
- PEÑAILILLO, Daniel (2006), *Los bienes, la propiedad y otros derechos reales. Derecho civil y procesal civil*, 4ª Edición, Editorial Jurídica de Chile, Santiago.
- RAMOS, René (1986), “Del precario”, en *Revista de Derecho*, N° 180, Universidad de Concepción, pp. 7-19.
- ROSTIÓ, Ignacio (2013), “La causa de pedir en el juicio de precario (Corte de Apelaciones de Valparaíso)”, en *Revista de Derecho*, Vol. 26, N° 1, Universidad Austral de Valdivia, pp. 229-232.
- ROZAS, Fernando (2004), *Los bienes*, 3ª Edición, Editorial LexisNexis.
- SELMAN, Arturo (2011), “Artículo 915 del Código Civil: Una solución jurisprudencial a la limitación de las acciones tradicionales”, en *Ius et Praxis*, N° 1, Universidad de Talca, pp. 57-80.
- VERGARA, José Pablo (1989), “Reivindicación contra el poseedor a nombre ajeno o injusto detentador”, en *Revista de Derecho y Jurisprudencia*, TomoLXXXVI, N° 1, pp. 55-62.

Jurisprudencia (Art. 915)

- *Fábrica Ítalo América de Paños con Elchiver*, C. A. Concepción, 2 julio 1962, *Revista de Derecho*, N° 121, Universidad de Concepción.

- *Sverlij con Jara*, Juzgado Civil de Concepción, 25 julio 1991, Rol 885-1991, LegalPublishing N° 18145.
- *Montiel y Ortiz con Rosales*, C. S., 12 mayo 1992, LegalPublishing N° 11896.
- C. S., 1 agosto 1994, Rol N° 7368-1993.
- *Productos Mitre con Ortega*, C. A. San Miguel, 23 mayo 1996, Microjuris N° RDJ366.
- *Bobadilla y otros con Sagredo*, C. S., 10 noviembre 2000, Microjuris N° RDJ3598.
- *Astudillo con Comité de Agua Potable Rural Huemul*, C. A. Rancagua, 13 septiembre 2000, Rol N° 16380-2000, LegalPublishing N° 21771.
- *Etcheberry con Sociedad Rucalhue Asesorías e Inversiones Limitada*, Primer Juzgado Civil de Concepción, 8 octubre 2001, Rol N° 1355-98, LegalPublishing N° 38055.
- *Tapia con Silva y otros*, C. A. Santiago, 11 agosto 2003, *Gaceta Jurídica* N° 110.
- *Insunza con Salazar*, Juzgado de Letras y Garantía de Pucón, 6 octubre 2003, Rol N° 4116-2003, LegalPublishing N° 36563.
- *Ruiz con Kummelin*, C. S., 29 agosto 2005, Microjuris N° RDJ17600.
- *Inmobiliaria Inversiones Socoepe S.A con Delgado*, C. A. Valdivia, 27 septiembre 2006, Rol N° 5518-2005, LegalPublishing N° 35314.
- *Stadio Atlético Italiano con Petroleum S.A.*, C. A. Concepción, 6 octubre 2006, Rol N° 3082-2005.
- *Hurtado con Comercial Santa Elena S.A.*, C. S., 23 abril 2007, Rol N° 3837-2005.
- *Acevedo con Sociedad Aravena Hermanos Limitada*, C. A. Rancagua, 18 mayo 2007, Rol N° 690-2006, LegalPublishing N° 38072.
- *Inmobiliaria Alameda de Antofagasta con Vergara*, C. S., 30 mayo 2007, Rol N° 4680-2005, Microjuris N° MJJ10201.
- *Pizarro con Casas del Valle*, C. S., 17 diciembre 2007, Rol N° 5209-2006, LegalPublishing N° 24598.
- *Roquer y otros con Fisco de Chile e Ilustre Municipalidad de Renca*, C. S., 28 abril 2008, Rol N° 3549-2006.
- *Tallar con Bezanilla*, C. A. Concepción, 1 septiembre 2008, Rol N° 2846-2004, LegalPublishing N° 39735.
- *Krause con Vicariato Apostólico de La Araucanía*, C. S., 25 marzo 2010, Rol N° 6351-08, MJJ23208.
- *Klock y otros con Empresas de Ferrocarriles del Estado*, C. S., 25 mayo 2010, Rol N° 6316, LegalPublishing N° 43873.
- *Sociedad Comercial Horizonte Ltda. y otros con Wilson*, C. S., 18 octubre 2010, Rol N° 1899-09, MJJ25502.

- *Alegría con Viralta y otros*, C. S., 29 agosto 2011, Rol N° 5989-10, MJJ29017.
- *Municipalidad de Puerto Montt con Paredes*, C.S., 30 enero 2013, Rol N° 6322-2011, LegalPublishing N° CL/JUR/2745/2013.
- *Maderas Constitución con Arraño*, C.A. Rancagua, 25 noviembre 2013, Rol N° 931-2013, LegalPublishing, N° CL/JUR/2745/2013.
- *Toledo con Canales*, C.A., Concepción, 28 enero 2013, Rol N°1617-2012, LegalPublishing, N°CL/JUR/239/2013.
- *Contreras con Olivares*,C.S., 31 mayo 2011, Rol N° 5559-2009, LegalPublishing, N° CL/JUR/4544/2011.

Jurisprudencia (Art. 2195 inciso 2°)

- *Bartolo con Araya*, Juzgado Civil de Antofagasta, 22 mayo 2006, Rol N° 3142-2004, LegalPublishing N° 34468.
- *Díaz con Díaz*, C. A. Valparaíso, 23 mayo 2006, Rol N° 2532-2004, LegalPublishing N° 34457.
- *Rebollo con Rojas*, Juzgado Civil de Iquique, 8 junio 2006, Rol 1516-2004, LegalPublishing N° 34544.
- *Flores con Valenzuela y otra*, C. A. Concepción, 10 mayo 2007, Rol N° 4376-2006, LegalPublishing N° 36345.