

Antofagasta, trece de junio de dos mil veinticuatro.

VISTO:

Que a folio 4 la demandada opuso la excepción de prescripción, de la cual se dio cuenta en la vista de la causa, procediéndose por este acto a resolverla en única instancia, conforme lo establece el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.

TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que la demandada fundamenta la prescripción, en síntesis, en que la demandante ha actuado con evidente negligencia y dolo al arrendar el predio objeto del juicio sin informarle que no era el dueño de este; y que la motivación para entablar la demanda nace del hecho que el demandado, al enterarse de que el demandante no era el dueño del terreno, no quiso seguir pagando el canon de arriendo, según contrato celebrado con el actor en diciembre de 2019, por lo que la turbación se produce desde que deja de pagar el arriendo con fecha 26 de noviembre de 2021, o en subsidio desde la denuncia ante Bienes Nacionales el 01 de febrero de 2022, y que en consecuencia conforme con el artículo 920 del Código Civil, la acción para intentar la querella posesoria de amparo se encuentra prescrita.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado la parte demandante a folio 6, insta por el rechazo del incidente ya que, al tratarse de acciones reales, dicho plazo no es de prescripción, sino de caducidad, de manera que el derecho de la apelante para alegarla precluyó, pues no contestó la querella de amparo, y estuvo rebelde hasta que fue notificada de la sentencia definitiva dictada en su contra.

TERCERO: Que la querella de amparo es aquella que



tiene por objeto conservar la posesión de bienes raíces o derechos reales constituidos en ellos, a causa de turbación efectuada por terceros, requiriéndose para interponerla posesión tranquila y no interrumpida por un año completo, y debe deducirse antes de que transcurra un año completo desde el acto de molestia o embarazo inferido a la posesión.

En el presente caso, y según quedó establecido en la sentencia confirmada por esta Corte, que los actos de turbación o embarazo comenzaron en noviembre de 2022, y habiéndose presentado la demanda el 10 de junio de 2023 y notificada el 27 de julio del mismo año, resulta evidente que no transcurrió el año que establece la ley en el artículo 920 del Código Civil.

Por otra parte, tal como se dijo por esta Corte en la sentencia definitiva que confirmó la de primera instancia, la demandante nunca ha perdido la posesión, y por ello la acción deducida tuvo por objeto terminar con las turbaciones o embarazos a la misma, lo que se ve refrendado ya que la propia querellada declara expresamente que tiene la calidad de mera tenedora del inmueble sub lite, por ser arrendataria del mismo, y en consecuencia la demandante ha mantenido el elemento psicológico de la posesión, esto es, el ánimo de señor y dueño que exige el artículo 700 del Código Civil; y en tal virtud, no se ha visto privada de dicha posesión, pero sí se le ha turbado o molestado por la demandada, quien como lo reconoce expresamente, pretende arrebatársela.

CUARTO: Que, conforme con lo anterior, solo procede rechazar la excepción de prescripción.

Y conforme con lo dispuesto en los artículos 920,



2.492 del Código Civil; y 310 del Código de Procedimiento Civil, **SE RECHAZA** la excepción de prescripción planteada a folio 4 por la parte demandada, con costas.

Regístrese.

Rol 44-2024 (Civil)

Redacción de la ministra titular señora Virginia Soubllette Miranda.





Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FXHQXXBJFXE

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Virginia Elena Soubllette M., Juan Opazo L., Eric Dario Sepulveda C. Antofagasta, trece de junio de dos mil veinticuatro.

En Antofagasta, a trece de junio de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FXHQXXBJFXE