

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4° Juzgado de Letras de Copiapó
CAUSA ROL : C-1749-2019
CARATULADO : NAHUELHUAL/PAREDES

Copiapó, a veinticuatro de septiembre de dos mil veinte.

Visto:

En Folio 1 compareció debidamente representada, doña **Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres**, casada, comerciante, cédula de identidad N° 12.503.518-3, domiciliada en Avenida Circunvalación N° 0903, comuna de Copiapó, quien vino en interponer demanda de restitución de propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador, en contra de doña **Alicia Raquel Paredes Zepeda**, chilena, cedula nacional de identidad N° 10.942.944-9, de quien ignora profesión u oficio, domiciliada en calle Rio Pulido N° 1446, Población Valle de los Ríos, comuna de Copiapó, a fin que el tribunal declare terminado el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle Rio Pulido N° 1446, Población Valle de los Ríos, comuna de Copiapó, por extinción del derecho del arrendador, y ordene subsecuentemente la restitución del inmueble en cuestión. Al efecto, agrega ser dueña de la propiedad recién señalada y que corresponde al sitio N 6, de la Manzana N° 1, Villa El tambo, de la Ciudad, Comuna y Provincia de Copiapó, Tercera Región de Atacama, cuyos deslindes son: Al Norte: en 7,50 metros con calle 1, Al Sur: en 7,50 metros con sitio N° 19, Al Este: En 15,00 metros con sitio N° 7; Al Oeste: En 15,00 metros con sitio N° 5. Agrega que adquirió dicho inmueble por compraventa de 02 de junio del año 2017, rectificada el día 18 de julio del mismo año, celebrada con don Waldo Nahuelhual Lobos -autorizado por su cónyuge doña Rosa Bienvenida Torres Aranda-, en la suma de \$80.000.000.- (sic), precio que se encuentra íntegramente pagado, inscribiéndose el inmueble a su nombre a fojas 1746 N° 1684 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año 2017. Agrega que con fecha 02 de marzo del año 2007 la señora Rosa Bienvenida Torres Aranda celebró un contrato privado de arrendamiento y promesa de compraventa con la demandada doña Alicia Raquel Paredes Cepeda sobre el inmueble ubicado en Calle Río Pulido N° 1446, de esta ciudad, propiedad que actualmente indica la demandante le pertenece en dominio conforme refirió



anteriormente y según consta en inscripción de propiedad que acompaña. Prosigue manifestando la actora que pretéritamente intentó sin éxito la acción de precario, de modo que hasta la fecha sigue sin poder disponer jurídica y materialmente del inmueble, pues este está siendo ocupado por la demandada. Luego de citas legales y jurisprudenciales, concluye solicitando al tribunal el tener por interpuesta demanda de restitución de la propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador en contra de la demandada ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva disponer que ésta le restituya la propiedad sub lite dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, todo ello, con costas.

En Folio 8, rola atestado receptorial que da cuenta de la notificación personal que de la demanda y su proveído se le hiciera a la parte demandada.

En Folio 19 y continuada luego en Folio 31, rolan actas de audiencia de estilo, a la que comparecieron los apoderados de ambas partes, oportunidad en la que el demandante ratificó la demanda en todas sus partes, pidiendo sea acogida íntegramente con costas. Asimismo, la demandada mediante minuta que se tuvo como parte del comparendo, vino en lo principal en contestar la demanda enderezada en su contra, y, en el primer otrosí, en interponer demanda reconventional de prescripción adquisitiva, libelo éste último al que no se le dio curso conforme se lee de lo resuelto en la continuación de audiencia de Folio 31.

En cuanto a la contestación, la demandada indicó que resulta improcedente la acción ejercida en su contra, y como tal pidió su rechazo en todas sus partes, con expresa condena en costas, pues de acuerdo al artículo 1931 del Código Civil, la acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada se dirigirá contra el arrendador y no contra el arrendatario, como acontece en autos. Agrega que la acción deducida, dada su naturaleza, debe ser dirigida contra la arrendadora, doña Rosa Bienvenida Torres Aranda y no contra la arrendataria, doña Alicia Raquel Paredes Zepeda.

Afirma que no hay extinción del derecho de un arrendador que nunca tuvo derecho sobre el inmueble en cuestión, y sí adquisición de dominio por prescripción, en tanto doña Rosa Bienvenida Torres Aranda, en los hechos, dispuso de cosa ajena.



Señala que en el contrato de arrendamiento con promesa de venta la demandante es un tercero distinto de los contratantes –doña Rosa Torres y doña Alicia Paredes– que sostiene tener derecho sobre la cosa arrendada producto de compraventa efectuada a su padre y por ello exige la entrega del inmueble. Indica que, sin perjuicio de las extrañas circunstancias de la operación, la actora debería demandar a su madre, doña Rosa Bienvenida Torres Aranda, y no a su representada, quien en su interpretación de los hechos, es sólo la arrendataria.

Por otra parte, afirma que, como queda en claro del tenor de los fallos de primera y segunda instancia en causa entre las mismas partes Rol C-3098-2017 del Tercer Juzgado de Letras de Copiapó, quien suscribió el *contrato de leasing*, arrendando y prometiendo vender, que utiliza la demandante como antecedente, fue un tercero, distinto del verdadero dueño a la época y de la actual demandante. Añade que la situación a que se refieren los fallos, a juicio de la Fiscalía Local de Copiapó, configurarían el delito de estafa, por el cual se encontrarían formalizados el ex dueño del inmueble y su cónyuge.

Más adelante señala que el *contrato de leasing* es un arrendamiento con opción de compra, que se concreta cuando se ejerce dicha opción, elección que en este caso fue ejercida oportunamente por la demandada como consta tanto en el juicio civil como el penal; de ahí, la formalización por estafa, atendido el daño patrimonial que significó el engaño.

Sostiene que lo que sucedió en realidad fue una venta de cosa ajena y que para nuestro ordenamiento jurídico aquella es válida. Si está de buena fe, el comprador se convierte en poseedor regular y puede adquirir el dominio a través de prescripción adquisitiva ordinaria, incluso si está de mala fe, se transforma en poseedor irregular y puede hacer suyo el bien en virtud de prescripción adquisitiva extraordinaria. Agrega que la demandada es poseedora regular por más de cinco años, adquirió por ejercicio de opción de compra en un *contrato de leasing*, se encuentra de buena fe y el inmueble le fue entregado materialmente en su oportunidad, actuando desde entonces con ánimo de señor o dueño. Asevera que lo anterior fue fehacientemente acreditado ante el Ministerio de Bienes Nacionales, Secretaria Regional Ministerial de Atacama, que alcanzó a dictar resolución regularizando el título de dominio sobre el inmueble en cuestión.

Agrega que a la fecha no consta que se haya ejercido acción reivindicatoria por la demandante, por lo que la posesión regular no habría



sido interrumpida. Por lo anterior viene en alegar un error en la determinación del demandado, toda vez que debió demandarse al arrendador y no al arrendatario, y, en oponer la excepción de prescripción, fundado en las razones ya apuntadas.

Conforme con lo expuesto, la demandada solicitó tener por contestada la demanda de autos en los términos antes referidos.

En la ya señalada audiencia de continuación de Folio 31, se efectuó el llamado a conciliación y se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

En Folio 65, se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que, como pretensión, la actora dedujo demanda en juicio sumarísimo de restitución de propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador en contra de la demandada ya individualizada y en virtud de la cual solicitó sea acogida en todas sus partes con costas, ordenándose en definitiva que la demandada restituya la propiedad dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, o en el plazo que el tribunal determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

Segundo: Que, la demandada por su parte, al contestar la demanda, solicitó su rechazo en razón de que la acción deducida, por su naturaleza, debió ser dirigida, a su entender, contra la arrendadora doña Rosa Bienvenida Torres Aranda y no contra la arrendataria y demandada de autos, argumentando en su defensa la existencia de un error en la determinación del demandado conforme lo indicado. Acto seguido, opuso la excepción de prescripción adquisitiva del inmueble en cuestión, toda vez que su parte sería poseedora regular por más de cinco años, calidad que habría adquirido en el ejercicio de la opción de compra del *contrato de leasing* (sic), encontrándose de buena fe y siéndole entregado el inmueble materialmente en su oportunidad, actuando desde entonces con ánimo de señor o dueño pidiendo en base a ello la adquisición dominical del inmueble por la referida prescripción.

Tercero: Que se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales y pertinentes controvertidos, los siguientes: **1.-** Efectividad de haberse celebrado un contrato de arrendamiento entre la parte demandada y doña Rosa Bienvenida Torres Aranda. Contenido del mismo. **2.-** Efectividad de encontrarse extinto el derecho de la arrendadora doña Rosa



Bienvenida Torres Aranda sobre el inmueble motivo de autos. 3.- Efectividad de que la parte demandante, es dueña del inmueble objeto del arrendamiento aludido precedentemente. 4.- Efectividad de resultar inoponible el contrato de arrendamiento aludido en el punto 1, a la parte demandante. 5.- Efectividad de haber operado la prescripción adquisitiva ordinaria alegada por la demanda respecto del inmueble sub-lite. Hechos y circunstancias.

Cuarto: Que, para acreditar sus asertos, la demandante se sirvió de prueba documental y confesional.

En cuanto a la primera, aparejó los siguientes instrumentos contenidos en Folio 1, sin que mediare objeción de contrario a su respecto, consistentes en: 1) Copia autorizada de escritura pública de compraventa celebrada entre el señor Juan Waldo Nahuelhual Lobos y la señora Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres, suscrito con fecha 02 de junio del año 2017, ante la Cuarta Notaría de Puente Alto de don Andrés Vega Alvarado, agregada al repertorio bajo el número 508-2017; 2) Copia de sentencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Copiapó de fecha 27 de diciembre de 2018, en causa Rol Ingreso Corte N°388-2018; y, 3) Copia autorizada de la inscripción dominical referida al inmueble de autos, rolante a fojas 1746 N° 1684 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2017, emitida por el señor Conservador de Bienes Raíces de Copiapó, con fecha 09 de agosto del año 2017.

En cuanto a la prueba confesional pedida por la demandante respecto de la demandada, consta de autos que se realizó tal diligencia compareciendo la absolvente asistida por su apoderado según reporta el contenido del acta rolante en Folio 40 de autos.

Quinto: Que, la demandada para acreditar sus alegaciones, rindió finalmente prueba documental y testimonial.

En cuanto a la primera, en el Folio 16 de autos aparejó sin objeción alguna de la contraria, los siguientes instrumentos consistentes en: 1) Copia de contrato de arrendamiento y promesa de compraventa de fecha 02 de marzo del año 2007, suscrito por la señora Rosa Bienvenida Torres Aranda, la señora Alicia Raquel Paredes Zepeda y por la corredora de propiedades doña María Molina Pinto; 2) Certificado de nacimiento de la señora Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación; 3) Copia de querrela criminal por el delito de estafa y de la resolución que lo provee de fecha 26 de febrero del año 2018, en causa RIT número 1295-2018 y RUC número 1810008258-2 del



juzgado de Garantía de esta ciudad; 4) Copia de documento denominado “Presupuesto obra vendida”, de fecha 26 de enero del año 2013, suscrito por don Ricardo Arrochet Vega, cédula de identidad 6.201.823-2; y, 5) Set fotográfico de remodelaciones efectuadas en la propiedad objeto del juicio.

Adicionalmente la demandada se valió de prueba documental, aportada a través de oficios dirigidos a las siguientes instituciones:

6) Informe emanado de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Atacama, institución que indicó que doña Alicia Raquel Paredes Zepeda no registra ingreso de solicitud de regularización de inmueble a través del procedimiento establecido en el Decreto Ley N°2695/79. Además, expuso que don Andrés Manuel Guerrero Ibarbe, cédula de identidad 10.169.257-4, registra ingreso de solicitud de regularización de inmueble ubicado en Calle Río Pulido N° 1446, Villa El Tambo de la comuna de Copiapó, Folio Sistred N° 58629, y que dictó Resolución Exenta N° E-9186 de fecha 14 de julio de 2017, en la que aceptó solicitud y ordenó la inscripción del inmueble señalado precedentemente. Agrega que tal resolución y set de documentos fueron enviados para inscripción, pero el Conservador de Bienes Raíces reparó la solicitud por cuanto el inmueble había sido transferido a fojas 1746 N°1684 del Registro de Propiedad del año 2017. Señala que, debido a lo señalado, se dictó Resolución Exenta N° E-26348 de fecha 26 de diciembre de 2017, que rechazó definitivamente la solicitud de regularización ya que atendido el acto de dominio realizado, se determinó que el postulante no cumplía con el requisito establecido en el artículo 2° N° 1 del Decreto Ley 2695/79. Indica que el ingreso de oficina de partes N° 99157 corresponde a una solicitud de copias de fotografías contenidas en expediente administrativo, requerido por don Andrés Manuel Guerrero Ibarbe. Por último, acompaña copias de Resoluciones Exentas E-9186 y E-26348. 7) Piezas de la causa RIT 1295-2018, R.U.C. 1810008258-2 remitidas por el Juzgado de Garantía de Copiapó.

Así mismo la parte demandada petitionó que se tuviera a la vista el expediente digital seguido ante el Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad, Rol C-3098-2017, caratulado “*Nahuelhual con Paredes*”, en la que se demandó de precario respecto del inmueble en cuestión, causa que a la fecha se encuentra fallada, y cuya sentencia fue confirmada por la ltma. Corte de Apelaciones de Copiapó con fecha 27 de diciembre del año 2018.

En cuanto a la prueba testimonial, compareció a estrados el señor **Ricardo Eduardo Arrochet Vega**, quien previamente individualizado,



juramentado e interrogado únicamente al tenor del punto N°5 de la interlocutoria de prueba, manifestó que la demandada vive en el domicilio de Valle de los Ríos, Río Pulido desde el año 2007 a la fecha, lo que le consta toda vez que él vivía al lado de la casa de la demandada. Afirmó que la demandada llegó a vivir el año 2007 a las casas vecinas, previas ventas de unas casas que tenían y una camioneta para así poder comprar esta última casa. Luego expuso que el inmueble de Río Pulido N° 1446, Valle de los Ríos le fue comprado a la señora Rosa Nahuelhual con el dinero proveniente de otra casa y una camioneta. Añade que el documento denominado “Cotización obra vendida” que consta en autos fue suscrito por él y que si realizó la obra que le fuera pedida por el señor Guerrero quien es el esposo de la dueña de la casa, que es la señora Paredes, demandada de autos. Luego declaró que la demandada le comentó que tenía un contrato de arrendamiento, pero desconoce el testigo si estaba firmado ante un Notario o un Oficial del Registro Civil o bien si fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Finalmente agregó que el inmueble de autos esta traspasado a la *hija de la señora Rosa*, pero que desconoce su nombre.

Acto seguido compareció a estrados la señora **Alicia Mónica Herrera Elizalde** quien previamente individualizada, juramentada e interrogada únicamente al tenor del punto N°5 de la interlocutoria de prueba, manifestó, en relación a la demandada, que *ellos* llegaron el año 2007 a *ese domicilio* por compra de la casa, que está ubicada en el pasaje Río Pulido, indicando ser vecinos. Agrega la testigo que ella vive en la cuarta casa del mismo lado suyo, y sabe la época de llegada de la demandada, ya que es dirigente de esa calle en las actividades que se celebran, tanto para el día del niño o navidad. Indica que la demandada compró el inmueble de autos con dineros obtenidos de la venta previa de una casa y una camioneta, añadiendo que hasta el día de hoy ellos viven allí y han debido arreglarla, ya que esa casa estaba botada. Respecto a cuándo la testigo habría llegado a vivir al sector, indicó que es propietaria desde el año 1992, siendo una de las primeras en llegar de toda la cuadra. En cuanto a los arreglos efectuados, indicó la deponente que se arregló la fachada de la casa que es lo principal que se ve, paredes por el interior, baño, cocina, piso, hasta el techo de la casa se arregló, refiriendo que antes que la comprara la demandada el año 2007, había un maestro que estaba arreglando la casa y después siguió *Alicia* continuando el arreglo de la casa



con su marido, agregando que en el año 2007 empezó el arreglo total de la casa cuando *Alicia* compró. Luego declaró constarle que se pagó en efectivo el precio de la compraventa por los dichos de doña Alicia Paredes, quien vendió su casa que tenía en las Colonias Extranjeras y su camioneta, procediendo luego a comprar el inmueble de autos a la señora *Nahuelhual*, señalando luego que no vio el contrato de compraventa entre las partes, y respecto del ministro de fe no lo sabe. Finalmente, y preguntada para que aclarare si antes del año 2007 había o no un maestro arreglando la propiedad de autos, responde que había un arrendatario o cuidador haciendo arreglos porque ellos como vecinos reclamaron que esa casa estaba abandonada y era punto de peligro para drogadictos que se metían a esa casa.

A continuación, compareció a estrados el señor **Carlos Ernesto Gutiérrez González**, quien previamente individualizado, juramentado e interrogado únicamente al tenor del punto N°5 de la interlocutoria de prueba, refirió vivir en el sector desde el año 2002 y que *ellos llegaron a vivir ahí* en el año 2007, añadiendo que vive en la casa del frente de la demandada y que son vecinos, agregando *ello* compraron el inmueble de autos, desconociendo a quien. Luego refirió constarle el hecho de haberse hecho arreglos en el inmueble de autos por parte de los demandados y que tienen como veinte años esas casas. Desconoce la existencia de documentación al respecto sólo viendo gente trabajando en la casa. En cuanto al actual dueño, el testigo indicó que corresponde *al Chito (sic)* en referencia al marido de la demandada señora Paredes.

Sexto: Que, conforme documental no objetada de contrario descrita en el N°3 del motivo cuarto anterior, es posible concluir que la demandante es poseedora inscrita del inmueble ubicado en calle Río Pulido N° 1446 de la Población Valle de los Ríos de esta comuna, cuya inscripción corre en su favor a fojas 1746 N° 1684 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año 2017, y que fuera adquirido por compra que hiciera a don Juan Nahuelhual Lobos en la suma de \$ 8.000.000.- (ocho millones de pesos) mediante escritura pública de 02 de junio del año 2017, siendo el vendedor, en aquella oportunidad, autorizado para suscribir dicha escritura de venta por su cónyuge, doña Rosa Bienvenida Torres Aranda.

Séptimo: Que, por otra parte, y conforme documental indicada en el N°1 del motivo quinto anterior el cual no fue objeto de reproche, es



posible advertir que la persona recién señalada, doña Rosa Bienvenida Torres Aranda, suscribió con la demandada y respecto del inmueble de autos, un contrato de arrendamiento y de promesa de compraventa fechado el 02 de marzo del año 2007, el cual se contiene en un documento cuya naturaleza corresponde al de un instrumento privado.

En tal instrumento, la arrendadora y promitente vendedora señora Torres Aranda, compareció personalmente y por sí, atribuyéndose la calidad de dueña del inmueble ubicado calle Río Pulido N° 1446 de la Población Valle de los Ríos de esta comuna, cuestión que debe ser analizada a la luz de parte de las alegaciones efectuadas por la demandada en su contestación y que, indefectiblemente, se relacionan con la procedencia y éxito de la acción intentada.

Octavo: Que, sin perjuicio a la atribución dominical mencionada al principio del acápite previo, lo cierto es que de la revisión de la escritura pública de compraventa celebrada entre el señor Juan Waldo Nahuelhual Lobos y la demandante señora Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres, suscrito con fecha 02 de junio del año 2017, ha de indicarse que la titularidad en el dominio del inmueble en cuestión, hasta antes de la actora como adquirente, aparecía inscrito y radicado a nombre del tradente señor Juan Nahuelhual Lobos el que, a su vez, de acuerdo tanto a la misma escritura señalada, como a la inscripción de dominio aportada por la demandante, ostentó tal calidad desde el año 1992 a través de la inscripción de dominio existente a su nombre, rolante a la sazón a fojas 1067 N° 481 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año señalado.

Noveno: Que por su parte, acorde al certificado de nacimiento correspondiente a la demandante y que fuera aportado por la demandada sin contradicción alguna, se aprecia que la actora señora Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres es hija de don Juan Nahuelhual Lobos, cédula de identidad N° 6.110.303-1 y de doña Rosa Bienvenida Torres Aranda, cédula de identidad N° 7.168.342-7; vale decir, la actora tiene por padre a su antecesor inmediato en el dominio del inmueble de autos, y, por madre, a quien entregó el inmueble de autos en arriendo y promesa de venta a la demandada atribuyéndose el dominio del mismo, afirmaciones estas que encuentran su debida correspondencia probatoria, además, en los antecedentes de la causa tenida a la vista Rol C-3098-2017 del Tercer Juzgado de Letras de esta ciudad, cuyo Folio 49 refleja el laudo



confirmatorio de segunda instancia y que reafirma lo que se está indicando.

Décimo: Que conforme se viene exponiendo, resulta entonces que el señalado contrato de arriendo y promesa de compraventa del año 2007, fue asumido en calidad de arrendadora y promitente vendedora por quien, a la sazón de su suscripción, carecía –al menos por si sola– de derechos sobre el inmueble de autos; vale decir, fue celebrado por quien no tenía derechos en la calidad invocada, lo que si bien es cierto en modo alguno afecta la validez de dicho contrato a la luz de lo que dispone el inciso segundo del artículo 1916 del Código Civil, si tiene relevancia para el análisis de la causal invocada por la demandante en aras de lograr la restitución del inmueble de que es titular.

Undécimo: Que, en efecto, ha de recordarse que la actora ha asilado su pretensión en lo dispuesto en el artículo 1950 N°3 del Código Civil, cuyo texto indica que: *“El arrendamiento de cosa expira en los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: [...] N°3. Por la extinción del derecho del arrendador”*. Vale decir, el éxito de la acción intentada exige que la arrendadora vea extinguido su derecho sobre la cosa arrendada, cuestión que de acuerdo a la normativa civil operaría de cuatro maneras diferentes, a saber, a) por causas ajenas a su voluntad; b) por hecho o culpa suya; c) por actos de terceros; y, d) por disposición de la ley, causales ninguna de las cuales puede estimarse concurrentes en el caso de autos, desde que la arrendadora señora Rosa Bienvenida Torres Aranda, como ya fuera dicho, procedió a arrendar una cosa ajena sin tener derecho alguno sobre dicho inmueble arrendado al momento de contratar, lo que importa concluir entonces que difícilmente alguien puede ver extinguido a su respecto un derecho del cual carecía.

Así, conforme los hechos de la demanda y las reglas legales invocadas en ella, la demandante entiende que por el solo hecho de haber adquirido por compraventa el inmueble que a esa fecha se encontraba arrendado, ha expirado el arriendo por haberse extinguido el derecho del arrendador, acompañando incluso jurisprudencia al efecto; sin embargo, tal hipótesis es correcta sólo en la medida que el tradente del inmueble sea a su vez el arrendador del mismo, operando así la causal invocada en la forma descrita, puesto que la extinción del derecho del arrendador en tales términos, supone necesariamente que éste se identifique con la persona del vendedor del bien arrendado, cuestión que como se ha explicado no



acontece en autos desde que la arrendadora resultó ser una tercero que a la sazón del arriendo, no era la dueña del inmueble que entregó en tal calidad.

Duodécimo: Que lo anterior, como ya se indicare, es el resultado de estar en presencia de un arrendamiento de cosa ajena, contrato que naturalmente le es inoponible al actual propietario de la especie arrendada y que claramente lo habilita a solicitar la restitución del mismo, pero a través de la vía y causal adecuada. Al respecto, y sobre todo apareciendo desde ya que en un caso como el descrito, quien ostenta la titularidad del bien raíz no puede exitosamente solicitar la terminación del contrato de arriendo por no haber sido parte del mismo y por esa vía obtener la restitución consecuencial del inmueble, se ha planteado la necesidad de determinar cuál finalmente sería la vía procesal idónea para obtener, en un caso de arrendamiento de cosa ajena, la restitución material al que tiene derecho su titular. Al efecto, el Profesor Juan Andrés Orrego Acuña, ha señalado que la primera vía sería la posibilidad del ejercicio de la acción de precario bajo ciertas y especiales circunstancias, citando al efecto un fallo de 14 de octubre del año 2009 dictado por la Iltrma. Corte de Apelaciones de La Serena acogiendo tal vía. Por su parte, como segunda opción se encuentra la acción de restitución –diversa de la emanada del precario–, indicando el autor en comentario que *“Aunque es cierto que no existe el Código Civil un tratamiento formal de la acción de restitución, si se refiere a ella el artículo 7, número 4, de la Ley número 18.101, aunque lo hace desde la perspectiva de la “Restitución de la propiedad por extinción del derecho de arrendador...”*, añadiendo que en el caso del arrendamiento de cosa ajena *“...en rigor el arrendador nunca tuvo un derecho sobre la cosa ajena que arrendó, y, por ende, mal podría extinguirse aquello que no existió...”*, de lo que se sugiere entonces que la vía apropiada al efecto debiera ser la acción restitutoria fundada en el número 6 del señalado artículo 7 de la Ley 18.101, esto es, inscribir el caso en comentario bajo la causal “Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos”, concluyendo el citado autor que el arrendamiento de cosa ajena razonablemente ha de entenderse comprendido en la alocución de *“...las demás cuestiones...”* a que hace alusión la causal recién invocada. (Juan Andrés Orrego Acuña, “El Contrato de Arrendamiento”, 2ª. Edición ampliada, Edit. Metropolitana, año 2011, páginas 106 y siguientes).



Decimotercero: Que conforme lo señalado, y apareciendo entonces que la causal invocada por la actora no asoma concurrente conforme lo que se viene diciendo en los motivos previos, es que la acción, en los términos que fuera intentada, será rechazada.

Decimocuarto: Que sin perjuicio del resultado anotado, el tribunal se hará cargo tanto del argumento de defensa planteado por la demandada, a saber, el reclamo en cuanto haberse dirigido erróneamente la acción en su contra en los términos del artículo 1931 del Código Civil; y, de la excepción de prescripción adquisitiva anotada al final del escrito de contestación.

Decimoquinto: Que en relación al primero de los tópicos anotados, resulta ser suficiente para rechazar la argumentación indicada el hecho que la demandante –conforme se dijera al inicio del motivo duodécimo de esta sentencia y en su calidad de poseedora inscrita–, pretende la restitución del inmueble de autos, circunstancia que necesariamente involucra a la demandada como sujeto pasivo de la acción ejercida, ya que hoy es ella quien detenta la tenencia del inmueble con ocasión del contrato de arriendo y promesa de marras, cuestión que la sitúa en la posición de una eventual entrega.

Por otro lado, además de lo indicado, la acción ejercida en la presente causa no es el reflejo de una disputa sobre la constitución de algún derecho acerca de la cosa arrendada, sino más bien, se constituye en la consecuencia del mismo derecho de dominio ya adquirido de anterior por la demandante y en cuanto pretende obtener la materialidad del bien raíz de que es titular, ello, como derivación de los atributos o facultades esenciales de dicho dominio.

Decimosexto: Que finalmente, en cuanto a la excepción de prescripción como modo de adquirir el dominio, la misma no puede prosperar desde que, formalmente, ella precisa para su análisis y posterior decisión jurisdiccional, el que sea planteada por la vía idónea mediante el ejercicio de una acción, más no de una excepción o defensa como aquí lo ha sido. Así parece haberlo dejado asentado nuestra Excma. Corte Suprema mediante sentencia dictada el 11 de diciembre del año 2007 en los autos Rol N° 3.672-2006, mediante la cual dispuso que *“...como lo ha sostenido reiteradamente este Tribunal de Casación, la prescripción, como modo de adquirir, procesalmente debe ser requerida en términos tales que determine una declaración del juez, ya sea interponiendo la demanda por*



vía principal o reconventionalmente, situación que no se logra por medio de una excepción o defensa...”, de lo que se sigue entonces que al no ser formalmente la vía procesal adecuada para plantear una petición como la señalada, la misma, por este motivo, habrá de ser rechazada.

Decimoséptimo: Que, el resto de la prueba rendida y no analizada, en nada altera lo que se viene decidiendo.

Por estas consideraciones, y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, 341 y siguientes y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 686, 687, 1545, 1698, 1752, 1915, 1916, 1950 N°3, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962 y 1965 del Código Civil; y, Ley N° 18.101 y sus modificaciones, **se resuelve:**

I.- Que, **se rechaza la demanda** de Folio 01.

II.- Que **se rechaza la excepción de prescripción adquisitiva** de lo principal de Folio 15 conforme lo señalado en el motivo penúltimo de este fallo.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad

Rol N° 1749-2019.

Dictada por don **Patricio Eduardo Vergara Mora**, Juez del Cuarto Juzgado de Letras de Copiapó.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Copiapó, veinticuatro de Septiembre de dos mil veinte.**

