

CAUSA ROL : C-825-2021.
CARATULADO : INMOBILIARIA NADIC S.A/ COLEGIO
INTERNACIONAL.
MATERIA : PRECARIO.
CÓDIGO : C-15A.
DEMANDANTE : INMOBILIARIA NADIC S.A.
R.U.T. : 96.632.080-K.
DEMANDADA : COLEGIO INTERNACIONAL ANTOFAGASTA
S.A.
R.U.T. : 77.012.490-5

FECHA DE INICIO : 26.03.2.021.

Antofagasta, a veintiséis de abril del año dos mil veintidós.

VISTOS:

PRIMERO: Que a folio 1 comparece **CLAUDIO RIVERA SAAVEDRA**, abogado, cédula nacional de identidad N°13.013.647-8, domiciliado en calle Sucre N°220, oficina 506 de la ciudad de Antofagasta, en representación de **INMOBILIARIA NADIC S.A.**, persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, representada legalmente por don **JUAN PABLO DÍAZ CUMSILLE**, ambos con domicilio para estos efectos en calle Sucre N°220, oficina 506 de la ciudad de Antofagasta, interponiendo demanda de precario en contra del **COLEGIO INTERNACIONAL ANTOFAGASTA S.A**, representada legalmente por don **CARLOS CLAUSSEN CALVO**, ambos con domicilio en Avenida Jaime Guzmán Errázuriz N°04330, Antofagasta, por las consideraciones de hecho y de derecho que expone.

Indica que su representada es propietaria única y exclusiva del LOTE F CUATRO, ubicado en Avenida Jaime Guzmán Errázuriz sin número, encerrado en el polígono J-J1-I1-H1-D1-A1-J, descrito en el plano agregado al final del Registro de



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

Código: SMXZCQEXV

Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta del año 2006, bajo el N°1.162, que tiene una superficie de cinco mil cincuenta y nueve coma noventa y seis metros cuadrados, y los siguientes deslindes, AL NORTE: J-J1 en doscientos cincuenta y siete coma cincuenta y cinco metros, con LOTE UNO E; AL SUR: H1-I1 en ciento cuarenta y cuatro coma cuarenta y tres metros, con LOTE F TRES y A1-D1 en cincuenta y cinco metros, con LOTE F UNO; AL ORIENTE: J1-I1 en cuarenta coma cero tres metros, con LOTE F TRES; y AL PONIENTE: J-A1 en once coma cincuenta metros, con Avenida Jaime Guzmán y D1-H1 en sesenta y seis coma veintitrés metros, con LOTE F DOS. Hace presente que hacia el sur el LOTE F CUATRO, deslinda en cincuenta y cinco metros, con el denominado LOTE F UNO y en ciento cuarenta y cuatro coma cuarenta y tres metros con LOTE F TRES, y al poniente en sesenta y seis coma veintitrés metros con el LOTE F DOS.

Explica que adquirió ese inmueble por compraventa que hizo a Compañía de Seguros Confuturo S.A., con fecha 28 de junio de 2018, título que se encuentra inscrito a fojas 3.333 bajo el número 5.092 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2018.

Refiere que por información recabada por su representada, la SOCIEDAD INMOBILIARIA AIS LIMITADA es actualmente dueña del inmueble ubicado en la Comuna de Antofagasta, que corresponde al LOTE F UNO, de la subdivisión del LOTE UNO F, descrito en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2006, bajo el N°1.162, de una superficie de siete mil doscientos sesenta metros cuadrados, enmarcado en el polígono A1-B1-C1-D1-A-1. Las medidas y deslindes del LOTE F UNO de acuerdo al referido



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

Código: SMXZCQEXV

plano, serían las siguientes: AL NORTE: A1-D1 en cincuenta y cinco metros, con LOTE F CUATRO; AL SUR: B1-C1 en cincuenta y cinco metros, con LOTE F DOS; AL ORIENTE: D1-C1 en ciento treinta y dos metros, con LOTE F DOS; y AL PONIENTE: A1-B1 en ciento treinta y dos metros, con Avenida Jaime Guzmán, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 153 vuelta, bajo el número 175 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2008.

Indica que, según consta en el Certificado de Hipotecas y Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, INMOBILIARIA AIS LIMITADA, arrendó el LOTE F UNO a COLEGIO INTERNACIONAL ANTOFAGASTA S.A. inscripción que consta a fojas 1.114 vuelta, bajo el número 909 del año 2010, haciendo presente que en este LOTE F UNO y en el denominado LOTE F DOS, se construyó el ANTOFAGASTA INTERNATIONAL SCHOOL.

Afirma que por mera tolerancia de su parte y sin que haya existido previo contrato de ninguna especie sobre la propiedad o entre las partes, el referido Colegio, sin título alguno oponible a su parte, ocupa desde hace años parte del LOTE F CUATRO Y LOTE UNO E, ambos de propiedad de su representada, configurándose la situación descrita en el artículo 2195 del Código Civil, lo que incluye el depósito de materiales, construcción de caseta de vigilancia y pavimentación que sirve para ingresar a dependencias del colegio, denunciando también la utilización en forma indiscriminada de parte del LOTE F CUATRO Y LOTE UNO E como estacionamiento para los profesores y apoderados del Colegio Internacional School.

Señala que esta situación ha sido reconocida expresamente por la demandada en una propuesta de solución formulada con fecha 16 de octubre del año 2019, la que



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

Código: SMXZCQEXV

transcribe al efecto, y que a juicio de la demandante daría cuenta de que AIS reconoce no tener derechos sobre los terrenos mencionados, cuya propiedad corresponde a su representada.

Luego, indica que a pesar de sus solicitudes, la demandada se ha negado a desocupar los inmuebles, por lo que se ve en la obligación de interponer la presente demanda.

En cuanto a los fundamentos derecho, cita el artículo 2195 del Código Civil y jurisprudencia de la Corte Suprema, concluyendo que deben concurrir para la procedencia y aceptación de la acción de precario los siguientes requisitos: i) que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución solicita; ii) que el demandado ocupe ese bien; y iii) que tal ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, los que concurren en la especie.

Solicita, por tanto, tener por interpuesta demanda de precario en contra del demandado ya individualizado, admitirla a tramitación y, en definitiva, acogerla y condenarla a la devolución de los inmuebles individualizados en el libelo que ocupa careciendo de todo título, dentro de tercer día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que este tribunal determine, bajo apercibimiento de ser lanzado, con todos los demás ocupantes, con fuerza pública, con expresa condena en costas.

SEGUNDO: Que con fecha 26 de mayo del año 2021, se celebró audiencia de contestación y conciliación. A la referida audiencia compareció Claudio Rivera Saavedra, en representación de la demandante y Carlos Claussen Calvo, en representación del Colegio Internacional Antofagasta S.A.

La demandada contestó la demanda a través de minuta escrita, la que solicitó que se tuviera como parte integrante



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

Código: SMXZCQEXV

de la audiencia, pidiendo el rechazo de la demanda por las siguientes consideraciones:

En primer lugar, niega y controvierte todos los hechos aseverados por el actor en la demanda, salvo los que reconoce como efectivos.

En segundo lugar, se refiere a la trayectoria del Colegio que representa y a la historia de los antecesores del dominio de las dependencias en las que hoy se encuentra ubicado el Colegio, haciendo presente que la compra de los terrenos fue negociada tanto con CorpVida -anterior dueño de los terrenos-, como con la Inmobiliaria Valle del Mar S.A. y la empresa NADIC S.A., ambas empresas controladas y representadas por el señor Juan Pablo Díaz Cumsille, pues en razón de sus negocios en común todas estas empresas habrían actuado en conjunto en la negociación de aquella venta.

Explica que el holding de empresas Corpgroup Banking S.A. y la actora Nadic, desarrollaron un proyecto inmobiliario en los terrenos que fueron del ya fallecido empresario Agustín Samsó (empresa Playa Brava), para lo cual realizaron un "macro loteo" sobre el mismo, resultando de ello 12 lotes, que se encuentra descrito en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta correspondiente al año 2006, bajo el N°1.162. Señala que uno de dichos lotes, es el Lote 1-F, el fue a su vez subdividido nuevamente, lo que dio como resultado cuatro lotes, correspondientes a los lotes F1, F2, F3 y F4, todos los cuales estuvieron inicialmente diseñados por CorpVida para determinar el primer lote que su representada adquiriría, correspondiente al Lote F1, como asimismo diseñar los lotes F4 y F3 de manera que sirvieran de acceso a todos los restantes lotes resultantes, algunos de los cuales no tienen salida directa a la Avenida Jaime Guzmán



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

Código: SMXZCQEXV

Errázuriz, tanto por la parte norte como por la parte sur del sitio subdividido. Sobre este punto, resalta la figura particular que tienen los Lotes F4 y F3, cuyas partes ponientes corresponden a sendas calles, con medidas de 11, 5 y 12 metros de ancho, respectivamente, necesarios para la construcción de calles de acceso, acompañando a su contestación una imagen al efecto.

Explica que la calle diseñada en el Lote F4 transcurre por todo el costado del Lote F1, que sería finalmente el lote que adquirió el Colegio en el año 2007 y estuvo siempre considerada para servir de acceso al referido Lote F1. Además, hace presente que ese diseño fue respetado incluso por el Ministerio de Obras Públicas al momento de realizar el ensanche de la Avenida Jaime Guzmán Errázuriz, constituyendo dicha obra una bocacalle de acceso, construida hasta el límite mismo con el deslinde poniente del Lote F4.

Sostiene que posteriormente, en el año 2012, su representada compró a través de leasing el denominado Lote F-2, producto de la subdivisión del Lote 1-f, el cual también deslinda con un lote de propiedad de la actora que fue diseñado para servir de acceso al mismo Lote F2 y a los restantes lotes que no tienen acceso a la Avenida Jaime Guzmán. En síntesis, indica que los lotes resultantes de la subdivisión, denominados F-1 y F-2 fueron adquiridos por el Colegio, en los años 2007 y 2012 respectivamente.

A continuación, hace presente que la adquisición de los terrenos por parte de su representado tuvo buena acogida por parte de la vendedora CorpVida y el grupo de empresas relacionadas, entre las cuales se encuentra la demandante NADIC S.A., pues la construcción del Colegio aumentaría la plusvalía de los terrenos aledaños de propiedad de la



demandante y en ese orden de ideas describe una serie de acuerdos adicionales a la compra del Lote F-2.

Insiste que el acceso al Lote F-1 por la parte poniente del Lote F-4 fue considerado por las partes desde un primer momento como elemento de la esencia de la compraventa, pues con ello se solucionaba el ingreso de todos los demás lotes de la segunda subdivisión, aquella que afectó al macrolote 1-F. Asimismo, indica que como acuerdo adicional se convino con CorpVida que dicha franja de entrada al lote F4 diseñada en la subdivisión (que permitía la entrada también a los lotes 1E y F3), fuera aprovechada por ambas empresas para sus futuros proyectos, con el compromiso de que los gastos que irrogaría la habilitación de dicho terreno como calle común fueran pagados en partes iguales. Conforme lo expuesto, indica que su representada al construir el colegio procedió a pavimentar la parte poniente del Lote F-4, de propiedad de la actora, precisamente en ejecución del acuerdo de utilización conjunta, en su condición de "calle común".

En este orden de ideas, precisa que su representada jamás ha utilizado la franja de terreno del Lote F4 "sin título de ocupación alguno", sino que lo hizo por un acuerdo con CorpVida, el cual, cuando dicha sociedad transfirió aquellos terrenos en el año 2013 a la inmobiliaria Navarrete Díaz, siguió siendo exigible. Agrega que incluso su representada solicitó formalizar este acuerdo a través de la constitución de una servidumbre de tránsito, por escritura pública, invocando el acuerdo anterior con CorpVida, lo que nunca se llegó a escriturar, pues ello ocurrió cuando CorpVida estaba negociando el traspaso de los terrenos a Nadic.

Conforme lo expuesto, afirma que la utilización que su representada ha realizado de una franja de terreno del Lote



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

Código: SMXZCQEXV

F4 no ha sido irregular, como lo hace parecer la demandante, sino que ello obedeció a un acuerdo con la anterior propietaria del inmueble, CorpVida, acuerdo que se llevó a cabo y fue aceptado durante más de 14 años a la fecha, no siendo óbice para su validez el hecho de no haberse alcanzado a suscribir una escritura formal con la anterior propietaria.

Señala que tras la adquisición de los terrenos por parte de Nadic en el año 2018, se iniciaron conversaciones entre las partes, manifestando ambas partes su deseo, uno de comprar y otro de vender parte de esos lotes, a fin de poder integrarlos definitivamente a la propiedad del Colegio.

Hace presente que su representada sólo estaba y aún sigue ocupando una franja de 41,4 metros cuadrados, correspondientes al acceso Norte del Colegio, como fue la voluntad de las partes desde el primer instante en que se adquirió el primer lote de CorpVida.

Sostiene que el deslinde oriente del Lote F-1, propiedad del colegio, se encuentra a 7 metros de la solera, mientras que el deslinde oriente de los lotes 1-E y F-4 han sido dados a 9 metros desde la solera, lo que significaría que gran parte del acceso vehicular estaría en espacio público.

Posteriormente, destaca que tras la construcción y puesta en marcha del Colegio, algunos apoderados del Colegio comenzaron espontáneamente a utilizar parte del Lote F4 y parte del Lote 1E como estacionamiento, ya que estos terrenos siempre han estado sin cercos ni barreras que impidan llegar a ellos. Sin embargo, afirma que su parte ha aclarado que aquellos terrenos no son propiedad del Colegio, instalando incluso señalética que indica que son terrenos privados. En este orden de ideas, señala que su representada no ha utilizado parte de terreno del Lote F4 y el lote 1E tras ser adquiridos por Nadic S.A., sino que ello ha obedecido



únicamente al actuar de algunos apoderados del Colegio Internacional de Antofagasta que bajo ningún respecto pueden entenderse representados por la demandada, reiterando que lo que efectivamente ha utilizado desde hace 14 años a la fecha es la parte poniente del Lote F4, que fue diseñado para servir de calle o acceso al Lote F1 y a los restantes Lotes ubicados tras éstos, al haber existido un acuerdo con la anterior propietaria, CorpVida, que Nadic está obligado a respetar.

En el siguiente apartado se refiere a las excepciones y defensas opuesta a la demanda.

En primer lugar, alega la falta de legitimación pasiva, ya que no se cumple uno de los presupuestos necesarios para dar lugar a la acción de precario, esto es, que el demandado ocupe el bien, pues respecto del Lote 1E y el resto del Lote F4, no es el Colegio el que ocupa los terrenos en cuestión, sino que los apoderados, quienes lo hacen contrariando las instrucciones dadas por el mismo Colegio, sin que pueda pretenderse que sea el Colegio quien represente a los apoderados.

En subsidio, alega la improcedencia de la acción de precario por existir un título de ocupación previo. Sobre este punto, indica que respecto de la pequeña extensión del Lote F4 que su representada ha ocupado hace 14 años a la fecha, no se cumple con el presupuesto de acción de precario de que la ocupación sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, ya que no puede desconocerse el acuerdo previo convenido entre el Colegio y la antecesora de la demandante, Compañía de Seguros CorpVida, consistente en la utilización de la franja de entrada al Lote F4 por ambas partes, acuerdo que si bien fue convenido con la antecesora en el dominio de la demandante, constituye la causa jurídica



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

Código: SMXZCQEXV

relevante por la cual su representada estaría ocupando el Lote F4.

Luego de citar jurisprudencia de la Corte Suprema, hace presente que el título que constituye fundamento de la ocupación no debe necesariamente provenir del actual dueño del inmueble reclamado, pues puede existir la obligación del actual dueño de respetar el acuerdo. En este orden de ideas, indica que, en el presente caso, la demandante tiene la obligación de respetar el acuerdo al ser la causahabiente a título singular y por acto entre vivos de la Compañía de Seguros CorpVida, respecto de los Lotes F4 y E1, lo que produce un vínculo jurídico entre la actual propietaria de los lotes y su representada.

Agrega que el acuerdo debe además ser respetado por la demandante NADIC S.A., pues fue su mismo representante legal, Sr. Juan Pablo Díaz Cumsille, quien participó en las negociaciones de la venta del lote F2, actuando como representante legal de la Inmobiliaria Valle del Mar Etapa XI S.A, de manera que debe presumirse que la empresa demandante también estaba al tanto del acuerdo.

En síntesis, sostiene que la acción de precario interpuesta por la demandante debe ser rechazada, en primer lugar, por no ser su representada quien ocupa el inmueble cuya restitución se solicita, sino que terceras personas no representadas por el Colegio y, en segundo lugar y de manera subsidiaria, por carecer de sustento jurídico alguno, ya que existiría un título por el cual su representada puede ocupar la propiedad, consistente en el acuerdo convenido con la antecesora en dominio de la demandante y existiendo un título que justifique la ocupación de la propiedad no puede configurarse la institución del precario.



TERCERO: Que en la audiencia descrita precedentemente y para efectos de llegar a una conciliación, el Tribunal fijó la realización de una inspección personal, la que consta a folio 16 de estos autos y que se realizó el día 27 de mayo del año 2021, cuyas fotografías se encuentran a folio 18. Con fecha 3 de junio del referido año el Tribunal propone las bases de la conciliación, arribándose a una conciliación parcial con fecha 8 de junio del año 2021 que rola a folio 20, la que fue rectificada a folio 23 de fecha 11 de junio del año 2021, la que en síntesis deja fuera de la controversia el Lote 1E.

CUARTO: Que a folio 22, con fecha 10 de junio del año 2021, se recibió la causa a prueba fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre la que ha de recaer, rindiéndose la que consta en autos.

QUINTO: Que a folio 62, con fecha 30 de diciembre del año 2021, se citó a las partes a oír sentencia. Luego, a folio 63 se decretó medida para mejor resolver, la que se reiteró con fecha 24 de enero del año 2022, teniéndose por cumplida con fecha 1 de abril del presente año, reingresando los autos para dictar sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. En cuanto a la objeción de documentos de folio 38:

SEXTO: Que la parte demandada objeta los documentos acompañados por la demandante con fecha 22 y 23 de julio del año 2021, los que rolan a folio 34 y 36, respectivamente, consistentes en: 1. Carta de Compañía de Seguros Confuturo S.A. de fecha 11 de junio de 2021; 2. Plano N°1.162 archivado en el Registro de Propiedad de 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; 3. Plano de emplazamiento proyecto Colegio AIS; 4. Certificado de hipotecas y gravámenes Lote F Cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; 5.



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

Código: SMXZCQEXV

Informe técnico Levantamiento Aerofotogramétrico y Georeferenciación de terrenos Punta Sur. Barrios Vera Ingenieros. Abril de 2020; 6. Perfil de ocupación de terrenos Punta Sur. Mayo de 2020. Y los documentos acompañados por la demandante con fecha 23 de julio del referido año, consistentes en: 1. Copia de inscripción de fojas 1194, N°1304 año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; 2. Copia de inscripción de fojas 1205, N°1314 año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta; 3. Acta de visita personal de fecha 6 de mayo de 2021, de notario público titular Nicolás Arrieta Concha de la Sexta Notaría de Antofagasta; 4. Acta de visita personal de fecha 26 de mayo de 2021, de notario público titular Nicolás Arrieta Concha de la Sexta Notaría de Antofagasta; 5. Certificado de afectación a utilidad pública N. 4405 de Lote F4, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Antofagasta; 6. Certificado informe situación de inmueble N°2310579 de Lote F4, emitido por Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Funda la referida objeción en que los documentos individualizados se tratarían de instrumentos privados emanados de terceros ajenas a este juicio que no los han reconocido mediante prueba testimonial, por lo que no es posible verificar su autenticidad e integridad.

SÉPTIMO: Que lo señalado por la demandada en su objeción dice relación con el mérito probatorio que el tribunal debe asignarle a los documentos acompañados y no son causales de objeción propiamente tal, razón por la cual se rechazará la objeción impetrada, tal como se indicará.

II. EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA POR LA DEMANDADA RESPECTO DEL TESTIGO RAFAEL RILLON SOTO:



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

Código: SMXZCQEXV

OCTAVO: Que la parte demandada formuló la tacha prevista en el N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por carecer el testigo de la imparcialidad necesaria para declarar en el pleito, por existir un interés a lo menos indirecto en el mismo.

Indica que el testigo ha señalado mantener actualmente un serie de vínculos comerciales, societarios y de dirección con el señor Juan Pablo Díaz Cumsille, dueño de la Inmobiliaria Nadic S.A., demandante de autos, de la Inmobiliaria Valle del Mar S.A. y de la Empresa Dicsa S.A., en donde a su vez estas también, por lo menos la Inmobiliaria Valle del Mar mantendría vínculos comerciales con la empresa a la cual presta servicios el testigo, esto es, la Compañía Confuturo y con él mismo como persona natural, en su carácter de miembros del fondo de inversión privado y también en su calidad de director del señor Juan Pablo Díaz Cumsille y de secretario del mismo fondo de inversión, es decir, se encuentran relacionados claramente de manera directa e indirecta como personas naturales y a través de empresas relacionadas, lo que hace que el testigo carezca de imparcialidad necesaria para declarar, pues cualquier efecto adverso en el resultado del litigio, como el rechazo de la pretensión formulada en la acción incoada por la demandante producirá un perjuicio económico ya sea directo o indirecto, entre el testigo y dueño de la empresa demandante, el señor Juan Pablo Cumsille y sus empresas relacionadas.

Solicita que se acoja la tacha formulada, con costas en caso de oposición.

NOVENO: Que evacuando el traslado conferido la demandante solicita el rechazo de la tacha por carecer de elementos facticos y por carecer de fundamentos jurídicos, ya que la contraparte desde un principio dijo que tachaba por la causal



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

Código: SMXZCQEXV

del N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por lo que se debe entender que la tacha tiene su fundamento en que el testigo es un criado doméstico dependiente de la parte que lo presenta, lo que no se configura en la especie, haciendo presente que la demandante es inmobiliaria Nadic, por lo que cualquier otra sociedad, grupo, holding o cualquier cosa en la que puedan estar relacionadas personas que no tengan participación en la Inmobiliaria son terceros extraños al juicio.

Insiste en que el testigo debe ser inhábil por carecer de imparcialidad necesaria por la parte que lo presenta y acá el testigo ha sido presentado solamente por la inmobiliaria Nadic. Finalmente, indica que aun cuando se hubiera promovido la tacha del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, no se dan los presupuestos facticos ni jurídicos para estar en presencia de ésta, pues el interés exigido por la norma debe ser pecuniario y el resultado del juicio debe significar un enriquecimiento o un empobrecimiento para el testigo.

DÉCIMO: Que el N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil exige una relación de dependencia que no existe respecto del testigo, pues tal como señala en su declaración, trabaja para la Compañía de Seguros Confuturo S.A, persona jurídica distinta de la demandante.

Por otro lado, y aun cuando se estime que la tacha formulada es la del N° 6, de igual forma procede su rechazo, por cuanto para su configuración se requiere la existencia de un interés pecuniario, estimable en dinero, cierto y material, además de ser concreto y real, lo que no se desprende de la declaración del testigo, por lo que rechazará la tacha formulada, tal como se indicará.



**III. EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA POR LA DEMANDADA
RESPECTO DEL TESTIGO JOSÉ SÁNCHEZ DIEGUEZ:**

UNDÉCIMO: Que la parte demandada formula la tacha comprendida en el N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, que es el testigo carece de imparcialidad necesaria para declarar en el pleito, por tener directa o indirectamente un interés en el resultado del mismo y esto porque el testigo ha declarado pertenecer o ser un agente de confianza del gerente general del Holding Group, en el cual pertenece la empresa para la cual trabajó que es Valle del Mar y, por otra parte, la empresa para la cual trabaja al día de hoy es la empresa Dicsa S.A., quedando claro en sus declaraciones la afectación del proyecto en estudio al cual se refirió del cual también forma parte la Inmobiliaria Vista Sur, que es de propiedad del señor Juan Pablo Díaz Cumsille, propietario actual de la empresa en la cual trabaja el testigo como gerente general y en la cual trabajó Valle del Mar, todas miembros del Holding Corpgroup al cual ha reconocido conocer y pertenecer estas empresas. Lo anterior, permite concluir que el resultado del juicio, en el evento de ser negativo, afectaría pecuniariamente y a lo menos indirectamente en este proyecto y a las empresas a las cuales se encuentra relacionada el señor José Sánchez y especialmente el señor Juan Pablo Díaz Cumsille, actual propietario de la empresa para la cual trabaja Nadic S.A.

Conforme lo expuesto, también formula la tacha del N° 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, que el testigo tiene una amistad con el representante de la demandante, puesto que señaló mantener una estrecha relación de confianza con el dueño y representante legal de la demandante.



DUODÉCIMO: Que evacuando el traslado conferido la demandante solicitó el rechazo de las tachas y las inhabilidades deducidas por la demandada, pues la tacha relativa al interés directo o indirecto en el resultado del juicio debe significar para el testigo un empobrecimiento o un enriquecimiento en materia patrimonial, sin que quede claro cómo el señor Sánchez se empobrece o se enriquece con la desocupación eventual del Lote F-4. En cuanto a la segunda tacha presentada, indica que el testigo declaró tener un trato cordial de amistad, pero no de amistad íntima, en circunstancias que la inhabilidad exige que la amistad sea íntima y que tiene que ser probada por hechos que tengan suficiente gravedad para ser apreciados por el Tribunal.

DÉCIMO TERCERO: Que tal como se señaló anteriormente, para que configure la causal de inhabilidad del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil es necesario que el interés sea directo, pecuniario, actual y cierto, características que no son posibles de identificar en testimonio, pues el testigo trabaja para una empresa distinta a la empresa demandante, llevando razón la demandante al indicar que no se vislumbra como una eventual sentencia favorable o desfavorable podría enriquecer o empobrecer al testigo, por lo que se rechazará la tacha en este punto.

Por su parte, en lo que dice relación con la inhabilidad del N° 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, para su configuración se requiere que la amistad sea íntima, lo que se relaciona con el grado de profundidad del vínculo, mientras que en el presente caso el testigo señaló tener una relación cordial de confianza, pero no una relación de amistad, por lo que no se configura la causal invocada, por lo que solo cabe el rechazo de la referida tacha, tal como se indicará.



IV. EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA POR LA DEMANDADA RESPECTO DEL TESTIGO FRANCISCO DANIEL CIFUENTES VARAS:

DÉCIMO CUARTO: Que la demandada formuló la tacha prevista en el N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por ser el testigo dependiente de la persona que exige su testimonio, esto es, el señor Juan Pablo Díaz Cumsille, representante legal de la inmobiliaria para la cual trabaja y representante, a su vez, de la inmobiliaria demandante, por ser la misma persona de quien depende la persona de quien se ha solicitado que declare.

DÉCIMO QUINTO: Que la demandante solicitó el rechazo de la tacha formulada al no cumplirse los requisitos de su configuración, pues la persona que pidió la declaración del testigo en este juicio es Inmobiliaria Nadic, persona jurídica con una identidad legal determinada, habiendo señalado el testigo que su empleador es Inmobiliaria Punta Azul S.A., por lo que se trata de un persona distinta.

DÉCIMO SEXTO: Que lleva razón la demandante al señalar que en la especie no se configuran los requisitos exigidos por el N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, pues el testigo declaró trabajar para la inmobiliaria Puerta Azul 1, mientras que la demandante es inmobiliaria Nadic, tratándose de dos personas jurídicas distintas, a pesar de que sean de un mismo dueño, lo anterior se entiende sin perjuicio del valor probatorio que el Tribunal le pueda otorgar a la referida declaración, por lo que se rechazará la tacha formulada por la demandada, tal como se indicará.

V. EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA POR LA DEMANDANTE RESPECTO TESTIGO JAVIER IGNACIO FIGUEROA PETRICIO:



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

Código: SMXZCQEXV

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la parte demandante dedujo la tacha del N° 4 y 5 del artículo 358 respecto del referido testigo, por ser una persona que presta servicios habituales a la parte demandada y, en segundo lugar, porque es una persona que es trabajador del colegio. Además, el testigo habría reconocido una cuenta de correo electrónico que lo hace parte de la orgánica del Colegio Internacional que es la parte demandada y también detentar un cargo dentro del colegio.

DÉCIMO OCTAVO: Que la demandada evacuó el traslado conferido solicitando el rechazo de las tachas. Indica que las inhabilidades que se hicieron valor necesitan de la dependencia, la habitualidad y la retribución y que el testigo fue claro en señalar que no ejercía habitualmente sus trabajos, pues solo dijo recibía retribución. Agrega que el solo hecho de que tenga contrato de trabajo no significa que se configuran los tres requisitos que exige la jurisprudencia para estar en presencia de la causal, siendo enfático el testigo al señalar que trabaja de manera esporádica como arquitecto para el colegio, tratándose de una profesión liberal.

DÉCIMO NOVENO: Que para efectos de que se configuren las causales de los N° 4 y 5 del Código de Procedimiento Civil, es necesario que se presenten 3 requisitos copulativos: la dependencia, habitualidad y retribución.

En este orden de ideas, se debe tener presente que una persona no se convierte en dependiente por el hecho de haber prestado un servicio profesional, además tratándose de una profesión liberal la ejercida por el testigo, se trataría de prestaciones esporádicas y no habituales, lo que no permite en el presente caso configurar la dependencia y habitualidad exigidas por las inhabilidades



planteadas, siendo el mismo testigo el que indica que presta servicios a varios clientes distintos al colegio, razones por las cuales se rechazarán las tachas formuladas, tal como se indicará.

VI. EN CUANTO AL FONDO:

VIGÉSIMO: Que con el fin de acreditar sus pretensiones la parte demandante se valió de los siguientes medios de prueba:

I. DOCUMENTAL: (Folio 1, 34 y 36)

1. Copia de la inscripción del Lote F Cuatro, con certificado de vigencia, realizada a fojas 3.333, número 5.092 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

2. Copia de la inscripción del Lote E Uno, con certificado de vigencia, realizada a fojas 3.332, número 5.090 del Registro de Propiedad del año 2018, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

3. Copia de escritura pública de compraventa de fecha 28 de junio de 2018, N°8.880-2018 otorgada ante la vigésimo primera Notaría de Santiago servida por doña Myriam Amigo Arancibia.

4. Copia de la inscripción realizada a fojas 1.114 vuelta, número 909 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2010, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

5. Carta de Compañía de Seguros Confuturo S.A. de fecha 11 de junio de 2021.

6. Informe de situación de Lote F1 y F2, elaborado por José Sánchez Diéguez. Marzo de 2021.

7. Plano N°1.162 archivado en el Registro de Propiedad de 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

8. Plano de emplazamiento proyecto Colegio AIS.



9. Certificado de hipotecas y gravámenes Lote F Cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

10. Informe técnico Levantamiento Aerofotogramétrico y Georeferenciación de terrenos Punta Sur. Barrios Vera Ingenieros. Abril de 2020.

11. Perfil de ocupación de terrenos Punta Sur. Mayo de 2020.

12. Set de 8 fotografías de ocupación de terrenos, con glosas.

13. Copia escritura pública de servidumbre de 30 de octubre de 2008, otorgada ante la 48° Notaría de Santiago servida por José Musalem Saffie.

14. Copia de inscripción de fojas 1194, N°1304 año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

15. Copia de inscripción de fojas 1205, N°1314 año 2013, del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta.

16. Acta de visita personal de fecha 6 de mayo de 2021, de notario público titular Nicolás Arrieta Concha de la Sexta Notaría de Antofagasta.

17. Acta de visita personal de fecha 26 de mayo de 2021, de notario público titular Nicolás Arrieta Concha de la Sexta Notaría de Antofagasta.

18. Set fotográfico del Lote F4 de fecha 8 de marzo de 2021.

19. Set fotográfico del Lote F4 de fecha 26 de mayo de 2021.

20. Certificado de afectación a utilidad pública N° 4405 de Lote F4, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Antofagasta.

21. Certificado informe situación de inmueble N°2310579 de Lote F4, emitido por Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

II. TESTIMONIAL



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

Código: SMXZCQEXV

A folio 45, comparece José Luis Reyes Clark, quien declara al punto N°2 de la resolución que recibe la causa a prueba e indica que trabajó en la Constructora hasta el año 2019 y que le tocó abordar el tema de cerrar los terrenos inmobiliarios, por lo que le envió una carta al Directorio del Colegio indicándole que iba a cerrar los terrenos inmobiliarios, pues se veía con el tiempo que ellos estaban haciendo uso de estacionamientos respecto de terrenos que no eran de ellos. Refiere haberse juntado con el Directorio del Colegio, quienes le solicitaron tiempo y le indicaron que implementarían medidas para que no se ingresara más al terreno y también que iban a estudiar mediante una factibilidad técnica la compraventa del Lote F-4.

Repreguntado sobre cómo tomó conocimiento de la situación, indica que él trabajaba en ese sector y que la ocupación del terreno era habitual, se veía permanente.

Luego, señala que estuvo en el terreno F-4 en varias oportunidades y que los demandados tenían unas bodegas donde guardaban una cantidad de escombros, tenían una garita de portería de los guardias y tenían un contenedor además del uso como estacionamiento por parte de los apoderados.

Sostiene que se reunió con el Rector del Colegio de apellido Figueroa, su hijo que es arquitecto y el abogado de apellido alemán, Claussen.

Posteriormente, se le exhibe el documento acompañado, denominado propuesta de colaboración AIS, y afirma que corresponde a la propuesta que recibió por parte de la demandada. Indica que solo se cumplieron dos medidas por parte del Colegio, el cierre del acceso, que eran unos polines que se colocaron y un letrero informativo, lo que se realizó en el segundo semestre del año 2019.



Contrainterrogado el testigo, dice que la ocupación de los terrenos es desde el año 2015, pues el llegó a Antofagasta en el año 2014 y desde el 2015 ya se veía ocupación.

Luego se le contrainterroga sobre la respuesta que dio la Inmobiliaria a las propuestas a corto y mediano plazo negociadas con el Colegio, declarando que no hubo respuestas porque nunca se concretó la compraventa de los terrenos, ya que en las propuestas se propuso la compraventa de los terrenos, que nunca se materializó. Señala que en esas negociaciones representó a la inmobiliaria, él y José Luis Reyes.

Posteriormente, se le contrainterroga si es que desde que comenzó a trabajar para la inmobiliaria Nadic existía en el lugar un acceso vehicular que se ve en la página N° 3 del documento acompañado por la demandante con fecha 22 de julio de 2021, en el N° 9, cierre con bolardos que se encuentra delimitado con una figura L, el cual permite el ingreso vehicular al Colegio y sobre este punto declara que él ve dos cosas distintas, el acceso que en construcción se denomina cuello, haciendo presente que el cuello estaba construido, siendo una obra vial, pero que los bolardos estaban dentro de la propuesta, por lo que no estaba construido.

Finalmente, señala que es efectivo que los apoderados del colegio utilizan el Lote 1-E como estacionamiento, que no existía señalética que individualizara el terreno como lugar de estacionamiento, y que no es efectivo que el Lote F-4 estuviera destinado a funcionar como ruta de acceso a los lotes colindantes, pues cada lote tiene un desarrollo inmobiliario independiente y hasta su conocimiento el acceso a los lotes colindantes era por el sector sur del Colegio, sin recordar el número del Lote.



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

Código: SMXZCQEXV

A folio 45, comparece Rafael Eugenio Rillón Soto, quien declara que trabaja en la Compañía de Seguros Confuturo S.A. como subgerente legal. Luego, preguntado al tenor del punto N° 3 de la resolución que recibe la causa a prueba señala que es abogado en la compañía hace más de 7 años y que en los años que lleva jamás ha tenido como compañía al Colegio Internacional y al respecto también dice haber hecho algunas averiguaciones con el ejecutivo de la compañía que estaba en años anteriores a él y que tampoco nadie en la compañía conoce o tuvo alguna relación con el Colegio Internacional, por lo que desconoce cuál sería el título por el cual el Colegio estaría utilizando terrenos que son de propiedad de Nadic S.A., que según entiende son los terrenos que ellos vendieron el año 2018.

Repreguntado el testigo reconoce el documento acompañado en el N° 1 del escrito presentado el día 22 de julio del año 2021, denominado "carta de compañía de seguros Confuturo S.A., 11-6".

A folio 45, comparece José Sánchez Dieguez, quien declara al tenor del N°2 de la resolución que recibe la causa a prueba y señala que el Colegio efectivamente está ocupando el Lote F-4 que colinda con el terreno de propiedad del Colegio, que es el F-1, y que hay varias formas de demostrarlo claramente, en base a un desplazamiento del colegio de los terrenos actuales y además también hay varios documentos que emitió el propio Colegio donde confirman que la línea oficial del Colegio que separa el Lote F-1 con F-4, y a raíz de eso los vehículos que se están estacionando, así como casetas de vigilancia, contenedores y otras cosas que están en terrenos del Lote F-4. Y los estacionamientos se extienden más allá del Lote F-4, también al Lote E-1 o 1-E.



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

Código: SMXZCQEXV

Luego el testigo reconoce el documento signado con el N° 2 acompañado por la demandante que se denomina "informe del Lote F-1 y Lote F-2", indicando que él emitió el referido informe.

A continuación, explica el documento por él emitido, se trata de un plano de emplazamiento del Colegio sobre el Lote F-1 que forma parte del permiso de edificación que otorgó la Municipalidad al Colegio. Indica que lo importante de este plano es que a mano izquierda se aprecia una línea en forma vertical donde claramente se identifica el deslinde entre el terreno del Colegio F-1 y el supuesto Lote F-4. Señala que hay un plano de ubicación que se insertó que no representa el plano de subdivisión que está inscrito en el Conservador. Sostiene que el plano en el Conservador fue inscrito el año 2006 y estos planos deben ser del 2008, entonces ese plano de ubicación está malo, porque ahí se ve que prácticamente se omite el plano de subdivisión descrito para el conservador y se omiten todas las subdivisiones del lote F, por lo tanto, no figura ni el lote F-1, ni el lote F-2, ni el lote F-4, ni el lote F-3. Señala que, cualquiera que lee este plano, se da cuenta que de acuerdo al plano de ubicación en el terreno el desplazamiento del colegio está adosado al límite del lote E-1, eso es lo que indicaría el plano, entonces ahí desapareció el lote F-4.

Luego, se le pide al testigo que declare respecto del proyecto de vialidad desarrollado, refiriéndose más o menos a la situación del proyecto de vialidad que parece en la página 5 del documento que se le exhibió. Sobre lo anterior, indica que dicho plano, que es una superposición del plano de vialidad con respecto al emplazamiento del colegio, se notaría que los deslindes están corridos y que hay un plano de vialidad con una ejecución de un proyecto de vialidad que



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

Código: SMXZCQEXV

no corresponde a los documentos de expropiación o del certificado de informes previos. Refiere que, de acuerdo a esos planos de la ordenanza, sobre esos terrenos no debería existir ningún acceso ni tampoco una construcción, por lo tanto, le llamaría la atención que vialidad haya aprobado el proyecto como está ejecutado, sosteniendo que se encuentra mal aprobado sin tener los título de propiedad sobre los cuales se desarrolló el proyecto, por lo tanto, la aprobación y el desarrollo serían nulos.

Posteriormente, se le pregunta sobre la ubicación de la entrada del colegio, declarando que prácticamente el colegio estaría emplazado sobre el total del Lote F-4 y además estaría ocupando terrenos del Lote E-1, por lo que la entrada estaría sobre el Lote E-1, donde se ve que hay construcciones de veredas, rampas, pasos de cebra y una pavimentación hacia el interior, lo que no sería legal o al menos sería irregular.

A continuación se le exhibe la página 8 del documento, preguntándosele si el deslinde marcado por la demandada corresponde al deslinde real entre el Lote F4 y los lotes del Colegio, declarando que en esa imagen efectivamente el deslinde es el que dibujó el Colegio, lo que da cuenta que toda la entrada estaría sobre el Lote F4, incluyendo construcciones al oriente, al cerro y entonces la entrada completa se ve terminada y construida sobre los mismos terrenos del F-4.

Señala que no tiene conocimiento si Nadic otorgó algún permiso, pero que tampoco le correspondería a la empresa otorgarlo porque la venta de los terrenos al colegio se efectuó en el año 2008 y 2012 y en esa época, como era él el representante de la Inmobiliaria Valle del Mar S.A., participó activamente en esa transacción, no solo revisando



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

Código: SMXZCQEXV

los términos de la compraventa sino que también revisando los metros cuadrados que se le vendieron al colegio y el precio, aunque los dueños en ese momento era Corpgroup. Indica que la relación con Corpgroup es que en el año 2007 se juntaron las dos empresas, Corpgroup y la Inmobiliaria Puerta Azul, con el objeto de desarrollar proyectos inmobiliarios sobre los terrenos que eran propios de Corpgroup, haciendo presente que a ellos los invitaron a ese proyecto porque eran la empresa que tenía especialidades y que a raíz de esa relación a él le tocó participar en las negociaciones y conversaciones y que en base a esa relación no le consta que hayan existido permisos para ocupar o transitar terrenos que no son propios del Colegio.

Agrega que se le ha solicitado en varios ocasiones al colegio que desocupe los terrenos, pero no lo ha hecho y que existieron reuniones para efectos de materializar una compra, pero no se ha podido llegar a un acuerdo por el precio

Contrainterrogado respecto a la fecha desde la que se encuentra construida el acceso vehicular norponiente del Colegio, indica que éste debió ser del año 2009, aproximadamente, suponiendo que el permiso se lo dieron en el año 2008, y un año y medio 2009-2010, porque era para la recepción del Colegio, ya que tiene que haber recepcionado también el acceso.

A folio 46, comparece Francisco Daniel Cifuentes Varas, quien trabaja para la inmobiliaria Puerta Azul, quien declara al punto N° 2 de la resolución que recibió la causa a prueba e indica que en el año 2020 se le encomendó hacer unos seguimientos en el Lote F4, en particular, un levantamiento topográfico, ratificando que el Lote F4 estaba siendo utilizado con una especie de instalación de faena.



Luego se le exhiben las fotografías acompañados el día 23 de julio del año 2021, reconociendo que él las tomó.

Posteriormente, se le pregunta por el set fotográfico de fecha 26 de mayo del año 2021, afirmando que él tomó las fotografías.

II. AUDIENCIA DE PERCEPCIÓN DOCUMENTAL:

A folio 53, se llevó a cabo la audiencia de percepción documental solicitada por el demandante a folio 34.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, por su parte, con el fin de acreditar sus excepciones y defensas la parte demandada se valió de la siguiente prueba:

I. DOCUMENTAL: (folio 10 y 21)

1. Copias de correo electrónico de fechas 10 de noviembre y 01 de diciembre de 2009, intercambiados con el Gerente General de la Inmobiliaria Valle del Mar, Sr. Raúl Apaz.

2. Copia de carta de fecha 02 de enero de 2012 enviada por CorpVida e Inmobiliaria Valle del Mar al suscrito, correspondiente a la "Oferta Final de Venta Inmueble" correspondiente al Lote F-2, en la cual consta la firma del Sr. Juan Pablo Díaz Cumsille.

3. Copia de reducción a escritura pública de acta de primera junta de accionistas de Inmobiliaria Valle del Mar S.A. en la cual se nombra como miembro del directorio y gerente general al Sr. Juan Pablo Díaz Cumsille.

4. Resolución de fecha 17 de febrero del año 2009 de la Dirección de Vialidad de la II Región de Antofagasta.

II. TESTIMONIAL:

A fojas 47, comparece Javier Ignacio Figueroa Petricio, quien declara al punto N° 2 de la resolución que recibe la causa a prueba e indica que ninguna infraestructura del colegio está en ninguno de los lotes que no sean los propios del colegio y estos lotes se definen desde la sumatoria del



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

Código: SMXZCQEXV

lote L-1, más la sumatoria del deslinde poniente del lote I-E más la sumatoria del deslinde poniente del lote F-4 y en ese punto está el vértice del terreno del colegio internacional. Agrega que eso no lo dice él, sino que lo dicen los planos de subdivisión predial de la Inmobiliaria Club Oceánico Norte en el 2006, cuando fueron entregados al colegio internacional para emplazar en ese punto, el terreno que había sido adquirido por el colegio para la construcción del terreno.

A folio 48, comparece Raúl Apaz Huck, quien indica que en el año 2006 al 2011, tuvo un cargo de gerente general en el proyecto Valle del Mar y Punta Sur de la ciudad, señalando que conoce a José Sánchez, porque fue su jefe.

El testigo declara en relación al punto N°3 de la resolución que recibió la causa a prueba, señalando que él sabe que esa franja que da acceso al F4, el espíritu de ella era que hubiera una calle de acceso para no dejar ciegos los lotes superiores y que fuera de uso público para todas las calles. Indica que lo anterior lo sabe en su calidad de gerente general, estando a la época en todas las negociaciones que se hacían y que la idea era que hubiera un colegio en el sector lo que subiría la plusvalía del sector.

Señala que si bien la subdivisión de los lotes los hace el propietario, el dibujo de los lotes fue conversado entre las partes.

Indica que la franja que está en el Lote F4 que colinda con el Lote F1 y el Lote 1E tuvo una destinación de calle en su declaración inicial.

Refiere que en los planos originales existía una boca calle en el lugar de encuentro del Lote F4 con la Avenida Jaime Guzmán Errázuriz. Afirma que la existencia de la boca cale es índice de que iba a existir o se iba a construir



posteriormente una calle de acceso a los lotes colindantes con esa avenida.

Señala que las negociaciones fueron inicialmente con Corpvida la que era dueña de los Lotes, y que él dependía de un directorio formado por la gerencia general de Corpgroup, en el que estaba un representante de la empresa Nadic y de Corpvida, y que después cuando la administración la tomó Nadic, allí ingresó José Sánchez como representante de Nadic y por el Colegio el señor Carlos Claussen.

A folio 48, comparece Iván Alberto Jara Alarcón, indica que el conocimiento de los hechos que tiene es haber vivido la etapa de elegir el terreno y que lo adquiriera el colegio en su momento.

Declara al tenor del N° 3 de la resolución que recibe la causa a prueba e indica que se trata de un convenio que tiene con los antiguos dueños del terreno original antes que se comprara y al momento que se compró es un inmueble que se quedó para acceder al colegio y que en un momento quedaron de construir una futura calle compartiendo los gastos por mitades.

Luego se le exhibe al testigo el documento que está en el folio 36, documento N° 3, e indica que el Lote que adquirió inicialmente y donde construyó el colegio por primera vez es el F1. Señala que el Lote que serviría de acceso es el Lote F4.

Sostiene haber construido el colegio alrededor del año 2008, haciendo un levantamiento topográfico manteniendo la calle y el acceso que a futuro era para arriba.

Luego se le pregunta si en la construcción del colegio consideró siempre el ingreso principal a las instalaciones del colegio por el Lote F4, declarando que el lote F4 está la calle original del macrolote y que se trazó todo por esa



calle, se le hizo el acceso, la doble vía que fue a través del Ministerio de Obras Públicas, debiendo hacer un bandejón para acceder al colegio y se pidió permiso especial al Ministerio de Obras Públicas para acceder a esta calle y se dejó esbozada la entrada hasta que a futuro se construyera entre la inmobiliaria Nadic y el colegio y se dejó el acceso principal por ahí y queda la parte superior que está a la entrada del colegio hasta la línea de edificación y después de la línea de edificación hacia dentro 2 metros está la calle que cruza el colegio por el frente paralela a la avenida principal y eso se trazó y se conversó y se hizo con autorización de la inmobiliaria Nadic que fue que a través de eso pudieron conseguir los permisos de Obras Públicas para entrar al colegio, al acceso principal.

Señala que el acceso principal siempre ha estado por el Lote F4 al colegio y que toda la vida ha sido por esa calle.

Refiere parecerle que el dueño del Lote F4 al momento de las pavimentaciones era el Nadic, Corpgroup con Nadic, que no recuerda bien pero que parece que partió Corpgroup y después se hizo socio Nadic y eran los dueños en esa oportunidad, pero dice saber que estaba Nadic.

A folio 60, comparece Ricardo Mak Cortés, quien declara al tenor del punto N° 3 de la resolución que recibe la causa a prueba y quien señala que participó y trabajó en aquellos años en calidad de procurador en parte de las tratativas de estas negociaciones que se hicieron entre las empresas que participaron en la adquisición de los loteos. Indica que efectivamente existió una autorización para la utilización de esa franja que era colindante a los lotes F1 y F2 si mal no recuerda y que esto vendría a ser dentro de la línea colindante a un costado de la parte que era equivalente a un



calle del Lote F4, existía la autorización al menos, señalando que se había hecho eso con esa intención.

Aclara que existía una autorización específicamente para la utilización de esta franja que era colindante al Lote F1, que es la parte inicial que daba justo con la Avenida Jaime Guzmán.

Señala que dentro de las tratativas se encontraba la autorización sobre el terreno, para que el colegio pudiera entrar y acceder a sus dependencias, por tanto, el acceso partía por el Lote F4 al Lote F1.

Respecto de las empresas y personas con las que se hicieron estas tratativas, sostiene recordar que estaba la empresa Nadic y Valle del Mar, y que cree que era la Inmobiliaria Valle del Mar y las personas con las que tuvo trato directo fueron Raúl Apaz y don José Sanchez.

Contrainterrogada indica que a aquella época era dueño del Lote F4 Corpvida S.A.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que con el fin de fijar el objeto del juicio se debe tener en consideración que las partes arribaron a una conciliación respecto del Lote 1E por lo que la controversia y su resolución se limitaran al Lote F4.

VIGÉSIMO TERCERO: Que en cuanto a la excepción opuesta por la demandada en su escrito de contestación de folio 10, es decir, la falta de legitimación pasiva del demandado, fundada en que las personas que utilizarían los terrenos de la demandante son los apoderados del Colegio, incluso contrariando las ordenes de la demandada, y teniendo en consideración la conciliación parcial a la que se arriba en la presente causa con fecha 8 de junio del año 2021, rectificada con fecha 11 de junio de ese año, a folio 11, así como la resolución de fecha 19 de julio del año 2021, se entiende que no resulta pertinente emitir pronunciamiento en



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

Código: SMXZCQEXV

relación a dicha excepción, por haberse logrado acuerdo entre las partes respecto a la situación que sirve de fundamento a la misma.

VIGÉSIMO CUARTO: Que el artículo 2195 del Código Civil, luego de establecer en su inciso primero que el comodato o préstamo de uso se entiende precario cuando no se presta la cosa para un servicio particular ni se fija tiempo para su restitución, especifica, en su inciso segundo, que *"constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño"*.

VIGÉSIMO QUINTO: Que la doctrina y la jurisprudencia concuerdan en entender que para que estemos frente a un precario se requiere la concurrencia de los consabidos tres requisitos copulativos: que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución se pide, que el demandado la ocupe, y que tal ocupación o tenencia sea sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del propietario. Así también se ha entendido reiteradamente que a la expresión "contrato" usada por el legislador, puede y debe asimilarse el concepto de "título", concebido como documento, razón o motivo jurídico, o fáctico jurídicamente trascendente a lo menos en apariencia, justificativo de la ocupación o tenencia de la cosa en cuestión, en este sentido Rol N° 18.117-2019 de la Excelentísima Corte Suprema.

Así también, la Excelentísima Corte Suprema ha entendido que la figura del precario propiamente tal constituye una situación meramente factual en la cual la ocupación carece de título que la justifique, en términos de que aquél no puede existir sino cuando se da efectivamente la alternativa de la ignorancia de la referida ocupación de la cosa por parte del dueño, o bien cuando ella se permita o se haya



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

Código: SMXZCQEXV

permitido por la mera tolerancia o aquiescencia de éste. En tal sentido, cuando se establezca que el ocupante o tenedor de la cosa detenta u ostenta un título justificativo que lo vincule con la cosa, con el actual propietario y aún con su antecesor en el dominio, habrá de rechazarse la acción de precario y negarse la restitución, en cuanto a primera vista no se ha configurado, pues no se trata ni de ignorancia ni de mera tolerancia. Y al efecto, deberá bastar con que el título justificativo sea aparentemente serio o grave como para denegar la restitución, por cierto sin perjuicio de otras acciones de lato conocimiento que el dueño de la cosa pudiere intentar.

VIGÉSIMO SEXTO: Que en cuanto al primer presupuesto de la acción interpuesta, es decir, que el demandante sea dueño de la cosa cuya restitución pide y del mérito de los documentos agregados, especialmente del certificado de dominio vigente de fecha 24 de agosto del año 2018, se puede tener por acreditado que la sociedad Inmobiliaria Nadic S.A., representada por don Juan Pablo Díaz Cumsille, es dueña del inmueble ubicado en Avenida Jaime Guzmán Errazuriz, sin número, que corresponde al Lote F4, comuna de Antofagasta.

Además, se puede tener por acreditado que adquirió dicho inmueble por la compra que hizo a la Compañía de Seguros Confuturo S.A., en la suma alzada de 242.166 Unidades de Fomento, según escritura de fecha 28 de junio del año 2018.

Finalmente, el dominio de la demandante respecto de los Lotes cuya ocupación se denuncia tampoco ha sido controvertido en el presente juicio.

VIGÉSIMO SEPTIMO: Que en cuanto al segundo requisito, esto es, que la demandada ocupe la cosa cuya restitución se solicita, es la misma demandada quien en la página 7 de su escrito de contestación reconoce ocupar una franja del Lote



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

Código: SMXZCQEXV

F4, de 41,4 metros cuadrados, correspondiente al acceso norte del Colegio. Reiterando en la página 10 de la contestación que su representada únicamente ha utilizado hace 14 años la parte poniente del Lote F4, que fue diseñado para servir de "calle" o acceso al Lote F1 y a los restantes Lotes ubicados tras éstos.

Conforme lo expuesto, no se encuentra en discusión ni controvertido por las partes el hecho de que la demandada se encontraría utilizando parte del Lote F4, quien alega la existencia de una justificación en su uso, por lo que el segundo presupuesto de la acción intentada se encuentra de igual forma acreditado.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que encontrándose acreditados el primer y segundo presupuesto de la acción intentada, corresponde a la parte demandada acreditar la existencia de un título o justificación que le permita la ocupación de los terrenos de propiedad de la demandante.

En efecto, la demandada indica que la utilización que ha realizado de la franja del terreno del lote F4 no ha sido irregular, como la haría parecer la demandante, sino que ello obedeció a un acuerdo con la anterior propietaria del inmueble, es decir, con Corpvida, acuerdo que se llevó a cabo y se respetó por más de 14 años a la fecha.

VIGÉSIMO NOVENO: Que para determinar si los argumentos señalados por la demandada en orden a existir un acuerdo previo con la anterior propietaria son efectivos, se tendrá en consideración lo siguiente:

En primer lugar, la forma que tiene el Lote F4 permite presumir que fue ideado en su confección como un camino de acceso a los demás Lotes, incluyendo el Lote F1 de propiedad de la demandada. En efecto y en la parte utilizada por el demandado (parte poniente), el Lote F4 deslinda en 11,50



metros con Avenida Jaime Guzmán, dimensiones que hacen poco probable concluir que dicha parte del Lote F4 hubiera tenido una destinación distinta a la alegada por la demandada en su contestación, desde que resulta poco factible que algún tipo de edificación pueda ser emplazada en aquellas dimensiones.

En segundo lugar, con fecha 17 de febrero del año 2009, la dirección de vialidad, a través de la Resolución N° 081, autorizó a la Inmobiliaria AIS Limitada, para efectuar la obra de "*Construcción acceso a Colegio Internacional desde Ruta 1*". Lo anterior, demuestra que fue la demandada quien construyó las referidas obras de acceso y que tramitó la respectiva autorización con la autoridad administrativa, no resultando plausible sostener que el dueño del terreno, en ese entonces Corpvida, no hubiera estado al tanto de la situación, pues se trató de trabajos que se desarrollaron de manera pública y que de la misma forma se han seguido utilizando.

Sobre este punto la demandante ha propuesto a través del testigo José Sánchez, quien elaboró el documento denominado "*Informe de situación de Lote F1 y F2*", que rola a folio 34, que las construcciones serían irregulares, indicando que es un enigma el cómo se le autorizó a alguien que no es propietario de los terrenos la construcción de aquellas obras sobre este terreno, desde que todo permiso de construcción debe contar con la escritura de dominio del terreno en donde se emplazarán las obras. Sin embargo, no se ha acreditado en este procedimiento la nulidad o la irregularidad en la dictación de aquel permiso, cobrando relevancia lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N° 19.880, el consagra la presunción de legalidad de los actos administrativos. Conforme lo anterior, se entiende que dicha autorización de



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

Código: SMXZCQEXV

construcción se otorgó al cumplirse los requisitos legales para su emisión.

En tercer lugar, conviene tener presente que Colegio demandado ha utilizado el Lote F4 como acceso a sus dependencias desde hace más de 10 años. En este sentido, declaran los testigos de la propia demandante, don José Luis Reyes Clark, quien indica que el colegio está utilizando los terrenos de la demandante al menos desde el año 2015 y don Rafael Rillon, quien declara que el acceso vehicular debe estar construido al menos desde el año 2009. En este orden de idas, el extenso periodo por el cual se ha utilizado la franja de terreno F4 por parte del Colegio, permite descartar la mera tolerancia e ignorancia, tanto de los antecesores en el dominio y del actual dueño, máxime si se tiene en consideración que existieron entre las partes de este juicio conversaciones y tratativas tendientes a concretar una venta del Lote F4 de formal total o parcial en el año 2019 y que se extendieron hasta el año 2021, previo a la interposición de la presente demanda.

Las circunstancias descritas precedentemente configuran una presunción judicial que reviste los caracteres del inciso segundo del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil y que permite tener por acreditado que el demandado acordó con el antecesor del dominio del Lote F4 su utilización como camino de acceso al Colegio.

TRIGÉSIMO: Que la parte demandante no puede desconocer el acuerdo del anterior propietario del Lote F4 con la demandada, ya que si se revisa la historia del Lote F4 se puede concluir que la demandante Inmobiliaria Nadic adquirió con fecha 28 de julio del año 2018 el referido Lote por compraventa celebrada con la Compañía de Seguros Confuturo



S.A, antes Compañía de Seguros Corpvida, personas jurídicas que se encuentran relacionadas.

En efecto, el testigo de la demandante José Sánchez, quien fuera representante legal de la Inmobiliaria Valle del Mar S.A., indica que en el año 2007 se juntaron dos empresas, Corpgroup y la Inmobiliaria Puerta Azul, con el objeto de desarrollar proyectos inmobiliarios sobre terrenos propios de Corpgroup, indicando que a ellos los invitaron a ese proyecto porque eran la empresa que tenía especialidades. Conforme lo expuesto, se debe tener presente que de dicho desarrollo inmobiliario es que nace la adquisición del Lote F1 y posterior adquisición del Lote F2 por parte del Colegio demandado, por lo que siendo don Juan Pablo Díaz Cumsille integrante del Directorio de la Inmobiliaria Valle del Mar en aquella época y siendo, a su vez, actual representante de la Inmobiliaria demandante, no resulta plausible que se alegue ignorancia respecto de la autorización para el uso del Lote F4 por parte del Colegio demandado, desde que el representante legal de la demandante se ha relacionado con el Lote F4 desde su origen y subdivisión.

A mayor abundamiento, cuando el Colegio adquiere el Lote F2, en el año 2012, la oferta final de adquisición del referido inmueble, que junto con el Lote F1 conforman las dependencias del Colegio, aparece suscrita por don Juan Pablo Díaz Cumsille, en representación de Inmobiliaria Valle del Mar Etapa XI S.A., lo que permite concluir que ya desde ese entonces el representante de la demandante tenía conocimiento del uso que se le estaba dando al Lote F4 por parte del demandado.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, conforme lo razonado precedentemente, se rechazará la demanda de precario intentada por el demandante, desde que se acreditó la



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

Código: SMXZCQEXV

existencia de un acuerdo del Colegio demandado con el anterior propietario del Lote F4, por el cual se permitió su utilización como calle o camino de acceso, el que no puede ser desconocido por el actual propietario del referido Lote.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que habiendo tenido motivo plausible para litigar no se condenará en costas a la demandante.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341, 348 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y los artículos 1.698, 2.194 y 2.195 ambos del Código Civil, se declara:

- i) Que se rechaza, sin costas, la objeción de documentos presentada por la parte demandada a folio 38.
- ii) Que se rechaza, sin costas, la tacha del N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil formulada por la demandada respecto del testigo Rafael Rillon Soto.
- iii) Que se rechazan, sin costas, las tachas de los N° 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil formulada por la demandada respecto del testigo José Sánchez Dieguez.
- iv) Que se rechaza, sin costas, la tacha del N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil formulada por la demandada respecto del testigo Francisco Daniel Cifuentes Varas.
- v) Que se rechaza, sin costas, las tachas de los N° 4 y 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil formulada por la demandante respecto del testigo Javier Ignacio Figueroa Petricio.
- vi) Que se omite pronunciamiento respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la demanda en su escrito de contestación de folio 10.



vii) Que se rechaza, sin costas, la demanda de precario interpuesta por el abogado Claudio Rivera Saavedra, a folio 1, en contra del Colegio Internacional Antofagasta S.A.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Ro1 C-825-2021

Dictada por doña **Pecky Daniela Valenzuela Herrera**, Juez Suplente.

En Antofagasta, a veintiséis de abril del año dos mil veintidós, se anotó el presente fallo en el estado diario, de conformidad con lo prevenido en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil.



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

Código: SMXZCQEXV