

«RIT»

Foja: 1

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 1° Juzgado Civil de Puente Alto  
**CAUSA ROL** : C-15673-2018  
**CARATULADO** : **EL CANELO S.A./CARPINTERO**

**Puente Alto, diez de Junio de dos mil veinte**

**VISTOS**

Con fecha 18 de octubre de 2018, compareció don Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado, mandatario judicial de **Sociedad de Inversiones El Canelo S.A.**, del giro de su denominación, representada legalmente por don Cecil George Gibson Navarro, sostenedor educacional, todos con domicilio en calle Santa Lucía N° 188, comuna de Santiago, quien deduce demanda de precario en contra de doña **María Asunción Carpintero Durán**, dueña de casa, domiciliada en Nueva F N° 123, Loteo Las Vizcacha, comuna de Puente Alto, a fin de que se le condene a la devolución de la propiedad indicada dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia o en el plazo que se estime fijar, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con costas.

Funda su demanda en que la Sociedad de Inversiones El Canelo S.A. es dueña de la propiedad ubicada en avenida Camino San José de Maipo, lote 123, Balneario Las Vizcachas lote N° 2, asignado con el número 06997, sitio 123, comuna de Puente Alto. Se señala en esta parte, además, lo siguiente "en calle nueva F N° 123, comuna de Puente Alto". Además indica que la información del domicilio consta de certificado de número emitido por el Departamento de Obras de la I. Municipalidad de Puente Alto. Por otra parte, señala que el inmueble de autos se encuentra ocupado por la demandada desde el año 2010, con quien la demandante no ha celebrado contrato de ninguna especie y por mera tolerancia ha permanecido ocupando dicho inmueble, motivo por el cual solicita la restitución.



«RIT»

Foja: 1

Con fecha 11 de diciembre de 2018, se notificó de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a la demandada, en el domicilio cuya restitución se solicita, esto es, en calle nueva F N° 123, Loteo Las Vizcachas, comuna de Puente Alto.

Con fecha 17 de diciembre del año 2018, se llevó a cabo la audiencia de contestación y conciliación con la comparecencia del apoderado de la parte demandante y el apoderado de la parte demandada. En dicha audiencia, el apoderado de la parte demandante ratificó la demanda con costas y el apoderado de la parte demandada, contestó en forma escrita la demanda, solicitando su rechazo con costas, la cual se tuvo como parte integrante de la audiencia.

Funda su contestación de la demanda en que el Lote o Sitio 123 del Loteo Balneario Residencial Las Vizcachas Etapa I, fue adquirido por la señora María Asunción Carpintero Durán, por compra que le hizo, junto a quien era su marido don Cecil George Gibson Navarro, a la sociedad Inversiones Puente Negro S.A., mediante escritura pública de fecha 22 de mayo de 1996, la cual fue inscrita a fojas 3075 V N° 4313 en el Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto. En dicho inmueble ha vivido la familia Gibson-Carpintero desde aquel tiempo a la fecha, compuesta por la demanda y sus hijos Cecil Nicolás, Sthepanie y Marielle, todos de apellidos Gibson Carpintero.

Añade que en el contexto de una enfermedad que padece desde el año 2000, quien a dicha fecha era su marido, le pidió que le otorgara poderes amplios que le permitieran enajenar propiedades. En tales circunstancias, el Gerente General de la sociedad demandante Cecil George Gibson Navarro, convenció a la demandada, para conformar una sociedad, cuyo objeto sería la inversión de capitales para obtener rentas de la misma. Con fecha 28 de noviembre del año 2000 constituyeron la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, cuyo único aporte en capital fue la propiedad sub-lite, manteniendo el demandante una administración de la sociedad con amplios poderes. Dicho aporte fue inscrito a fojas 3820 N° 5239 en el Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.



«RIT»

Foja: 1

Refiere que una vez desencadenada la enfermedad de la demandada, don Cecil George Gibson Navarro hizo abandono del hogar común, debiendo acudir la demandada a la vía judicial para obtener ayuda para sus hijas, obligación que se ha resistido durante años. En dicho contexto, en la causa de alimentos RIT Z-322-2017 del Juzgado de Familia de Puente Alto, con fecha 17 de mayo de 2018, don Cecil George Gibson Navarro, a través de su abogado Marco Guzmán Rojas, efectuó una presentación a dicho Tribunal de Familia con el siguiente tenor: *"En el segundo otrosí: Ruego a U.S., se sirva tener presente que como se acreditará instrumentalmente y por otros medios de prueba en la audiencia que se solicita en el tercer otrosí, el alimentante don Cecil Gibson Navarro, hace ya algunos años mediante un acuerdo directo y personal libre y espontáneo adoptado con la demandante y alimentaria de autos, hizo entrega a este con cargo a la pensión de alimentos establecida en este proceso y para efectos de cumplir íntegramente con la misma, de un inmueble urbano ubicado en calle Nueva F N° 1 123 loteo Las Vizcachas, comuna de Puente Alto. Este inmueble lo dispone exclusivamente la alimentaria, para efectos de su habitación personal liberada de todo costo, siendo en los hechos usufructuaria exclusiva del inmueble. Hago presente a S.S., que el valor de arriendo de dicho inmueble es la suma de \$500.000 aproximadamente"*.

Continua cuestionando si los hechos relatados, pueden configurar o ser propios de un estado de ignorancia o mera tolerancia, negando dicho hecho, más aún, si la demandada doña María Asunción Carpintero Durán, a pesar de la infinidad de actos ejecutados por su ex marido, aún tiene derechos en la sociedad que reclama el actor, puesto que sigue siendo accionista de la sociedad Inversiones El Canelo S.A. a través de la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada que se encuentra vigente a la fecha.

Finalmente señala que la demandada no ocupa la propiedad sub-lite por mera tolerancia o ignorancia, citando al efecto el artículo 2195 del Código Civil, faltado uno de los requisitos exigidos por la norma descrita, pues la ocupación que hace la demandada del bien sub lite deriva de su carácter de propietaria del mismo como socia de la Sociedad de



«RIT»

**Foja: 1**

Inversiones Las Vertientes Limitada y a su vez de la Sociedad Inversiones El Canelo, y segundo, porque su ex marido, Cecil George Gibson Navarro, representante legal de la demandante, confiesa en juicio haberle otorgado el usufructo, lo que si bien no es constitutivo del mismo contrato, es un reconocimiento de que la ocupación de la demandada no es por ignorancia o mera tolerancia.

En la misma audiencia se citó a las partes a conciliación la que no se produjo por desavenencias entre las partes.

Con fecha 28 de enero de 2019, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que debía recaer. Con fecha 08 de febrero se tuvo por notificado al apoderado de la parte demandante y con fecha 20 de junio de 2019 se notificó al apoderado de la parte demandante por cédula.

Con fecha 29 de mayo de 2020, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**En cuanto a la objeción documental:**

**Primero:** Que con fecha 12 de septiembre de 2019, comparece Marco Guzmán Rojas, apoderado de la parte demandante y objetó el documento acompañado por la demandada signado con el N° 6 de la presentación de fecha 28 de agosto de 2019, que consiste en una copia de un contrato de construcción suscrito por la demandada y un tercero ajeno al juicio, por tratarse de una simple fotocopia que emana de la propia interesada, no constando su autenticidad.

**Segundo:** Que, habiéndose conferido traslado a la parte demandada de la objeción documental, este se tuvo por evacuado en su rebeldía con fecha 17 de octubre de 2019.

**Tercero:** Que, las causales de impugnación de los instrumentos privados como el de la especie, son la falsedad y la falta de integridad, consistiendo la primera, en la falsificación misma del documento, sea creando completamente un documento privado que no existe, o en la falsedad material, es decir cuando existiendo verdaderamente el documento, se altera su contenido, haciéndose adiciones o enmiendas; a su vez, la falta de



«RIT»

Foja: 1

integridad, mira a la carencia o privación de su calidad de íntegro, a que no le falte ninguna de sus partes.

**Cuarto:** Que, como se ha señalado previamente, los instrumentos privados como el que nos ocupa sólo pueden ser impugnados por falsedad o por falta de integridad y, al alegar una u otra circunstancia, debe expresarse con precisión de qué manera no son auténticos o carecen de integridad. En la especie, la técnica referida no se observa, fundándose la objeción opuesta en simples alegaciones relativas al mérito probatorio del documento y al no haberse utilizando ninguna de las vías de impugnación autorizadas por la ley para los instrumentos privados, la objeción será finalmente rechazada.

**En cuanto al fondo:**

**Quinto:** Que, don Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado, mandatario judicial de Sociedad de Inversiones El Canelo S.A., representada legalmente por don Cecil George Gibson Navarro, deduce demanda de precario en contra de doña María Asunción Carpintero Durán, en razón de los argumentos de hecho y derecho referidos en lo expositivo del fallo.

**Sexto:** Que la parte demandada contestó en forma escrita la demanda, solicitando su rechazo con costas, conforme los argumentos de hecho y derecho ya explicitados.

**Séptimo:** Que, la acción interpuesta, denominada acción de precario, es aquella consagrada en el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil el cual establece que: "*Constituye también precario la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño*".

**Octavo:** Que para configurar la institución del precario deben concurrir los siguientes requisitos: la persona que solicita la restitución de la cosa sea su dueño; que ésta sea ocupada por la persona en contra de la que se formula la petición; dicha detentación lo sea sin previo contrato y, por último, que lo sea por ignorancia o mera tolerancia del dueño. La carga de acreditar los dos primeros presupuestos fácticos corresponde al demandante, y cumplida, es el demandado quien debe demostrar que la ocupación está justificada por un título o contrato y que, por lo tanto, no obedece a ignorancia o a mera tolerancia.



«RIT»

Foja: 1

**Noveno:** Que, de acuerdo lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o esta, de manera que, ha correspondido a la demandante acreditar el dominio sobre el bien cuya restitución solicita y la tenencia de este por la demandada.

**Décimo:** Que, la parte demandante acompañó la siguiente prueba documental: 1) Inscripción de fojas 5146 N° 6880 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; 2) Certificado de avalúo fiscal, correspondiente al segundo semestre del año 2018, N° de Rol 03803-00030; 3) Certificado de número emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Puente Alto, con fecha 03 de octubre de 2018 respecto del inmueble ubicado en Avenida Camino San José de Maipo, correspondiente al lote 123, Balneario Las Vizcachas, Lote 2, Rol de Avalúo 3803-30.

**Undécimo:** Que por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba documental: 1) Inscripción de fojas 3075 vuelta N° 4313 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; 2) Copia de inscripción de fojas 3820 N° 5239 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; 3) Inscripción de fojas 5146 N° 6880 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto; 4) Copia de Escritura de Constitución de Sociedad de Inversiones Vertientes Limitada; 5) Escritura de Constitución Inversiones El Canelo S.A; 6) Contrato General de Construcción de fecha 12 de junio de 2000 entre María Asunción Carpintero Durán y don Ítalo Negrete Rebolledo; 7) Fracturas de Ventas y Servicios N° 0037, 0033, 0040, 0041 y 0042.

**Duodécimo:** Que, conforme la inscripción de fojas 5146 N° 6880 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto se ha acreditado que la sociedad Inversiones El Canelo S.A., es dueña del inmueble ubicado en Puente Alto, Provincia de Cordillera, consistente el Lote N° 123, de la subdivisión del Lote N° 2, del Balneario Las Vizcachas, el cual, conforme certificado de número emanado de la Dirección de Obras de la



«RIT»

**Foja: 1**

Ilustre Municipalidad de Puente Alto, acompañado a estos autos, corresponde al ubicado en avenida Camino San José de Maipo, lote 123, Balneario Las Vizcachas lote N° 02, asignado con el número 06997, sitio 123, comuna de Puente Alto. Lo adquirió por aporte que le hizo la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, representada por don Cecil George Gibson Navarro, en el precio de \$100.000.000, lo cual consta en escritura pública de constitución de sociedad, otorgada en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín, el 7 de agosto de 2002.

**Décimo tercero:** Que, con el mérito del certificado de dominio individualizado en la consideración previa, ha quedado acreditado que el demandante tiene la posesión inscrita del inmueble cuya restitución reclama.

Así, asentado lo dicho precedentemente, cabe reputar a la actora como dueña del inmueble antes referido, conforme a lo previsto en el artículo 700 del Código Civil, que prescribe que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo, quedando así acreditado el primer requisito para la procedencia del precario.

**Décimo cuarto:** Que, sin perjuicio de haberse recibido a prueba, no es un hecho controvertido en estos autos la ocupación que la demandada hace del inmueble cuya restitución se demanda, lo cual se deduce sencillamente de la sola lectura de la contestación, motivo por el cual se dará por acreditado el segundo supuesto de la acción deducida.

**Décimo quinto:** Que, por último, en cuanto al título en virtud del cual ocupa la demandada, si bien esta comienza su defensa con un eventual reconocimiento de la ocupación del inmueble por parte del representante legal de la demandante en el contexto de un juicio de cumplimiento de alimentos en relación a los hijos en común, ninguna prueba fue acompañada al efecto, motivo por el cual se desestimará dicha alegación. Luego, alega la calidad de comunera en el inmueble, situación que necesariamente nos lleva al estudio de los títulos del inmueble sub-lite.

**Décimo Sexto:** Que, como se dijo, la inscripción vigente del inmueble, es la de fojas 5146 N° 6880 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes



## «RIT»

### Foja: 1

Raíces de Puente Alto, en virtud de la cual, el dominio lo detenta la Sociedad El Canelo S.A. Luego, conforme la escritura de constitución de la sociedad anónima cerrada El Canelo S.A., acompañada por la demandada, es posible observar que esta se constituyó por la Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, representada por don Cecil Gibson Navarro, y don Cecil Nicolás Gibson Carpintero, representado también por don Cecil Gibson Navarro, quien además es padre del primero. A su vez, conforme escritura de constitución de Sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada, de fecha 28 de noviembre del año 2000, acompañada por la demandada, esta se constituyó por don Cecil George Gibson Navarro, y doña María Asunción Carpintero Durán. En dicha escritura, consta que el capital social de la sociedad Las Vertientes Limitada, es la suma de \$100.000.000 el cual se formó por el aporte, en partes iguales, de los derechos que le cabían a ambos socios, en el inmueble correspondiente al lote N° 123, del Plano de Subdivisión del Lote N° 2, del Balneario Las Vizcachas, archivado bajo el número 569 al final del Registro de Propiedad de 1992 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, conforme así lo dispone la cláusula cuarta de dicho estatuto social.

En armonía con lo anterior, consta la inscripción de fojas 3820 N° 5.239 del Registro de Propiedad del año 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, acompañada por la demandada, y en virtud de la cual, la sociedad de Inversiones Las Vertientes Limitada detentó el dominio del inmueble sub-lite y en la que se hace referencia a la inscripción de fojas 3.075 vuelta N° 4313 del Registro de Propiedad del año 1996 del Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto, como su título anterior, la cual también fue acompañada por la demandada y que da cuenta de haber existido una comunidad entre don Cecil George Gibson Navarro y doña María Asunción Carpintero Durán, respecto del inmueble de autos.

**Décimo séptimo:** Que, sin perjuicio de lo anterior, conforme se afirma por la doctrina, la figura del precario comprende una situación meramente fáctica, referida al caso concreto por el cual una persona mantiene en su poder, sin



«RIT»

**Foja: 1**

título que lo ampare, una cosa ajena, careciendo de la autorización de su dueño, sea porque simplemente se resigna, o porque lo ignora. La consecuencia jurídica que la ley prevé se enerva en caso que el tenedor acredite que milita a su favor alguna justificación para ocupar la cosa objeto del litigio, aparentemente seria o grave, sea que vincule al actual dueño con el ocupante o a este último con la cosa, aunque sea de lo aparentemente ajeno. En virtud de aquello, es posible sostener que el título al que se refiere el inciso 2° del artículo 2195 del código ya mencionado, corresponde a uno que permita constatar la presencia de una determinada situación jurídica que descarte que la ocupación de la cosa sea simplemente sufrida o soportada por su actual dueño, y no que emane de éste ni que se trate de uno que cumpla con la ritualidad que le sea aplicable, por ende, es suficiente que permita desvirtuar que el origen de la ocupación de la cosa se sustenta en una situación de hecho exclusivamente soportada por el dueño que exige recuperarla y así se sostiene en las sentencias dictadas en los procesos números 8.054-17, 11.720-17, 34.172-17 y 37.898-17 de nuestra Excma. Corte Suprema.

**Décimo octavo:** Que, al respecto, cabe sostener que si bien la demandada alega dominio sobre el inmueble, este conforme el mérito de los autos, deriva de su calidad de socia de la sociedad de responsabilidad limitada, que a su vez es parte de la sociedad anónima cerrada, que es la actual dueña del inmueble, derechos que no han sido acreditados en relación a su vigencia, con las respectivas inscripciones vigentes en el Registro de Comercio donde se inscribieron las respectivas sociedades. Sin perjuicio de ello, como se ha expuesto reiteradamente, debe resaltarse que la ausencia de título como presupuesto de procedencia de la acción de precario, debe necesariamente relacionarse con la ignorancia o la mera tolerancia de la actora. De esta forma, pudiendo descartar la ignorancia de la misma como motivo de la ocupación, primero por ser contraria a la mera tolerancia alegada, pues no puedo tolerar lo que ignoro, y además porque la demandada, sin perjuicio de los eventuales derechos de dominio que detenta en calidad de socia, como se dijo, no



«RIT»

Foja: 1

probados, ha sido comunera en el inmueble con el representante legal de la sociedad demandante y parte de la actividad especulativa realizada por la familia que alguna vez mantuvo con este último, a través de la diversas sociedades que han sido y de la que actualmente es dueña del inmueble objeto de la acción.

**Décimo noveno:** Que, entonces, en el caso particular, el actor señala que existe una ocupación sin contrato previo y por mera tolerancia, en consecuencia, se hace necesario dilucidar el sentido y alcance de la expresión "sin previo contrato", y al respecto es dable señalar que si bien la ley define lo que es contrato en el artículo 1438 del Código Civil como el "*acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa*", en la especie debe dársele un sentido más amplio, comprensivo de la voz "título", esto es, un antecedente jurídico al que la ley reconozca la virtud de justificar la ocupación expresión y por su parte "mera tolerancia" no denota otra cosa que la actitud indulgente del dueño de una cosa, que permite, sin aprobarlo expresamente, actos del demandado, por los cuales ejerce la tenencia de una cosa de su propiedad; en resumen, se trata de la simple condescendencia del propietario de la cosa que luego trata de recuperar (Excma. Corte Suprema Rol N° 19.059-2019.)

**Vigésimo:** Que, atendido los hechos que se tuvieron por acreditados conforme los títulos aportados por la demandada, se puede concluir que la tenencia u ocupación de la propiedad por ésta no deriva de "una actitud permisiva, de transigencia, aquiescencia o condescendencia" de la actora, sino que derechamente proviene, como se dijo, se su calidad de predecesora en el dominio y como eventual socia de la sociedad propietaria del inmueble, situación que evidentemente no puede ser desconocida por la actora y su representante legal. Lo anterior, unido a que, por tratarse el precario una cuestión de hecho, la situación de la demandada es suficiente para ocupar, pues en lo meramente fáctico, ocupa el bien raíz no por ignorancia ni por mera tolerancia de la actual dueña, sino por una causa jurídicamente relevante, que permite concluir que no se



«RIT»

Foja: 1

configuran los presupuestos del artículo 2195 del Código Civil, de tal manera, que la acción de precario no es la idónea para reclamar la restitución del inmueble, debiendo consecuentemente rechazarse como se verá en lo resolutivo del fallo.

**Vigésimo Primero:** Que, la demás prueba ofrecida y no pormenorizada en nada altera lo resuelto por este sentenciador.

**Vigésimo Segundo:** Que no se condenará en costas a la parte demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 700, 1698, 2195 inciso 2° del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 342, 384 N°2, 680, 683, 686, 687, 688 del Código de Procedimiento Civil; se resuelve:

I.-Que **Se Rechaza** la objeción documental deducida con fecha 12 de septiembre de 2019.

II.- Que, **Se Rechaza** la demanda de precario de fecha 18 de octubre de 2018

III.- Que no se condena en costas a la parte demandante.

**Dictada por don Cristián García Charles, Juez Titular.**

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puente Alto, diez de Junio de dos mil veinte**



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

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>