

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Punta Arenas
CAUSA ROL : C-1095-2022
CARATULADO : ROTARY CLUB PUNTA ARENAS/RADIO CLUB
DE MAGALLANES

Punta Arenas, once de octubre de dos mil veinticuatro

Vistos:

En folio 1 compareció el abogado **MARCOS ALEJANDRO ALVARADO SOTOMAYOR**, correo electrónico marcosalvarado@armabogados.cl, en representación de **ROTARY CLUB DE PUNTA ARENAS**, corporación de derecho privado sin fines de lucro, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Colón N°1144, segundo piso, oficinas 1 y 2 de la ciudad de Punta Arenas. Interpuso demanda de declaración de prescripción adquisitiva en contra de **RADIO CLUB PUNTA ARENAS**, corporación de derecho privado, representada legalmente por **SERGIO UYEVIC PIVCEVIC**, ignora profesión u oficio, o quien la represente legalmente, ambos domiciliados para estos efectos en calle Ecuatoriana, hoy Ignacio Carrera Pinto N°457 de la ciudad de Punta Arenas. Solicita tener por interpuesta la demanda, acogerla a tramitación, y en definitiva declarar la prescripción adquisitiva extraordinaria en favor de su representada, como título y modo de adquisición del dominio del inmueble ubicado en calle Maipú N°1368, inscrito a fojas 1946 N°1965 del Registro de Propiedad del año 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y ordenar la cancelación de la inscripción de dominio a nombre de la demandada, procediendo la respectiva inscripción del indicado inmueble a nombre de su representada en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.

Relata que en el año 1984, se constituyó la corporación de derecho privado sin fines de lucro denominada "Rotary Club de Punta Arenas", cuyo objetivo es el conocimiento mutuo y la amistad como ocasión de servir, la buena fe como norma en los negocios y en el ejercicio de las profesiones, el aprecio a toda ocupación útil y la



Foja: 1

dignificación de la propia en servicio de la sociedad, la aplicación del ideal de servicio por todos los rotarios en su vida privada, profesional y pública, y la inteligencia, la buena voluntad y la paz entre las naciones de la tierra, por el compañerismo de sus hombres de negocios y profesionales unidos en el ideal de servicio, sin perseguir fines de lucro. Bajo estos preceptos, su representada se ha destacado en innumerables actividades, ayudas y colaboraciones a la comunidad regional, lo cual es de público conocimiento, en particular sus movimientos filántropos. En consecuencia, los miembros de su representada, ya sea tanto los socios activos como los honorarios se vieron en la necesidad de asentarse en un lugar físico para proceder con sus actividades propias como son las realizaciones de reuniones de trabajo o camaradería y demás actividades relacionadas.

Explica que la corporación de derecho privado denominada Radio Club Magallanes, representada por Sergio Natalio Pedro Uyevec Pivcevic, es dueño de un inmueble ubicado en la ciudad de Punta Arenas, en calle Maipú N°1368, cuyos deslindes y dimensiones son los siguientes: NORTE, Municipalidad de Magallanes en 12 metros cincuenta centímetros; ESTE, Sucesión Bernardina Ojeda Barría, en cincuenta metros; SUR, calle Maipú en doce metros cincuenta centímetros; y OESTE, Pedro y Antonio Zec, en cincuenta metros. El inmueble rola inscrito a fojas 1.946, N°1.965 del Registro de Propiedad del año 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y se encuentra enrolado para efectos del pago de impuesto territorial con el N°01757-00008 ante el Servicio de Impuestos Internos.

Refiere que según lo indicado en el acápite anterior, y ante la necesidad de su representada para establecer y contar con un lugar físico para el desarrollo de sus reuniones, es que con fecha 1 de diciembre del año 1999, entre el Radio Club de Magallanes y el Rotary Club de Punta Arenas se celebró contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Maipú N°1362, cuando en realidad debía decir, calle Maipú N°1368, Punta Arenas, firmado ante don Horario Silva Reyes, Notario Público Titular de la Región de Magallanes y la Antártica Chilena, contrato en el cual se acordaron las siguientes obligaciones: El arrendador (Radio Club Magallanes) entrega en arrendamiento parte de la propiedad en comento, consistente en 3 oficinas, pasillo de acceso a ella y a



Foja: 1

dos baños, salón de actos y cocina; en cuanto a la renta, se pactó de la siguiente forma: Un pago inicial de \$250.000 al momento de firmar el referido contrato de arrendamiento, por única vez, y un pago trimestral durante los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año durante la vigencia del contrato de arrendamiento, correspondiente a la suma de 6,68 Unidades de Fomento (U.F.), verificándose el pago de la renta los primeros quince días de cada trimestre por adelantado.

Agrega que, respecto al destino del inmueble, se indicó que será exclusivamente para las actividades establecidas en los estatutos de su representada.

En cuanto a la duración, se indicó en la cláusula sexta lo siguiente: "El presente contrato se pacta a cinco años plazo, contados desde el 01 de Diciembre de 1999 y salvo que alguna de las partes dé aviso en contrario por lo menos con sesenta (60) días de anticipación al término del plazo por aviso entregado a través de una Notaría Pública, de ponerle término o de ejercerse por el arrendatario la opción de adquisición del 100% del inmueble singularizado en la cláusula primera, se entenderá prorrogado por otro periodo igual y sucesivo. La opción de adquisición del inmueble señalada para el arrendatario podrá ejercerse anticipadamente si el arrendador así lo solicitare o aceptare".

Expresa que así fue como su representada, durante el transcurso de los años hace uso de inmueble ya individualizado, cancelando sus rentas, encargándose del pago de impuesto territorial, cuentas de consumos básicos, arreglos y mantención del inmueble, y todos aquellos gastos asociados al cuidado responsable de un inmueble. Las rentas de arrendamiento se pagaron hasta el año 2009, dejando de pagarse desde la fecha indicada, puesto que no existía alguna persona del Radio Club de Magallanes que estuviera dispuesta a recibir las rentas de arrendamiento. Nunca nadie del Club demandado reclamó las rentas adeudadas, ni se interpuso acción legal alguna en contra de su mandante para obtener el pago de tales rentas señaladas.

Argumenta que sin perjuicio de lo anterior, en el año 2009 su representada, luego de múltiples intentos de búsqueda de algún representante de Radio Club Magallanes, los cuales fueron todos negativos, dejó de pagar las rentas de arrendamiento por no lograr ubicar el paradero tanto del representante de la demandada como de



Foja: 1

alguno de sus asociados para efectos de realizar el referido pago, sin embargo, continuó con el pleno uso del inmueble, reparaciones, mantención, pago de impuesto territorial, gastos, etc., hasta la actualidad. Razón por la cual, a los días de hoy su representada ha actuado como señor o dueño del inmueble antes individualizado, siendo así reconocido por los vecinos del sector y organizaciones vecinales y comunidad en general como se acreditará en la etapa procesal correspondiente, por más de 10 años de manera pacífica e ininterrumpida.

Señala que el artículo 588 del Código Civil prescribe "Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción. (...)". Por su parte el artículo 2492 del mismo cuerpo legal indica lo siguiente: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales.

Una acción o derecho se dice prescribir cuando se extingue por la prescripción".

Indica que aquellos requisitos comunes a toda prescripción, sea tanto adquisitiva como extintiva, ordinaria como extraordinaria, son: 1) Debe ser alegada, ya sea como acción o como excepción (2493); 2) No puede renunciarse anticipadamente. (2494); y 3) Las reglas son iguales para todas las personas (2497).

Menciona que, respecto de la prescripción adquisitiva se suele decir por la doctrina que contiene ciertas particularidades, siendo las siguientes: 1) Predomina la calificación de un modo de adquirir originario, independientemente que la cosa que se adquiriera por este modo de adquirir el dominio haya tenido un predecesor, al operar la prescripción se entiende que jamás había tenido uno; 2) Permite adquirir toda clase de bienes que puedan poseerse, en consideración que uno de los requisitos esenciales es precisamente la posesión del bien que se intenta adquirir; 3) Suele decirse que es un modo de adquirir a título singular; 4) Es un modo de adquirir a título gratuito y por acto entre vivos.

Refiere que, en concordancia con lo anterior, podemos decir que para que opere la prescripción adquisitiva como modo de



Foja: 1

adquirir el dominio de las cosas, deben concurrir los siguientes requisitos copulativos.

En primer lugar, se requiere que la cosa sea susceptible de prescripción, vale decir que se encuentre dentro del comercio humano, sea determinada, entendiéndose aquellos que no son susceptibles los derechos personales, los derechos de la personalidad, los derechos reales expresamente exceptuados por el legislador (servidumbre discontinua en cualquier clase y servidumbre continuas aparentes, 882, 917), las que se encuentran fuera del comercio humano, cosas indeterminadas, cosas propias.

En segundo lugar, se requiere la posesión: esto quiere decir la necesidad que la persona que intenta prescribir mantenga el ánimo de señor o dueño de la cosa, lo que ocurre en la especie toda vez que su representada ha actuado como dueño del inmueble singularizado anteriormente manteniéndolo en perfectas condiciones de uso, pagando las contribuciones de bienes raíces, haciendo mejoras y/o reparaciones en el inmueble en cuestión, solventando los gastos básicos de agua, electricidad, gas, etc. Indispensable es tener claro que la posesión es la tenencia de una cosa con ánimo de señor o dueño (Art. 700 CC).

En tercer lugar, se requiere el transcurso del tiempo, el cual varía según la posesión que se haya ejercido. Indica que para que opere la prescripción adquisitiva como modo de adquirir el dominio de las cosas, puede ser ordinaria o extraordinaria.

Hace presente que en el caso de marras, nos encontramos frente una prescripción adquisitiva extraordinaria, en virtud del cumplimiento de los siguientes requisitos, a saber: a) Posesión irregular, la ley no señala expresamente que el poseedor debe estar en posesión irregular, sino más bien la teoría tradicional sostiene que aún si la posesión ejercida es irregular, en ningún caso ésta debe ser viciosa, violenta o clandestina, lo que en el caso de marras se cumple a cabalidad; b) Transcurso de 10 años: Según indica el artículo 2511 del Código Civil, el cual señala que el plazo necesario para adquirir es de diez años contra toda persona, plazo que su representada sobrepasa con creces.

Manifiesta que el artículo 2510 del mismo cuerpo legal prescribe "El dominio de cosas comerciales que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, puede serlo por la extraordinaria, bajo las reglas que van a expresarse:



Foja: 1

1ª. Para la prescripción extraordinaria no es necesario título alguno.

2ª. Se presume en ella de derecho la buena fe, sin embargo, de la falta de un título adquisitivo de dominio.

3ª. Pero la existencia de un título de mera tenencia hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos de concurrir estas dos circunstancias:

1ª. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción;

2ª. Que el que alega la prescripción pruebe haber poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo".

Debido a lo recientemente expuesto, afirma que su representada cumple con todos los requisitos establecidos por la Ley para prescribir adquisitivamente el inmueble en cuestión, toda vez que ha actuado como señor o dueño respecto del inmueble, es de público conocimiento el ánimo de ser (sic) o dueño de su representada respecto del bien raíz en cuestión, libre de toda clandestinidad y violencia, durante más de diez años.

Declara que su razonamiento se condice a lo resuelto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepción en su considerando Octavo en causa Rol Ingreso Civil N°1.376-2017, indicando: Que, en lo relativo a la alegación de la parte recurrente, en el sentido que no es posible prescribir contra título inscrito, sin título inscrito, en conformidad a lo prevenido en el artículo 2505 del Código Civil, esta materia ha sido objeto de discusión doctrinaria y jurisprudencial (sin pacífica conclusión), a la luz del artículo 2510 del Código Civil, que contiene reglas sobre la prescripción extraordinaria, adscribiendo estos sentenciadores a la tesis de la prevalencia de la posesión material por sobre la inscrita, siendo la primera un hecho que consiste en la efectiva tenencia de una cosa con ánimo de dueño, en matiz con la segunda, que se entiende como una mera garantía de posesión. De este modo, la inscripción no es más que garantía de este hecho posesión, que debe existir en la realidad. "La inscripción solemniza ese hecho, de modo que si éste no existe, queda transformada en forma vacía; los beneficios de prueba y garantía de posesión que concede la inscripción sólo los alcanza el que tiene la posesión material del inmueble" (Peñailillo



Foja: 1

Arévalo, Daniel; Los Bienes; cuarta edición, reimpresión, mayo de 2016; pág. 172).

Avalan esta postura, esto es, acerca de la posibilidad de ser adquirido por la prescripción extraordinaria un inmueble inscrito, sin necesidad de título inscrito, lo expresado sobre el particular por don Ruperto Bahamondes seguido por don Juan Esteban Montero, los cuales afirman que "... el artículo 2505 del Código Civil se refiere sólo a la prescripción ordinaria, en consecuencia, un inmueble inscrito se puede adquirir por prescripción extraordinaria sin necesidad de título inscrito". Se añade que, de este modo, "el individuo que se apodera materialmente de un inmueble inscrito, y lo posee durante diez años sin violencia, clandestinidad ni interrupción, se hace dueño de él por la prescripción extraordinaria. En abono de la postura, entre otras razones, se expresa que: "... de no aceptarse esta doctrina, jamás habría prescripción extraordinaria contra título inscrito y se llegaría al absurdo de que la ley protege al propietario negligente, en perjuicio del que trabaja en el inmueble" (Alessandri Rodríguez, Arturo y otros; Tratado de los Derechos Reales. Bienes; Tomo II; Editorial Temis S.A. - Editorial Jurídica de Chile; sexta edición, reimpresión, febrero 2001; Págs. 62 y 63)".

Concluye que, lo que indica lo razonado anteriormente se refiere a que la inscripción de dominio es mera solemnidad, prueba y garantía, pero siempre predomina la realidad, así, si la posesión material la detenta un tercero por el lapso de tiempo en forma ininterrumpida, el tercero adquirirá por prescripción extraordinaria el dominio del inmueble en cuestión.

Respecto a los actos de mera tolerancia, que no están definidos en la ley, pero la doctrina da un atisbo de aquello e indican que serían aquellos que él tercero realiza sin la intención de ejercitar un derecho propio, sino basándose en la condescendencia del titular del derecho ejercitado. Sin perjuicio de aquello, cuando el uso es público, excluyente y continuo de una cosa, sin oposición de su dueño, como es el caso, hace presumir que éste presta su aquiescencia y constituye un acto de posesión apto para usucapir, o sea, adquirirlo por prescripción adquisitiva (Alessandri A., Somarriva M., Vidanovic A., Tratado de los Derechos Reales, Bienes, Tomo Segundo, Séptima Edición, enero 2016). Por lo que, siguiendo este análisis, su representada se encuentra en la



Foja: 1

posición de adquirir por prescripción adquisitiva el inmueble ya individualizado.

En **folio 37** se acompañaron publicaciones de notificación por avisos a Radio Club Magallanes autorizada en folio 36, de fechas 12, 13 y 14 de abril de 2023, realizadas en Diario El Pingüino, y publicación de 15 de abril de 2023, realizada en Diario Oficial.

En **folio 44**, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

En **folio 45**, compareció la parte demandante, evacuando el trámite de réplica, solicitando se tengan por reproducidos todos y cada uno de los argumentos señalados al momento de interponer la demanda, y en definitiva se acoja la misma en todas sus partes, con expresa condena en costas.

En **folio 48**, se tuvo por evacuado el trámite de dúplica en rebeldía de la parte demandada.

A **folio 61**, rola certificado de llamado a audiencia de conciliación decretada en autos, realizada con la sola comparecencia del apoderado de la parte demandante.

En **folio 65** se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos materia de acreditación de las partes.

Por resolución de **folio 112**, se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que, tal como se dijo, en folio 1 compareció el abogado Marcos Alvarado Sotomayor en representación de Rotary Club de Punta Arenas, interponiendo demanda de declaración de prescripción adquisitiva en contra de Radio Club Punta Arenas, que según se desprende de la presuma, la notificación por avisos y de los documentos acompañados es también conocida como Radio Club de Magallanes, representada por Sergio Uyevic Pivcevic o quien lo represente legalmente; solicitando se declare la prescripción adquisitiva extraordinaria en favor de su representada, como título y modo de adquisición del dominio del inmueble ubicado en calle Maipú N°1368, inscrito a fojas 1946 N°1965 del Registro de Propiedad del año 1981 del Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, y ordenar la cancelación de la inscripción de dominio a nombre de la demandada, procediendo la respectiva inscripción del



Foja: 1

indicado inmueble a nombre de su representada en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad.

Segundo: Que, en folio 44 se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la parte demandada.

Tercero: Que recibida la causa a prueba la **parte demandante** acompañó los siguientes antecedentes y medio probatorios:

En folio 1, reiterados en folio 78, acompañó de conformidad a lo dispuesto en el artículo 255 del Código de Procedimiento Civil los siguientes documentos:

1. Acta de constitución y aprobación de estatutos de la Corporación "Rotary Club de Punta Arenas", de fecha 22 de marzo de 1984, repertorio N°86 del Notario Público de Magallanes don Fernando Ríos Olavarría.

2. Certificado de Vigencia de Persona Jurídica sin fines de Lucro de Rotary Club de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 22 de mayo de 2022.

3. Certificado de Directorio de Persona Jurídica sin fines de Lucro de Rotary Club de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, de fecha 22 de mayo de 2022.

4. Copia contrato de arrendamiento celebrado entre Radio Club de Magallanes, representada por Sergio Uyevic Pivcevic y Corporación Rotary Club de Punta Arenas, representada por su presidente Eduardo Menéndez Glasinovic, el día 1 de diciembre de 1999.

5. Copia de inscripción fojas 1946 N°1965 del Registro de Propiedad del año 1981, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, el día 28 de abril de 2022.

6. Copia de certificado de Hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar, del inmueble inscrito a fojas 1946 N°1965 del Registro de Propiedad del año 1981, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas, el día 26 de abril de 2022.

En folio 85 acompañó con citación:

7. Comprobante de ingreso N°1159 de fecha 31 de enero de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2402370, N° de servicio 282983-5.



Foja: 1

- 8.** Comprobante de ingreso N°1167 de fecha 2 de marzo de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2449531, N° de servicio 282983-5.
- 9.** Comprobante de ingreso N°1181 de fecha 30 de marzo de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2496698, N° de servicio 282983-5.
- 10.** Comprobante de egreso N°1203 de fecha 26 de abril de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2543936, N° de servicio 282983-5.
- 11.** Comprobante de egreso N°1213 de fecha 29 de mayo de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2591327, N° de servicio 282983-5.
- 12.** Boleta de Aguas Magallanes N°2638977, N° de servicio 282983-5, vencimiento el 5 de julio de 2017.
- 13.** Comprobante de egreso N°1262 de fecha 3 de agosto de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2685589, N° de servicio 282983-5.
- 14.** Comprobante de egreso N°1267 de fecha 23 de agosto de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2733462, N° de servicio 282983-5.
- 15.** Comprobante de egreso N°1302, de fecha 25 de septiembre de 2017 y boleto de Aguas Magallanes N°2781681, N° de servicio 282983-5.
- 16.** Comprobante de egreso N°1324 de fecha 30 de octubre de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2829900, N° de servicio 282983-5.
- 17.** Comprobante de egreso N°1343 de fecha 29 de noviembre de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2878141, N° de servicio 282983-5.
- 18.** Comprobante de ingreso N°1551 de fecha 3 de enero de 2017 y Boleta de Aguas Magallanes N°2355231, N° de servicio 282983-5.
- 19.** Comprobante de ingreso N°1166 de fecha 2 de marzo de 2017 y Boleta de Edelmag N°3663364, N° de cliente 4528071.
- 20.** Comprobante de egreso N°1176 de fecha 16 de marzo de 2017 y Boleta de Edelmag N°3716301, N° de cliente 4528071.
- 21.** Comprobante de ingreso N°1193 de fecha 26 de abril de 2017 y Boleta de Edelmag N°3768247, N° de cliente 4528071.



Foja: 1

22. Comprobante de egreso N°1209 de fecha 18 de mayo de 2017 y Boleta de Edelmag N°3822915, N° de cliente 4528071.

23. Comprobante de egreso N°1227 de fecha 16 de junio de 2017 y Boleta de Edelmag N°3877022, N° de cliente 4528071.

24. Comprobante de egreso N°1250 de fecha 14 julio de 2017 y Boleta de Edelmag N°4002374, N° de cliente 4528071.

25. Comprobante de egreso N°1266 de fecha 23 de agosto de 2017 y Boleta de Edelmag N°4055844, N° de cliente 4528071.

26. Comprobante de egreso N°1287 de fecha 25 de septiembre de 2017 y Boleta de Edelmag N°4111719, N° de cliente 4528071.

27. Comprobante de egreso N°1310 de fecha 19 de octubre de 2017 y Boleta de Edelmag N°4166566, N° de cliente 4528071.

28. Comprobante de egreso N°1342 de fecha 29 de noviembre de 2017 y Boleta de Edelmag N°4220467, N° de cliente 4528071.

29. Comprobante de egreso N°1351 de fecha 18 de diciembre de 2017 y Boleta de Edelmag N°4275366, N° de cliente 4528071.

En folio 86 acompañó con citación:

30. Comprobante de egreso N°1377, de fecha 29 de enero de 2018 y Boleta de Edelmag N°4331546, N° de cliente 4528071.

31. Documento titulado "Renovación de Póliza", emitido por Mapfre Seguros, N° de Póliza 1010200038338, vigencia de póliza 30/09/2016 a 30/09/2017.

32. Recibo de caja N°30217552994, fecha de pago 03/02/2017, emitido por Mapfre Seguros y comprobante de ingreso N°1158, de fecha 31 de enero de 2017.

33. Recibo de caja N°ingreso 30317615979 de Mapfre Seguros Generales, fecha de pago 03/03/2017.

34. Factura electrónica N°2136828, emitida por Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., de fecha 03/03/2017.

35. Documento titulado "Forma de Pago", emitido por Mapfre Seguros, N° Póliza 101-02-00038338, fecha de emisión 15/09/2016.

36. Comprobante de ingreso N°1162, de fecha 2 de marzo de 2017.

37. Comprobante de egreso N°1326, de fecha 30 de octubre de 2017.

38. Documento titulado "Forma de pago", emitido por Mapfre Seguros, N° Póliza 101-02-00038338, fecha de emisión 29/08/2017.



Foja: 1

39. Documento "Recibo de Caja", N° de ingreso 31117161642, emitido por Mapfre Seguros, fecha de pago 03/11/2017.

40. Factura electrónica N°2247231, emitido por Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., de fecha 03/11/2017.

41. Comprobante de egreso N°1354, de fecha 18 de diciembre de 2017.

42. Documento titulado "Recibo de caja", N° ingreso 181217238531, fecha de pago 18/12/2017.

43. Certificado de avalúo fiscal N° de rol de avalúo 1757-008, del primer semestre de 2017.

44. Comprobante de Ingreso N°1195, de fecha 26 de abril de 2017.

45. Certificado de avalúo fiscal N° de rol de avalúo 1757-008, del segundo semestre de 2017.

46. Aviso recibo Tesorería General de la República, rol 1757-008, emitido el 01/12/2017.

47. Comprobante de Ingreso N°1327, de fecha 30 de octubre de 2017.

En folio 88 acompañó con citación:

48. Set de 12 fotografías.

En folio 89 acompañó con citación:

49. Set de 9 fotografías.

En folio 90 acompañó con citación:

50. Comprobante de ingreso N°1165, de fecha 2 de marzo de 2017 y Boleta de Gasco N°6347717, N° cliente 15008000.

51. Comprobante de ingreso N°1177, de fecha 16 de marzo de 2017 y Boleta de Gasco N°6398393, N° cliente 15008000.

52. Comprobante de ingreso N°1192, de fecha 26 de abril de 2017 y Boleta de Gasco N°6447351, N° cliente 15008000.

53. Comprobante de egreso N°1214, de fecha 29 de mayo de 2017 y Boleta de Gasco N°6507321, N° cliente 15008000.

54. Comprobante de egreso N°1228, de fecha 16 de junio de 2017 y Boleta de Gasco N°6549437, N° cliente 15008000.

55. Comprobante de egreso N°1251, de fecha 14 de julio de 2017 y Boleta de Gasco N°6600253, N° cliente 15008000.

56. Comprobante de egreso N°1265, de fecha 23 de agosto de 2017 y Boleta de Gasco N°6651163, N° cliente 15008000.



Foja: 1

57. Comprobante de egreso N°1286, de fecha 25 de septiembre de 2017 y Boleta de Gasco N°6701393, N° cliente 15008000.

58. Comprobante de egreso N°1309, de fecha 19 de octubre de 2017 y Boleta de Gasco N°6752943, N° cliente 15008000.

59. Comprobante de egreso N°1341, de fecha 29 de noviembre de 2017 y Boleta de Gasco N°6917753, N° cliente 15008000.

60. Comprobante de egreso N°1352, de fecha 18 de diciembre de 2017 y Boleta de Gasco N°6968036, N° cliente 15008000.

61. Comprobante de egreso N°1376, de fecha 29 de enero de 2018 y Boleta de Gasco N°7019895, N° cliente 15008000.

62. Recibo de caja N° ingreso 100118282990 de Mapfre Seguros, fecha de pago 10/01/2018.

63. Factura electrónica N°2279463, emitido por Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., de fecha 10/01/2018.

64. Comprobante de egreso N°1375, de fecha 8 de enero de 2018.

65. Recibo de caja N° ingreso 10218000642 de Mapfre Seguros, fecha de pago 01/02/2018.

66. Factura electrónica N°2289680, emitido por Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., de fecha 01/02/2018.

67. Comprobante de egreso N°1380, de fecha 29 de enero de 2018.

68. Recibo de caja N° ingreso 20318400726 de Mapfre Seguros, fecha de pago 02/03/2018.

69. Comprobante de egreso N°1398, de fecha 28 de febrero de 2018.

70. Recibo de caja N° ingreso 90418537328 de Mapfre Seguros, fecha de pago 09/04/2018.

71. Comprobante de egreso N°1418, de fecha 17 de abril de 2018.

72. Recibo de caja N° ingreso 311018897223 de Mapfre Seguros, fecha de pago 31/10/2018.

73. Documento titulado "Forma de Pago", emitido por Mapfre Seguros, N° Póliza 101-02-00038338, fecha de emisión 22/08/2018.

74. Comprobante de egreso N°1535, de fecha 25 de octubre de 2018.

75. Recibo de caja N° ingreso 181218971877 de Mapfre Seguros, fecha de pago 18/12/2018.



Foja: 1

76. Factura electrónica N°2418589 emitida por Mapfre Compañía de Seguros Generales de Chile S.A., de fecha 18/12/2018.

77. Comprobante de ingreso N°1561 de fecha 30 de noviembre de 2018.

En folio 91 acompañó con citación:

78. Certificado de número emitido por la Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Punta Arenas, N°1214, de fecha 1 de septiembre de 2021, firmado por Alex Saldivia Carrasco, Director Obras Municipales.

79. Formulario N°3 declaración de vecinos, colindantes o testigos, firmado por Ernesto Alejandro Fernández de Cabo Arriado, Gardenia Tamara Navarro Barría y Alejandro Miguel Asencio Morales.

80. Certificado de avalúo Fiscal, Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, válido por el 1° semestre de 2015, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

81. Comprobante de egreso N°1278 de fecha 25 de noviembre de 2015 y Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2015, Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

82. Certificado de avalúo fiscal válido para el 1° semestre de 2016, N° de rol 1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

83. Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2016, N° de rol 1757-008, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

84. Certificado de Avalúo Fiscal válido para el 1° semestre de 2017, N° de rol 1757-008, emitido por el Servicio de Impuestos Internos y certificado de ingreso N°1195 de fecha 26 de abril de 2017.

85. Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2017, N° de rol 1757-008, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

86. Certificado de avalúo fiscal válido para el 1° semestre de 2018, N° de rol 1757-008, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

87. Comprobante de aviso Recibo Tesorería, N° de rol 1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por Tesorería General de la República, fecha de emisión 24/04/2018.



Foja: 1

88. Comprobante de ingreso N°1452 de fecha 15 de junio de 2018.

89. Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2018, rol N°1757-008, emitido por el Servicio de Impuestos Internos y comprobante de egreso N°1508 de 25 de septiembre de 2018.

90. Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2018, N° de rol 1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Impuestos Internos y comprobante de egreso N°1534 de fecha 25 de octubre de 2018.

91. Certificado de avalúo fiscal válido para el 1° semestre de 2019, Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Impuestos Internos

92. Certificado de avalúo fiscal válido para el 2° semestre de 2019, rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por el Servicio de Impuestos Internos y comprobante de egreso N°1739 de fecha 12 de septiembre de 2019.

93. Aviso Recibo Tesorería, Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por Tesorería General de la República, fecha de vencimiento 30/11/2017.

94. Aviso recibo autoconsulta, Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por Tesorería General de la República, fecha de vencimiento 30/04/2018.

95. Aviso recibo Tesorería, rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, fecha de vencimiento 30/04/2018.

96. Comprobante de egreso N°1426 de fecha 28 de abril de 2018.

97. Aviso Recibo autoconsulta Rol N°1757-008 de la comuna de Punta Arenas, emitido por Tesorería General de la República, emitido con fecha de vencimiento 30/04/2019.

98. En folio 80 rindió prueba testimonial la demandante, con la declaración del testigo Eduardo Sabino Menéndez Glasinovic, jubilado y agente de seguros, domiciliado en Carlos Condell N°0526 de Punta Arenas, quien presentado al punto de prueba N°1, declaró que como Presidente de Rotary Club del año 1999 al 2000 le tocó celebrar contrato de arriendo con Sergio Uyevic Pivcevic, que tenía el cargo de presidente del Radio Club de Magallanes, ese contrato



Foja: 1

era de arriendo y posible compraventa, ese contrato, decía claramente que el dueño del inmueble era Radio Club de Magallanes.

Repreguntado para que diga, exhibiéndole el contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 1999, si dicho documento corresponde al cual sobre él ha declarado, manifiesta que efectivamente es el contrato que se firmó ante notario y está su firma en él.

Repreguntado para que explique la razón por la cual en el contrato de arrendamiento sobre el que ha declarado, se establece que el inmueble dado en arrendamiento corresponde al de calle Maipú N°1362, cuando la demanda de autos se ha interpuesto por el de calle Maipú N°1368, responde que es efectivo, era el número que tenía en ese instante y lo tiene en la reja del frontis del edificio y ninguno de los dos manifestó que ese número estaba equivocado, además, que el contrato lo redactó Sergio Uyevic.

Presentado al punto de prueba N°2, expresa que sí, a través del contrato de arrendamiento citado anteriormente.

Presentado al punto de prueba N°3 indica que el contrato de arrendamiento se pagó hasta el año 2009 oportunidad en que el presidente del Radio Club de Magallanes, Sergio Uyevic, manifestó que utilizaran libremente el edificio sin pagar arriendo, por cuanto el Radio Club de Magallanes no había podido formar una directiva y no existió además firmas habilitadas que permitieran girar esos dineros, y en consecuencia, les pidió que usaran libremente la sede con el compromiso de pagar el impuesto territorial, los servicios básicos, el seguro de incendio y efectuar con habitualidad la mantención y cuidado de la sede; lo que hacían, porque allí funcionaban con reuniones del directorio y de los socios en conjunto, conforme a la normativa de Rotary Internacional, lo que se ha continuado realizando hasta la fecha, sin que exista en ningún momento ninguna persona o institución repare ese uso. Como información adicional, la instrucción entregada por Sergio Uyevic, en su calidad de Presidente del Radio Club fue verbal, en razón de que él en su cargo no estaba habilitado para reemplazar a la directiva que no existía y a la asamblea de socios que no se había podido constituir en razón a que gran parte de ellos tenían sus propios equipos de radios aficionados en su casa habitación y no asistían habitualmente a la sede de su radio club.



Foja: 1

Repreguntado si además de los pagos de consumo a los que se ha referido, recuerda algún hecho particular de reparación del inmueble de calle Maipú N°1368 de esta ciudad, manifiesta que en el mes de mayo del 2012 se produjo una inundación del río de las minas que afectó gravemente el sector donde estaba ubicada la sede en que funcionaban (Maipú N°1368) y contando con un seguro de incendio y adicionales, entre ellos, los daños por inundación, se informó a Maphre Seguros Generales, los daños acontecidos por cuanto, estos dañaron mobiliario, paredes y pisos, existiendo al interior casi 30 cm de agua y barro, además, el edificio y los patios y espacios libres que lo rodeaban tuvieron un metro de lógamo que hubo que retirar, el seguro les permitió, con la indemnización recuperar el mobiliario, cambiar el piso de un simple radier con baldosas vinílicas dañadas a piso flotante y modificar todo el sistema de iluminación interior, además de la pintura exterior. Otro hecho más reciente es a través de un intercambio de una donación de ropa de trabajo con una empresa constructora con la que se gestionó este acuerdo, se procedió a la pintura total exterior, al cambio de las luces exteriores por luces led y a la reposición de las canaletas de aguas lluvias, más adelante se repararon los calefactores y se cambiaron los caños de salidas de gases por nuevos, cuidando que no existieran peligros por inflamación, todo lo anterior le consta, por su calidad de socio y miembro habitual del Rotary Club de Punta Arenas.

Presentado al punto de prueba N°4 considera que nadie los notificó de ser dueño o de tener algún derecho del edificio que ocupan.

99. En el folio 80 declaró el testigo Juan José Barría Yutronic, contador público y contador auditor, domiciliado en Croacia N°926 de Punta Arenas, presentado al punto de prueba N°1, sostiene que Radio Club Magallanes es el que tiene la propiedad de Maipú N°1368.

Presentado al punto de prueba N°2, refiere que eso fue un contrato que se hizo en el año 1999 en donde Rotary Club Punta Arenas le arrendó a Radio Club Magallanes representado por el Sr. Uyevic en dicha oportunidad se pasó este bien para ser usado por el Rotary Club Punta Arenas.



Foja: 1

Repreguntado, exhibiendo el contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 1999, si dicho documento corresponde al cuál ha declarado, responde que sí, es el contrato del cual declaró.

Repreguntado para que explique el testigo al Tribunal, la razón por la cual en el contrato de arrendamiento sobre el que ha declarado, se establece que el inmueble dado en arrendamiento corresponde al de calle Maipú N°1362, cuando la demanda de autos se ha interpuesto por el de calle Maipú N°1368, menciona que el bien raíz de calle Maipú en sus orígenes correspondía a dos casas en el mismo terreno, con los dos números, para lo cual en la escritura ante SII es el 1368 y el 1362 eran los gastos correspondientes a los gastos de consumo básico, pero no existe otra propiedad que no se refiera a la misma, corresponde al mismo bien que fuera arrendado a Radio Club Magallanes.

Presentado al punto de prueba N°3, expresa que desde el primer momento que se tuvo por arrendado el inmueble, la única preocupación ha sido del Rotary Club punta Arenas, por mantener al día todos los gastos comunes de la misma, contribuciones, seguros sobre la misma, reparaciones varias y constantes, incluso la reparación completa por los graves daños ocurrido por el desborde del río las minas en el año 2012, que implicó grandes costos para tener la propiedad en el excelente estado en que actualmente se encuentra y mantiene, la cual ha sido usada para los fines que el Rotary persigue, que son programar actividades en pro de la comunidad, como ser: planificación semana de niños todos los años, para premiar 40 establecimientos de educación básica en los cuales se premia aproximadamente 650 cursos de alumnos de enseñanza básica destacando en ellos el mejor compañero de cada curso, entrega gratuita de más de 80 sillas de ruedas a personas que las necesita, recuperar las que se han desocupado para reinserterlas, últimamente adquirir y entregar colchones a la escuela Argentina que es la única que tiene pensionado de niños en la misma y diferentes actividades relacionadas, cuyo único fin es ayudar a la comunidad de Punta Arenas. Debo destacar que el Rotary Club Punta Arenas, está a 4 años de cumplir 100 años en la región siendo el club fundador de los otros 2 clubes existentes, Rotary Club Austral y Rotary Club Terkeasonic, como a su vez el de Puerto Natales y una participación muy activa con sus hermanos argentinos, al crear su club en Río Gallegos y servir de contactos y ayudas en momentos



Foja: 1

difíciles de nuestra historia, todo esto y además de otras cosas, se realiza por medio de las reuniones semanales y extraordinarias, almacenamientos de sillas de ruedas, entrega de lentes, entrega de libros, generador de Puerto Edén, y múltiples actividades que se logran y se justifican en los múltiples archivos históricos de las actividades que este club ha realizado y gracias a las reuniones de trabajo que se pueden realizar desde el año 1999 en Maipú N°1368.

Repreguntado, exhibiéndole set de fotografías acompañadas en esta causa, para que indique si corresponden al inmueble que ha declarado, responde que todas las fotografías que se le exhiben en ese momento corresponden al inmueble de Maipú N°1368.

Presentado al punto de prueba N°4, relata que pertenece a Rotary desde el año 1990, previo a eso, estuvo ligado a Rotary desde 1984 a 1989 en otro sub club llamado Rotarac, ha sido socio desde la fecha señalada ha participado en reuniones permanentes aquí y fuera de la zona y el país, ha ocupado cargos directivos de líder de grupo de estudios en EE.UU., presidente del Rotary Club Punta Arenas en un periodo, secretario, tesorero, presidente de la avenida servicio en la comunidad, mentor y miembro activo del directorio del Rotary Club Punta Arenas, menciona lo anterior, con la finalidad de justificar su permanencia en esta institución ha sido de mucha data y constante, lo que lo lleva a responder la pregunta, que desde el año 1999, jamás nunca, se ha presentado alguien de Radio Club Magallanes o ha hecho reclamo, o ha señalado algo de la propiedad en cuestión: Maipú N°1368 y así hasta el día de hoy. Y eso hace aseverar que el demandante no ha reconocido dominio del inmueble Maipú N°1368 por más de 10 años. Lo anterior le consta por las razones mencionadas anteriormente de pertenecer a esta institución por más de 40 años y ser socio activo y constante en cada uno de los años mencionados.

100. En folio 87 rindió prueba testimonial con la declaración del testigo Hermenegildo Albert Smoljanovic Slattey, ingeniero civil de minas, domiciliado en calle Elías Braun N°348 de Punta Arenas, quien presentado al punto de prueba N°1 expresa que es efectivo que el demandado es dueño de un inmueble ubicado en la ciudad de Punta Arenas, en calle Maipú N°1368 de Punta Arenas.

Presentado al punto de prueba N°2, explicó que ellos tienen la ocupación desde antes del año 1999 y era por contratos que duraban 5 años, el último es el del año 1999, después de éste, tuvieron un



Foja: 1

nuevo contrato y llegaron al año 2009, se produce una reunión con el presidente de Rotary de la época Juan Crema y con el que fue el último contacto del Radio Club de Magallanes don Sergio Uyevic y él plantea, que estaba solo y no podía manejar las platas que se le depositaban al radio club, por lo que planteó que no era prudente que se depositaran los dineros que no iban a ningún destino y propuso cesar en los pagos y que el Rotary se hiciera cargo de todos los gastos operativos y de mantenimiento hacia adelante, y eso lo ha estado respetando el Rotary Club y queda demostrado con el problema que hubo 2012 el desborde del Río las minas, que produjo daños, algunos cubiertos por un seguro y el resto por el club mismo, y está a la vista de como el Rotary ha estado manteniendo el edificio.

Repreguntado, exhibiéndole el contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 1999, si dicho documento corresponde al cuál ha declarado, responde que sí.

Repreguntado para que explique el testigo al Tribunal, la razón por la cual en el contrato de arrendamiento sobre el que ha declarado, se establece que el inmueble dado en arrendamiento corresponde al de calle Maipú N°1362, cuando la demanda de autos se ha interpuesto por el de calle Maipú N°1368, refiere que había dos accesos, uno de los cuales lo mantuvo el Radio Club mientras tuvo equipos dentro de la instalación que es el 1362 y donde estaban es el 1368.

Presentado al punto de prueba N°3, expresa que desde la fecha del compromiso, 2009 hasta el presente, se han servido todas las obligaciones inherentes al funcionamiento e instalación, se han hecho cargo de todos los gastos (agua, luz, gas, seguros, personal, etc).

Repreguntado si las fotografías que se le exhiben en el acto corresponden al inmueble de Maipú N°1368, expresa que efectivamente corresponden al inmueble de Maipú N°1368 y guardan relación con las mejoras que se le han hecho al inmueble durante todos estos años (pintura, mantenimiento general, etc.)

Presentado al punto de prueba N°4 comenta que fue Presidente desde el año 2010 al 2011 y nunca tuvo contacto con personas del Radio Club de Magallanes ni ningún otro que los hiciera por ello, que se hayan manifestado como dueños de la propiedad.



Foja: 1

Repreguntado cómo le consta todo lo que ha declarado, expone que por los últimos 15 años ha participado de la directiva del Rotary Club, y está enterado de todo lo que pasa.

101. En el mismo folio 87 declaró el testigo Ulises Dagoberto Fernández Barría, ingeniero civil químico, domiciliado en Condominio Los Vascos Km. 10,5 Norte, casa 20 de Punta Arenas, quien presentado al punto de prueba N°1 responde que desconoce si el demandado es el dueño de un inmueble ubicado en la ciudad de Punta Arenas, en calle Maipú N°1368 de esta ciudad.

Presentado al punto de prueba N°2, explica que es tesorero del año 2021 y de esa fecha se empezó a involucrar en las funciones que realiza el Rotary, en la medida que ha pasado el tiempo, ha recopilado mucha información histórica, porque el Rotary en unos años va a cumplir 100 años en Punta Arenas, y recopiló la información de los servicios que paga el Rotary, estos son contribuciones, teléfono, Internet, agua, luz y el seguro. Aparte de todos los servicios, el año 2012 hubo una inundación en Punta Arenas y en ese tiempo se dañó bastante la sede y se hicieron reparaciones, porque había un seguro que el Rotary había tomado y podía ejercerlo, para mantener la sede en tantos años se requiere pintar casi todos los años, mantener los calefactores, la limpieza, cortar el pasto periódicamente y una sede que es grande tiene grandes gastos de mantenimiento. Desde el año 1999, existe un contrato con Radio Club Magallanes y este contrato era por 5 cinco años renovables y con la información que le entregaron en Rotary, se pagó hasta el 2009 los arriendos, y posteriormente, y como no había personas del Radio Club se dejó de pagar, no hubo cobro de parte de ellos, hasta la fecha nadie se ha acercado del radio club a cobrar.

Repreguntado sobre la razón por la cual en el contrato de arrendamiento sobre el que ha declarado, se establece que el inmueble dado en arrendamiento corresponde al de calle Maipú N°1362, cuando la demanda de autos se ha interpuesto por el de calle Maipú N°1368, exhibiéndole el contrato en este acto, contestó que cuando comenzó a recopilar la información se encontró con que en las boletas de servicios, estaba el 1362, sin embargo el certificado de número y el contribuciones decía 1368, y al hacer la consulta se le indicó por parte de sus amigos rotarios, lo siguiente, el terreno que estaba era de bienes nacionales y Enap



Foja: 1

donó dos casas modulares y cuando le asignaron números al haber dos casas quedaron con dos números, entonces, por un tema de contratación de servicios utilizaron el 1362, sin embargo, en la actualidad, existen muchas propiedades que tienen un rol y dos números, sobre todo lo hacen para diferenciar los servicios básicos.

Presentado al punto de prueba N°3, se remite a la respuesta anterior.

Repreguntado, exhibiéndole set de fotografías acompañadas en esta causa, para que indique si corresponden al inmueble que ha declarado, comenta que las fotografías que se le exhiben corresponden al inmueble de Maipú 1368, y guardan relación con los arreglos hechos, tales como: piso flotantes, luminarias, calefactores, cortinas, mobiliario, cocina, oficinas (con información histórica del Rotary Punta Arenas), exteriormente: pintura, canaletas, techumbres, reparación de ventanas, etc.

Repreguntado, para que exhibiéndole los documentos acompañados el 21 de enero de 2024, diga si corresponden a los pagos a los que se ha referido, responde que efectivamente corresponden a los pagos realizados por el Rotary Club Punta Arenas, durante los años 2017 y 2018.

Presentado al punto de prueba N°4, se remite a la respuesta anterior, porque no tiene antecedentes de que alguien se haya acercado a nombre del Radio Club Magallanes u otro a cobrar derechos en la propiedad.

102. En el mismo folio 87 depone el testigo José Carlos Oyarzún Zúñiga, ingeniero constructor, domiciliado en Ignacio Carrera Pinto N°366 de Punta Arenas, quien presentado al punto de prueba N°1, declaró que efectivamente el demandado es dueño de un inmueble ubicado en la ciudad de Punta Arenas en calle Maipú N°1368 de esta ciudad.

Presentado al punto de prueba N°2 explica que hay un contrato de diciembre del año 1999, que duró hasta el año 2009, trataron de extenderlo, pero se acercó el presidente de Radio Club Magallanes, don Sergio Uyevic, quien señaló que no logró constituir una directiva, y señaló que no se siguiera haciendo depósitos porque nadie podría cobrar esos dineros y acordaron las partes la tenencia por parte del Rotary Club Punta Arenas, obligándose al pago del mantenimiento y servicios, lo que ha ocurrido hasta el día de hoy.



Foja: 1

Por lo mismo se han hecho reparaciones, especialmente, por la inundación del inmueble por el río las minas, y a razón del seguro existente, se repararon: pisos, cortinas, pintura (exterior e interior), mantenimiento eléctrico, mantención de calefactores, ventanas, mobiliario, más recientemente se hizo mantención por ayuda de la empresa Ebcob, y se pintó nuevamente, se cambiaron las canaletas, mejoramiento de luces exteriores, se cortó el césped, etc. Y la última mantención, se hizo con la empresa Salfa en la cual se extrajo toda la capa vegetal del patio y se mejoró el estacionamiento interior, con el mejoramiento del mobiliario exterior (escaños).

Repreguntado, para que exhibiéndole el contrato de arrendamiento acompañado en esta causa, diga si dicho instrumento corresponde al cual ha prestado declaración, refiere que sí, es el que corresponde a su declaración y lo conoce porque en algún momento fue presidente del Rotary y ahí tomó conocimiento de este contrato.

Repreguntado, para que, exhibiéndole las fotografías acompañadas en esta causa, diga si las mejoras que ha hecho mención en su declaración son aquellas de las que da cuenta las fotografías, manifiesta que si, efectivamente corresponden a las mejoras y mantenimientos que se han realizado en la sede.

Repreguntado cómo sabe o le consta todo lo que ha declarado anteriormente, comenta que le consta porque es miembro del club desde hace unos 7 años, y en un periodo también fue presidente y su secretario don Eduardo Menéndez le mantenía al tanto de la historia reciente y pasada del club.

Presentado al punto de prueba N°3 declara que están de antes del año 1999, fecha en la cual se hizo el contrato, y durante todos esos años se ha mantenido el edificio, los consumos (agua, luz, teléfonos, gas, contribuciones, etc) y le consta, porque como fue presidente un periodo, tenía que avalar los pagos.

Presentado al punto de prueba N°4 responde que nunca se ha acercado nadie a hacer reclamos de pago del edificio, durante todos estos años, ya sea por Radio Club Magallanes u otro por alguna otra institución o razón personal.

Cuarto: Que, por su parte, **el demandado** no acompañó antecedente ni medio probatorio alguno a estos autos.



Foja: 1

Quinto: Que, el objeto del presente juicio es la procedencia de la pretensión adquisitiva del inmueble de autos por parte de la demandante.

Sexto: Que, corresponde analizar la prueba rendida.

En cuanto a los instrumentos, no hay impugnaciones respecto de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, o bien las impugnaciones fueron desechadas; tampoco alegaciones respecto de las virtudes formales de los documentos públicos. En consecuencia, se reconoce pleno valor probatorio a los instrumentos señalados, según su naturaleza.

En cuanto a los testigos, se valoran de acuerdo al Código de Procedimiento Civil, reglas 2ª y 1ª del artículo 384.

Séptimo: Que, entonces, se tienen por probados los siguientes hechos.

1. Que, desde 1981 Radio Club de Magallanes tiene inscrito a su nombre el inmueble de autos en el Conservador de Bienes Raíces de Punta Arenas.

2. Que, con fecha 01/12/1999 Radio Club de Magallanes celebró con la Corporación Rotary Club de Punta Arenas un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de autos en el cual la primera es arrendadora y la segunda es arrendataria.

3. Que el contrato de arrendamiento entre las partes se ejecutó hasta el año 2009, fecha en la cual el presidente de la arrendadora les indicó a los representantes de la arrendataria que no podía seguir recibiendo los pagos, por dificultades administrativas de Radio Club de Magallanes, que la arrendataria lo utilizara libremente sin pagar renta con el compromiso de pagar el impuesto territorial, los servicios básicos, el seguro de incendio y efectuar con habitualidad la mantención y cuidado de la sede.

4. Que la Corporación Rotary Club de Punta Arenas desde 2009 a la fecha ha realizado mantenimientos, reparaciones, pagados seguros, impuesto territorial, entre otros, respecto del inmueble de autos.

Octavo: Que, atendido que la demandada es propietaria inscrita del inmueble de autos, la primera cuestión a dilucidar es si, acaso, es jurídicamente posible la prescripción adquisitiva habiendo título inscrito. Ello, atendida la dicción de los artículos 2505 y 728 del Código Civil.



Foja: 1

No existen en autos antecedentes que indiquen que la inscripción a nombre de la demandada sea de aquellas que llaman "de papel", razón por la cual esta sentenciadora, siguiendo la doctrina mayoritaria al respecto, sostiene que no es legalmente posible que tenga lugar la prescripción adquisitiva, en ninguna de sus especies, cuando hay título inscrito (Vodanovic Haklicka, Antonio, Tratado de los Derechos Reales: Bienes, [basado en las explicaciones de clases de Arturo Alessandri y Manuel Somarriva], T. II, 6ª edición, Editorial Jurídica de Chile, 1997 pp. 59-62).

Por este motivo, por si solo, corresponde el rechazo de la demanda.

Noveno: Que, a mayor abundamiento, cabe apuntar que es requisito esencial de toda prescripción la posesión.

Con las declaraciones contestes y que dan razón de sus dichos, de los testigos señores Eduardo Sabino Menéndez Glasinovic, Hermenegildo Albert Smoljanovic Slattery José Carlos Oyarzún Zúñiga se prueba que hubo un contrato de arrendamiento hasta 2009, fecha en la cual se sustituyó por una nueva convención, en virtud de la cual la demandada permitió el uso del inmueble a la actora sin pagar renta, a cambio de que la última se hiciera cargo de su mantención y reparación.

Todo ello es compatible con una situación de mera tenencia o, al menos, de reconocimiento del dominio ajeno, por parte de la actora.

De esta manera, no es posible afirmar que hay posesión de su parte, ni que se encuentra en la situación del artículo 2510, especialmente en la previsión 2ª de la regla 3ª del Código Civil. Más bien, la cuestión se encuadra en lo previsto en el artículo 725 del mismo Código.

Décimo: Que la restante prueba, aún la no analizada en detalle, en nada altera lo que se viene diciendo y se decidirá.

Undécimo: Que, no se condenará en costas a la parte demandante, por estimarse que tuvo fundamento plausible para litigar.

Por estas consideraciones y, visto además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 341, 342, 346, 384, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1698, 1700 y siguientes; 700 y siguientes, 724, 725, 728, 2498, 2505, 2510 y 2511 del Código Civil, se resuelve:



C-1095-2022

Foja: 1

I. Que, se rechaza la demanda interpuesta a folio 1, en todas sus partes.

II. Que, no se condena en costas a la demandante.

Anótese, registrese, notifíquese y archívese en su oportunidad

Rol C-1095-2022

Dictada por **PATRICIA MACHUCA GAETE**, Secretaria titular del Tercer Juzgado de Letras de Punta Arenas, subrogando legalmente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Punta Arenas, once de octubre de dos mil veinticuatro**



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

Código: XGTJXQFUQDM