

Antofagasta, veintitrés de agosto de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción del primer párrafo del considerando duodécimo que se elimina, y desde su considerando decimotercero a decimosexto que también se eliminan y, en su lugar, se tiene además presente:

PRIMERO: Que se ha recurrido de apelación por la demandante en contra de la resolución de fecha 04 de septiembre de dos mil dieciocho, en aquella parte que acogió sólo parcialmente la demanda de reclamación judicial del monto fijado provisionalmente por la expropiación **del lote N°3**, rol de avalúo 5703-1, km 15.29730 al km 15,31720, fijando como valor definitivo la suma de \$89.822.761, a la que corresponde descontar la cantidad de \$64.282.812, ya previamente pagado.

Funda el agravio, en que el tribunal se limitó a verificar un simple cálculo matemático estableciendo un promedio en base a la diferencia entre los montos consignados en cada uno de los contrapuestos informes periciales allegados al proceso, y pese a indicar el sentenciador que fueron apreciados conforme a las reglas de la sana crítica, no efectúa análisis alguno que permita reproducir el razonamiento acorde a dichas reglas, que justifique el procedimiento por el cual partió por la mitad la diferencia de las tasaciones de los peritos de cada parte sobre el mismo predio sin mayor análisis. A mayor abundar, en lo que respecta a la prueba testimonial el tribunal se limitó a señalar que fueron contradictorias, pese a que sus testigos fueron contestes, dieron razón de sus dichos, tratándose todos ellos de profesionales idóneos y expertos en la materia,



cuyos asertos fueron concordantes con el informe del perito Undurraga.

Expresa que el informe presentado por el perito del Fisco de Chile, Ricardo Strickler, no es más que una simple repetición de lo señalado en el informe presentado por la Comisión de Peritos que fijó el monto provisional que originó la reclamación, asimismo, que es carente de profundidad, ya que no se compadece su conclusión con el precio comercial real del metro cuadrado de terreno en cuestión, considerando su ubicación, entorno, su condición de zona comercial y de equipamiento, unido al explosivo crecimiento que está experimentando el sector costero adyacente, ni menos hace referencia al precio de otras compraventas de terrenos del mismo sector ni al beneficio patrimonial que hubiere reportado a su representada su enajenación directa de no haberle sido expropiado.

Sostiene que el informe evacuado por el perito Alberto Undurraga, es completo, detallado, y considera e incluye todos los antecedentes necesarios que le permiten concluir como valor del metro cuadrado del terreno expropiado materia de esta Litis (Lote N°3) la suma de \$249.763, lo que estima más acorde a la realidad, ya que considera el precio de compra de otros terrenos ubicados en el mismo sector donde se ubica el predio materia de este juicio, haciendo presente además que el predio es de fácil y expedito acceso y que el uso de suelo es conforme al plan regulador vigente, de equipamiento y zona comercial, lo cual no consideró el informe incorporado por la contraria.

Indica además, acorde a lo establecido en los artículos 20 y 38 del Decreto Ley N°2186, que el monto de



la indemnización por la pérdida de dominio de la porción de terreno afecta a expropiación no puede ser inferior a su valor comercial, considerando como base su ubicación, accesibilidad, las características particulares del predio y del sector donde se ubica, las posibilidades de uso y explotación del suelo conforme al plan regulador, y los valores referenciales de venta de otros inmuebles de similares características del sector, por lo que solicita se confirme la sentencia impugnada con declaración de que se fija la indemnización definitiva a pagar por el Fisco de Chile en la suma de \$117.638.373, equivalentes a 4.710 UF.

SEGUNDO: Que Carlos Bonilla Lanas abogado Procurador Fiscal del Consejo de Defensa del Estado, en representación de la parte reclamada el Fisco de Chile, asimismo interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia antes mencionada, que acogió parcialmente la reclamación presentada, con la finalidad de que ésta sea revocada, o en subsidio se fije un monto de indemnización definitiva inferior a la fijada por el tribunal *a quo*.

Basamentó su agravio en que la sentencia lo condena a pagar una suma superior a la fijada por la Comisión de Peritos, respecto del valor del metro cuadrado de terreno del lote expropiado. Señala que se ubica en un sector de terrenos eriazos, llenos de escombros que no constituían ningún aporte al sector en cuyos alrededores se han levantado modernos edificios, pero siendo evidente que la contraria nunca los utilizó, por lo que el valor asignado por la Comisión de Peritos, corresponde a su valor comercial y de mercado, representando el daño patrimonial efectivamente causado, que es lo que debe pagar el Fisco y es a lo que tiene



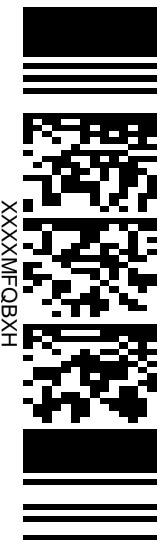
derecho el expropiado.

Indica que el informe evacuado por la Comisión de Peritos utilizó el método comparativo de mercado, para lo cual se consideraron transacciones inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta de predios cercanos o en ubicaciones comparables, así como de ofertas de ventas obtenidas por internet, valores de referencia que han sido actualizados utilizando la variación de la unidad de fomento entre la fecha de la transacción y el informe.

La tasación fue practicada por tres profesionales independientes de la entidad expropiante, conforme a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto Ley N°2186/1978, especializados en la materia y que tomaron en consideración todos los factores objetivos y técnicos necesarios para determinar el valor real del bien expropiado, incluyendo los perjuicios ciertos y reales efectivamente causados con la expropiación.

El valor asignado al terreno en la sentencia no corresponde al valor real del mismo al tiempo de la expropiación, puesto que la Comisión de Peritos tasó el metro cuadrado del lote 3 en la suma de \$131.650, mientras que la sentencia lo hizo en un valor aproximado de \$190.706, valor que determinó promediando los montos entregados por ambos informes periciales, al estimar que la prueba de las partes era contradictoria, elevando el valor en base a un razonamiento insuficiente alejado de las reglas de la sana crítica.

Señala que para cada uno de los valores referenciales que aparecen en la planilla, la Comisión de Peritos ponderó la topografía abrupta y rocosa por emplazarse en faldeos de la cordillera de la costa, la

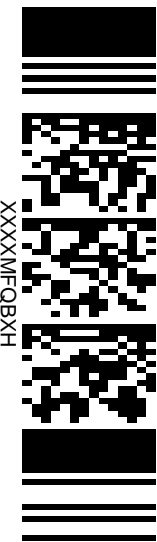


forma irregular, el uso de suelo C1C, urbanización, accesibilidad, oferta y demanda versus la propiedad de la Universidad de Antofagasta, la que se observa sin bienes patrimoniales, abandonado, sin uso y mejoras, características que se han mantenido por largo tiempo.

No cabe que el reclamante pretenda alegar un pago superior al tasado, basando su petición en meras elucubraciones acerca del valor que podría tener potencialmente el inmueble expropiado.

También alude en su arbitrio, a la improcedencia del pago de reajuste en la forma en que se indica en la sentencia, puesto que es la propia ley la que regula expresamente la reajustabilidad, provocando la sentencia un enriquecimiento injusto a favor del expropiado, ya que no hay referencia alguna en el Decreto Ley N°2186, sobre la procedencia de la aplicación de reajustes respecto del mayor valor que pueda fijarse como indemnización definitiva en la sentencia.

TERCERO: Que analizada en forma legal la **prueba testimonial** rendida en la causa, cabe tener en consideración que por la reclamante, sus deponentes Daimo Villegas, Manuel Vernal y Cristian Cisternas, todos profesionales y conocedores del rubro inmobiliario, manifestaron en lo medular que el lote N°3, tiene una tasación comercial muy superior al monto de la indemnización provisional por expropiación, indicando que siempre han recibido ofertas por esos terrenos todas las cuales están en un valor aproximado de 16 U.F., o más, en algunos casos, puesto que de acuerdo al plan regulador el uso del suelo corresponde a la categoría C1C, lo que permite usos de equipamiento, lo que implica uso educacional, comercial, culto y cultura, y desde el



segundo nivel permite el uso de vivienda, y permite una altura de edificación superior a doce pisos por la superficie del terreno. Probanza, que abona el informe suscrito por el perito Undurraga.

De otra parte, por el Fisco declararon los testigos Félix Gallardo y Nicolás Rodríguez, profesionales también concedores de este rubro, quienes al ser consultados manifestaron en forma conteste que el valor provisional ofrecido por el Fisco se ajusta al valor comercial del terreno en cuestión (lote N°3) determinado por la Comisión de Peritos. Al tiempo de agregar el testigo Gallardo, que no constituyen parte de un barrio de equipamiento y de un alto grado de importancia, ya que sus características se asocian a sitios eriazos con evidente grado de abandono, donde se acumulan escombros y no se cuenta con ningún tipo de demarcación y cierre del sector. Por su parte, el testigo Rodríguez expuso a diferencia de aquel, que sí constituyen parte de un barrio de equipamiento y de un alto grado de importancia, pero los terrenos requieren de obras adicionales para ser relevantes para un desarrollo inmobiliario, ya que no cuentan con servicios básicos, vialidades que permitan la interconexión de los distintos lotes y un tema que afecta la calidad de los terrenos es un tema de cota de éstos respecto del proyecto de la ruta 28, lo que no permite un libre acceso a la vía, terminando por ser un sitio eriazo donde se acumulan escombros.

Del análisis de la prueba antes mencionada, es evidente la discordancia existente en torno al valor de tasación del metro cuadrado del lote N°3, que constituye el *quid* de la cuestión en controversia. Sin embargo, de todas las declaraciones -salvo la de Gallardo- es



factible destacar que el lote en cuestión de acuerdo al uso del suelo corresponde a la categoría C1C, por lo que efectivamente forma parte de un barrio de equipamiento, de un alto grado de importancia, por la diversidad de usos tal como lo explicitaron los deponentes de la reclamante (educacional, comercial, culto y cultura, y desde el segundo nivel permite el uso de vivienda), lo que es factible visualizar en el gráfico que aparece en el informe evacuado por el perito Undurraga, y también en el informe elaborado por el perito del Fisco, pero arribando en ambos extremos a conclusiones diversas, lo cual nos lleva al análisis de las respectivas pericias, acorde a las reglas de la sana crítica, lo que implica examinar que las razones esgrimidas por los expertos en sus respectivos informes, sean aceptables, y sin advertir una contradicción con los principios de la lógica, las máximas de la experiencia, y los conocimientos científicamente afianzados, y en la medida que de ello se pueda sustentar evidentemente el agravio invocado por cada una de las partes litigantes.

CUARTO: Que la circunstancia alegada por el representante de la Universidad de Antofagasta, de que el perito del Fisco Ricardo Strickler, haya arribado a una conclusión similar o igual a la de la Comisión de Peritos, no incide en la calidad de su informe desde que es absolutamente comprensible que sea concordante y comparta las conclusiones a la que arribó la Comisión de Peritos, puesto que las argumentaciones entregadas por la Comisión especializada y de expertos creada por ley, evidentemente debería tener mayor asidero desde que intervinieron varias personas con conocimientos especiales y, por lo tanto, el valor asignado debería



revestir de mayor fuerza probatoria. Sin embargo, ello no es concluyente ni definitivo, pues resulta necesario analizar sus parámetros, en aras de explorar aquellos aspectos que según la reclamante han sido preteridos, omitidos o mitigados, afectando el monto de la indemnización provisional percibida, por debajo de sus expectativas de acuerdo al valor comercial estimado del lote N°3 expropiado, y que se reclama.

En todo caso, las pruebas periciales debieron contemplar necesariamente distintas apreciaciones pecuniarias desde que es muy diferente un terreno cercano a una calle y frente a una población urbanizada cuya tasación para los efectos del impuesto territorial son los más altos de la ciudad, con relación a aquellos terrenos que se encuentran frente a la carretera que obviamente son de conocimiento público, al margen de su conectividad, que cualquier edificación su mayor o menor valor estará determinado por la cercanía a la ruta 28 que une a la Ruta 5, la que conforma la Panamericana y, por lo tanto, el tránsito es intenso, lo que de alguna manera influye en el uso del terreno, e incide en los proyectos de edificación futuros dentro de las posibilidades del uso del suelo, lo que constituye una máxima de la experiencia humana, ya que se trata de múltiples factores los que se consideran al momento de invertir en un bien raíz, ya sea como particular o como empresa, para fines habitacionales o comerciales, por algo ambos expertos utilizaron como referencia otras transacciones de predios del sector, unido a que el lugar en donde se emplaza el lote en cuestión, es conocido y aledaño a una de las necesarias vías de acceso de la ciudad.

De otra parte, está en la razón el perito de la



reclamada en concordancia con la Comisión de Peritos, al sostener que se trata de un predio eriazo, sin urbanización, sin edificaciones, con pendiente suave, además con problema de cota, en un estado prácticamente de abandono, ya que pese a tener factibilidad de todos los servicios no cuenta con ninguno de ellos, lo que indudablemente influye en su valorización, y denota que su propietaria sin ánimo de cuestionar sus facultades de uso, goce y disposición, durante los años que las detentó, no ejerció ninguna de ellas, impresionando tales terrenos efectivamente abandonados, y más aún, tampoco se acreditó por la reclamante, al margen de los dichos de sus testigos, que no resultaron corroborados en ese aspecto, que efectivamente haya tenido ofertas concretas de compra del aludido lote, y en su caso, que lo hayan sido por un valor que se aproxime al valor comercial pretendido en esta Litis, considerando que las tratativas de tal envergadura, máxime si una de las partes es una institución como la Universidad de Antofagasta, lo normal o esperable es que consten por escrito para reportarlas a las respectivas autoridades universitarias, pero ningún antecedente de tal naturaleza se aportó, para afianzar en ese aspecto a los asertos de los testigos, en lo atinente a la necesidad de dar razón de sus dichos.

En ese mismo orden de ideas, tampoco se acreditó, ni obra de la declaración de los testigos, ni del informe pericial, ni de documento alguno, que el proceso expropiatorio haya truncado algún proyecto universitario o de otro tipo respecto del lote en cuestión, ni a corto, mediano ni a largo plazo, por lo que a la fecha de la expropiación, desde la perspectiva de su propietario el lote referido carecía de proyección lo que se condice con



su estado de abandono.

Sin embargo, pese a dicha realidad, el lugar de emplazamiento del lote no es irrelevante, y es singularizado por ambos expertos, siendo evidente que a la fecha de la pericia en lo que respecta a equipamiento el sector haya sido limitado, pero en caso alguno se puede compartir la apreciación de "un bajo crecimiento en los últimos años", ya que no se condice con el entorno descrito en el mismo informe, dado los cambios experimentados a la época coetánea a la expropiación, lo que sí contempla el planteamiento del perito Undurraga de la reclamante, afianzado en lo pertinente por la testimonial, ya que al margen de que se trate de un sitio eriazado y abandonado, precisamente el entorno constituye el potencial del bien raíz, en cuyos alrededores encontramos la universidad, un colegio, una empresa minera, instalaciones deportivas, costa marítima, entre otros, sobre todo sectores inmobiliarios de altura lo que se condice con la proyección de uso para vivienda desde segundo piso. Dicha potencialidad, en una ciudad como Antofagasta con limitadas planicies y abundantes cerros, ha sido evidentemente mitigada por el perito del Fisco, al tiempo de exaltar su carácter de terreno baldío y abandonado (aspecto que por su parte, la reclamante relegó), lo cual comparte este tribunal, pero el análisis del predio debe ser integral, comprender todos los extremos y alcances, lo que incluye su potencialidad, ya que la "indemnización" de acuerdo a la definición que da el artículo 38 del Decreto Ley N°2186, se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

Los aspectos anteriormente señalados,



necesariamente inciden en el valor de tasación del lote N°3, respecto de la indemnización provisional pagada por el Fisco, puesto que, por una parte, sin perjuicio, de que se trate de un terreno eriazos, en el cual su propietario durante los años de titularidad, no hizo inversión alguna, con todas las características latamente expresadas por el experto en su informe, en concordancia con el expedido por la Comisión de Peritos, por otra, como realidad evidente y objetiva, se encuentra emplazado en un sector estratégico de interés comercial, pero en el que el valor de inversión se reduce ostensiblemente por las condiciones del terreno informada por ambos expertos, por lo que los valores referenciales de venta informados son meramente ilustrativos y no vinculantes para este tribunal.

Así, colacionando ambos extremos, corresponde aumentar el valor de la indemnización provisional pagada por el Fisco, pero en caso alguno en los términos fijados por el sentenciador *a quo*, ni requeridos por el reclamante, quien por lo demás en términos contradictorios solicitó la suma de \$203.308.092, por sobre el monto de la indemnización propuesta por su perito que asciende a la suma de \$117.638.373, sin hacerse cargo del fundamento de tal contradicción, ni en su libelo ni en la vista del recurso, en la medida que dicho valor se excede con creces de la consideración del daño efectivamente causado por la expropiación, y más bien se encauza por la vía de obtención de un lucro, que no es permitido dada la naturaleza de esta Litis.

Por consiguiente, en base a lo antes razonado, y a fin de corregir en su justa medida el elemento relativamente abordado por la Comisión de Peritos y por



el perito Strickler, se aumentará en la suma de \$28.000, un poco más de una U.F., a la fecha, el valor de tasación de cada metro cuadrado del lote N°3, (fijado originalmente en la suma de \$131.650), dando un total de \$159.650, lo que multiplicado por 471, que corresponde a los metros del terreno, en total el valor es de \$75.195.150.

QUINTO: Que en lo que respecta al reajuste, sin perjuicio, de que el artículo 17 del Decreto Ley N°2186, sólo lo contempla respecto del monto de la consignación la que deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas, tratándose del incremento de dicho valor fijado judicialmente en pesos, corresponde establecer un sistema de reajustabilidad, en los mismos términos de la norma aludida, para la corrección de su valor, dado el tiempo que puede transcurrir entre la fecha del fallo y de su pago efectivo, para que su monto no resulte ilusorio, como consecuencia de la desvalorización que sufre la moneda resultado del transcurso del tiempo, considerando además que no existe norma alguna que excluya al Fisco de la aplicación de tal reajustabilidad.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en el Decreto Ley N°2186, artículo 186 y siguientes, 384, 425, 428 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA**, sin costas del recurso, la sentencia de fecha cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, **CON DECLARACION**, de que se fija el monto definitivo de indemnización por la expropiación del lote N°3, a la cantidad de \$75.195.150 (setenta y cinco millones ciento noventa y cinco mil ciento cincuenta pesos), suma a la



que le será deducida la cantidad ya pagada como monto provisional por el Fisco de Chile ascendente a \$64.282.812 (sesenta y cuatro millones doscientos ochenta y dos mil ochocientos doce pesos). El monto resultante se reajustará conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha del fallo y de su pago efectivo.

Regístrese y comuníquese.

Rol 199-2019 (CIV) .

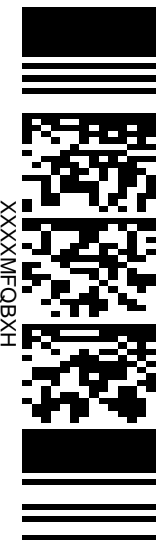
Redactó la ministro interina Sra. Ingrid Castillo Fuenzalida.

No firma la ministro titular Sra. Myriam Urbina Perán, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo por encontrarse con licencia médica.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por Ministro Presidente Oscar Clavería G. y Ministra Suplente Ingrid Tatiana Castillo F. Antofagasta, veintitrés de agosto de dos mil diecinueve.

En Antofagasta, a veintitrés de agosto de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 07 de abril de 2019, 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>.