

Santiago, veintiocho de julio de dos mil veinte.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

**Vistos:**

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de los razonamientos séptimo, noven y décimo que se eliminan.

Asimismo, de la sentencia de casación se reproducen sus motivos décimo a duodécimo.

**Y se tiene, además, presente:**

1°. - Que la reclamación, conforme a lo impugnado vía casación, tiene por objeto aumentar el monto provisional fijado por la Comisión de Peritos, en relación al valor del metro cuadrado de terreno del lote signado bajo el N° 1b, resultante de la subdivisión del Lote Dos, ubicado en el sector Alerce de la comuna de Puerto Montt, cuya superficie se extiende a 15.046,67 metros cuadrados.

2°.- Que la indemnización provisional fijada para el referido predio, en total, fue de 97.803.355, a la que se agregó los reajustes de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 y 17 del Decreto Ley N° 2.186, suma que incluye exclusivamente el ítem terreno, en razón de \$6.500 por metro cuadrado.

3°.- Que la Comisión de Peritos y las pericias acompañadas en autos se encuentran contestes en cuanto a las características del predio, esto es, que se trata de una expropiación parcial de un terreno de mayor extensión,



ubicado en la prolongación y a unos 250 metros de Avenida Norte Sur 2, de la de la Localidad de Alerce y cercano al conjunto habitacional de viviendas sociales Los Colonos de Alerce, figura irregular, superficie de ladera con pendiente variable, su usos de suelo permitido es residencial: vivienda y hospedaje. Equipamiento: científico, comercio, culto y cultura, deportes, educación, esparcimiento, salud, servicios, social seguridad (excepto cárceles y centros de detención). Actividades productivas: instalaciones de impacto similar (sólo inofensivas), siendo avalúo fiscal del inmueble (al semestre de la expropiación), según certificado acompañado por la expropiante a fojas 12 del cuaderno voluntario, correspondiente al Rol N° 2190-559, el avalúo fiscal del predio contiguo al expropiado al segundo semestre de 2015 es de \$962.969.866 y el certificad de avalúo Rol N° 2190-190 que da cuenta de un monto de \$ 15.468.684, correspondiente al Lote 2 del cual emanan los lotes 1, 1a y 1 b.

**4°.-** Que, no obstante, las periciales agregadas por las partes aun cuando, igualmente, concuerdan en el método comparativo y en general en los factores técnicos que utilizan, arriban a valores del metro cuadrado del terreno absolutamente disimiles.

El reclamante lo fija en 1,7 Unidades de Fomento y el perito del reclamado ratifica el propuesto por la Comisión de Peritos, lo cual podría explicarse por los referenciales



que utiliza y uno otro, aquellos no son susceptibles de tenerse en consideración porque en el caso del actor no los acompañó a su informe y respecto del Sr. Turra dichas compraventas refieren a ventas de viviendas sociales en que no se explicita los mecanismos que se tuvieron a la vista para fijar sus valores, que de por sí son diferentes a los que se utiliza en cualquier venta normal y que por tanto, era indispensable conocer para comprender la forma que arriba al mismo.

5°.- Que, de lo expuesto, se desprende que la Comisión de Peritos, para determinar el valor del metro cuadrado del predio, prescindió de un elemento fundamental para dicho fin, cuál es su tasación fiscal del inmueble y del contiguo, porque dicho valor, como se explicó, aun cuando no corresponde al valor comercial de la propiedad, lo cierto es que, en la especie, guardaba relación directa con ese monto, desde que se trataba del terreno de mayor cabida del cual procedía el Lote N°1b y el Lote N° 1 y era ostensiblemente superior al fijado por ésta, al ascender, respecto del último, a la suma de \$ 25.876 el metro cuadrado de terreno.

Por tanto, ese componente para este caso no es insubstancial, por el contrario, es uno de los más importantes al momento de determinar el referido valor porque se trata de la actuación de la Administración que a través de dos actores diversos, efectuó una tasación respecto del mismo predio, donde la regla de la normalidad



nos obliga a concluir que la tasación fiscal -efectuado por el Servicio de Impuestos Internos para los efectos del gravamen territorial- es inferior a la fijada por la Comisión de Peritos, que busca el valor comercial de la propiedad expropiada.

6°.- Que, sin embargo, aquello no acontece y la Autoridad Administrativa no explica dicha dicotomía, es más el perito de la reclamada refiere para el caso del Lote N° 1, contiguo al Lote 1 b, que se trata de un error del Servicio de Impuestos Internos al fijar una tasación más alta a ese terreno, que a su juicio no se condice con las características del predio, comentario insuficiente para los efectos de la sana crítica en lo que respecta a la determinación del valor del metro cuadrado de terreno y que era exigible a la Comisión de Peritos, porque la materia a resolver refiere a una expropiación, acto administrativo, que importa la privación del dueño de la cosa de su propiedad y como tal el Estado se encuentra obligado a efectuarla dentro de los marcos de la legalidad, lo cual implica también, que su valor sea determinado conforme al mérito de los antecedentes incluidos -y con mayor razón-, los que la propia Administración pueda entregar para esos efectos como una manera, además, de reflejar la coordinación que se exige a los órganos del Estado.

7°.- Que, por consiguiente, la falta de ponderación de dicho elemento en la sentencia que se analiza, unido a su no aplicación como factor de ajuste del valor del metro



cuadrado del terreno, el hecho que fue reconocido por el perito del reclamado, que el valor del metro cuadrado del terreno contiguo asciende a \$ 25.876; teniendo particularmente presente, además, lo resuelto por esta Corte en otros juicios, en relación al ítem terreno respecto de predios aledaños al sector en que se encuentra el Lote N° 1 b (Roles N°s 26-032-2019 y 20.950-2020) y la obligación de resolver el asunto controvertido sobre la base de la prueba rendida, debiendo resarcir por causa de expropiación el daño patrimonial efectivamente causado, para resguardar la garantía fundamental contemplada en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, permite concluir que la Comisión de Peritos, fijó un valor menor del que justamente tiene el predio expropiado y, en consecuencia, deberá acogerse la reclamación en los términos que se expondrá.

**8°.-** Que, por tanto, para efectos de establecer el valor del metro cuadrado de terreno, es pertinente considerar el referido factor de ajuste al aumento - el valor fijado en el avalúo fiscal-, con el fin de salvar cualquier distorsión en el valor específico derivado de características individuales de los referidos predios y, el reconocimiento de la reclamada en cuanto al monto del metro cuadrado del terreno respecto del predio de mayor cabida contigua al expropiado, permiten determinar el valor de dicha unidad para el Lote N° 1 b, en la suma de equivalente a una unidad de Fomento.



De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de diez de abril de dos mil dieciocho, escrita a fojas 243 a 250 y, en su lugar, **se acoge** la reclamación incoada, sólo en cuanto se declara que se aumenta el valor de metro cuadrado de terreno del Lote N°1 b, a la suma equivalente a una Unidad de Fomento.

La suma determinada como indemnización definitiva se pagará con reajustes e intereses, que procedan, los que deberán calcularse, en el caso de los primeros, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la consignación de la indemnización provisional y hasta la fecha de su pago efectivo y, tratándose de los intereses, serán los corrientes para operaciones reajustables, desde la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la data de su pago efectivo, imputándose a dicha suma la indemnización consignada, también debidamente reajustada.

**Se confirma** en lo demás apelado la referida sentencia.

**Se previene** que el Ministro señor Muñoz, en lo relativo a los reajustes, estuvo por fijarlos conforme lo dispone el artículo 5 del Decreto Ley N°2.186 de 1978, esto es, de acuerdo a la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al del informe de la Comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización y el mes anterior al



del pago efectivo con la liquidación efectuada de cada pago parcial.

**Acordado con el voto en contra** de la Ministra señora Sandoval y el Abogado Integrante señor Pallavicini quienes tuvieron por confirmar la sentencia en alzada en virtud de sus propios fundamentos.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Lagos y la prevención y el voto en contra de sus respectivos autores.

Rol N° 304-2020.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., y Sra. Ángela Vivanco M., y los Abogados Integrantes Sr. Jorge Lagos G., y Sr. Julio Pallavicini M. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Abogado Integrante Sr. Pallavicini por estar ausente. Santiago, 28 de julio de 2020.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintiocho de julio de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

