

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2° Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-2349-2014
CARATULADO : GERBIER MORA / SERVIU

Temuco, catorce de Junio de dos mil dieciocho

VISTOS:

Que a fs. 45 comparece don Edgardo Andrés Estrada Muñoz, Abogado, domiciliado en Concepción, calle Tucapel n° 504, piso 4, y en Padre de Las Casas, Avenida Guido Beck De Ramberga 218, por su representado don HERALDO HERNÁN GUERBIER MORA, pensionado, domiciliado Padre de Las Casas, Avenida Guido Beck De Ramberga 218, ciudad de Temuco, quien dedujo la acción de reclamación que el artículo 12 del Decreto Ley N° 2186 concede a su representada, en el carácter de expropiada, en contra de SERVIU NOVENA REGIÓN, persona jurídica de derecho público, representada por don Jorge Saffirio Espinoza, domiciliado en O'Higgins N°830 Temuco, por los fundamentos que en su libelo indica.

A fojas 121 rola la contestación del reclamo.

A fojas 132 se recibió la causa a prueba, resolución que fue notificada a las partes, según certificación de fs. 163.

A fojas 228 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparece don Edgardo Andrés Estrada Muñoz, Abogado, por su representado don Heraldo Hernán Guerhier Mora, quien dedujo la acción de reclamación que el artículo 12 del Decreto Ley N° 2.186 concede a su representado, en el carácter de expropiado, en contra de SERVIU NOVENA REGIÓN, señalando que encontrándose dentro de plazo deduce reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional, notificado a su mandante por el Diario Oficial, en cuya virtud el Fisco de Chile representado por Serviu Región de la Araucanía se dispuso la expropiación del inmueble del cual es dueño su representado, ubicado en la comuna de Padre Las Casas Lote Plano expropiación N°103-1, rol de avalúo por los fundamentos que en su libelo indica:

1.- El expropiado, ya individualizado en estos autos, es propietario del indicado bien raíz, de la ubicación ya señalada, lo que se acreditó oportunamente, con los documentos acompañados en el cuaderno de consignación, como copia de inscripción de dominio y certificado de dominio vigente, obtenidos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

2.- De conformidad a los antecedentes que se encuentran agregados en el expediente, la entidad expropiante, dispuso la expropiación de un bien raíz, para lo cual fijo una indemnización provisional por la comisión de peritos, compuesta por don Mario Gutiérrez Truhán, arquitecto; Julio Rosas Vega, Constructor Civil y Arturo Cantos Oyarzun, Arquitecto, , quienes determinaron la suma de \$ 16.066.999, el día 15 de julio del año 2013 y que se pasa a detallar: Suelo: Se expropio una superficie de terreno de 468,17 m2, y se taso en \$ 34.319 el m2. Suma que no corresponde al valor real del lote expropiado. En efecto, podemos concluir que se trata de un terreno que está ubicado en un área de excelente proyección, lo que es anterior a la expropiación, con una posición privilegiada, por su accesibilidad a la Avenida Guido Beck de Ramberga, y otros que se indicaran en este exordio:

CUESTIONES PREVIAS.

1. Ubicación y límites comunales. La comuna de Padre Las Casas limita al norte con la comuna de Temuco, al oeste con la comuna de Nueva Imperial, al sur con la comuna de Freire y al este con la comuna de Vilcún.

2. División Político Administrativa. La comuna de Padre Las Casas se localiza en la IX Región de La Araucanía. Corresponde a la provincia de Cautín, en la que se localizan 21 comunas: Lautaro, Perquenco, Teodoro Schmidt, Saavedra, Pitrufulquén, Cuneo, Galvarino, Cholchol, Temuco, Freire, Padre Las



«RIT»

Foja: 1

Casas, Nueva Imperial, Vilcún, Carahue, Toltén, Villarrica, Loncoche, Pucón, Gorbea, Melipeuco, Curarrehue. La capital provincial es la ciudad de Temuco. La comuna de Padre Las Casas posee una superficie de 463,1 kilómetros, que corresponde al 2,17 de la superficie provincial y al 1,25. de la superficie regional. El centro urbano más importante es la localidad de Padre Las Casas. Los orígenes de Padre Las Casas, desde el punto de vista histórico, se remontan a la época anterior a la ocupación de la Araucanía, cuando llegan a esta región unos comerciantes ambulantes que se establecen en los faldeos del cerro Conunhuenu y en las riberas del Cautín dando origen a Villa Alegre, nombre con el que actualmente se conoce su principal arteria. Padre Las Casas cubre una superficie de 463,1 km² y junto con su población forman entonces una densidad de 146,7 háb/km². La distribución de la vivienda de Padre Las Casas permite identificar la división entre los ámbitos rurales y urbanos, siendo mayoritariamente del tipo urbano con un 56,25.

Ejes de Crecimiento: El Estudio de PRC para la Comuna de Padre Las Casas propone tres polos de servicios y equipamientos, los cuales se emplazan estratégicamente respecto de las vías de acceso de las comunas; ya que son sectores que pueden acoger y potenciar estos equipamientos especiales de escala intercomunal, además se propone un polo central que asocia las actividades de centralidad, cívicas, servicios comerciales y turismo relacionado con la riberas del río Cautín, acogiendo entonces el centro principalmente comunal, promoviendo de esta manera un sector con mayor impulso de renovación y gestión urbana. Por otro lado, se propone la localización de residencias en altura y mayor densidad en zonas óptimas, vinculadas a los equipamientos estratégicos y sectores de gran valor paisajístico que configuran áreas de Renovación cercanas en los extremos del centro tradicional de la comuna. Se busca también activar una zona con una actividad turística potencial, renovando la zona oriente de los sectores residenciales vinculados a las riberas del río Cautín con un valor paisajístico comunal. Con respecto a la propuesta vial y para mejorar la actual fragmentación urbana producida por la existencia de corredor de tránsito terrestre, conformado por la vía del ferrocarril y la vialidad urbana, en ambos costados, además del antiguo Longitudinal sur, se busca y propone principalmente que predomine el sistema de circulación longitudinal, generando un recorrido transversal conectando el área central con la ribera del río Cautín, vinculándolo a un sistema alternativo de paseo costero y vinculador con la ciudad de Temuco. Potencial circuito de áreas verdes y espacios Públicos recogen la ribera del Río como principal eje verde, que presenta tres grandes zonas, una zona en el extremo oriente que permita renovar el área, destinada a la extracción de áridos, una segunda zona central donde existe una explanada deshabitada y la tercera, una zona en el extremo oriente que se protegerá como una zona de valor natural junto, al Cerro Conunhuenu, además se genera como una columna vertebral verde, una red de espacio público verde a lo largo y ancho de la Avenida Guido Beck de Ramberga y la faja vía del Ferrocarril incorporando la avenida Villa Alegre.

Ámbito económico productivo: La estrategia de desarrollo para la región de la Araucanía plantea que en el área de la actividad económica, su objetivo primordial es el de favorecer el desarrollo de las actividades económicas sustentables, valorando la base productiva diversa y multicultural, promoviendo su expansión, modernización, competitividad e internacionalización, y las ventajas comparativas que posee la región. Dentro de sus cualidades destacan las potencialidades que le otorga su particular localización geográfica que proyecta un potencial de desarrollo tanto en la industria manufacturera como en las actividades silvoagropecuarias. Esto es, la explotación de bosques, agricultura y la ganadería. Efectivamente la Araucanía integrada de manera definitiva al país en la segunda mitad del siglo pasado, con su producción agrícola, presenta una larga tradición de contribución agrícola al desarrollo nacional



«RIT»

Foja: 1

Un fuerte inductor económico, como se ha dicho, se identifica en el sector servicios (terciario), donde la actividad principales el comercio, representado por pequeños y medianos proveedores, seguido por el ámbito de la enseñanza, De, igual forma, otra área a destacar dirá relación con el sector secundario, concretamente de la construcción, el cual, se ha visto fuertemente promovido a causa del nuevo estatuto administrativo que identifica a Padre Las Casas en tanto comuna autónoma, hecho que indudablemente ha contribuido a un incremento de las inversiones tanto públicas como privadas.

Ahora bien, Padre Las Casas viene a constituirse como una comuna eminentemente microempresarial, donde es el núcleo familiar el que da sustento en gran medida a la actividad comercial comunal. El grafico siguiente se deduce que efectivamente estos dos ámbitos (comercio y empresas familiares) los que concentran mayoritariamente el, eje productivo comunal, abarcando el 70 de las patentes registradas por el municipio para el año 2011. De igual forma Padre Las Casas ofrece espacios de recreación y áreas verdes principalmente en los sectores de Pulmahue, Pilmaiquen y el casco histórico. Finalmente como bienes inmuebles que por su valor histórico y arquitectónico, son reconocidos como parte del patrimonio de significación' comunitaria por parte de los ciudadanos de Padre Las Casas, tenemos el Puente y la estación Ferroviaria', (Memoria Explicativa Plan Regulador de Padre Las Casas) En cuanto al comercio, los resultados permiten poner en evidencia -a priori la existencia de una predisposición e identidad comunal orientada a la consolidación de esta actividad, lo cual sin duda proyecta a dicho sector productivo como un instrumento fundamental y perfectamente aplicable al desafío de la diversificación económica de la comuna en particular, y de la provincia en general.

METODOLOGÍA UTILIZADA POR LA COMISIÓN DE PERITOS PARA LA VALORIZACION y DETERMINACION DEL M2 DE SUELO.

Tasar un inmueble es calcular el valor de una propiedad a través de métodos específicos y que incluyen desde lo científico-técnico hasta el análisis de la documentación legal de un bien raíz pasando por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y la Municipalidad que corresponda. Según el tipo de vivienda o inmueble, quien realiza la tasación debe de elegir que método será el más acertado para determinar el valor real de su propiedad, siendo el más aceptado en la expropiación, el llamado reposición para la avaluación del m2 de construcción y comparativo, para la avaluación del m2 de suelo.

Método comparativo: Tal cual su nombre lo indica este método radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características donde el precio de venta sea ojala lo más cercano a la fecha en que está evaluando y sea conocido.

Aquí tiene real importancia la experiencia del tasador, ya que los inmuebles deben poseer bastantes similitudes para poder ser considerados comparables entre si lo que no sucede en el informe contra el cual se reclama. La comisión externa habrá de tasar el m2 de suelo en forma escueta, detectándose en su informe falta de investigación y desconocimiento de la zona, más aún, en cuanto, a los factores económicos determinantes de los valores y precios de los bienes raíces. Vale decir, dicha comisión emite un informe consistente físicamente en hoja tipo planilla, comparable a la ficha de tasación utilizada para el subsidio habitacional sin fundarse, nombrar o acompañar compraventa referencial alguna que sustente el valor del m2 de suelo fijado por dicha comisión, ni metodología utilizada, en la determinación del m2 de edificación. La comisión de peritos, para fundar su informe, indica en ítem, observación, el avalúo fiscal del lote expropiado, como referencia, lo que demuestra una falta de conocimiento en la materia, ya que, no corresponde dicho avalúo, al valor comercial del predio expropiado, ni al daño patrimonial efectivamente causado, como consecuencia directa e inmediata de la expropiación, en la forma que establece el artículo 38 del DL. 2.186, sino, al contrario, el avalúo fiscal, se determina, para establecer el pago o no de un impuesto territorial, como las contribuciones, por lo que no sirve como parámetro.



«RIT»

Foja: 1

I. TERRENO O SUELO. La comisión de peritos, determina para el m² de suelo, el valor de \$ 34.319 el m², lo que no corresponde al valor real, en atención a lo siguiente:

USO DE SUELO: Su destino es comercial, habitacional e industrial. Además este lote, se encuentra aledaño a una de las Avenidas más importante de la comuna de Padre De Las Casas y Ternuco, como lo es Guido Beck de Ramberga. TOPOGRAFÍA: Plano y no susceptible de inundaciones, ENTORNO: El inmueble expropiado, se encuentra en la Avenida Guido Beck de Ramberga, la más importante de Padre de Las Casas, por las pequeñas industrias inofensivas, que se han instalado; se encuentra, dentro del radio urbano céntrico de dicha comuna, y aledaño al centro de Temuco, a saber, su plaza de Armas, que cuenta, con clínicas, universidades, colegios, bancos, hospitales, restaurantes, centros deportivos, recreacionales, juzgados, locales comerciales, supermercados, cines, mal" notarias, carabineros, etc. COMPRAVENTAS COMPARABLES O REFERENCIALES AL TERRENO EXPROPIADO: La comisión de peritos, no presenta compraventas referenciales en su informe, que sustenten el valor del m² de suelo. UBICACION PREDIO EXPROPIADO: Como se indicó, el predio expropiado, se encuentra en la comuna de Padre de Las Casas. El lugar donde se encuentra el lote expropiado, es la avenida Guido Beck de Ramberga, la que es una zona industrial, comercial y habitacional. Cuenta con la instalación, de 120 empresas no contaminantes e importantes a nivel nacional, como por ejemplo, Agrosuper, Salazar e Israel, Masisa, Supermercado Líder, Adeco, etc., instalándose en dicha avenida últimamente, la empresa Regional Agroas, ya que el plan regulador lo permite.

También es dable señalar, que el lote expropiado, se encuentra a cinco minutos, caminado, a la Plaza de Armas del centro de Temuco, lo que no es considerado por la comisión de peritos al momento de tasar el m² de suelo. Además, el lote expropiado se encuentra a metros del río caudín, que separa la comuna de Padre de las Casas con la comuna de Temuco., existe un puente peatonal, que al cruzarlo nos encontramos con el centro cívico de Temuco. También a metros del lote expropiado, se encuentra el puente ferroviario, declarado patrimonio nacional. Es dable señalar que según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; desde el año 2001, el lote expropiado, se encuentra, zona denominada corno. Renovación Urbana. Dichos terrenos se ofrecen o negocian actualmente, tanto en Padre de las Casas, como en Temuco, en un promedio de \$ 180.000 el m² de suelo.

En efecto, la suma que establece la comisión de peritos al determinar el valor de \$41.294 el m² de suelo, les parece demasiado bajo, por las argumentaciones expresadas en este reclamo, de esta manera, estiman que el valor del m² de terreno expropiado, como mínimo se debe pagar, la suma de \$180.000 el m². URBANIZACION: El lote expropiado se encuentra urbanizado.

IV.- REAJUSTES ARTÍCULO 14 DL. 2.186:

En caso que la sentencia fije la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicito que la indemnización determinada o definitiva establecida en la sentencia, deba pagarse debidamente reajustada conforme a la variación que experimente el IPC, entre la fecha de la consignación de la indemnización provisional y hasta la fecha del pago efectivo, determinando a la vez, que corresponde descontar de la indemnización definitiva la cifra consignada a título de indemnización provisional, con igual reajuste, entre la fecha en que fue depositada y la de pago efectivo. En este sentido se ha pronunciado la Excm. Corte Suprema, Rol 1566-2005, y la Ilma. Corte de Apelaciones de Concepción, Rol 1094-2011.

V.-INTERESES: En caso que determine por sentencia un monto superior al provisional fijado por la comisión de peritos, debe pagarse la indemnización definitiva a favor del expropiado, con los intereses respectivos, desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo. En efecto, la norma contenida en el inciso final del artículo 752 del Código de Procedimiento Civil, que



«RIT»

Foja: 1

concierno a la manera de cumplir las sentencias pronunciadas en contra del Fisco cuando en ellas se le condena al pago de prestaciones de carácter pecuniario en las que se incluyan intereses, ordenándose que éstos queden comprendidos en el respectivo decreto de pago.

Acorde con lo que se expresa en el artículo 647 del Código Civil, que proporciona diversas acepciones de los frutos civiles o utilidades que se pueden obtener de una cosa, una de sus especies está constituida por los intereses de capitales exigibles. De este enunciado y de los demás que en materia de intereses se contienen en nuestro ordenamiento positivo, éstos, en general, pueden concebirse como la utilidad, beneficio o renta que es posible obtener' de un capital. De esta manera si por sentencia se ordenó a favor del expropiado el pago de una suma superior al monto provisional fijado por la 'comisión de peritos, por concepto de la expropiación de un bien de su dominio, no puede sino concluirse que ese dinero representa para aquél un capital apto para generar en su beneficio utilidades o intereses. Por otra parte, no cabe duda que tales intereses deben pagarse agregados a la indemnización definitiva, y que empiezan a correr desde la consignación del monto provisional, hasta el pago efectivo, esto en relación al artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, acorde con lo que sobre la materia se ordena en el también referido artículo 19 N° 24 inciso 3° de la Constitución Política de la República- en cuanto a que aquélla debe comprender todo el daño efectivamente causado con la expropiación. En este sentido y en lo concerniente a la regulación de estos intereses, a falta de norma especial, ellos serán los corrientes para operaciones reajustables.

VI COSTAS. Estima que la entidad expropiante debe ser condenado en costas, en caso que se acceda al reclamo, en su totalidad o en parte, para lo cual se funda en lo siguiente. Este juicio expropiatorio, se debió a un acto de autoridad, es un proceso que no lo ha buscado ni menos querido mi parte, la expropiante-Fisco de Chile- nos llevó a iniciar las acciones legales del caso por un acto de autoridad como es la expropiación, y la Constitución Política del Estado en su arto 19 N° 24 establece el principio que nadie puede ser despojado ni menos privado de su propiedad si no es justa y totalmente pagado en forma completa por dicha acción expropiatoria y para lo cual le deja entregado a una ley la regulación de esa indemnización, lo que en la especie se cumple con el D.L. 2186 que en su arto 38 define lo que se entiende por indemnización y señala que debe entenderse por el daño patrimonial efectivamente causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

Además en esta materia, nuestros Tribunales en forma reiterada, han determinado que las entidades expropiantes (SERVIU o FISCO) deben ser condenados al pago de las costas, así por ejemplo la Ilustrísima Corte de Concepción, durante un sin número de fallos correspondientes a los años 1997 a la fecha, han determinado condenar en costas a la expropiante, es más, nuestra Excma. Corte Suprema, en fallo publicado en la Revista fallos del Mes N°434 de Enero de 1995 pág. 1107, estableció en proceso expropiatorio seguido por el Fisco de Chile, que esta entidad expropiante debía ser condenada en costas, argumentando que la indemnización expropiatoria debía ser completa por mandato constitucional y, es más; señaló claramente que no sólo debía condenarse al expropiante al pago de las costas, tanto procesales como personales, sino que estas estaban afectas a reajustabilidad desde que se fijen y hasta el pago efectivo.

VI CONCLUSIONES:

Como se puede apreciar, el valor del suelo determinado por la comisión de peritos, difiere en demasía, con el valor real del mismo, en este sentido el predio expropiado indudablemente, tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, ya que ésta no toma en consideración todos los elementos y compraventas referenciales, y su apreciación no deja de ser subjetiva. Por otra parte, para ilustrar de mejor manera estas pretensiones, cabe señalar, que como es sabido, uno de los elementos más importantes de la expropiación, es la



«RIT»

Foja: 1

tasación efectuada por una comisión; esta comisión tasadora externa en el caso que nos acomete, está compuesta por Sres. Profesionales- arquitectos, constructor civil, y de la cual se puede reclamar; siendo la expropiación, una privación forzosa y una excepción al derecho de dominio, el propietario a quien se expropia, debe ser debidamente indemnizado, comprendiendo la indemnización, el valor objetivo de esa propiedad, y los perjuicios directos e inmediatos que la expropiación ocasiona. Ahora bien, para realizar el peritaje relativo a una expropiación habrán de adoptarse cualquiera de los métodos o criterios establecidos como validos, para cualquier tasación, esto es así porque las leyes omiten disposiciones relativas a la forma de realizar la tasación con fines de expropiación tampoco el procedimiento incluye el establecimiento de un tribunal de tasaciones imparcial, cuyo informe ayude al juez a dirimir el conflicto que se le presenta entre la entidad expropiante y el expropiado.

Sin duda alguna, el criterio utilizado por la comisión tasadora, a saber, compraventas referenciales con valores bajos, y de predios de menor calidad que el lote; expropiado, no deja de ser subjetivo, Cabe hacer presente que las compraventas referenciales indicadas por la propia comisión de peritos, en estos autos, de lotes de menor calidad por la ubicación señalada por esta misma. No se ha valorado por la comisión de perito, el hecho que la expropiación no es un acto voluntario, sino de fuerza que aplica un organismo del Estado, del cual el particular no se puede excusar y como tal la expropiada debe realizar una serie de gastos, a objeto de salvaguardar el menoscabo en su patrimonio y derecho' de propiedad, y la indemnización se ve en definitiva más reducida, ya que debe contratar un perito en al proceso de reclamación, a un profesional abogado, y no podemos olvidar que la ley establece como norma básica que la indemnización que se fije debe ser completa, justa y que no vaya en desmedro del expropiado, lo que en el caso no se ha cumplido, como se probará en su oportunidad procesal pertinente.-

El concepto y el interés del Legislador y del Juez deberá siempre propender, a que el expropiado sea reparado de los daños efectivos causados, de forma tal que en la especie, pueda el expropiado con el dinero que obtenga comprar otra propiedad de similares características a aquella que por Acto. de Autoridad le ha sido expropiada. Razonar de una manera distinta transforma a la expropiación en un despojo a beneficio social que atenta contra el derecho de propiedad que la Constitución Política del Estado consagra, por lo que a objeto de evitar un acto expropiatorio injusto, se debe indemnizar a su mandante en la forma y cantidades señaladas en lo principal de este escrito, y expresadas en su petitorio.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto, lo previsto en el art.rs Nro. 24 de la Constitución Política de la Republica: artículos S, 12, 14 y demás pertinentes de la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones contenida en el DL. 2.186 , pide, tener por interpuesto reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la comisión de peritos, y en contra de la entidad expropiante, a saber, Serviu Región de La Araucanía, representada en estos autos, por su Director Regional don Jorge Zaffiro Espinoza, ya individualizado, o por la persona que legalmente lo subrogue ,o reemplace en el cargo, acogerlo a tramitación y en definitiva resolver que la, entidad expropiante deberá indemnizar a los expropiados con las siguientes sumas y conceptos:

a) Por concepto de suelo expropiado: Como mínimo se debe pagar, la suma de \$180.000 el m² (468,17 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$82.270.600 (pesos), en base a los valores, antecedentes hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que se estime conforme al mérito de autos;

b) Indemnización definitiva: En resumen y en atención a los antecedentes, pide se fije la indemnización definitiva en la suma de \$84.270.600 (pesos), o lo que se estime conforme al mérito de autos.

c) Reajustes: En caso de obtener una indemnización superior al monto provisional, se reajuste en la forma indicada en lo principal de esta presentación,



«RIT»

Foja: 1

señalada en el punto. Reajustes, en conformidad a lo establecido en el arto 14 del DL. 2.186, o lo que se estime conforme al mérito de autos;

d) Intereses: Que en caso que se acceda a este reclamo, se paguen los intereses de la indemnización definitiva, en la forma pedida en este reclamo.

e) Costas. Que se condene al expropiante a pagar las costas de la causa.

SEGUNDO: Que comparece don Rodrigo Urra Escobar, abogado, domiciliados en calle O'Higgins n°866, en representación del SERVIU Araucanía, quien contestó señalando en primer lugar, que de conformidad a lo preceptuado en el artículo 309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, viene en oponer la excepción de prescripción de la acción deducida, solicitando sea ésta acogida, rechazándose en consecuencia la demanda de reclamación por el monto de la indemnización por expropiación presentada con fecha 28 de Abril de 2014, teniendo como definitiva la indemnización provisional ya consignada, en razón de los siguientes argumentos:

Que, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 12 del D.L. 2186, que Aprueba Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, "la entidad expropiante y el expropiado podrán reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, dentro del plazo que transcurra desde la notificación del acto expropiatorio hasta el trigésimo día siguiente a la toma de posesión material del bien expropiado".

Que, con fecha 21 de Marzo de 2014, la Receptora Judicial Eliana Campos Sandoval, procedió a tomar posesión material para el Servicio de Vivienda y Urbanización, Región de la Araucanía, del Lote 103-1, correspondiente al inmueble ubicado en calle Guido Beck de Ramberga N° 218, Padre Las Casas, de una superficie aproximada de 468,17 metros cuadrados, de propiedad de Heraldo Hernán Gerbier Mora.

Que, el reclamante de autos y propietario del inmueble ya individualizado procedió a presentar reclamo el día 28 de Abril de 2014, esto es, el último día facultado por ley para presentar reclamo.

Que, el día 24 de Enero de 2017, transcurridos 2 años y nueve meses desde la presentación del reclamo, finalmente se notifica al Servicio.

Que, si bien es cierto, la reclamación de autos fue presentada dentro del plazo legal, dicha actuación por sí sola no es suficiente para interrumpir civilmente la prescripción, tal como lo establece el inciso segundo del artículo 2503 del Código Civil, quien reza "Sólo el que ha intentado este recurso podrá alegar la interrupción; y ni aun él en los casos siguientes: 1.- si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal...". Así las cosas, la sola presentación de reclamación efectuada el último día del plazo establecido al efecto, a juicio de esta parte y no habiéndose notificado legalmente la demanda, sino hasta el día 24 de Enero de 2017, no produjo el efecto jurídico de interrupción civil del mismo, operando la prescripción de la acción de reclamación consagrada en el artículo 12 del DL 2186.

Que, desconocer esta situación de sobrevivencia excesiva de los procesos judiciales, en virtud de subterfugios autogenerados por las partes para impedir el fenecimiento de los plazos legales, genera en la población y en el proceso judicial mismo, una falta de seriedad y de certeza jurídica, restando seriedad al ejercicio del derecho.

Por tanto, en consideración a los antecedentes expuestos y en virtud de la normativa legal anteriormente señalada, pide tener por interpuesta la excepción de prescripción, de acuerdo a las normas del artículo 309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, acogerla, y en consecuencia, tener por definitiva la indemnización provisional fijada por la comisión de peritos.

Que, en subsidio de la excepción anteriormente expuesta y para el caso poco probable de que no se acoja la excepción presentada, viene en contestar Reclamo, por las razones de hecho y de derecho que a continuación pasa a exponer:



«RIT»

Foja: 1

I.- LO EXPROPIADO: Mediante Resolución N° 3798 de fecha 04 de Septiembre de 2013, Serviu Región de la Araucanía, ordenó la expropiación del Lote 103-1 que corresponde al inmueble ubicado en Pasaje Peatonal s/n lugar Espinoza Alto, de la comuna de Padre Las Casas, de una superficie aproximada de 468,17 metros cuadrados, Rol de Avalúo N° 2001-23, de aparentemente dominio de Heraldo Hernán Gerbier Mora, cuyos deslindes y dimensiones se indican en el Acto Expropiatorio, ya mencionado. En su oportunidad se consignaron en autos voluntarios caratulados "Serviu Novena Región", sobre consignación de indemnización por expropiación, rol de ingreso V-219-2013, de este Segundo Juzgado Civil de Temuco, la suma de \$16.066.999 como indemnización provisional por la expropiación del señalado Lote.

II.- DEL RECLAMO DEL MONTO DE LA INDEMNIZACIÓN PROVISIONAL POR EXPROPIACIÓN: Que, Heraldo Hernán Guerbier Mora impugna el monto fijado como indemnización provisional por la expropiación del terreno del referido Lote N° 103-1, indicando que el metro cuadrado fue tasado por la comisión de peritos establecida al efecto, en la suma de \$34.319 por metro cuadrado, sin embargo y de acuerdo a los argumentos que allí plantea como es el hecho de que se trata de un inmueble urbano de excelente proyección, con una posición privilegiada por su cercanía a la Avenida Guido Beck de Ramberga, además de un potencial desarrollo industrial y comercial, destino comercial, habitacional, industrial, lote aledaño a una de las principales avenidas de la comuna, sector plano no susceptible de inundaciones, cercano a diversos centros comerciales, entre otras virtudes, debió fijarse en la suma mínima de \$180.000 el metro cuadrado.

IV.- DEFENSA RESPECTO A LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEMANDA DE AUTOS:

Que, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 4° del Decreto Ley N° 2186 de 1978, que Aprueba Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, "todo procedimiento expropiatorio se iniciará o continuará, según corresponda, con el nombramiento de una comisión de tres miembros encargada de determinar el monto provisional de la indemnización. La entidad expropiante designará a los miembros de esta comisión, en la cual no podrán figurar profesionales pertenecientes a dicha entidad, de entre los técnicos de diversas especialidades que figuren en una lista de peritos que apruebe el Presidente de la República por decreto del Ministerio de Hacienda, para una región o agrupación de regiones. Esta comisión no podrá ser integrada con más de un miembro que pertenezca a la administración centralizada o descentralizada del Estado".

Que, la Comisión conformada al efecto por los profesionales Mario Gutiérrez Truan Arquitecto, Julio Rosas Vega Constructor Civil y Arturo Cantos Oyarzún Arquitecto, consideró todos y cada uno de los factores y características que es necesario tener a la vista a la hora de realizar la tasación de un inmueble a expropiar, esto es accesibilidad, topografía del terreno, movilización, distancia a servicios, valores comerciales de transacciones de sitios de similares características y ubicación, elementos todos que se encuentran presentes en la tasación realizada al efecto.

En consecuencia, la Comisión de Peritos efectuó un acabado estudio del inmueble en comento, el que comprendió sin lugar a dudas y de acuerdo al informe de Tasación Urbana N° 103-1/2013 características de suelo, materialidad de las construcciones existentes en él, tipo de zona, edificación y calidad de la misma, urbanización, entre otras; situación que se contrapone con los dichos de la reclamante, ya que si se consideraron todos y cada uno de los aspectos reclamados en autos.

Que, las aseveraciones de la reclamante, no se fundan en argumentos concretos y sólidos, limitándose a resaltar y magnificar sus características, las que en ningún caso pueden considerarse como suficientes para sostener un aumento ascendiente a más de 100% del valor por metro cuadrado del inmueble, aún más, considerando que cada uno de los criterios alegados por la reclamante han sido



«RIT»

Foja: 1

considerados por la comisión al momento de efectuar la citada tasación. Finalmente, será la reclamante a quien corresponderá acreditar en el presente juicio la objetividad y veracidad de los argumentos esgrimidos que funden su pretensión, así como también la forma de determinación del monto indicado. Que, en consecuencia, se debe tener como indemnización definitiva por el inmueble expropiado el monto señalado por la comisión conformada al efecto, ascendente a \$16.066.990, consignado por este Servicio a título de indemnización provisional, lo contrario sería, a juicio de esta parte, un enriquecimiento sin causa para la reclamante de autos. Que, la privación de la propiedad privada, que constituye el efecto propio del ejercicio de la potestad expropiatoria que cumple un fin de utilidad pública o interés nacional calificado por el legislador, se compensa pagando al expropiado el valor de los bienes afectados al momento del perfeccionamiento del acto emitido por la autoridad competente y no constituye en ningún caso una forma de lucro o enriquecimiento para el expropiado. Que, Serviu Región de la Araucanía ha obrado en todos los casos teniendo presente que el afectado por una expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, tiene el derecho, reconocido y consagrado en la Constitución Política de la República de Chile, de ser indemnizado por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y no otro tipo de daño o perjuicio para el expropiado, por no ser consecuencia directa e inmediata de la expropiación. Que, en el evento poco probable de que el Serviu Región de la Araucanía sea condenado al pago de una suma mayor que la determinada provisionalmente por la Comisión de Peritos encargada de la tasación del lote expropiado, la suma ya consignada en el Tribunal a título de indemnización provisional por el lote expropiado deberá, de conformidad con el inciso 6° del artículo 14 de Decreto Ley N° 2.186, de 1978, ser imputada al monto definitivo, debidamente reajustada según la forma que en tal disposición legal se establece. Por tanto, pide que en razón de lo anteriormente expuesto y de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 12 y 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978, se sirva tener por contestada la demanda de autos sobre “Reclamo de Aumento de monto de Indemnización Provisional por Expropiación y en definitiva”, y con el mérito de las alegaciones y defensas articuladas, desecharla en todas sus partes, con expresa condenación en costas, por carecer el demandante, según ya se ha indicado, de todo motivo plausible para litigar. En SUBSIDIO, y para el poco probable evento de que se acoja total o parcialmente la demanda de autos y se determine la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicita que se sirva declarar que se debe imputar al monto definitivo, la indemnización provisional ya consignada debidamente reajustada de la manera establecida en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978.

TERCERO: Que a fs. 132 se recibió la causa a prueba, resolución que fue notificada a las partes, según estampe de fs. 133.

CUARTO: Que la parte reclamante rindió la siguiente prueba:

Documental: Que acompañó en forma legal los siguientes documentos:

A fs. 62 informe de tasación urbana. A fs. 76 rola certificado de deuda. De fs. 143 a 159 rola serie de escrituras públicas y sus inscripciones correlativas, aportadas para dar cuenta del valor de suelo de cada terreno. De fs. 162 a 169, rola copia de sentencia definitiva dictada en causa 3056-2014 dictada por este segundo juzgado civil de Temuco. De fs. 172 a 179 rola sentencia dictada por la Excelentísima Corte Suprema, rol n° 6169-2011. A fs. 182, copia simple de folleto del año 2012 extraída de página web www.maderasdelsur.cl. De fs. 183 a 187, copia simple de sentencia dictada por la I. Corte de Apelaciones de Concepción, rol 1770-2016.

Pericial: De fs. 203 a 225, rola informe pericial de la reclamante, evacuado por doña Carla Cisterna Carlsson., el cual señala lo siguiente: ANTECEDENTES DEL BIEN RAIZ EXPROPIADO - Lote 103-1. Propietario: Heraldo Hernán Gerbier Mora. Rol Avaluo SII N°: 2001-23, Comuna de Padres de Las Casas. Región: IX Región.



«RIT»

Foja: 1

Dirección: Avenida Guido Beck De Ramberga N° 218 - interior. Comuna: Padre De Las Casas.

V.-Tasación Suelo Expropiado Lote 103-1, superficie suelo total a expropiar: LOTE 103-1 = 468,17 m².

a) Destino Predial Según - Zonificación Del Lote Expropiado: Zona de renovación urbana. b) Ubicación: Avenida Guido Beck De Ramberga N° 218 – interior. c) Zonificación PRC: Urbana. d) usos permitidos del lote: Usos permitidos comercial, habitacional e Industrial (Inofensiva). El lote expropiado, se encuentra aledaña a una de las avenidas más importantes y principales, de la comuna de Padre De Las Casas y de la ciudad de Temuco, “Guido Beck de Ramberga”. e) Uso de suelo al momento de la expropiación Del Lote: Parte de un lote con destino habitacional en el sector interior o posterior.

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE EXPROPIADO. a) LOTE 103-1: Se ubica en Avenida Guido Beck de Ramberga N° 218- interior, comuna de Padre De Las Casas. b) Forma Lote: Tiene una topografía regular y plana, forma parte interior del lote 130-0, también expropiado, en que se ubica una edificación. c) contexto del sector: El predio expropiado, se encuentra en la comuna de Padre de Las Casas, Avenida Guido Beck de Ramberga, la que es una zona industrial, comercial y habitacional. Cuenta con la instalación de 120 empresas no contaminantes e importantes a nivel nacional, como por ejemplo, Agro-super, Masisa, Supermercado Líder, Adeco, Salazar e Israel etc., instalándose en dicha avenida, además la empresa Regional Agroas permitiéndolo el plan regulador comunal, se encuentra a minutos, de la Plaza de Armas del centro de Temuco, se encuentra a metros del río Cautín, que separa la comuna de Padre de Las Casas de la comuna de Temuco., existiendo al momento de la expropiación, un puente peatonal, que al cruzarlo nos encontramos con el centro cívico de Temuco, de igual manera, se encuentra a metros del puente ferroviario, declarado patrimonio nacional d) Inundaciones: El lote expropiado, no es inundable, por trabajos de rellenos que los expropiados habían realizado. e) Carencias: El lote 130-1 expropiado, se encontraba al interior de otro lote 130-0, y este último poseía una calle a su frente, pavimentada en regular estado. f) Urbanización: Todos los predios de Avenida Guido Beck de Ramberga, poseen urbanización completa, y alumbrado público, lo que se conserva a la fecha del reconocimiento.

MÉTODO UTILIZADO PARA LA VALORIZACIÓN DEL METRO CUADRADO DE SUELO. Denominado Comparativo. El método comparativo, es el que se utiliza en materia expropiatoria, para determinar el valor del m² de suelo expropiado. Este método radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características, donde el precio de venta sea, ojala lo más cercano a la fecha en que estamos evaluando y sea conocido. Aquí tiene real importancia la experiencia del tasador, ya que los inmuebles deben poseer bastantes similitudes, sobre todo en ubicación, en el caso del lote expropiado, se ubica la ciudad de Temuco, comuna De Padre De Las Casas, Avenida Guido Beck De Ramberga, Zonificación Urbana, en Zona de Renovación Urbana, con destino comercial y habitacional, y urbanización completa, para poder ser considerados comparables entre sí.

A) COMPRAVENTAS REFERENCIALES OCUPADAS POR LA COMISIÓN TASADORA. Lo que llama la atención a este perito, que ha participado en otras tasaciones de lotes expropiados en las zonas de Rancagua, Concepción y Temuco, está en el hecho, que la comisión de peritos, no ocupa referenciales, compraventas u ofertas, para determinar el valor del m² de suelo en \$ 34.319 - el m² del lote expropiado, por lo que no ha ocupado el método comparativo, para fijar dicho monto; tampoco se explica en su informe la metodología utilizada para establecer dicho monto por m² de terreno.

B) COMPRAVENTAS REFERENCIALES OCUPADAS EN ESTA PERICIA. A continuación se enumeran 3 transacciones de propiedades cercanas a al lote expropiado, de semejantes características, y cualidades, a saber, Zonificación Urbana, Zona de Renovación Urbana, Uso de suelo comercial y habitacional,



«RIT»

Foja: 1

ubicación - comuna de Padre De las Casas, predios urbanizados, celebradas entre los años 2010 al 2013. Como se indicó, el elemento más importante, para determinar el valor del m² de suelo, se realiza mediante las transacciones que se llevan a cabo, y que se encuentran reguladas por el mercado, y bajo este criterio me permito informar a US., que luego de consultar diversas fuentes de información sobre esta materia como corredores de propiedad, ofertas de terrenos, que aparecen en prensa, y transacciones realizadas en el sector las que son las referenciales más importantes, porque acreditan la seriedad de las mismas, queda absolutamente claro, que el valor determinado por la comisión tasadora, no corresponde a los precios que se tranzan en el mercado.

B1) Compraventas año 2010 al 2013 ocupadas en esta pericia.

I) Compraventa N° 1, Guido Beck De Ramberga N° 420, Parte Sitio 2, Padre De Las Casas. Rol SII: 2006-6. Vendedor: Comercializadora Conalum Ltda. Comprador: Dennis Harol Pooley Krieger. Ubicación: Guido Beck de Ramberga n° 420, Padre de las Casas. Fecha celebración: 20 de Mayo de 2010. Zonificación: Urbana. Zona: Zona de Renovación Urbana. Inscripción: Fs. 3.993, N° 3.793, 2° CBR Temuco, año 2010. Superficie: 801,7 m² Venta total: \$ 55.000.000.- Valor m²: 3,0 UF. Valor UF.: \$ 22.879, Fecha tasación, comisión de peritos, 15 de julio de 2013. Valor m²: \$68.637. Nota: El inmueble vendido, se encuentra cercano al lote expropiado, este se ubica en Avenida Guido Beck de Ramberga, n° 420, Padre De Las Casas, y el predio expropiado se encuentra, en la misma Avenida n° 218-interior, pertenecen a la misma comuna, poseen las misma zonificación, ambos se encuentran en zona de renovación urbana, igual grado de urbanización, pero el referencial es de menor calidad, aunque ambas colindaban con el Rio Cautín, y podría ser susceptible de inundación, el lote expropiado, poseía rellenos, por lo mismo se había construido detrás de una vivienda, a pesar de esto, la referencial es homologable, para ser utilizada en el método comparativo. Los valores han sido convertidos a la UF. de la fecha de tasación realizada por la comisión de peritos.

II) Compraventa N° 2, Calle Maquehue N° 513, Sitio B, Padre De Las Casas. Rol SII: 2120-21. Vendedor: Mario Rubén Herrera Villanueva. Comprador: Empresas Proulx Chile II. S.A. Ubicación: Calle Maquehue N° 513, Padre de las Casas. Fecha celebración: 25 de octubre de 2013. Zonificación: Urbana. Zona: Zona de Renovación Urbana. Inscripción: Fs. 8.636, N° 7.690, 2° CBR Temuco, año 2013. Superficie: 724 m². Venta total: \$ 66.054.386. Valor m²: 3,99 UF. (Total= \$ 2.888,76 UF). Valor UF.: \$ 22.879, Fecha tasación, comisión de peritos, 15 de julio de 2013. Valor m²: \$ 91.287. Nota: El inmueble vendido, se encuentra cercano al lote expropiado, este se ubica en calle Maquehue, N° 513, Padre De Las Casas, y el predio expropiado se encuentra, en Avenida Guido Beck De Ramberga n°218-interior, pertenecen a la misma comuna, poseen las misma zonificación, ambos se encuentran en zona de renovación urbana, igual grado de urbanización, pero el referencial es de menor calidad, debido a que se encuentra más alejado del centro cívico de Temuco, que el lote expropiado, a pesar de esto, la referencial es homologable, para ser utilizada en el método comparativo. Los valores han sido convertidos a la UF. de la fecha de tasación realizada por la comisión de peritos.

III) Compraventa N° 3 –Ruta 5, Kilometro 4, Lote C-1, Padre De Las Casas. Rol SII: 3.209-650. Vendedor: Automotora Gildemaister S.A. Comprador: Marcelo Kunz Castillo Ubicación: Ruta 5, Km. 4, Lote C-1, Padre De Las Casas. Fecha celebración: 27 de diciembre de 2013. Zonificación: Rural. Inscripción: Fs. 275, N° 269, 2° CBR Temuco, año 2014. Superficie: 10.150 m² Venta total: \$ 817.874.000 Valor m²: 3,5 UF. (Total= \$ 2.888,76 UF) Valor UF.: \$ 22.879, Fecha tasación comisión de peritos, 15 de julio de 2013. Valor m²: \$ 80.077. Nota: El inmueble vendido, se encuentra cercano al lote expropiado, este se encuentra en la Ruta 5, Km. 4, Padre De Las Casas, y el predio expropiado se encuentra, en Avenida Guido Beck De Ramberga, n° 218-interior, pertenecen a la misma comuna, poseen distintas zonificaciones, distinto grado de urbanización, al momento de la venta, el referencial se encontraba parcialmente urbanizado, en zonificación rural, y este de menor calidad, que el lote expropiado, el lote expropiado se encuentra a



«RIT»

Foja: 1

10 minutos de la Plaza de Armas de Temuco, la referencial a 3.600 metros; debido todo lo señalado precedentemente, la referencial es ocupada como homologable, para ser utilizada en el método comparativo, con el propósito de acreditar que el m² de suelo, tasado por la comisión de peritos, se aleja en demasía de la realidad comercial. Los valores han sido convertidos a la UF. de la fecha de tasación, realizada por la comisión de peritos. Es dable señalar que en todas las compraventas, utilizadas como referenciales, se tratan de sitios en las que se vendió solo el suelo, su zonificación es urbana, de renovación urbana, con destino comercial y habitacional, salvo la n° 3 que se encuentra ubicada en zona rural. De los resultados del análisis llevado a cabo por esta profesional de forma seria y competente, se puede afirmar, que terrenos de características y ubicaciones similares al lote expropiado es de un promedio \$ 80.000 el m² de suelo. En conformidad al cuadro de las 3 compraventas referenciales, estas presentan su cercanía al lote expropiado, así como características funcionales de ocupaciones similares.

Finalmente, presentado cada uno de los parámetros que influyen dentro de la valorización del terreno, se procede a la determinación del valor del m² de suelo. De este modo se debe tener en consideración posibles desviaciones que pueda contener la muestra representativa de valores utilizados en la determinación, para el cálculo del monto final, se aproximara el valor del m² de suelo, aumentándolo en un 25 %, ya que todas las referenciales ocupadas, poseen desviaciones a la baja, al tratarse de predios de menor calidad que el expropiado, a saber: \$ 80.000 + 25 % = \$ 100.000 m² de suelo. En definitiva, considerando todos los antecedentes expuestos, características del sector donde se encuentra ubicado, características propias de la propiedad, potencialidad disponible, y valores de mercado reales, se estima, que el lote expropiado, debe ser valorizado a lo menos en \$ 100.000 el m² de terreno, a saber, 4,37 uf el m² (uf. fecha informe tasación comisión de peritos 15 de julio de 2013 / \$ 22.866).

CONCLUSION: perito estima, que el daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia directa e inmediata, a la expropiada, por causa del lote expropiado y periciado, consiste en indemnizarla: Valor del m² de suelo en \$100.000 (4,37 uf - m²) x 468,17 m² = \$46.817.000.- En este sentido el daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia directa e inmediata, a la expropiada, por causa del lote expropiado, consiste en indemnizarla en los valores e señalados precedentemente y que nos da un total a indemnizar por causa de expropiación la suma de \$ 46.817.000.-

QUINTO: Que la parte reclamada rindió la siguiente prueba:

Documental:

A fs. 22 rola copias de publicaciones efectuadas en el Diario Oficial y en el Diario Austral de Temuco, de fecha 01 de Febrero de 2014.

A fs. 29, certificado de Hipotecas y Gravámenes.

A fs. 30 rola certificado de avalúo fiscal.

A fs. 28 rola copia autorizada de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 7590 n°6935 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2011.

A fs. 139 rola sentencia de casación de fecha 09 de noviembre de 2016, rol n° 55.077-2016.

Pericial: De fs. 190 a 201, rola informe pericial de la reclamada, evacuado por don Patricio Casagrande Ulloa. DESCRIPCIÓN DEL LOTE EXPROPIADO. El valor del suelo expropiado, está condicionado por diversos factores, por lo que se procederá a efectuar una descripción objetiva (Factores Zonales) de las características del sector en donde se encuentra emplazado el terreno del reclamante (terreno con frente a calle pública). Además de la identificación de las características particulares (Factores Particulares) del terreno expropiado. Por otra parte, se obtendrán valores referenciales de terrenos que se ubican en el sector, los que se extrajeron de valores de compra-venta, para luego reducirlos a suelo desnudo y homologarlos mediante los factores particulares identificados, consiguiendo de esta manera el valor del suelo desnudo del terreno expropiado.



«RIT»

Foja: 1

En términos generales, los terrenos urbanos son afectados por factores zonales, factores particulares y factores generales. Para este caso en particular, los factores que mayormente inciden, en la correcta determinación del valor del metro cuadrado de terreno, están referidos a los factores particulares - que tienen que ver directamente con el inmueble en observación – y que lo distinguen en su valoración respecto de otros terrenos ubicados en el sector.

FACTORES ZONALES. Dada su ubicación dentro de la Comuna de Padre Las Casas, el terreno en el que se inserta el Lote expropiado, corresponde a un sector de cordón de uso habitacional. El lote expropiado de acuerdo a su ordenanza para los terrenos del centro está regulado por el plano regulador de Temuco del año 1983 y presenta las siguientes características. El lote expropiado de acuerdo al plano regulador, presenta una zonificación definida como Zona F para uso Vivienda, equipamiento, comercio, oficinas, talleres artesanales inofensivos, industrias y bodegas inofensivas y áreas verdes.

FACTORES PARTICULARES. 1.- Ubicación: El Terreno en el que se inserta el Lote Expropiado, se ubica en un terreno que de acuerdo al plano regulador área de restricción del aeropuerto Maquehue, de lo anterior se da cuenta en una fotografía satelital. 2.- Geometría: La propiedad, comprende un terreno Guido Beck de Ramberga N° 218 interior, donde la faja expropiada es de forma trapezoidal y la expropiación está referida a toda la propiedad y no afecta construcciones, tal como se muestra en la figura N°1 incorporada en el informe. 3.- Característica del Suelo: La zona expropiada de acuerdo al plano regulador está en zona F y con la restricción del aeropuerto Maquehue. 4.- Accesibilidad: Se puede acceder a la propiedad por Guido Beck de Ramberga en Padre Las Casas, pero es un terreno interior. 5.- Topografía: Terreno plano. 6.- Nivel de Urbanización: El lote expropiado presentaba urbanización incompleta, agua luz y alcantarillado particular. 8.- Uso actual: El lote expropiado, presenta uso de sitio eriazo. 9.- Potencialidad de Uso: El lote expropiado presenta una potencialidad de uso vivienda, pero con la restricción del aeropuerto Maquehue. 10.- Desarrollo inmobiliario del sector. Presenta un desarrollo inmobiliario estable, consolidado.

ENFOQUE METODOLOGICO: La metodología considerada en este Informe Pericial se denomina “Método Comparativo de Mercado” que permite definir el valor de un bien raíz en base a antecedentes del mercado (Transacciones y Ofertas) de inmuebles similares y comparables, de tal forma de definir un valor lo más objetivo, riguroso y justo posible, en conjunto con el análisis de la Normativa vigente, por lo que se definen áreas de estudio que se detallan a continuación y en la Conclusión final:

I. ANTECEDENTES PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO BASE DEL SECTOR. Como se mencionó anteriormente, para obtener el valor del m2 de terreno, se ha empleado el método comparativo o de mercado, para lo cual se han analizado transacciones y ofertas de propiedades comparables en la comuna en estudio. Con este fin, se analizaron inscripciones en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces del 2do CBR Temuco para Padre Las Casas, de terrenos o propiedades ubicados en el radio urbano cercano al lote expropiado de la comuna. A continuación se presenta un listado de las ofertas y compraventas seleccionadas, el cual incluye:

Tabla N ° 1: Ofertas De Internet

N°	predio	Valor \$	comuna	Fecha oferta	Superficie M2	\$m2
1	San Lorenzo 2021	39.500.000	Padre las Casas	17-05-2016	128	308.594
2	Las Amapolas 1364	27.000.000	Padre las Casas	09-03-2016	200	135.000



«RIT»

Foja: 1

3	Lientur	14.000.000	Padre las Casas	02-12-2015	210	66.667
4	Avenida Maquehue	85.000.000	Padre las Casas	30-10-2015	630	134.921
5	av. Guido Beck de Ramberga	15.000.000	Padre las Casas	31/08/2016	393	38.168
6	centro de Padre las Casas	110.000.000	Padre las Casas	11-08-2016	1.470	74.830

Promedio: \$126.363

Nota: Los referenciales 1, 2, 4 consideran construcciones

Tabla N °2: Compraventas en el sector. Valores Referenciales Urbanos del Conservador de Bienes Raíces del 2do CBR Temuco para Padre Las Casas.

N°	fojas	N°	año	fecha	rol	Superf M2.	\$M2	Valor \$	Fecha esc
1	220	206	2015	12-01-2015	2160-19	182,5	109.589	20.000.000	13-11-2014
2	1422	1352	2015	05-03-2015	2162-53	112,37	124.588	13.999.967	12-02-2015
3	1440	1370	2015	05-03-2015	2165-12	300	58.333	17.500.000	19-01-2015
4	1516	1445	2015	10-03-2015	2145-6	400	37.500	15.000.000	09-02-2015
5	3043	2845	2015	11-05-2015	2194 - 72	104	67.308	7.000.000	04-03-2015
6	264	247	2013	14-01-2013	2091-8	72,26	173.162	12.512.687	02-01-2013
7	489	462	2013	21-01-2013	2013-59	189,70	173.985	33.004.929	05-11-2012
8	738	697	2013	30-01-2013	2016-15	168,70	135.173	22.803.620	13-11-2012

Nota 1: A las propiedades no se le han descontado las construcciones.

Los referenciales 1, 2, 6, 7, y 8 que presentan un alto valor por m2, fueron visitados por el perito, donde se chequeó que estos presentaban construcciones como se muestra en fotografías incorporadas en el informe.

VALOR DEL CASCO DE SUELO DESNUDO. La valorización del terreno se hizo en base a los valores de la plaza, los que se incrementan o deprecian según las condiciones particulares del terreno en estudio. Para la determinación del valor de una indemnización provisional, entran en juego diversos factores que hacen disminuir o aumentar el valor indemnizatorio. Ejemplo: ubicación de la propiedad dentro del sector y dentro de la cuadra, superficie, forma y topografía del terreno, relación frente/fondo, urbanización, accesibilidad de la propiedad y del sector, etc. Por lo tanto, al comparar el valor de una propiedad con respecto a otra, necesariamente se deben evaluar cada una de las variables que determinaron el valor de la indemnización y no solo una de las características, como es la superficie del terreno o el valor final de la indemnización. Subdivisión predial mínima de 200 metros cuadrados en zona F y con la restricción, del aeropuerto Maquehue de acuerdo a plano regulador. El terreno se encontraba al momento de la expropiación con urbanización incompleta, agua, luz y alcantarillado particular.



«RIT»

Foja: 1

El análisis de las compraventas del conservador de Bienes Raíces del 2do CBR Temuco para Padre Las Casas v/s los precios pagados por la comisión de peritos, nos arrojó que la valoración de la Comisión de Peritos respecto al Lote Expropiado es acertada respecto a los valores de las propiedades que realmente se compraron y a que necesariamente deben considerar en su valoración la restricción que presentaba. Lo anterior, evidencia que la valoración realizada por la Comisión de Peritos fue la apropiada. Los mejores referenciales del conservador presentan construcciones como se demuestra en este informe. Las mejores transacciones del Conservador presentaban construcciones como quedó demostrado en este informe. Los referenciales de internet presentan en general una mejor ubicación que el sector expropiado ya que no están afectados a expropiación, están ofertas nos indican los valores que en el mercado se están transando terrenos en Padre Las Casas, los cuales se homologaron al lote expropiado, donde queda de manifiesto que los valores que considero la comisión de peritos FUERON LOS CORRECTOS Y ACERTADOS ya que los referenciales 1, 2, 4 consideran construcciones. El referencial de internet 1, 2, 4 consideran construcciones. El valor del terreno o casco de suelo desnudo, se entenderá por el valor del terreno expropiado sin considerar obras complementarias, construcciones, especies arbóreas ni cercos, sino exclusivamente el valor del terreno, para lo cual me permito señalar los siguientes aspectos técnicos que describen y condicionan el valor comercial del casco de suelo al momento de la tasación: con una subdivisión predial mínima de 200 m², contando el terreno expropiado con agua potable, luz, alcantarillado. Sector donde está el lote presenta un desarrollo inmobiliario estable donde existen construcciones.

CONCLUSIÓN. En base a todos los aspectos técnicos mencionados, resulta claro y evidente que el precio del terreno expropiado con la restricción de uso de que presenta como casco de suelo desnudo, difícilmente supera los 34.319 \$/m². Por tanto, éste suscrito fija el valor del terreno en 34.319 \$/m², lo que multiplicado por los 468,17 m² de terreno expropiado, 16.067.126 (Dieciséis millones sesenta y siete mil ciento veintiséis Pesos), a la fecha del peritaje.

No hay edificaciones, ni plantaciones y especies vegetales afectadas por la expropiación. No hay obras complementarias afectadas.

RESUMEN: 468,17 m², VALOR UNITARIO 34.319, TOTAL \$16.067.126.- EL VALOR TOTAL DE LA TASACION LOTE ASCIENDE A Dieciséis millones sesenta y siete mil ciento veintiséis Pesos.

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN.

SEXTO: Que con fecha 28 de abril de 2014, don Edgardo Estrada, abogado, en representación de don Heraldo Guerhier Mora, interpone reclamo en conformidad al artículo 12 del D.L. 2.186, notificándose a la contraria con fecha 24 de enero de 2017.

SÉPTIMO: Que la parte reclamada interpone excepción de prescripción al reclamo entablado, señalando que si bien es cierto que el reclamante interpuso la acción dentro de plazo, la notificación ocurrió fuera de ella excediendo con creces el plazo establecido en el artículo 12 de DL. 2.186

OCTAVO: Que para resolver esta incidencia hay que estarse a lo dispuesto en el inciso primero artículo 12 del D.L. 2.186, que señala: "*La entidad expropiante y el expropiado podrán reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, dentro del plazo que transcurra desde la notificación del acto expropiatorio hasta el trigésimo día siguiente a la toma de posesión material del bien expropiado.*" De lo anterior se deduce que este plazo es de caducidad y determina que sólo dentro de él se podrá presentar la acción para reclamar del monto de la indemnización el expropiado. No es



«RIT»

Foja: 1

posible entonces establecer la exigencia de que además, se debe notificar la demanda dentro de dicho plazo, cuando la ley no lo ha hecho. Por lo anterior, deberá rechazarse esta excepción.

EN CUANTO AL FONDO:

NOVENO: Que la parte reclamante pide se fije una indemnización por la expropiación por un monto superior a la fijada por la comisión de peritos fundado en que no se encuentra debidamente fundada y que la ubicación, uso del suelo, entorno, topografía y las compraventas referenciales permiten establecer que el valor del terreno es mayor al establecido, estimándolo en un monto de \$180.000.- el metro cuadrado.

DÉCIMO: Que, conforme lo dispone el artículo 19 de la Constitución Política de la República, el expropiado tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado”, idea que repite el D.L. 2.186 en su artículo 38, al señalar que “cada vez que en esta ley se emplea la palabra “indemnización”, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea consecuencia inmediata y directa de la misma”. De no existir acuerdo entre las partes son los Tribunales de Justicia quienes fijarán el monto definitivo de la indemnización. La indemnización consiste en el resarcimiento de un perjuicio o daño en forma completa, de modo que la reparación debe ser equivalente al daño ocasionado, de tal manera que el patrimonio del afectado quede en un estado igual al que tenía antes de producirse el perjuicio. Por ello la indemnización no puede ser inferior ni superior al daño producido, y por esta misma razón así como sería injusto fijarle al expropiado una reparación inferior al verdadero y real perjuicio sufrido por él, también lo sería fijarle una indemnización mayor que dicho perjuicio, pues constituiría un enriquecimiento sin causa. Ahora bien, la indemnización comprende el valor del bien expropiado y los perjuicios que además se cause, si se logra acreditar con certeza.-

DÉCIMO PRIMERO: Que son hechos de la causa, ya que no fueron controvertidos y además se encuentran acreditados con los documentos correspondientes y que consta además de la causa rol V-219-2013, en la cual se gestionó la notificación de la expropiación y consignación, se indicarán, los siguientes hechos:1) Que, el lote expropiado es de dominio del reclamante. 2) Que, la comisión de peritos fijó como monto de indemnización para el lote N° 103-1, de una extensión de 468,17 metros cuadrados, en \$16.066.990.-, valor que comprende solo la tasación del terreno, equivalente a \$34.319.- el metro cuadrado.

DECIMO SEGUNDO: Que establecido lo anterior corresponde a la parte reclamante acreditar los perjuicios que invoca en su libelo como fundamentos de su acción incoada. Que, para tal efecto rindió prueba pericial con el informe de doña Carla Cisterna Carlsson, quien concluyó que el valor del m2 de suelo es de \$100.000 (4,37 uf - m2), lo que aplicado a la superficie de 468,17 m2 equivale a \$46.817.000. Que para determinar el valor a indemnizar, la perito describió las características del sector en el que se encuentra emplazado y del inmueble en particular, y practicó una evaluación comparativa, pero sólo consideró tres inmuebles, señalando además que “...se debe tener en consideración posibles desviaciones que pueda contener la muestra representativa de valores utilizados en la determinación, para el cálculo del monto final”, aproximando el valor del m2 de suelo, aumentándolo en un 25 %, pues indica que “...todas las referenciales ocupadas, poseen desviaciones a la baja, al tratarse de predios de menor calidad que el expropiado, a saber: \$80.000 + 25 % = \$100.000 m2 de suelo”. Que se debe



«RIT»

Foja: 1

tener presente que los precios comparativos son los mismos que acompañó el reclamante en los documentos. Sin embargo, lo informado por esta perito se refuta de lo informado por el perito de la parte reclamada, el cual también para determinar el valor del terreno a la fecha de la expropiación utiliza el método de la comparación de mercado, analizando transacciones y ofertas comparables con el inmueble de autos, quien considera los valores en razón de distintos ítems, pero los hizo utilizando 20 referencias aproximadamente, tanto de compraventas debidamente inscritas y ofertas en internet, inmuebles que visitó personalmente, los que, deducidas las construcciones, tenían precios inferiores a los señalados por la contraparte, estableciendo el perito que el valor fijado por la comisión de peritos se ajustaba a la tasación del terreno a la época de la expropiación. Que, dado todo lo anterior, y en definitiva haciendo el análisis comparativo de los informes periciales valorados de acuerdo al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, y considerando la lógica y las máximas de la experiencia, hacen que este Tribunal se incline por dar mayor valor al informe de los perito aportado por la parte reclamada Servicio de Vivienda y Urbanismo, y por el contrario, restarle valor al informe del perito aportado por la reclamante, esto basado principalmente en que la perito doña Carla Cisterna Carlsson no justifica el que no haya utilizado otros valores referenciales, lo que sí hizo el perito de la parte reclamada y tampoco logra explicar el mayor valor de un 20% del inmueble expropiado en relación a los inmuebles utilizados como referencia tampoco

DECIMO TERCERO: Que en cuanto a los documentos acompañados por el reclamante estos no son suficientes para acreditar la diferencia de valor esto por cuanto las compraventas son la mismas invocadas por el perito por lo que no aportan antecedentes distintos, además la copia de sentencia de reclamación del monto dictada por este tribunal tampoco se puede considerar debido a que se trata de un juicio en que se tuvieron en consideración antecedentes diversos a los tenidos en este juicio y el resto de las copias y documentos no se refieren al punto controvertido sobre el valor del inmueble. Que en consecuencia, la prueba rendida por la parte reclamante no logra formar el convencimiento de esta sentenciadora en cuanto a sus pretensiones respecto la reclamación y petición de aumento de la indemnización por concepto del valor del inmueble expropiado del terreno, ya que por las razones antes dichas, se puede establecer que el precio fijado por la Comisión de Peritos se ajusta al valor real del inmueble expropiado, por lo que no se podrá dar lugar a la reclamación de autos

Por lo expuesto, y visto además lo prevenido en los artículos 38 de la Constitución Política, artículos 12 y 14 del Decreto Ley 2.168 de 1978, artículos 144, 160, 170, 342, 346, 384, 409, 425, 426 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- **Que no ha lugar** la excepción de prescripción extintiva interpuesta a fs. 121 por don Rodrigo Urra Escobar, en representación de Serviu Araucanía.

II.- **QUE SE RECHAZA** la reclamación interpuesta de por don Edgardo Estrada Muñoz, abogado, en representación de don HERALDO HERNÁN GUERBIER MORA, en contra de SERVIU ARAUCANÍA.

III.- Que no se condena en costas al reclamante por tener motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y anótese.

Rol: 2349-2014.-



«RIT»

Foja: 1

Dictada por doña Mónica Toledo Reyne, Juez Suplente del Segundo Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Temuco, catorce de Junio de dos mil dieciocho.



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 13 de mayo de 2018, 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>