

Santiago, veintiséis de noviembre de dos mil veinte.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus motivos duodécimo y décimo tercero, que se eliminan.

Y se tiene, en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, analizados los informes periciales rendidos por cada una de las partes, a la luz de las reglas de la sana crítica, de ellos aparece que existe consenso en los aspectos positivos del inmueble expropiado, como son su accesibilidad en razón de encontrarse en un pasaje interior a la calle Guido Beck de Ramberga, avenida principal de la comuna de Padre Las Casas y que conecta con Temuco, su zonificación urbana y usos permitidos para vivienda y comercio, entre otros.

Corresponde analizar, entonces, las probanzas rendidas por cada una de las partes a fin de respaldar su pretensión en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno.

Segundo: Que la tasación realizada por la Comisión de Peritos el día 15 de julio de 2013, se limitó únicamente a describir las características del sector en los términos antes expuestos, para avaluar el inmueble en 1,50 Unidades



de Fomento por metro cuadrado. Sin embargo, no se señala en detalle cuál fue la metodología utilizada para tal efecto y, si aquella fuere el método comparativo de mercado, no se explicita ningún referencial que haya sido considerado para tal finalidad.

Tercero: Que, a su vez, la prueba pericial rendida por la parte reclamada, coincidiendo con las características positivas del predio, considera homologables un total de seis inmuebles con precios que se basan únicamente en ofertas de los años 2015 y 2016 y cuya fuente, según se expresa, sería "*internet*", esto es, sin mencionar - y menos aparejar en autos - antecedentes en cuanto a su ubicación precisa, situación en relación con el terreno expropiado, existencia o no de construcciones, salvo una lacónica mención, y otras características que permitan siquiera evaluar su pertinencia como referenciales válidos.

A mayor abundamiento, esta Corte ha señalado con anterioridad que el sólo mérito de ofertas no puede constituir un parámetro suficiente para fijar la cuantía del metro cuadrado de un terreno, por cuanto ellas sólo dan noticia del precio perseguido por el vendedor, mas no del valor real de transacción que el inmueble tiene en el mercado.

Desde luego, idéntica deficiencia se advierte en relación a la consideración de ocho compraventas de



inmuebles en la pericia del expropiante, puesto que no existe ningún antecedente que permita establecer una relación con el terreno expropiado, así como tampoco alguna característica que permita considerarles como referenciales válidos.

Cuarto: Que, por lo mismo, es el peritaje de la parte demandante aquel que proporciona antecedentes fidedignos acerca de la correcta valuación de los inmuebles. En efecto, contiene los datos de tres referenciales, que se corresponden con la prueba documental allegada por la actora:

a) Copia de escritura pública de 20 de mayo del año 2010, referida a la propiedad ubicada en calle Guido Beck de Ramberga N°420, con la misma zonificación e igual grado de urbanización, según explica el profesional; se trata de una propiedad que fue vendida en \$55.000.000 (cincuenta y cinco millones de pesos), equivalentes a aproximadamente 3 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

b) Copia de escritura pública de 27 de diciembre de 2013, concerniente al inmueble ubicado en el lugar Licanco, comuna de Padre Las Casas, con una superficie de 10.150 metros cuadrados vendidos en \$817.874.000, esto es, de acuerdo al perito, 3,5 Unidades de Fomento por el metro cuadrado de este predio, ubicado a 3.600 metros de los



lotes expropiados, adyacente a la carretera 5, pero en una zona rural.

c) Copia de inscripción de fojas 8636 número 7690 del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2013, que da cuenta de la compraventa del inmueble situado en calle Manquehue N°513, comuna de Padre Las Casas, celebrada el 25 de octubre del señalado año; el terreno consta de una superficie de 724 metros cuadrados y fue vendido en \$66.054.386, esto es, 3,99 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Expone el profesional que se trata de un predio cercano, de la misma zonificación e igual grado de urbanización que el expropiado.

Si bien resulta efectivo aquello que los referenciales signados con las letras b) y c) son posteriores a la tasación de la Comisión de Peritos de 15 de julio de 2013, existe entre ellos, en concepto de esta Corte, una cercanía temporal suficiente que permite considerarlos como inmuebles homologables.

El promedio de las tres referencias es de \$80.000 por metro cuadrado, esto es, 3,49 Unidades de Fomento, si se toma el valor de dicho índice al 15 de julio de 2013, fecha de la tasación de la Comisión de Peritos.



Sin embargo, la pericia de la actora, luego de considerar las cifras antes expuestas, aplica un factor de corrección del 25% que justifica en que *"se debe tener en consideración posibles desviaciones que pueda contener la muestra representativa de valores utilizados (...) ya que todas las referenciales ocupadas poseen desviaciones a la baja, al tratarse de predios de menor calidad que el expropiado"*. En otras palabras, se trata de un porcentaje respecto del cual no se tiene mayores antecedentes, como tampoco un respaldo técnico o siquiera una explicación detallada de las razones de aquella cantidad, razón por la cual no puede ella ser atendida.

Quinto: Que, en consecuencia, es posible concluir que el informe pericial rendido por la parte reclamante aporta elementos técnicos suficientes y que ponderados conforme a las reglas de la sana crítica, resultan desde luego convincentes para concluir que el valor de tasación del terreno expropiado es de todas formas superior al monto de la indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos y la consignada por la pericia del Fisco de Chile. Sin embargo, de acuerdo a lo ya razonado, no resulta posible atender al valor final determinado por la prueba pericial de la actora, en tanto ella consigna un factor de corrección que no goza de sustento técnico suficiente para tenerlo como una cantidad válida.



Por estas razones, es dable estimar que el promedio fijado por la pericia de la actora, de 3,49 Unidades de Fomento, es la cantidad que más se acerca a la realidad del terreno objeto de estos antecedentes, motivo por el cual se procederá a regular la indemnización en 3,49 Unidades de Fomento por metro cuadrado, según se dirá a continuación.

A mayor abundamiento, estos sentenciadores atenderán a dicho promedio puesto que resulta, además, concordante con lo ya resuelto en otras causas relativas a inmuebles ubicados en la misma avenida Guido Beck de Ramberga (Ingresos Corte N°35.116-2017 y N°35.131-2017) donde, sobre la base de la información aportada por el referencial signado con la letra b) del motivo cuarto, se avaluó el terreno en la cantidad de 3,46 Unidades de Fomento por metro cuadrado. Adicionalmente, corresponde destacar que en otra decisión (Ingreso Corte N°37.404-2017), otro inmueble del mismo sector fue avaluado en la misma cantidad, esto es, 3,49 Unidades de Fomento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de catorce de junio de dos mil dieciocho, escrita a fojas 230 y, en su lugar, se declara que **se acoge** el reclamo de fojas 45, **solo en cuanto** se fija el valor del metro cuadrado de terreno en 3,49 Unidades de Fomento, indemnización que



deberá pagarse con intereses 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, debidamente reajustada.

Cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz.

Rol N° 205-2020.

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. Álvaro Quintanilla P., y Sr. Julio Pallavicini M. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro señor Muñoz por estar con permiso y el Abogado Integrante Sr. Pallavicini por estar ausente. Santiago, 26 de noviembre de 2020.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

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

