

Santiago, treinta de noviembre de dos mil veintiuno.

Vistos y teniendo presente:

En estos autos Rol N° C-56.262-2021, sobre reclamo del monto de indemnización por expropiación, previsto en los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley N° 2.186, caratulados "Inmobiliaria Gama Ltda. con Serviu Región del Bío Bío", seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, la reclamante dedujo recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción que confirmó la de primer grado que, en lo pertinente, acogió el reclamo sólo en cuanto aumentó el valor del metro cuadrado de terreno de los Lotes expropiados singularizados bajo los numerales 75, 78 y 78 b de un valor de 3,97; 5,17 y 5,07, respectivamente, a 6 Unidades de Fomento (UF) cada uno.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que, en virtud de la facultad contemplada en el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, esta Corte estima del caso examinar si la sentencia en estudio se encuentra extendida legalmente.

Segundo: Que el legislador se ha preocupado de establecer las formalidades a que deben sujetarse las sentencias definitivas de primera o única instancia y las de segunda que modifiquen o revoquen en su parte dispositiva las de otros tribunales, las que, además de



satisfacer los requisitos exigibles a toda resolución judicial, conforme a lo prescrito en los artículos 61 y 169 del Código de Procedimiento Civil, deben cumplir con las enunciaciones contempladas en el artículo 170 del mismo cuerpo normativo, entre las que figuran -en lo que atañe al presente recurso- en su numeral 4, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia.

Tercero: Que esta Corte, conforme al Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, reitera los requisitos que a su respecto contempla el artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

Así es como, refiriéndose al enunciado exigido en el N° 4 de este precepto, concerniente a las consideraciones de hecho y de derecho en que se funda, el Auto Acordado dispone que las sentencias de que se trata contendrán pormenorizadamente las consideraciones de hecho que les sirven de fundamento, estableciendo con precisión aquéllas sobre que versa la cuestión que haya de fallarse, con distinción entre las que han sido aceptadas o reconocidas por las partes y las que han sido objeto de discusión.

Agrega que, si no hubiese discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, deben esas sentencias determinar los hechos que se encuentran justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirven para



estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales.

Prescribe enseguida que, establecidos los hechos, se enunciarán las consideraciones de derecho aplicables al caso y luego, las leyes o en su defecto, los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; agregando que, tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, debe el tribunal observar al consignarlas, el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera.

Cuarto: Que la importancia de cumplir con tal disposición ha sido acentuada por esta Corte Suprema en relación con la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar en sus fallos. La exigencia de motivar o fundamentar las sentencias no sólo dice relación con un asunto exclusivamente procesal referido a la posibilidad de recurrir, sino que también se enmarca en la necesidad de someter al examen que puede hacer cualquier ciudadano de lo manifestado por el juez y hace posible, asimismo, el convencimiento de las partes en el pleito, evitando la impresión de arbitrariedad al tomar éstas conocimiento del porqué de una decisión judicial.

Los jueces, para dar estricto cumplimiento a lo dispuesto por el legislador, deben ponderar toda la



prueba rendida en autos, tanto aquella en que se sustenta la decisión como la descartada o la que no logra producir la convicción del sentenciador en el establecimiento de los hechos, lo cual no se logra con la simple enunciación de tales elementos, sino que con una valoración racional y pormenorizada de los mismos.

Quinto: Que, en este marco normativo, cabe señalar que la reclamante solicitó el aumento del valor del metro cuadrado del terreno de cada uno de los lotes que le fueron expropiados, identificados bajo los numerales 75, 78 y 78b a la suma equivalente a 15 UF, fundado en que la Comisión de Peritos no ponderó que éstos se encuentran emplazados en un sector de alta plusvalía de la comuna de Talcahuano y que aquellos fueron adquiridos en el año 2007 a un valor de 7,33 UF por metro cuadrado.

Sexto: Que el Servicio de la Vivienda del Bío Bío, al contestar el reclamo, solicitó su rechazo con costas.

En primer lugar, expuso que la Comisión de Peritos efectuó una correcta ponderación de los elementos pertinentes para calcular el monto del valor del metro cuadrado del terreno de cada uno de los lotes expropiados, tal como consta en su informe considerando todos los elementos a los que aduce la actora.

A continuación, precisa que el inmueble estaba sujeto parcialmente a declaratoria de utilidad pública de aproximadamente 1/6 de la superficie total, situación que



XQRSXFQVLF

dice no fue reconocida por la Comisión de Peritos ni el propietario, no obstante que este último conocía esa circunstancia desde su compra, como se desprende del certificado de Informaciones Previas, lo cual trae como consecuencia que el lote expropiado tiene como uso de suelo parte del espacio público, por tanto una cabida mayor a la que realmente corresponde.

Por último, manifiesta que el hecho de haber adquirido el inmueble a 7,33 UF por metro cuadrado no significa que ese sea su valor de mercado, pues pudo haberlo adquirido a un alto precio por tratarse -por ejemplo- de una ubicación estratégica para servir a otro inmueble y que, además, se debe considerar que ese valor contempla las edificaciones de aquel, por lo que no es comparable con lo discutido en estos autos que se circunscribe al terreno.

Séptimo: Que, la sentencia de primera instancia, acogió parcialmente la reclamación, aumentando el valor del metro cuadrado del terreno de cada uno de los lotes a 6 UF, razonando lo siguiente:

"Que, entonces, siendo la indemnización la suma de dinero que el expropiado recibe por el bien de cuyo dominio se ve privado, en razón de los perjuicios que se le causaron y teniendo particularmente presente el trazado expropiatorio y apreciando las pruebas rendidas, la documental conforme a las reglas del artículo 384 del



XQRSXFQVLF

Código de Procedimiento Civil y los informe periciales de autos, conforme a las reglas de la sana crítica, se estima prudente y equitativo asignar al metro cuadrado de terreno o casco desnudo de los inmuebles expropiados una suma mayor a la asignada por el Comité de Peritos, fundamentalmente tomando en consideración los valores promedio referenciales aportados por los peritajes, respecto de terrenos ubicados principalmente en Avenida Colón (Hualpén), el porcentaje de la propiedad que según normativa urbana debe ser de utilidad pública, el uso y la ubicación de la misma, la fecha y porcentaje total que resultó expropiada de los tres lotes (1.278,38 metros cuadrados), características, aptitudes y potencialidades del terreno y del sector, a lo que se añadiría lo indicado en el considerando noveno, esto es que, habiéndose adquirido los inmuebles con posterioridad a la afectación, la restricción de uso sí debe ser tomada en cuenta para fijar el valor de mercado del bien, toda vez que el adquirente se hizo de él con esa condición restrictiva y tuvo oportunidad de tenerla en cuenta, para la valoración correspondiente, cuando decidió la adquisición, así como que, por la cercanía de los lotes, su zonificación, emplazamiento, entorno y topografía, se trataron todos como una misma unidad para efectos de asignar el valor comercial por metro cuadrado.



XQRSXFQVLF

También es importante destacar para fijar el valor del metro cuadrado, que la propiedad se encuentra ubicada muy cerca de un colegio y del comercio, y además cerca de un punto que conecta varias comunas (Concepción-Hualpén Talcahuano), próximo a ejes estructurantes de la ciudad y a cuadras de la vega Monumental de Concepción, presentando buena accesibilidad y permite edificación aislada”.

Los jueces de alzada, ratificaron lo anterior y agregaron:

“Que el método de tasación comparativo de valor de mercado, utilizado por la Comisión de Peritos y por los peritos de las partes permite obtener un parámetro más o menos objetivo del comportamiento del mercado en el sector objeto de expropiación y, en este sentido, aquellos elegidos por el tribunal son los pertinentes para determinar un promedio del valor del metro cuadrado de terreno.

De esta manera se confirmar el valor por metro cuadrado determinado por la juez a quo, por resultar el promedio de los valores referenciales de aquellas propiedades cercanas y homologables, desechándose en este punto las apelaciones de las partes. Dicho valor por lo demás es coincidente con los montos ya dispuestos por esta Corte para propiedades ubicadas en el mismo sector y que se han determinado en sentencias de 21 de octubre de



XQRSXFQVLF

2020 y 25 de noviembre de 2020, contenidas en los Roles 327-2020 y 112-2020 y respectivamente”.

Octavo: Que, de la lectura de los razonamientos de los jueces de base, se advierte que se limitaron a tener por establecido que la declaración de utilidad pública que afectaba a los lotes, constituía un gravamen para el valor del terreno de manera tal que, disminuía su valor *in limine*.

Sin embargo, nada se razona para llegar a esa conclusión, no haciéndose cargo de las alegaciones que al respecto efectuó la reclamante al indicar que dicho factor no podía ser considerado para rebajar el valor del terreno, más aun si se tiene presente, que la Comisión de Peritos no lo consideró como un elemento para determinar el precio de la indemnización y el propio informe de la reclamante explica su no aplicación.

Noveno: Que, en consecuencia, el fallo en estudio se circunscribió a confirmar el criterio y los términos de la de primer grado, sin analizar total e íntegramente la prueba rendida, desde que, como se dijo, no se explicitaron las razones por las que se tomó la decisión de aumentar el valor del metro cuadrado terreno sólo a la suma equivalente a 6 UF, entendiéndose que su valor debía ser disminuido por la declaratoria de utilidad pública.

Décimo: Que, en consecuencia, queda en evidencia que la sentencia en estudio carece de consideraciones



para rechazar la totalidad de las alegaciones formuladas por la reclamante.

Undécimo: Que, de este modo, la sentencia de primera instancia y la recurrida, al no analizar ni contener las consideraciones necesarias para rechazar las alegaciones formuladas por los actores en sus respectivas reclamaciones, no han cumplido con lo dispuesto en el N° 4 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil y en el Auto Acordado de 30 de septiembre de 1920, sobre la forma de las sentencias, determinadamente, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia, afectándole a esta última, por consiguiente, el vicio de casación en la forma contemplado en el N° 5 del artículo 768 del Código de Enjuiciamiento Civil, esto es, en haber sido pronunciada con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170, precisamente, en relación con la primera disposición formal antes mencionada.

Duodécimo: Que, como consecuencia, procede invalidar de oficio la sentencia impugnada, dictándose por esta Corte el fallo que corresponda de acuerdo con la ley.

Por estos fundamentos y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 764, 765 y 775 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia quince de junio de dos mil veintiuno y se la reemplaza



por la que se dicta a continuación y en forma separada, sin previa vista.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante.

Redacción de la Ministra Suplente Sra. Quezada.

Regístrese.

Rol N° 56.262-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Eliana Quezada M. (s) y por los Abogados Integrantes Sra. María Cristina Gajardo H. y Sr. Gonzalo Ruz L. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Ministra (s) Sra. Quezada por haber concluido su período de suplencia.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M. y los Abogados (as) Integrantes Maria Gajardo H., Gonzalo Enrique Ruz L. Santiago, treinta de noviembre de dos mil veintiuno.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

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

