

## **SENTENCIA REEMPLAZO**

Santiago, treinta de noviembre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo prevenido en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo:

### **Vistos:**

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de sus considerandos noveno a décimo cuarto, que se eliminan.

### **Y se tiene, además, presente:**

1° Que, tal como indicó el fallo en alzada, Inmobiliaria Gama Limitada, solicitó el incremento del monto consignado en su favor, a título de indemnización provisional, por concepto de terreno, con motivo de la expropiación de los lotes N° 75, 78 y 78 b, ubicados en calle Colón N°s 8879, 8925 y 8929 de la comuna Hualpén y cuyas superficies abarcan 395,49; 489,63 y 393,26 metros cuadrados, respectivamente, necesarios para la obra del "Corredor Transporte Público Colón: Perales-Alessandri" de la ciudad de Talcahuano.

Explicó que la Comisión de Peritos fijó el valor de terreno para cada uno de éstos en las sumas equivalentes a 3,97 UF para el Lote 75; de 5,17 UF Lote 78 y 5,07 UF respecto del Lote 78 b, las que considera que no se ajustan al valor de mercado que tienen éstos en la actualidad, teniendo para ello presente la alta plusvalía



que ha adquirido el sector donde se emplazan; el hecho que fueron comprados en el año 2007 a un valor equivalente a 7,33 UF el metro cuadrado y dejando de manifiesto que no debe considerarse la declaración de utilidad pública como un factor de disminución del valor en comento.

2° Que, por su parte, el Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío solicitó el rechazo de la reclamación, en lo pertinente, invocando para ello el mérito del informe de la Comisión Tasadora y por tratarse de un inmueble que, con anterioridad al acto expropiatorio, se encontraba sujeto a declaratoria de utilidad pública, hecho conocido desde la compraventa que realizó la actora.

3° Que, del mérito de la prueba rendida, se desprende que:

a) Por medio de Resolución Exenta N° 674, de fecha 8 de marzo de 2.016 del Serviu del Bío Bío se expropió una porción de terreno del Lote N° 75, cuya superficie se extiende a 395,49 metros cuadrados, que forma parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en calle Colón N°8879 (ex 8799), de la comuna de Hualpén, de propiedad de la demandante, fijándose por la Comisión de Peritos una suma equivalente a 3,97 UF el metro cuadrado.

b) Mediante Resolución Exenta N° 1504, de fecha 6 de mayo de 2.016 del Serviú del Bío Bío, se expropió una



porción de terreno del Lote 78, cuya cabida se extiende a 489,63 metros cuadrados, que forma parte del inmueble de mayor extensión ubicado en Calle Colón N°8925 de la comuna de Hualpén, de propiedad de la actora y que la Comisión de Peritos fijó el valor de metro cuadrado en la suma equivalente 5.17 UF.

c) A través de la Resolución Exenta N° 1463, de fecha 3 de mayo de 2016 del SERVIU Región del Bío Bío, se expropió una porción de terreno del Lote 78b cuya superficie se extiende a 393,26 metros cuadrados, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, ubicado en la comuna de Hualpén, calle Colón N°8929 y que la Comisión de Peritos fijó el valor del metro cuadrado de terreno en la suma equivalente a 5,07 UF.

d) Los lotes fueron considerados de forma separada para efectos de su expropiación, pero atendida su cercanía, pues los lotes 78 y 78 b son contiguos y el 75 se ubica respecto de ellos a 55 metros, es que el valor del metro cuadrado de terreno de cada uno, deberá ser el mismo, porque no existe una especial diferencia entre ellos, hecho, que fue tácitamente reconocido -incluso- por el peritaje de la reclamante al proponer un monto igual para la expropiación de cada uno y que determinó en 10 UF.

e) En cuanto a las características de la propiedad, esta se encuentra ubicada muy cerca de un



colegio, comercio, y además 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.

4° Que, en relación al artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, esta Corte ha declarado reiteradamente que el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, establece 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 una consecuencia directa e inmediata de la misma”.

En tal sentido, el mencionado artículo 38 delimita claramente las facultades que tienen los jueces del grado al momento de establecer el monto a indemnizar, por cuanto deben atender al daño efectivamente causado, es decir, en el sentido que debe coincidir de manera exacta con el perjuicio patrimonial sufrido por causa de la expropiación.

Por otro lado, queda en evidencia que el acto expropiatorio puede obedecer a una de dos razones alternativas: La existencia de “utilidad pública” o “interés nacional”.



5° Que esta Corte ya se ha pronunciado antes sobre el elemento normativo de la utilidad pública que afecta por ley a determinados inmuebles (véanse, entre otras, Roles N°s. 49.911-2016, 12.465-2018 y 2.245-2019) y al respecto ha declarado que:

[...] *“entendiendo que la declaración de utilidad pública es un acto que emana del legislador, a través del cual procura que un bien, por razones de interés general, sea destinado al cumplimiento de una finalidad pública, constituyéndose. Siendo ello así, dicha declaratoria se transforma en un gravamen que afecta al inmueble, toda vez que éste será objeto de expropiación, para materializar el objetivo previsto por el sentenciador. De ello se sigue necesariamente que la garantía del derecho de propiedad sobre el inmueble expropiado se ve compensada mediante la indemnización del daño patrimonial efectivamente causado por el acto expropiatorio”.*

6° Que, por consiguiente, no resulta admisible que el Servicio reclamado pretenda justificar la suficiencia del monto de la indemnización provisional consignada en no haberse considerado, por la Comisión de Peritos, que el inmueble se encontraba sujeto a declaración de utilidad pública pues, tal argumento implica, por un lado, desconocer el derecho del expropiado a la reparación integral del daño causado con motivo de la expropiación, entendido como manifestación de la



intangibilidad del patrimonio del particular frente a la potestad expropiatoria fiscal y, por otro, desconoce que la declaratoria de utilidad pública no es sino un acto desfavorable para el administrado, que antecede a la expropiación, siendo dable entenderlos como un único procedimiento que habilitan a la actora para que perciba una indemnización de manera integral, por los perjuicios que ambos causan a su patrimonio.

Por tanto, el detrimento causado por la declaratoria de utilidad pública que antecedió a la expropiación de los lotes sub lite, debe ser compensado por el organismo fiscal expropiante al momento de la expropiación, merma que se ha de entender traducida en el menor valor del suelo (Corte Suprema Rol N° 12.465-2018).

7° Que, en ese orden de ideas, para regular el monto de la indemnización definitiva no podrá considerarse el informe de la Comisión de Peritos, así como tampoco la pericia de la expropiante, pues ninguna de aquellas tasaciones ha tomado en cuenta la situación expuesta en los motivos precedentes, compartiendo. En relación al peritaje de la reclamante, se atenderá para los efectos de ponderar correctamente el factor de utilidad pública, como un elemento que no disminuye el valor del terreno y sólo aquellos referenciales que corresponden a la compraventa del mismo inmueble y aquel cercano a éste que da cuenta de montos que fluctúan entre 7,33 y 13,67 UF,



pero que corregido por el perito promedia en 10 UF y las restantes no, por encontrarse muy alejadas de los lotes expropiados.

8° Que, no existiendo en los autos, otros elementos probatorios que permitan elevar el valor del metro cuadrado del terreno de cada uno de los lotes a lo solicitado por la actora, por ser insuficiente un solo referencial para ello -13,67 UF- . Lo anterior, no obsta que -y, resulta de toda lógica, por lo demás - que el valor del terreno no puede ser inferior al monto por el cual fueron adquiridos dichos lotes a la fecha de su compraventa en el año 2007 y que es aplicable, como se dijo, al lote 75, esto es, a la suma equivalente a 7,33 UF el metro cuadrado, porque aquél constituye el perjuicio objetivo que la reclamante sufrió con motivo de la expropiación y que es susceptible de acreditar en autos a través de la escritura de compraventa que se acompañó, el cual, si bien es reconocido por el reclamado, le resta mérito porque estima que considera las edificaciones en el contenidas, por lo que no sería cotejable. Sin embargo, aun en ese evento, dicho monto constituye una base que, jamás podrá ser inferior, si se tiene presente que es un hecho de la causa que los lotes se emplazan en un sector cuya plusvalía aumentó desde el año 2007.



9° Que las sumas que en definitiva corresponda pagar deberán reajustarse conforme al artículo 14 del Decreto Ley N°2.186. De dicha cantidad deberá descontarse el monto provisional consignado, reajustado de la misma forma.

Asimismo, el pago deberá realizarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la fecha de la toma de posesión material de los bienes expropiados y hasta la de su pago efectivo.

Por estas consideraciones y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 144 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada, de tres de octubre de dos mil dieciocho, **con declaración**, que se eleva el monto de la indemnización a pagar respecto de los Lotes 75, 78 y 78 b antes individualizados, sólo por el ítem suelo, a las sumas que en su oportunidad se liquiden, a razón de 7,33 Unidades de Fomento el metro cuadrado de terreno de cada uno de ellos, más los reajustes e intereses antes descritos.

Se confirma en lo demás.

**Se previene** que el Ministro señor Muñoz, en lo relativo a los reajustes, es de opinión de fijarlos conforme lo dispone el artículo 5 del Decreto Ley N°2186 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.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción de la Ministra Suplente Sra. Quezada y la prevención de su autor.

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.

