

Concepción, quince de junio de dos mil veintiuno.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

1º) Que por sentencia de tres de octubre de 2018, se acogió la reclamación del expropiado solo en cuanto fijó la indemnización definitiva en la suma de \$197.609.892, 2106, por la expropiación de los Lotes 75, 78 y 78B ubicados en calle Colón 8879, 8925 y 8929, Talcahuano, de una superficie total de 1278,38 m² de terreno.

En contra de dicha sentencia apela la expropiada quien pretende que se confirme con declaración que se eleve la indemnización definitiva por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación del denominado lote 75 en la cantidad total de 5.961,86 Unidades de Fomento; por el lote 78 en la cantidad total de 7.394,19 Unidades de Fomento; por el lote 78B en la cantidad total de 5.981,23 Unidades de Fomento, o en subsidio, la cantidad que la Corte fije conforme a derecho y al mérito del proceso, pero en todo caso superior a la fijada por la sentencia de primera instancia.

A continuación solicita se revoque la sentencia impugnada, solo en cuanto no condenó en costas a la reclamada, enmendándola en el sentido de acoger dicha petición, con costas del recurso de apelación.

2º) Que, por sentencia complementaria de nueve de diciembre de 2019, y en cumplimiento a lo ordenado por esta Corte, se determinan las indemnizaciones de cada Lote en forma separada:

a) Se fija la indemnización definitiva causada por la expropiación del lote respectivo (Nº75), en la suma de 6,0 UF/M², lo que multiplicado por la superficie expropiada (395.49 m²), arroja un total de 2.372,94, multiplicado por el valor de la UF al momento del informe (\$25.588,20), entrega un total de \$60.719.263,308. A dicha cantidad debe añadirseles 29,5 UF (correspondiente a los montos no reclamados) lo que multiplicado por UF al momento del informe (\$25.588,20), arroja la suma de \$754.851. Atendido lo anterior, el monto total de la indemnización, es decir \$60.719.263,308 más \$754.851, entrega un total de \$61.474.114.-



b) Se fija la indemnización definitiva causada por la expropiación del lote respectivo (N° 78), en la suma de 6,0 UF/M2, lo que multiplicado por la superficie expropiada (489,63 m2) arroja un total de 2.937,78, multiplicado por el valor de la UF al momento del informe (\$25.841,39), entrega un total de \$75.916.318,7142. A dicha cantidad debe añadirseles 49,7 UF (correspondiente a los montos no reclamados) lo que multiplicado por UF al momento del informe (\$25.588,20), arroja la suma de \$1.284.317.- Atendido lo anterior, el monto total de la indemnización, es decir \$75.916.318,7142 más \$1.284.317.-, entrega un total de \$77.200.636.-.

c) Se fija la indemnización definitiva causada por la expropiación del lote respectivo (N° 78b), en la suma de 6,0 UF/M2, lo que multiplicado por la superficie expropiada (393,26 m2) arroja un total de 2.359,56 multiplicado por el valor de la UF al momento del informe (\$25.841,39), entrega un total de \$60.974.310,1884. A dicha cantidad debe añadirseles 82,3 UF (correspondiente a los montos no reclamados) lo que multiplicado por UF al momento del informe (\$25.588,20), arroja la suma de \$2.126.746.- Atendido lo anterior, el monto total de la indemnización, es decir \$60.974.310,1884.- más \$2.126.746.- entrega un total de \$63.101.056.-

En su contra apela la parte expropiada, en los mismos términos señalados en el considerando anterior y también la expropiante solicitando revocar la sentencia de autos en cuanto acoge las tres reclamaciones presentadas en lo referente al valor del metro cuadrado de terreno, y que en definitiva se fije como indemnización definitiva para estas expropiaciones de autos la suma ya consignada como indemnización provisional.

3º) Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, corresponde indemnizar al expropiado por el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.



Esta compensación comprende lo necesario para cubrir los menoscabos patrimoniales efectivos sufridos por la reclamante y es por ello que los tribunales han de determinar el justo y equitativo valor de los bienes objeto de la expropiación.

4º) Que, los vocablos "justo y equitativo valor" han sido utilizados con el objeto de concebirlo como sinónimo u homologable a la locución o idea de regular acertadamente el detrimento sufrido por la expropiada por la pérdida que le ha significado la privación de su propiedad, de suerte que no pueda estimarse que el importe asignado como resarcimiento definitivo se transforme en fuente de enriquecimiento o lucro, sino que se ciña a la efectiva compensación llamada a reparar el perjuicio que en el patrimonio del afectado ha provocado de manera directa e inmediata la merma de ese bien (SCS., de 7 y 14 de julio de 2010, Rol N° 6720-2008 y N° 3147-2008, respectivamente; SCS., de 27 de abril de 2011, Rol N° 1229-2009, entre otra).

A su turno, la Excma. Corte Suprema esta Corte ha resuelto que debe en todo caso compensarse al expropiado con el valor comercial o de mercado al tiempo del acto de autoridad (SCS, de 14 de julio de 2010 y 30 de junio de 2011, recaídas en Rol N° 3.147-2008 y N° 3.149-2009, respectivamente, entre otros) y sobre lo mismo la doctrina autorizada ha definido la "indemnización" como la cantidad de dinero que el afectado recibe por el bien de cuyo dominio se le priva y por los desmedros que se le causan, precisa que en lo relativo al contenido de la indemnización suelen utilizarse los adjetivos de ser "adecuada", "justa", "equitativa", y siempre importa considerar su "valor comercial o de reposición", para concluir que dentro del concepto de "daño patrimonial" el resarcimiento debe ser "completo", vale decir, que no constituya una fuente de enriquecimiento para el expropiado (Peñailillo Arévalo, D.: "La expropiación ante el Derecho Civil", Santiago, Edit. Jurídica, 1995, pp. 57, 75 y 77).



5º) Que analizando las pericias reunidas, sus fotografías, planos y antecedentes que adjuntan, todos coinciden en las características positivas de los lotes, en cuanto se ubican dentro de la comuna de Hualpén, cercano al límite con Concepción, con buena accesibilidad para ingresar y salir de él, al enfrentar Avenida Colón que es la continuación del corredor urbano de avenida Arturo Prat, con fácil acceso a locomoción colectiva urbana e interurbana desde y hacia el centro cívico de Talcahuano y Concepción, en un sector con una zonificación definida como residencial y comercial.

6º) Que, de esta manera, los valores referenciales aportados por los informes periciales agregados en autos y los contenidos en el informe de la Comisión de Peritos, que guardan debida correspondencia y similitud con los lotes expropiados en sus características y factores positivos, son precisamente aquellos considerados por la jueza a quo y que se refieren a las compraventas de Colón N° 8197, de superficie de 4.450 m² y de valor \$67.416 por metro cuadrado, esto es, 2,63 uf/m² (oferta comprobada); Colón N° 7221 de superficie 520 m² y por un valor de \$100.000 m², esto es, 3,90 uf/m²; Colón N° 8499 de superficie 13.320,00 y valor por metro cuadrado \$132.050, esto es, 5,11 uf/m² (oferta comprobada); Colón N° 8735, de superficie de 936,11 m² y con un valor de \$111,376 por m², esto es, 4,30 uf/m²; Colón N° 8925 de superficie 1.189,06 m², de valor 7,33 uf/m² y; Colón N° 8831 de superficie 6.14, 6 m², 10,6 uf/m².

7º) Que el método de tasación comparativo o 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 confirmará 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 2020 y 25 de noviembre de 2020, contenidas en los Roles 327-2020 y 112-2020 y respectivamente.

8º) Que, en cuanto a las costas, lleva la razón el reclamante en cuanto que la reclamada debe ser condenada a su pago, por cuanto en estos autos la reclamación del expropiado ha sido acogida, obteniendo que se aumentara el valor asignado por la Comisión de Peritos y para determinarlo ha sido necesario seguir un juicio e incurrir en los gastos propios de aquello, por lo que solo cabe concluir que para que la indemnización sea completa e íntegra, ella debe comprender igualmente las costas en las que ha debido incurrir el expropiado para obtenerla.

Por estas consideraciones, citas legales y lo prevenido en el artículo 14 y demás pertinentes del DL 2186 y, artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide que:

I.- SE REVOCA, sin costas del recurso, la sentencia de tres de octubre de dos mil dieciocho, complementada por la de nueve de diciembre de dos mil diecinueve, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano en los autos Rol C-2837-2016 en cuanto rechazó condenar en costas a la parte reclamada y, en su lugar, se dispone que dicha parte demandada queda condenada en costas de primera instancia.

II.- SE CONFIRMA, en lo demás apelado y sin costas, el referido fallo.

Regístrese y devuélvase, con sus custodias.

Redacción de la Ministra Carola Rivas Vargas.

Rol N° 123-2019.- Civil.





JREJQXPKX

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Carola Rivas V., Juan Angel Muñoz L. y Abogado Integrante Waldo Sergio Ortega J. Concepcion, quince de junio de dos mil veintiuno.

En Concepcion, a quince de junio de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 04 de abril de 2021, 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>