

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-4617-2015
CARATULADO : FISCO DE CHILE

Concepción, trece de diciembre de dos mil diecinueve.

VISTO:

A fojas 3, comparece don Edgardo Andrés Estrada Muñoz, abogado, domiciliado en Tucapel 504, piso 4, Concepción, por su representado, don Luis Edmundo Veas Fuentes, de su mismo domicilio para estos efectos, e interpone reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la Comisión de Peritos y en contra de la entidad expropiante Fisco de Chile (Ministerio de Obras Públicas), representado para estos efectos por el Consejo de Defensa del Estado a través de su Procurador Fiscal de Concepción doña Ximena Hassi Thumala, abogada, o por la persona que lo reemplace o subrogue legalmente en el cargo, ambos con domicilio en Concepción, Diagonal Pedro Aguirre Cerda n°1129, cuarto piso, a fin de que sea condenada a pagar la suma de \$52.276.400 por concepto de suelo expropiado (\$110.000 x 475,24 m²); lo que alcanza la suma definitiva de \$52.276.400 para el lote expropiado, más los reajustes de los artículos 5 y 17 del DL 2186, o los reajustes que el tribunal señale, con costas.

Funda su reclamación en que se dispuso la expropiación del lote n°34, rol SII 476-18, comuna de Tomé, de propiedad de su representado, ubicado en Tomé, localidad de Dichato, Población Lo Valdés, Manzana A, Sitio 11, hoy Las Lilas n°60, para la obra denominada "Conservación y Reparación Estero Dichato, VIII Región del Bio Bio".

Señala que la comisión fijó una indemnización provisional ascendente a la suma total de \$30.890.600. Para el suelo, se expropió una superficie de 475,24 m² la que se tasó en \$65.000 el m², suma que a su parecer no corresponden al valor real de la propiedad expropiada.

Refiere que se trata de un terreno que está ubicado en un área que puede ser considerada de proyección, lo que es anterior a la expropiación, con una posición deseable, encontrándose en un sector urbano, turístico, comercial y habitacional.



Luego, se refiere a la metodología utilizada por la comisión tasadora que es el método comparativo que radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características.

Indica que el lote se encuentra a 37 kilómetros al norte de Concepción.

Su geografía es una bahía muy cerrada, con aguas tranquilas apta para los deportes acuáticos, muy frecuentada en verano. Cuenta con numerosos restaurantes y diversa oferta hotelera en funcionamiento todo el año, pero ocupados principalmente en época estival. Durante el resto del año su principal actividad productiva es la pesca artesanal.

Con respecto al suelo o terreno, la comisión determinó para el metro cuadrado el valor de \$65.000; valor que no corresponde porque, en primer lugar, en cuanto al uso del suelo, su destino es comercial, turístico y habitacional. En cuanto a la normativa del predio, de acuerdo al Plan Regulador vigente de la comuna de Tomé, el lote se encuentra en el área urbana ZR4 (zona residencial). Los usos prohibidos son actividades productivas peligrosas, instalaciones de vertederos, rellenos sanitarios, plantas de generación eléctrica.

La topografía es plana, con buen acceso por calle pavimentada camino público.

En cuanto al entorno, el lote se encuentra en el sector urbano de la comuna de Tomé, localidad de Dichato a metros del recinto turístico Pingueral.

El lote se encuentra urbanizado.

Tratándose de las referenciales utilizadas para determinar el valor del m² de terreno expropiado por la comisión tasadora, sostiene que no son las más adecuadas porque no cumplen con las características de urbanización y destino del lote que se expropia. Existen referenciales a metros del lote expropiado que fluctúan en los \$110.000 m² de terreno.

Agrega que la comisión, cuando describe la zona en que se inserta el lote, la define como si se encontrara en una población cualquiera de la comuna de Tomé, nada indica que se encuentra a metros del exclusivo balneario de Pingueral, conocido a nivel nacional también ubicado en Dichato; posee una serie de restaurantes, locales comerciales, casas de la



localidad que se arriendan a los turistas, siendo una de las principales fuentes de ingresos para sus habitantes. Además, el mayor auge turístico en el balneario de Dichato es en época estival, los turistas lo visitan todo el año.

En relación al contenido del daño a reparar, concluye, luego de citar jurisprudencia, que es un principio asentado en materia expropiatoria, que han de indemnizarse todos los perjuicios que sean consecuencia directa e inmediata de la expropiación, con la sola y expresa exclusión del daño moral.

Sostiene que la suma que se reclama como resarcimiento del daño provocado a raíz de la expropiación no puede dejar de considerar que en el caso de autos se trata de un bien con aptitud para generar ganancias o beneficios al tener un destino o uso de suelo habitacional, comercial, encontrándose el lote en uno de los balnearios más conocidos de la VIII Región.

En otro punto, tratándose del reajuste del artículo 5 DL 2186, señala que dicho artículo indica que el monto provisional de la indemnización a la fecha de la expropiación será, para todos los efectos legales, el que determine la comisión referida en el artículo anterior (la determinada por la comisión tasadora). Sin embargo, si mediare un plazo mayor de 30 días entre la fecha del informe de la comisión (8-10-2014) y la fecha de notificación del acto expropiatorio, el monto provisional de la indemnización (Diario Oficial 15-12-2014), será equivalente a la suma fijada por la comisión más un reajuste que se calculará de acuerdo con la variación del IPC entre el mes anterior al del informe y el mes anterior al del acto expropiatorio, lo que da un 1,9% debiendo haberse consignado por la expropiante como monto provisional la suma de \$31.473.434, faltando por consignar en autos la suma de \$385.134 por este concepto.

Con respecto al reajuste del artículo 17 del DL 2186, señala que si el expropiante o expropiado no piden que los dineros consignados se depositen en un banco con el objeto que éstos ganen el reajuste e interés respectivo, en dicho caso, se debe aplicar el inciso 3° del artículo 17 del DL 2186.



En el caso de autos, corresponde a un 0,6% y se debió consignar la suma de \$31.677.504, alcanzando como reajuste del presente artículo la suma de \$204.070, la que no fue consignada.

Expone que en relación a los reajustes del artículo 14 del DL 2186, y que en caso que se fije una indemnización definitiva en una suma superior a la provisional, se imputará a aquélla el monto de ésta debidamente reajustada, según sea la fecha que haya sido considerado la sentencia para la determinación de la indemnización definitiva.

Así, pide se reajuste la indemnización definitiva conforme la variación del IPC desde la fecha de consignación de la indemnización provisional hasta el pago efectivo de la definitiva, a su vez, imputar la indemnización provisional debidamente reajustada conforme a la variación del IPC desde el mes anterior a la consignación de ésta y el mes anterior al pago efectivo de la misma.

En relación a los intereses, y para el caso de determinarse un monto superior al provisional, debe pagarse la indemnización definitiva con los intereses respectivos, desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo.

Respecto a las costas, expresa que la entidad expropiante debe ser condenada en su totalidad o en parte, ya que este juicio se debe a un acto de autoridad el cual no ha sido buscado por la parte reclamada.

Finaliza indicando que el valor del suelo determinado por la comisión tasadora difiere en demasía con el valor real del mismo ya que tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, ya que ésta no tomó en consideración todos los elementos y compraventas referenciales, y su apreciación no deja de ser subjetiva.

A fojas 47, don Georgy Schubert Studer, Abogado Procurador Fiscal de Concepción, en representación del Fisco de Chile, persona jurídica de derecho público, ambos con domicilio en calle Diagonal Pedro Aguirre Cerda 1129, cuarto piso, Concepción, viene en contestar el reclamo y solicita el rechazo del mismo, con costas.

En primer lugar, hace referencia a los antecedentes de la expropiación. Con respecto a los reajustes, sostiene que conforme a lo establecido en el artículo 5 y 17 del DL 2186, la indemnización provisional



debidamente reajustada del lote n°3 se consignó en la cuenta corriente de este tribunal con fecha 21 de enero de 2015 en causa rol V-9-2015, la cantidad de \$31.088.300, y que comprende ambos reajustes, tal como lo demuestra el cuadro que acompaña.

A continuación, se refiere a la toma de posesión material, el reclamo y su rechazo. Expone los argumentos de la acción deducida y los reproduce.

Luego, indica que los argumentos esgrimidos por el reclamante son total y absolutamente carentes de valor; no existe un análisis razonado respecto al mayor valor del m² de terreno, limitándose a señalar que la comisión no tasó el bien raíz expropiado en su valor real. Además, no ha aportado ningún nuevo dato de relevancia que justifique el aumento de valor.

Refiere que en cuanto a la ubicación del inmueble, se trata de una expropiación total del lote que corresponde a un triángulo de terreno que colinda con calle Las Lilas en 6 metros, encerrando una superficie de 475,24 m². El lote no presenta uso aparente.

A continuación, reproduce lo dicho por la comisión de peritos en cuanto a los antecedentes de la comuna, sector, del predio y lote, normativa del mismo. También reproduce los antecedentes de criterios de valorización y metodología de tasación.

Hace presente que la tasación realizada por la comisión constituye un proceso sistemático de identificación, clasificación y valuación con el fin de formular un juicio razonado del valor de un bien raíz determinado, habida consideración que ninguna propiedad es igual a la otra y que el valor de mercado está dado por el precio más probable que un comprador está dispuesto a pagar en una operación normal, teniendo presente que dicho valor no es el precio más alto posible para una determinada propiedad, sino que corresponde al precio probable que la propiedad podrá alcanzar en una transacción libre, la cual debe reunir una serie de requisitos, como que no exista relación alguna entre comprador y vendedor, que el bien haya estado en el mercado durante un tiempo razonable para bienes de ese tipo, que el comprador y el vendedor no estén actuando bajo presión de ninguna clase y que no existan ventajas de tipo financieras ni de otra índole, que sean superiores a las que se



acostumbra en el mercado. Todos estos elementos fueron considerados por la Comisión cuyo trabajo se impugno en estos autos.

Señala que la tasación del lote n°3 fue realizada por tres profesionales independientes del MOP y de los intereses de los particulares, especializados en la materia, quienes tomaron en consideración todos los factores objetivos y técnicos necesarios para determinar el valor real del bien expropiado en los términos del artículo 38 del DL 2186.

En cuanto a los valores referenciales utilizados para tasar el lote, detalla que corresponden a siete inmuebles, todos de la comuna de Tomé. Cinco de ellos corresponden a compraventas efectivas debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Tomé, efectuadas en el año 2013, y los otros dos corresponden a ofertas públicas de compraventas.

Con respecto a los primeros cinco, expresa que ellos constituyen una variable de enorme certidumbre en lo que a lograr un fiel reflejo del mercado inmobiliario se refiere, y que dan fe de la celebración de un acto jurídico que requiere necesariamente el acuerdo entre sus partes. Por otro lado, respecto de la oferta de terreno, ella corresponde a expectativas de venta que serán materia de negociación, por lo que es común que disminuyan su valor hasta en un 20%.

Acto seguido, sostiene que la comisión hizo un acucioso análisis del lote y su relación con los valores referenciales considerados. La comisión observó las características particulares y específicas de cada lote del predio que forma parte, la importancia del sector en el que se encuentra inserto, el emplazamiento, usos del suelo permitido, entre otros factores.

La comisión aplicó el método comparativo para asignar el valor del metro cuadrado de terreno, para lo cual consideró transacciones realizadas en el sector, en la misma comuna e inscritas en el Conservador de la comuna y se seleccionaron las más comparables a los lotes a expropiar.

Además, el monto de la transacción de las referencias fue actualizado, empleando la variación de la UF desde la fecha de la escritura a la fecha del informe.

De esta forma, sobre la base de los valores referenciales y su debida ponderación y comparación con los atributos existentes en el lote



evaluado y por tratarse de un lote con frente a dos calles, con primera vista al balneario, con factibilidad de urbanización de agua potable y electricidad, en general con buena accesibilidad, muy cercano a centro y balneario de Dichato, con una zonificación ZR4, principalmente residencial y consolidado con ese destino, cuyo uso actual es sitio eriazo, es que la comisión asignó al terreno del lote n°3, un valor de \$65.000 por metro cuadrado.

A continuación, se refiere a la improcedencia de intereses, reajustes y costas.

Estima que para el caso de ser condenado el Fisco por sumas mayores a las determinadas provisionalmente por la Comisión de Peritos, las sumas ya consignadas sean imputadas a los montos definitivos, debidamente reajustadas de conformidad al artículo 14 inciso sexto del Decreto Ley n°2.186.

Finalmente, manifiesta que la reclamación de autos no pasa de ser un ejercicio economicista y carente de sustento jurídico que solo persigue lucrar con la expropiación, pero que no es capaz de desvirtuar la metodología utilizada por la comisión para el cálculo del monto provisional de la indemnización, ni su base técnica y jurídica.

A fojas 113, se recibió la causa a prueba.

A fojas 164, se citó a las partes a oír sentencia.

A fojas 165, se dictó medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida a fojas 188.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°.- Que, don Edgardo Andrés Estrada Muñoz, abogado, en representación de don Luis Edmundo Veas Fuentes, interpuso reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la Comisión de Peritos y en contra de la entidad expropiante Fisco de Chile, representada para estos efectos por su Abogado Procurador Fiscal, doña Ximena Hassi Thumala, a fin de que sea condenada a pagar la suma de \$52.276.400 por concepto de suelo expropiado (\$110.000 x 475,24 m²); lo que alcanza la cantidad definitiva de \$52.276.400 para el lote expropiado, más los reajustes de los artículos 5 y 17 del DL 2186, o los reajustes que el tribunal



señale, con costas, y conforme a los fundamentos ya señalados en la parte expositiva de esta sentencia.

2°.- Que, don Georgy Schubert Studer, Abogado Procurador Fiscal de Concepción, por la reclamada, solicitó el rechazo de la reclamación, con costas, y de acuerdo a los argumentos indicados en la sección anterior del fallo.

3°.- Que, son hechos que deben tenerse por establecidos en la causa, por estar exentos de controversia, o bien, acreditados con la documental aportada por ambas partes en esta causa y en los autos voluntarios de pago por consignación Rol V-9-2015, los siguientes:

a) Que por Decreto Exento del MOP N°1122 de 21 de noviembre de 2014, se dispuso la expropiación del lote n°3, rol de avalúo 476-18, de una superficie de 475,24 m² de terreno, necesarios para la ejecución del proyecto "Conservación y Reparación Estero Dichato, VIII Región del Bio Bio".

b) Que la Comisión de Peritos encargada de tasar el inmueble expropiado, integrada por Handy Campos Sepúlveda, Patricio Rivera Castro y María Isabel Ríos Marcuello con fecha 8 de octubre de 2014, fijó el valor del terreno en \$30.890.600 (\$65.000/m² x 475,24). Lo que totaliza como valor de la tasación la suma de \$30.890.600, consignándose en los autos voluntarios de pago por consignación a fojas 4, la suma de \$31.088.300 (con reajuste del inciso 3 del artículo 17 del DL 2186).

c) Que don Luis Edmundo Veas Fuentes, es dueño del inmueble expropiado, encontrándose su dominio inscrito a fojas 1786, n°1048 del Registro de Propiedad del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Tomé, según consta de inscripción de dominio de fojas 42, del cuaderno de gestión de pago.

En este punto se deja constancia que el Informe de Tasación acompañado en el cuaderno de gestión de pago (fs.6 a 17), no corresponde al lote n°3 en estudio, por lo que los datos se obtuvieron del Informe de Tasación acompañado por el Fisco de Chile al cuaderno de reclamación y que rola de fojas 39 a 44.

4°.- Que, el reclamante con el fin de acreditar los fundamentos de su acción rindió prueba documental y pericial.



Así acompañó los siguientes documentos: a) copia autorizada de inscripción de fojas 1394 vta., n°996 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Tomé (fs.132 a 137); b) copia autorizada de inscripción de fojas 369, n°222 del Registro de Propiedad del año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Tomé (fs.138 a 142).

5°.- Que, el perito designado por el reclamante, doña Carla Cisterna Carlsson, evacuó su informe de fojas 155 a 159, junto a anexo de fojas 147 a 154.

Hace presente que al momento del reconocimiento el lote se encontraba intervenido.

Comienza indicando los antecedentes del lote expropiado y su tasación.

El destino predial según zonificación es habitacional. El uso de suelo es comercial, turístico y habitacional. Se encuentra en el área urbana ZR4 (zona residencial). Como usos prohibidos se encuentran actividades productivas peligrosas, instalación de vertederos, rellenos sanitarios, plantas de generación eléctrica. Tiene topografía plana con buen acceso por calle pavimentada camino público. En cuanto al entorno, se encuentra en el sector urbano de la comuna de Tomé, localidad de Dichato a metros de Pingueral. Se encuentra urbanizado. Se trata de una expropiación parcial.

Reitera lo dicho por el reclamante en su demanda respecto a las características del sector del lote.

Señala que el método utilizado para la valorización del metro cuadrado de suelo es el comparativo, el cual radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características, donde el precio de venta sea, ojalá, lo más cercano a la fecha en que se está evaluando y sea conocido.

A continuación, analiza los referenciales aportados por la comisión de peritos. Sostiene que éstos no pueden ser homologables al lote expropiado ya que cada una de ellas indica igual grado de urbanización que el lote expropiado y la comisión no hace referencia alguna sobre el nivel de urbanización del lote 3.



Enumera 2 transacciones de propiedades, a su juicio, cercanas al lote expropiado, de semejantes características, celebradas en los años 2006 y 2007. Indica que tienen la misma zonificación, grado de urbanización, por lo que son absolutamente homologables.

Así, da un promedio del valor del m² de suelo en 8,6 UF, que a la fecha del informe de la comisión da un total por m² de terreno la suma de \$207.672 aproximados, disminuyendo este promedio en un 40% con el objeto de evitar cualquier desviación de las transacciones realizadas, lo que da un promedio de \$124.603 el m² de terreno, suma en la que tasa el m² de terreno, lo que da un monto de \$59.216.329 por los 475,24 m² expropiados.

6°.- Que, a su turno, el Fisco de Chile rindió prueba documental, testimonial y pericial.

Así, acompañó: a) copia de Decreto Exento n°1122 de 21 de noviembre de 2014 del MOP (fs.38); b) copia de Informe de Tasación del lote n°3 (fs.39 a 44).

Además, se valió de la declaración de la testigo Handy Ghislaine Campos Sepúlveda (fs.174).

Se deja constancia que si bien la declaración de esta testigo se agregó al expediente una vez citada las partes a oír sentencia, lo fue por haber sido tomada vía exhorto con fecha 25 de octubre de 2019 en la ciudad de Chillán, encontrándose dentro del término extraordinario de prueba decretado (fs.127). No ocurre lo mismo con la declaración de la testigo María Ríos Marcuello, que tuvo lugar el día 26 de noviembre de 2019, es decir, fuera del término concedido para aquello.

Así, la testigo presentada declaró que formó parte de la comisión de peritos tasadores encargada de determinar el monto provisional de la indemnización de la expropiación en la obra Reparación del Estero Dichato; el lote expropiado fue el n°3, rol 476-18 de la comuna de Tomé, ubicado entre las calles Las Lilas y Juan Antonio Ríos; tenía una forma triangular y se encuentra en sector urbano de Dichato, zona residencial, zonificación ZR4, a unos 15 km aproximadamente hacia el norte de Tomé, con una extensión de 475,24 metros cuadrados.



Explica que la zonificación sea ZR4 significa que su uso es habitacional, comercial con restricción y productivo con talleres inofensivos; los demás están prohibidos. Señala que el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Tomé para el rol del lote, indica que se encuentra en un área de restricción por encontrarse en zona de inundación por tsunami, por lo que debe presentar un estudio de riesgo si se quiere construir en ese terreno.

Agrega que el uso visto en terreno en ese lote fue sitio eriazo, sin ningún uso aparente y sin indicios de urbanización en el sentido de tener acceso a luz eléctrica o agua potable.

Refiere que la tasación se realizó el 2014; el valor del metro cuadrado fue de \$65.000 y el método utilizado fue el comparativo de mercado que consiste en el levantamiento de referenciales que pueden ser transacciones inscritas en el Conservador u ofertas vigentes de propiedades de características semejantes al lote tasado. Dice que se llegó a la obtención de los referenciales utilizados con un levantamiento y revisión de los libros de inscripciones de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces de Tomé de los dos últimos años a la fecha de tasación y las ofertas se pueden ver en terreno o en internet.

Expresa que los referenciales utilizados tenían como característica en que la mayoría correspondían a sitios eriazos emplazados en la misma zonificación del lote expropiado. Apunta que en caso que hubiese algún tipo de construcción, estas son descontadas del monto de transacción para depurar el valor del metro cuadrado de terreno y en caso de zonificación distinta se aplican factores de homologación. Luego, en cuanto a las ofertas, se comparan terrenos cercanos de características similares y se aplica un factor a la baja dado que el valor ofertado está sujeto a negociación.

Finalmente, expone que su experiencia en la tasación de esta clase de obras es por su profesión de ingeniero forestal; pertenece al Registro Nacional de Peritos Tasadores del Ministerio de Obras Públicas y de la Secretaría de Electricidad y Combustibles desde el año 2012. Ha tasado más de diez mil hectáreas en distintos proyectos a nivel nacional.



7°.- Que, el perito del Fisco de Chile, doña Karin Alicia Ernst Elizalde, evacuó su informe de fojas 71 a 86.

Expresa que el inmueble estaba intervenido por las obras del proyecto, y por un proyecto del SERVIU VIII Región del Biobío llamado Parque Estero Dichato, que remozó las áreas remanentes en torno a ese cauce.

En primer lugar, se refiere a la ubicación y causa de la expropiación, antecedentes de la causa y tasación de lo expropiado.

Detalla que el lote 3 es una porción de terreno que corresponde a la totalidad de un inmueble emplazado en el sector norte del Estero Dichato, en la esquina de calles Las Lilas con Juan Antonio Ríos. Se ubica colindante a la ribera sur poniente del estero, a unos 50 metros del suroriente del antiguo puente-continuación de calle Daniel Vera.

Luego, hace referencia a las características del sector. En este sentido, señala que pese a las importantes inversiones locales y nacionales, la localidad de Dichato ha tenido una reactivación más bien lenta.

Agrega que se trata de un balneario de tipo más bien popular, existiendo otros balnearios vecinos que lo diferencian de éste en ese aspecto, como Pingueral.

Expone que una parte importante de la actividad de numerosos habitantes de Dichato giraba en torno a servicios hacia los habitantes de Pingueral, pero no al revés. Por ello, es claro que los inmuebles emplazados en primera línea frente al mar (av. Pedro Aguirre Cerda) son los más buscados turísticamente en comparación con los ubicados más al interior del sector más consolidado de la localidad, compitiendo con los ubicados frente a la av. Daniel Vera.

Agrega que el emplazarse más al interior de Dichato no asegura una situación de mayor seguridad ante desastres naturales, lo que quedó demostrado en el terremoto de 2010 y en el tsunami japonés un año después. Señala que la localidad fue arrasada casi en su totalidad y a la fecha existen numerosos inmuebles disponibles en el mercado en los que aún no se efectúa inversión alguna. Tampoco se observa un fuerte movimiento de compra venta en la localidad que permitan considerarla



como atractivo de inversión. Así, a ocho años no se observan nuevas inversiones en el sector cercano donde se ubica el lote.

Además, desde hace más de tres décadas, Dichato ha tenido un déficit en el abastecimiento de agua potable, lo que ha restringido su crecimiento y expansión. Lo propio ocurre con la factibilidad de evacuación de alcantarillado de aguas servidas a colectores públicos.

Apunta que en el análisis de mercado efectuado sobre compra ventas efectivamente materializadas en el CBR y de ofertas vigentes del sector, no se encontraron valores de suelo como el que indica el expropiado, de \$110.000/m²; ni siquiera en Pingueral se alcanzan esos montos por metro cuadrado de terreno.

Con respecto a las características del inmueble y del lote expropiado, expone que el lote 3 forma parte de un inmueble de mayor extensión, la expropiación corresponde a un 100% de la superficie total del terreno.

En cuanto a la topografía del lote y del inmueble, señala que la porción de la propiedad correspondiente al lote 3 se encontró intervenida a la fecha de su inspección y que su conocimiento del sector permite observar que es un terreno de topografía casi plana y con muy poca diferencia de cota hacia el estero adyacente; a su vez, presenta una altura menor que la av. Daniel Vera y la misma cota que las calles adyacentes (Las Lilas y Juan Antonio Ríos).

La forma del lote es un polígono irregular. Tiene frente a dos vías públicas. En cuanto a la accesibilidad, refiere que el Estero Dichato divide la localidad y corre a tajo abierto; tiene buena accesibilidad y es desde la vía principal de la localidad (Daniel Vera) a través de calle Las Lilas o desde Juan Antonio Ríos.

No se observan construcciones. La estructura socio económico de la población, en general, medio-bajo.

Presenta probable desarrollo con velocidad media baja. Contaminación ambiental ruido bajo. Exposición al sol y vientos normal en el sector. La urbanización del lote a la fecha de su inspección se observó que el sector contaba con urbanización completa; el lote estaba intervenido y no existían instalaciones de conexión domiciliarias a esas redes en la propiedad (medidores, poste de paso de energía eléctrica, cámaras).



El inmueble y lote no tenían uso determinado a la fecha de la expropiación y se encontraba sin ocupantes ni edificaciones. Tampoco a la fecha de su inspección.

En cuanto a la ordenanza reguladora, el lote se emplaza en el área consolidada de Tomé, en el sector ZR-4 definido en el Plan Regulador Comunal de Tomé como zona residencial ubicada en Dichato, amplia zona que ocupa gran parte del territorio urbanizado y semi urbano de la localidad. Señala que este instrumento de planificación territorial tiene incorporadas las normas del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

Señala que el avalúo fiscal para la propiedad rol 476-18 de Tomé al segundo semestre del 2014 es de \$5.093.935, con destino habitacional.

Manifiesta que se estudió el mercado de compraventa de inmuebles efectivamente materializados y debidamente inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé, transados en fecha cercana a la expropiación y ubicados en la misma comuna, emplazados cerca al lote expropiado y que comparten atributos con él. Así, acompaña 13 muestras referenciales, obteniendo un valor promedio ponderado de \$31.998/m², monto que se incrementó dado el grado de urbanización del entorno al lote 3, superior que la mayoría de las muestras a la topografía, en unos casos mejor que las muestras, forma y dimensiones del lote, ubicación en relación con el centro, entre otros factores.

No hay construcciones a la fecha de la inspección de la comisión y tampoco se reclama; respecto de las especies vegetales, el terreno estaba intervenido a la fecha de la inspección. Otras obras no se reclaman.

En definitiva, el inmueble tasa el m² de terreno en la suma de \$47.165, lo que para los 475,24 m², alcanza la suma de \$22.414.695, siendo la tasación definitiva dicha cantidad.

8°.- Que, la Constitución Política de la República, en el N°24 del artículo 19 autoriza la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, teniendo siempre el expropiado derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por los tribunales, debiendo pagarse, a falta de acuerdo, en dinero en efectivo y al contado.



Por su parte, el artículo 38 del D.L. 2.186 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, preceptúa que cada vez que en dicha ley se emplee la palabra “indemnización” debe entenderse que aquella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

9°.- Que, corresponde, en consecuencia, determinar el monto definitivo de la indemnización por la expropiación de que se trata. Para tales efectos, resultan indispensables los peritajes rendidos por las partes y su comparación con los ítems considerados por el realizado por la Comisión de Peritos.

10°.- Que, las prueba del reclamante resulta contradictoria con las de la reclamada respecto al informe pericial.

11°.- Que, el ítem reclamado en la presentación de fojas 3 es por concepto de terreno.

12°.- Que, atendida la naturaleza del asunto controvertido, y teniendo presente que según el inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado, los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, y quien pretende refutar dicha presunción, deber acreditar por medios idóneos sus asertos, y en el caso de marras, el mayor valor del terreno expropiado, por lo que conforme dispone el artículo 1698 del Código Civil, el peso de la prueba recae sobre el reclamante.

13°.- Que, en lo tocante al dictamen de peritos, que en juicios como el de especie se constituye como una de las principales probanzas que permite a los jueces determinar el valor de un inmueble, se advierte una disparidad de criterios, lo que redundará en la diferencia de los valores que en cada caso se proponen.

En efecto, el metro cuadrado de terreno es tasado a razón de \$65.000 por m² de terreno por la comisión de peritos; en la cantidad de \$47.165 por m², por el perito del Fisco; y en la suma de \$124.603 por m² de terreno por el experto designado por el reclamante.



14°.- Que, así las cosas, el reclamante, a fin de acreditar un mayor valor en cuanto al metro cuadrado de terreno, se hace valer de lo informado por la perito Carla Cisterna Carlsson (fs.155), y la documental singularizada en el considerando cuarto de esta sentencia, consistente en copias de inscripciones de dominio.

Referente al informe pericial, éste contempló el uso de la metodología del Método Comparativo. Fijó el valor de terreno en la suma de \$124.603 por metro cuadrado, para lo cual tuvo en consideración los referenciales aportados consistentes en 2 compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Tomé, y factores como topografía plana; presenta urbanización completa; el encontrarse en el sector urbano de la comuna de Tomé, localidad de Dichato a metros del recinto Turístico Pingüeral; se encuentra en Zona ZR4, residencial; con buen acceso por calle pavimentada camino público.

Cabe indicar que las referenciales acompañadas por la perito se encuentran en un área distinta de la localidad de Dichato, específicamente en la Costanera (Pedro Aguirre Cerda), se tratan por tanto de sitios que por su ubicación, si bien no consta en estos, tienen destinos y zonas diferentes al lote expropiado, pero que por estar frente al mar ya los hace distintos, por lo que no es posible entrar siquiera a analizar sus eventuales similitudes.

Si bien la ubicación, accesibilidad y urbanización del terreno resulta un factor importante para efectos de su evaluación, la valoración que hace la profesional carece de un desarrollo y sustento que permitan a este sentenciador considerar un aumento del valor de terreno solicitado, considerando además que la propiedad se encuentra afectada a una restricción por encontrarse en una zona de inundación por tsunami, de acuerdo a Certificado de Informaciones Previas de fojas 43 vta. y 44.

En relación a los documentos incorporados al proceso, tampoco cumplen con la finalidad de servir como una referencia en cuanto a un posible aumento del valor del terreno, toda vez que se tratan de las copias de inscripciones de dominio de las referenciales aportadas por la perito Cisterna Carlsson.

15°.- Que, por su parte, a fojas 71 se evacuó el informe de la perito del Fisco, quien señaló que el lote 3 es una porción de terreno que



corresponde a la totalidad de un inmueble emplazado en el sector norte del Estero Dichato, en la esquina de calles Las Lilas con Juan Antonio Ríos. Se ubica colindante a la ribera sur poniente del estero, a unos 50 metros del suroriente del antiguo puente–continuación de calle Daniel Vera.

Con topografía casi plana con poca diferencia de cota hacia el estero adyacente, con una altura menor que la Av. Daniel Vera y la misma cota que las calles adyacentes (Las Lilas y Juan Antonio Ríos), con forma irregular. Con buena accesibilidad. A la fecha de la expropiación no tenía uso determinado y se encontraba sin ocupantes ni edificaciones.

De acuerdo con el Plan Regulador Comunal de Tomé, el lote se emplaza en el área consolidada de Tomé, en el sector ZR-4, definido como zona residencial.

Acompaña 13 muestras de mercado obtenidas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Tomé. Las muestras 1 a 8 dice ser colindantes en el sector del Estero Dichato, carecen de peligro de inundación debido a su cota superior a la de inundación de los tsunamis 2010 y 2011, con urbanización incompleta, comparten el mismo uso de suelo permitido que el lote 3; las muestras 1 y 5 corresponden a compraventas de inmuebles esquina, al igual que el lote 3; las 9, 11, 12 y 13 comparten el mismo uso de suelo permitido ZR4 que el lote 3 y tienen ubicación equivalente a la del lote al emplazarse en el área central de Dichato. Las muestras 13 y 11 son las más cercanas al lote y comparten la misma topografía pero presentan una ubicación un poco menos ventajosa que el lote expropiado en cuanto a la cercanía a la principal vía comercial, pero cercanas la vía de recorrido de locomoción colectiva de Dichato.

Hace presente que obtuvo un promedio ponderado de \$31.998/m² de terreno el que se incrementó dado el grado de urbanización del entorno al lote 3, superior que la mayoría de las muestras a la topografía, en unos casos mejor que las muestras, forma y dimensiones del lote, ubicación en relación con el centro, entre otros factores.

Tasa el metro cuadrado de terreno en la suma de \$47.165.

16°.- Que, a su turno, la Comisión de Peritos expresó que el predio y el lote se sitúan en el área urbana del balneario de Dichato; tiene topografía plana a nivel de la rasante de las calzadas que enfrenta; el uso era sitio eriazo con factibilidad de servicios básicos de electricidad y agua



potable; presenta condición de sitio esquina, se accede a él por calle con calzada pavimentada. Corresponde a la zonificación ZR4, residencial.

Tratándose de las variables que se tuvieron en consideración para fijar el valor del m² de terreno, está la ubicación geográfica con respecto a camino público, zonificación y destino, normativa vigente usos permitidos y restricciones; topografía y grado de urbanización; accesibilidad; equipamiento del sector; desnivel del lote con respecto a camino público; cercanía al centro urbano de la comuna.

En definitiva, por tratarse de un lote con frente a dos calles, con primera vista al balneario, con factibilidad de urbanización de agua potable y electricidad, en general con buena accesibilidad, muy cercano al centro y balneario de Dichato, con zonificación ZR4, uso actual eriazos, la comisión de peritos fijó el m² de terreno en la suma de \$65.000/m².

En cuanto a los valores que usó de referencia, acompañó 7 muestras.

El referencial 1 y 2 se trata de compraventas de sitios eriazos, cercano al lote en estudio; la 3 y 4 también corresponden a sitios eriazos ubicados al oriente del balneario pero cercano al desarrollo del Estero Dichato, con condiciones muy similares al lote en estudio. La 6 y 7 corresponden a ofertas.

Cabe indicar que las ofertas no pueden constituir un parámetro suficiente para aumentar el valor del metro cuadrado de terreno, por cuanto sólo dan cuenta del valor perseguido por el vendedor, pero no del precio real de transacción que el inmueble tiene en el mercado.

17°.- Que, atendido lo razonado y, apreciado el informe evacuado por el perito designado por el reclamante de conformidad con el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, se desestimaré su fuerza probatoria en relación con el valor del metro cuadrado de terreno, toda vez que el precio estimado para el inmueble expropiado se cimienta en referenciales consistentes en compraventas de inmuebles que no están en el sector del lote expropiado, y que, como ya se dijo, no constituyen un parámetro para aumentar el valor del metro cuadrado de terreno.

Así las cosas, sus dichos no se reforzaron con otros antecedentes probatorios que permitan a este juzgador formarse convicción en torno al mayor valor de terreno pretendido.



En este sentido, se ha resuelto: *“Que la debida valoración de los informes periciales aportados por las partes debe efectuarse acorde a los principios de la sana crítica, que requiere que la persuasión que ocasiona el medio en el juez no se realice obedeciendo a cualquier fundamento, sino sobre la base de un análisis razonado que explicita el magistrado en su decisión, atendiendo a las reglas de la experiencia, la lógica y los conocimientos científicamente afianzados.”* (Excma. Corte Suprema, Rol N° 21.786 -2014).

18°.- Que, como ya se ha adelantado, la prueba rendida en autos no resulta suficiente para dar por establecido un mayor valor para el metro cuadrado del terreno expropiado, siendo el valor fijado por la comisión de peritos más que generoso, atendida sus características particulares ya desarrolladas en los considerandos previos, lo que lleva necesariamente al rechazo del reclamo deducido con respecto a este ítem.

19°.- Que, sin perjuicio de haberse rechazado la reclamación, cabe anotar en cuanto a los reajustes de la indemnización provisional, que éstos se encuentran regulados en el D.L. 2186, cuerpo normativo que en su artículo 5° dicta *“(…) si mediare un plazo mayor de treinta días entre la fecha del informe de la comisión y la fecha de notificación del acto expropiatorio, el monto provisional de la indemnización será equivalente a la suma del fijado por la comisión más un reajuste que se calculará de acuerdo con las variaciones que haya experimentado el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de ese informe y el mes anterior al del acto expropiatorio”*, lo que ocurre en la especie, ya que la Comisión de Peritos elaboró su informe el 8 de octubre de 2014 (fs.39 cuaderno de reclamación) y el acto expropiatorio fue publicado el 2 de marzo de 2015 (fs.29 del cuaderno de gestión de pago).

El artículo 17, a su turno, señala que para calcular el monto de la consignación, la indemnización provisional deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al del momento de la consignación.



Que la indemnización provisional fijada para el lote n°3 por la Comisión de Peritos fue de \$30.890.600; el comprobante de depósito judicial (fs.4 del cuaderno de gestión de pago) da cuenta que se consignó la suma de \$31.088.300, indicando la entidad expropiante a fojas 1 del cuaderno de gestión de pago que efectuó el pago del reajuste contemplado en el artículo 17 inciso 3°, y que fuera girado a fojas 49 del mismo cuaderno, por lo que es evidente que la expropiante ha satisfecho dicha obligación legal al consignar el monto expropiatorio provisional con el reajuste allí contemplado, el que era procedente según lo dicho precedentemente.

No obstante, omitió el reajuste del artículo 5, por lo que es necesario aplicar la citada disposición legal, reajustándose la indemnización de la forma allí señalada.

20°.- Que, la restante prueba rendida y no analizada, en nada altera las conclusiones a que se ha arribado.

21°.- Que, no se condenará en costas al reclamante por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 6 y 19 N° 24 de la Constitución Política de la República; 12, 14 y 38 del decreto ley n° 2186 de 1978; 144, 160, 170, 384, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I) Que se rechaza la reclamación de fojas 1, y en consecuencia, se confirman los valores asignados como indemnización provisional por la Comisión de Peritos, ascendentes a la suma total de \$30.890.600, como indemnización definitiva por la expropiación del lote n°3.
- II) Que en consecuencia, se fija en la suma de \$30.890.600 el monto total de la indemnización definitiva por la expropiación del lote N°3, Rol de avalúo 476-18 de la comuna de Tomé, de propiedad del reclamante.
- III) Que atendido lo dispuesto en el artículo 5° del D.L. 2.186, el monto de la indemnización provisional será reajustado conforme se señaló en el considerando 19° de esta sentencia.



- IV) Que se fija como fecha para la determinación de la indemnización definitiva, la fecha de la consignación provisional, esto es, el 21 de enero de 2014.
- V) Que no se condena en costas al reclamante por haber tenido motivo plausible para litigar.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Consúltese, si no se apelare.

Rol 4617-2015.

Dictada por Adolfo Depolo Cabrera, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162, inciso final, del Código de Procedimiento Civil. Concepción, 13 de diciembre de 2019.



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 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>