

Santiago, ocho de marzo de dos mil veintidós.

VISTOS:

En los autos de esta Corte rol N° 78.853-2021 sobre reclamación del monto de la indemnización provisional por expropiación, de acuerdo al procedimiento reglado por los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley N° 2.186, seguidos ante el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, la parte demandante deduce recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de esta ciudad que revocó la de primer grado que desechó el reclamo y, en su lugar, lo acogió, sólo en cuanto elevó la indemnización a 0,56 Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de terreno expropiado, considerando un total de 7.217 metros cuadrados de suelo, más reajustes e intereses en caso de mora, ordenando imputar a esta cifra la suma consignada por el expropiante, sin costas.

En la especie doña Mónica Benito García dedujo la citada reclamación en contra del Fisco de Chile fundada en que, mediante Decreto Supremo Exento N° 762, de 20 de julio de 2017, del Ministerio de Obras Públicas, se dispuso la expropiación del terreno denominado Lote N° 2, de una superficie de 7.217 metros cuadrados, necesario para la ejecución de la obra "Camino ruta 5 norte, tramo Santiago-Los Vilos. PID. Obras de reemplazo plaza de peaje Lampa", que se encuentra ubicado en la comuna de Lampa, Región Metropolitana.



Expone que la comisión designada al efecto fijó el monto de la indemnización provisional en la suma total de \$107.484.600, para lo cual avaluó el precio del metro cuadrado de terreno en \$12.800, equivalente a 0,48 Unidades de Fomento, de modo que, por este concepto, la indemnización asciende a \$92.377.600, siendo este aspecto el único por el que reclama.

Asevera que la cifra asignada al terreno no indemniza todo el daño causado por el acto expropiatorio, pues, según manifiesta, el inmueble se ubica en un sector que ha presentado un fuerte crecimiento agro-residencial, con un alto nivel de accesibilidad tanto a nivel local como intercomunal. Señala que el inmueble expropiado parcialmente tiene una superficie total de 8,8 hectáreas, aproximadamente, que está emplazado en un sector industrial totalmente consolidado y con un desarrollo residencial creciente y que, antes de la expropiación, contaba con frente y acceso directo a la Ruta 5 Norte en su calzada poniente, cualidad que la comisión desestimó.

En cuanto a los referenciales que empleó, manifiesta que la Comisión de Peritos los separó en tres grupos distintos, uno formado por terrenos agrícola-agroindustrial, otro por parcelas agroresidenciales-agroindustriales y, un tercero, por sitios agroindustriales-industriales, y destaca que dicha Comisión estableció que el predio en comento corresponde



a uno de carácter agroindustrial, por lo que, a su juicio, su valor debió ser fijado en relación a los referentes del último grupo citado, esto es, a sitios agroindustriales-industriales, que promedian un valor por metro cuadrado de 2,2 Unidades de Fomento. Alega que, no obstante, la Comisión desechó estas referencias y analizó el predio como si se tratara de un terreno agrícola-agroindustrial, que promedian un valor de sólo 0,35 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Expone, además, que en su labor la Comisión Tasadora empleó como referencias, entre otros, los sitios 5 y 6, de los cuales el N° 5 corresponde al mismo predio que el expropiado en autos, mientras que el N° 6 es el inmueble vecino, que es de propiedad de la actora y que también fue expropiado parcialmente. Critica, además, que en esa labor de comparación la Comisión recurrió a transacciones anteriores en más de 4 y 6 años a la época de la expropiación.

Enseguida subraya que la Comisión de Peritos, formada por las mismas personas y que emitió su informe el mismo día en que expidieron el de estos autos, determinó para el lote N° 1, que colinda por el sur con el lote expropiado en la especie y que goza de análogas características, un valor muy superior al asignado al de la reclamante, en tanto fijó para ese otro inmueble un precio de \$26.000 por metro cuadrado, equivalente a 0,97



Unidades de Fomento, mientras que el de su parte fue justipreciado sólo en \$12.800, equivalente a 0,48 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

En consecuencia, pide que se fije como precio de cada metro cuadrado de suelo expropiado la suma de \$26.000, equivalente a 0,97 Unidades de Fomento, y termina solicitando que se condene al demandado a pagar a su parte, a título de indemnización definitiva, la suma de \$187.642.000, o la que se determine, más reajustes e intereses, con costas.

Al contestar el demandado pidió el rechazo del reclamo, con costas, para lo cual, en primer término, controvierte los hechos en que éste se asienta. Enseguida asevera que la Comisión Tasadora consideró todas las circunstancias que influyen en el precio del inmueble y al respecto destaca que éste se emplaza en la acera poniente de la Ruta 5 Norte, en la zona rural de la comuna de Lampa. Agrega que la zona expropiada abarca la totalidad del deslinde oriente del predio y que colinda con las instalaciones de la plaza de peaje que allí existe, de modo que su frente se encuentra dividido, con 50 metros al sur de esta estructura y otros 98 metros al norte de la misma. Agrega que, según su zonificación, el lote corresponde a un área de interés agropecuario exclusivo, añade que se trata de una expropiación parcial



y consigna que presenta una faja de protección de camino público, en parte.

Señala que el inmueble se sitúa en las cercanías de una zona de conservación histórica y que, además, presenta una accesibilidad poco expedita e indirecta, pues, al ubicarse al norte del peaje y al costado poniente de la ruta 5 norte, para ingresar desde el sur, hay que pagar peaje.

Enfatiza que el bien raíz se sitúa en un área Excluida o Restringida al Desarrollo Urbano y que no cumple las exigencias previstas para que allí se efectúen Desarrollos Urbanos Condicionados, ni Desarrollos Industriales Empresariales Condicionados, dado que no cumple con la superficie predial mínima, mientras que sólo permite industrias que procesen productos frescos, para lo cual se requieren autorizaciones previas que no han sido otorgadas.

Arguye que la comisión consideró 19 referenciales, 18 de los cuales pertenecen a la misma normativa que el terreno tasado, esto es, "Rural Agropecuario Exclusivo", y explica que las diferencias de valor se deben principalmente a la superficie predial, a los cambios de uso de suelo ya aprobados y al emplazamiento. Resalta, asimismo, que el lote expropiado pertenece al grupo de terrenos Agrícolas-Agroindustriales del análisis de mercado de la Comisión, cuya dimensión predial es



superior a 4 hectáreas, y no al tercer grupo, como sostiene la reclamante, pues los de este último presentan una superficie del orden de 5000 metros cuadrados.

En cuanto a la comparación con los referenciales N° 5 y N° 6, explica que la Comisión actualizó al año 2017 los valores acordados en las compraventas de dichos bienes, considerando una plusvalía anual de un 8% promedio, lo que arrojó un valor actual de 0,47 Unidades de Fomento por metro cuadrado, de modo que los precios que finalmente fueron considerados en la comparación no corresponden a los de la época de las compraventas, como señala la demandante. En lo que atañe al valor asignado al lote 1, que alcanzó a 0,98 Unidades de Fomento por metro cuadrado, expone que obedeció a que dicho predio posee notables ventajas de emplazamiento respecto de los lotes 3 y 2.

El sentenciador de primer grado desestimó la reclamación basado en que la valuación efectuada por la Comisión es correcta. Así, en consideraciones que fueron eliminadas por los falladores de segunda instancia, tuvo presente que el sucinto informe pericial acompañado por la reclamante se limita a reproducir lo que la actora ya exponía en su libelo y añade que dicho experto sostiene que las potenciales condiciones de accesibilidad del inmueble aumentarían su plusvalía, con lo cual acude a una situación meramente potencial, que resulta, por lo



mismo, inidónea para aumentar el quantum indemnizatorio. Asimismo, tuvo presente que el informe pericial del demandado permite concluir que el predio corresponde a un terreno agrícola-agroindustrial, tal como concluyó la comisión de peritos.

En esas condiciones, y apreciadas las pericias al tenor del artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, el fallador concluyó que la probanza pericial aportada por el Fisco revestía mayor rigor técnico, motivo por el cual decidió estar a su mérito y, en consecuencia, rechazar la demanda.

Apelada dicha determinación por la parte actora, los juzgadores de segundo grado la revocaron y, en su lugar, decidieron acoger la demanda para el sólo efecto de elevar la indemnización provisional fijada a la cantidad de 0,56 Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de terreno expropiado, más reajustes e intereses en caso de mora, ordenando imputar a dicha cifra la suma consignada por la expropiante, sin costas.

Para ello declararon estar de acuerdo con las conclusiones del fallo de primera instancia que reconoce mayor mérito de convicción al informe del perito propuesto por el reclamado. Enseguida, y en relación a la comparación que se puede efectuar con los resultados del procedimiento expropiatorio referido al predio colindante denominado "Lote 1", añadieron que, sometidas las



pericias de las partes a comparación, es dable concluir que, si bien existe similitud entre ambos predios, ello no conduce a una exacta equivalencia, conforme a lo cual concluyen que se debe asignar mayor valor al indicado Lote N° 1, considerando, entre otros aspectos, su mayor cabida y la circunstancia de que enfrenta dos vías, lo que mejora su accesibilidad y exposición comercial.

A continuación destacaron que, conforme a la prueba pericial aportada por el reclamado, quedó establecido que el valor del metro cuadrado de terreno en el sector en que se ubica la propiedad de la actora era menor a las 0,97 Unidades de Fomento pretendidas por la reclamante, pero, sin duda, superior al fijado por la Comisión Tasadora, de manera que debían ajustarlo, labor en la que tuvieron presente que, entre el precio fijado por la citada Comisión para el metro cuadrado de terreno, de 0,482 Unidades de Fomento, y aquel determinado por el perito del reclamado, que lo estimó en 0,56 Unidades de Fomento, aparecía más ajustado a la equidad que el justo precio del metro cuadrado de terreno fuera fijado en 0,56 Unidades de Fomento.

En contra de dicha decisión la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo, para cuyo conocimiento se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:



PRIMERO: Que el recurso de casación denuncia que el fallo vulnera el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, en relación con el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

Asevera que esta infracción se presenta en diversos aspectos, que detalla. Así, acusa que, en primer lugar, la sentencia quebranta el principio de razón suficiente en la comparación de los Lotes 1 y 2. Expone que, de acuerdo al mérito de los informes periciales y de la testimonial, el lote de su representada tiene dos accesos: uno directamente a través de la Ruta 5 Norte y otro a través de una servidumbre que desemboca en el camino Batuco-Liray, mientras que el Lote 1 sólo tiene un acceso, a través de la servidumbre antedicha, constatación conforme a la cual no hay causa o razón suficiente que permita justificar que el Lote 1 pueda tener "mejor accesibilidad" y, por ende, mayor valor que el Lote 2. Añade, además, que la referida servidumbre beneficia a los dos lotes, de modo que, incluso, si se excluyera el acceso directo a la Ruta 5 Norte del predio de su parte, dado que sus demás características son prácticamente idénticas, ambos terrenos quedarían en la misma situación de accesibilidad, lo que es estima incompatible con la distinción arbitraria que en la valoración de los lotes se efectúa.



En segundo término, asevera que el fallo contraviene las máximas de la experiencia en lo que atañe a la relevancia de que el Lote 2 cuente con un acceso directo a la Ruta 5 Norte. Explica que al otorgar pleno valor al informe del perito del Fisco -que, si bien señala que el Lote 2 tiene acceso directo a la Ruta 5 Norte, le asigna un valor menor respecto del Lote 1 que no tiene tal acceso directo-, la sentencia recurrida vulnera la máxima de la experiencia consistente en que, si un terreno tiene mejores accesos que otro, siendo las demás características similares, el primero debe tener mayor valor que el segundo o, a lo menos, el mismo precio.

En tercer lugar sostiene que la sentencia no analiza, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, el informe del perito del demandado en relación a la determinación del porcentaje de actualización del precio de los referenciales utilizados. Indica que, en efecto, dicho experto aplica un reajuste del 5% anual, pese a lo cual en parte alguna del informe pericial ni en la sentencia se explica la justificación de esta arbitraria cifra, de lo que se sigue que no hay razón suficiente para aplicar dicho criterio a los referenciales utilizados por el informe pericial.

En cuarto término expone que el fallo omite analizar, de acuerdo a las reglas de la sana crítica, el informe del perito de la actora en aquella parte en que



se refiere a la errónea actualización de los valores referenciales. Así, señala que dicho informe explica que el referencial N° 1 fue objeto de dos compraventas, una en el año 2011 y otra en el año 2015, período en el cual quintuplicó su valor, pese a lo cual la sentencia de segunda instancia nada dice sobre este punto, omisión con la que infringe el artículo 425, en tanto no efectúa una valoración de dicho informe conforme a las citadas reglas.

En quinto lugar afirma que la sentencia quebranta el principio de no contradicción al comparar el contenido del informe del perito del reclamado y su conclusión respecto al valor del Lote 2. Explica que para fijar el precio de este último el fallo se basa exclusivamente en el informe del perito del Fisco, en el cual se indica que el Lote 1 es un predio esquina, esto es, con mucho mejor exposición comercial, y que, por lo mismo, su valor aumenta en un 20% ó 25%, de lo que deduce que un inmueble como el Lote 2, de similares características pero sin doble frente, debería tener un valor de 0,815 Unidades de Fomento, pese a lo cual fue tasado sólo en 0,56 Unidades de Fomento el metro cuadrado.

En sexto término acusa que la sentencia transgrede los conocimientos científicamente afianzados en lo que concierne a la relevancia de la superficie de un terreno y a la influencia en su valor, error que radica, en su



concepto, en que el propio informe del perito fiscal asienta, como regla científica al respecto, que a menor superficie es mayor el precio de venta, de lo que deduce que, teniendo el Lote 1 una superficie mucho mayor que el Lote 2, éste debería valer más que aquél, conclusión a la que, sin embargo, no arriban los juzgadores.

Finalmente, manifiesta que el fallo vulnera el principio de no contradicción en la comparación de ambos informes periciales. Reseña que, de acuerdo a dicho principio, si no se podía dar valor a los dos informes, la sentencia necesariamente debió preferir aquel que no incurriera en los graves errores expuestos y que se ajustara más a la verdad y al resto de la prueba rendida, es decir, el informe del perito de su parte.

SEGUNDO: Que en otro acápite el recurrente aduce que, como consecuencia de la infracción anterior, la sentencia quebranta el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 al otorgar una indemnización que no se condice con el daño patrimonial efectivamente causado a la actora.

Al respecto arguye que la correcta aplicación de las reglas de la sana crítica demuestra que el Lote 2 tiene, a lo menos, el valor que se demanda en la reclamación, esto es, 0,97 Unidades de Fomento por cada metro cuadrado, de lo que se sigue, a su juicio, que la sentencia no indemniza el daño patrimonial efectivamente



provocado y que es consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

TERCERO: Que al referirse a la influencia que los señalados yerros tuvieron en lo dispositivo del fallo, afirma que, de no haberse incurrido en ellos, los juzgadores necesariamente habrían llegado a la conclusión de que el Lote 2 tiene un valor que no puede ser menor a 0,97 Unidades de Fomento el metro cuadrado de terreno y habrían acogido, por ende, la reclamación de su parte, con costas.

CUARTO: Que, asentado lo anterior, y atendido los reproches realizados en el libelo, se debe precisar que el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil señala que *"Los Tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica"*.

Como se observa, la referida norma dispone que los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos de acuerdo a las reglas de la sana crítica, lo cual importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o se le reste valor, teniendo presente la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las demás pruebas o antecedentes del proceso,



de manera que conduzcan a la conclusión que convence al sentenciador.

La sana crítica está referida a la valoración y ponderación de la prueba, esto es, la actividad encaminada a considerar los medios probatorios tanto aisladamente como mediante una valoración de conjunto para extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que éstos sucedieron. En la ponderación de ambos aspectos se deben tener presente las leyes de la lógica, la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados en la comunidad en un momento determinado, por lo que son variables en el tiempo y en el espacio, pero estables en el pensamiento humano y la razón. Este es el contenido de la sana crítica o su núcleo medular; son los aspectos que no pueden ser desatendidos.

La explicitación en la aplicación de estos parámetros de la sana crítica permite el examen de las partes y los ciudadanos en general, como el control que eventualmente pudieran llegar a efectuar los tribunales superiores a través del sistema recursivo que el procedimiento contemple. Por lo mismo, la inobservancia o transgresión de aquéllos puede dar origen a la interposición de los recursos que prevé el legislador y controlable mediante el recurso de casación, puesto que



al no cumplir con las reglas de la sana crítica se vulnera la ley.

QUINTO: Que el quebrantamiento de las normas de apreciación de la prueba pericial rendida en autos conforme con las reglas de la sana crítica efectivamente se verifica en la sentencia que se revisa, puesto que los jueces del fondo, si bien otorgan preferencia al informe pericial de la reclamada, han transgredido el principio de no contradicción al comparar el contenido del mismo y su propia conclusión respecto al valor del Lote 2.

En efecto, y tal como se denuncia en el arbitrio impetrado, para fijar el precio del lote expropiado los sentenciadores se han basado exclusivamente en el informe del perito del Fisco, en el cual se indica que el Lote 1 es un predio esquina y, por tanto, con una mejor exposición comercial, lo cual determina, a su turno, que su valor aumenta en un 20% ó 25%. De ello se deduce, entonces, que un inmueble como el Lote 2, de similares características al Lote 1, pero sin doble frente, debería tener un valor de 0,815 Unidades de Fomento, pese a lo cual fue tasado sólo en 0,56 Unidades de Fomento el metro cuadrado.

SEXTO: Que, de esta manera y conforme a lo dicho, se concluye que la sentencia impugnada incurrió en una infracción al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, lo que a su vez conlleva la conculcación del



artículo 38 del Decreto Ley N° 2186, toda vez que en las referidas condiciones no se ha establecido la indemnización del daño patrimonial efectivamente causado en virtud de la expropiación del inmueble propiedad de la actora.

Asimismo, el error en que han incurrido los sentenciadores ha tenido influencia en lo dispositivo del fallo, por cuanto incide directamente en el fundamento - o falta de él - que tuvieron a la vista para fijar el monto de la indemnización a pagar por la expropiación del terreno, razón por la cual el arbitrio de nulidad será acogido en esta parte, haciéndose innecesaria la reflexión relativa a los demás errores de derecho por él denunciados.

SÉPTIMO: Que, en virtud de los razonamientos expuestos, corresponde acoger el recurso de nulidad en estudio.

Y teniendo presente, además, lo previsto en los artículos 764, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la reclamante en lo principal de la presentación de uno de octubre de dos mil veintiuno, en contra de la sentencia de trece de septiembre del mismo año, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago, la que por consiguiente es nula y es reemplazada por la que se dicta a continuación.



Acordada con el voto **en contra** del Ministro Sr. Matus, quien es del parecer que no se ha configurado la causal invocada, por las siguientes consideraciones:

Primero: Que, a su juicio, no existe la infracción denunciada al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil en la pericia de la demandada, pues el valor que se asigna a un lote y otro depende de los diferentes factores concretos que de cada uno de ellos son predicables, tales como sus referenciales, emplazamiento, vías de acceso, peajes y autorizaciones de uso, factores de los que el informe y la sentencia impugnado dan cuenta detalladamente y no solo de una apreciación general acerca de los valores que han de asignarse por el carácter esquinero o no de un predio.

Segundo: Que aún en el evento de descartarse dicho informe por los errores que se señalan, el recurso deducido no puede prosperar, pues, desechado el informe pericial de la demandada, el tribunal solo podría atenerse a la valuación de la Comisión de Peritos, tal como hace el de primera instancia, pues no se ha discutido por la recurrente la desestimación de su propia pericial por la sentencia impugnada por no ajustarse al método científico y ser una reproducción de su libelo, de modo que solo subsistiría en la causa un único medio probatorio, la valuación hecha por la Comisión de



Peritos y, por tanto, careciendo de sustento probatorio la demanda, debería desestimarse.

Regístrese.

Redacción del Abogado Integrante señor Alcalde y de la disidencia, su autor.

Rol N° 78.853-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Mario Carroza E., Sr. Jean Pierre Matus A., y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Carroza por estar con feriado legal.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Adelita Inés Ravanales A., Jean Pierre Matus A. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, ocho de marzo de dos mil veintidós.

En Santiago, a ocho de marzo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

