

Santiago, seis de abril de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de los motivos décimo y undécimo, que se eliminan.

Y se tiene, en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, por Resolución N°3250 de 7 de agosto de dos mil trece, el Serviu Región de la Araucanía ordenó la expropiación del Lote 111-0 que corresponde al inmueble ubicado en Guido Beck de Ramberga N°176, comuna de Padre Las Casas, Rol de Avalúo N°2001-29 de la misma comuna, de una superficie de 912,44 metros cuadrados. Se fijó por la Comisión de Peritos un valor de indemnización provisional de \$71.944.828. Consideró y tasó el metro cuadrado de terreno en UF 2,0, lo que a la fecha de tasación equivalía a \$45.758 por metro cuadrado a expropiar, dando un total de \$41.751.685; en relación a la edificación afectada, de una superficie de 164,96 metros cuadrados, se tasó en \$183.033 el metro cuadrado.

Segundo: Que, en lo medular, a través de la reclamación incoada en autos se impugna el monto provisional fijado por la comisión de peritos en relación al valor del metro cuadrado de terreno y de las edificaciones correspondientes a la casa habitación.



Tercero: Que, en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, analizados los informes periciales rendidos por cada una de las partes, a la luz de las reglas de la sana crítica, de ellos aparece que arriban a muy diversas conclusiones en cuanto al monto.

Corresponde analizar, entonces, las probanzas rendidas por cada una de las partes a fin de respaldar su pretensión en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno.

Cuarto: Que, el lote expropiado, cuya indemnización provisional origina la presente reclamación, se ubica en la comuna de Padre Las Casas, en Avenida Guido Beck Ramberga, corresponde a un terreno urbano, con destino habitacional a la fecha del acto expropiatorio.

Quinto: Que en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, el informe emitido por el perito designado por la reclamada señala que el informe tiene un valor de UF 2,0, que se funda en las características generales del sector en que se emplaza, respecto de las cuales no se acompaña ningún antecedente, razón por la que sus conclusiones carecen de sustento, toda vez que se sustenta en el avalúo fiscal del lote expropiado, referencia que no corresponde al valor comercial ni al daño patrimonial efectivamente causado, en la forma que establece el artículo 38 del Decreto Ley N°2186.



Por otro lado, se debe señalar que, el informe de la Comisión de Peritos es un formulario de plana, en que se indica que el valor del terreno es de UF 2,0, sin indicar las razones en que se asienta tal tasación, pues no se refieren las características específicas del inmueble, a no se aquellas básicas que están integradas en el mentado formulario. En tanto, respecto de las edificaciones se limita a señalar que tienen un valor de \$183.033 por metro cuadrado.

Sexto: Que, por otro lado, el informe emitido por el perito designado por la reclamante, refiere las características del inmueble, para luego señalar tres referenciales que tienen características similares al del inmueble de autos, encontrándose cercanos a él, acompañándose por la actora copias de las respectivas escrituras públicas. Tales referenciales son:

a) Compraventa de 20 de mayo de 2010, referida a la propiedad ubicada en calle Guido Beck de Ramberga N°420 de Padre Las Casas, en zona de renovación urbana, que fue vendida en \$55.000.000, con una superficie de 801,7 metros cuadrados, equivalentes a UF3,0 el metro cuadrado.

b) Compraventa de 25 de octubre de 2013, referida a la propiedad ubicada en calle Maquehue N°513, en zona de renovación urbana, que fue vendida en \$66.054.386, con



una superficie de 724 metros cuadrados, equivalentes a UF3,99 el metro cuadrado.

c) Compraventa de 27 de diciembre de 2013, referida a la propiedad ubicada en Ruta 5, kilómetro 4, Lote C-1 de la misma comuna, zona rural cercana al lote expropiado, con una superficie de 10.150 metros cuadrados, vendida en \$817.874.000, equivalentes a UF3,5 el metro cuadrado.

El promedio de los referenciales antes referido alcanza a UF 3,50 por metro cuadrado según consigna el informe pericial en referencia.

Séptimo: Que, el informe pericial rendido por la parte reclamante aporta elementos técnicos suficientes y que ponderados conforme a las reglas de la sana crítica resultan desde luego convincentes para concluir que el valor de tasación del terreno expropiado es de todas formas superior al monto de la indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos y la consignada por la pericia del demandado.

Tal informe contiene información objetiva a la que se debe atender, puesto que es dable estimar que el promedio fijado por la pericia de la actora, de UF 3,50 el metro cuadrado, se acerca a la realidad del terreno objeto de estos antecedentes.

Conjuntamente, estos sentenciadores atenderán a lo ya resultado en otras causas relativas a inmuebles ubicados



en la misma avenida Guido Beck de Ramberga (Ingresos Corte N°35.116-2017, N°35.131-2017, N°7540-2018), donde se avaluó el terreno en la cantidad de UF 3,46 el metro cuadrado. Adicionalmente, corresponde destacar que en otras decisiones (Ingreso Corte N°37.404-2017 y N°38.267-2017), inmuebles del mismo sector fueron avaluados en la misma cantidad, esto es, UF 3,49 el metro cuadrado, razón por la cual se procederá a fijar para el inmueble de autos, esta última cantidad.

Octavo: Que, despejada la interrogante relativa al valor del metro cuadrado de terreno, corresponde emitir un pronunciamiento con relación a la tasación de la construcción reclamada.

En esta materia, como se anunció, la Comisión Tasadora se limita a calificar la edificación como una vivienda de 164,96 metros cuadrados, avaluados en \$183.033 el metro cuadrado de construcción.

Sobre el particular, la pericia aportada por la actora se refiere al punto, expresando las características de la materialidad del inmueble, que era de un piso, habitable al momento de la expropiación, construcción de hormigón, techumbre con revestimiento de tabiques y cielo entablado de madera cubierto, cubierta con planchas de zinc, buen estado; piso en buen estado; cuatro dormitorios revestidos en madera nativa, piso con alfombra; un baño, cocina y servicios básicos de



electricidad, agua y gas. Sobre estas cualidades, señala que para su tasación se debe estar a su valor de reposición, por lo que corresponde considerar materiales y etapas de construcción. A continuación entrega ofertas de casas similares, una con un valor de UF 16 el metro cuadrado, a la época de expropiación, toda vez que en el valor se debe contemplar tanto los materiales como las etapas de construcción, ilustrando con un presupuesto de construcción de vivienda equivalente.

El informe antes reseñado, a juicio de esta Corte, contiene información suficiente que faculta para acoger la acción en relación al valor de la vivienda reclamada. Sin embargo, debe tenerse en consideración que tales 16 Unidades de Fomento, tal como lo indica la profesional, equivalen - considerando el valor del indicador a la fecha de la tasación - a \$366.064, en circunstancias que tanto el reclamo de autos como el recurso de apelación, limitan su valuación, en esta parte, a \$350.000.

Por lo demás, esta última cantidad resulta concordante con aquello resuelto por esta Corte en otras oportunidades, a modo ejemplar, en autos Rol N°7540-2018, relativos a otro inmueble del mismo sector, razón por la cual se seguirá dicho criterio y, en consecuencia, se evaluarán las construcciones en la cantidad de 15 Unidades de Fomento por metro cuadrado.



Noveno: Que la indemnización anteriormente indicada deberá pagarse con reajustes e intereses, en los términos que se indicarán en lo dispositivo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de once de septiembre de dos mil diecinueve, conjuntamente con su complementación de cuatro de diciembre de dos mil veinte, ambas dictadas por el Tercer Juzgado Civil de Temuco y, en su lugar, se declara que **se acoge** el reclamo deducido, **sólo en cuanto** se fija el valor del metro cuadrado de terreno en UF 3,49 y el valor del metro cuadrado de edificación en UF 15, indemnización que deberá pagarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la data de su pago efectivo, imputándose a dicha suma la indemnización consignada, debidamente reajustada. Se condena en costas a la demandada, atento lo expresado en la motivación séptima que antecede.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra Sra. María Cristina Gajardo.

Rol N° 21.909-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A. y por



los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sra. María Cristina Gajardo H. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, la Abogada Integrante Sra. Gajardo por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Adelita Inés Ravanales A. y Abogado Integrante Diego Antonio Munita L. Santiago, seis de abril de dos mil veintidós.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a seis de abril de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

