

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-11-2014
CARATULADO : SERVIU NOVENA REGION

Temuco, once de septiembre de dos mil diecinueve

VISTOS:

A fs. 2 comparece don Edgardo Andrés. Estrada Muñoz, abogado, domiciliado en Concepción, calle Tucapel 504, piso 4, por su representada doña **MARTA LIDIA PROVOSTE BURDILES**, labores de casa, domiciliada en Avenida Guido Beck de Ramberga, N° 176, Padres De Las Casas, Temuco, en autos sobre expropiación, cuaderno de consignación, caratulados " Serviu Región De La Araucanía", Rol V 168.-2013, lote N° 111 e indica que encontrándose dentro del término legal, y en la representación que inviste, viene en deducir reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional, notificado a su mandante, por el Diario Oficial, en cuya virtud, el Fisco de Chile, (Ministerio de Obras Públicas), representado para estos efectos por el Serviu Región de La Araucanía, a través de su Director Regional don Daniel Schmidt Me Laehlan, Arquitecto, o por la persona que lo remplace o subrogue legalmente en el cargo, ambos domiciliados en Temuco calle O'Higgins N° 830; se dispuso la expropiación del inmueble, del cuál es dueño su representada, ubicada en la comuna de Padre de Las Casas, lote plano expropiación Nro.- 111, rol de avalúo. SII 2001-28, de la misma comuna. Se funda esta reclamación en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho, y especialmente en lo establecido en el artículo 12 del Decreto Ley 2186: 1.- El expropiado, ya individualizado en estos autos, es propietario del indicado' bien raíz, de la ubicación ya señalada, lo que se acreditó oportunamente, con los documentos acompañados en el cuaderno de consignación, como copia de inscripción de dominio y certificado de dominio vigente, obtenidos en el



Conservador de Bienes Raíces respectivo. 2.- De conformidad a los antecedentes que se encuentran agregados en el expediente, la entidad expropiante, dispuso la expropiación de un bien raíz, para lo cuál fijó una indemnización provisional por la' comisión de peritos, compuesta por don Mario Gutiérrez Truhán, arquitecto; Julio Rosas Vega, Constructor Civil y Arturo Cantos Oyarzun, Arquitecto, quienes determinaron la suma de \$71.944828, el día 15 de julio del año 2013 y que se pasa a detallar: a) Suelo: Se expropió: Casa habitación con una superficie de 164,6 m² y se tasó en \$183.033 el m². Suma que no corresponde al valor real del lote expropiado. En efecto, podemos concluir que se trata de un terreno que está ubicado en un área de excelente proyección, lo que es anterior a la expropiación, con una posición privilegiada, por su accesibilidad a la Avenida Guido Beck de Ramberga, y otros que se indicaran en este exordio: CUESTIONES PREVIAS. 1. Ubicación y límites 'comunales. La comuna de Padre Las Casas limita al norte con la comuna de Temuco, al oeste con la comuna de Nueva Imperial, al sur con la comuna de Freire y al este con la comuna de Vilcún. Padre las Casas cubre una superficie de 463,1 km² y junto con su población forman 2. División Político Administrativa. la comuna de Padre las Casas se localiza en la IX Región de La Araucanía. Corresponde a la provincia de Cautín, en la que se localizan 21 comunas: Lautaro, Perquenco, Teodoro Schmidt, Saavedra, Pitrufquén, Cunco, Galvarino, Cholchol, Temuco, Freire, Padre las Casas, Nueva Imperial, Vilcún, Carahue, Toltén, Villarrica, Loncoche, Pucón, Gorbea, Melipeuco y Curarrehue. la capital provincial es la ciudad de Temuco. La comuna de Padre Las Casas posee una superficie de 463,1 kilómetros" que corresponde al 2,17 de la superficie provincial y al 1,25 de la superficie regional. El centro urbano más importante es la localidad de Padre las Casas los orígenes de Padre las Casas, desde el punto de vista histórico, se remontan a la época anterior a la ocupación de la Araucanía, cuando llegan a esta región unos comerciantes ambulantes que se establecen en los faldeos del cerro Conunhueno y en Las riberas del Cautín dando origen a Villa Alegre, nombre con el que actualmente se conoce su principal arteria. entonces una densidad de 146,7 háb/km². La distribución



de la vivienda de Padre Las Casas permite identificar la división entre los ámbitos rurales y urbanos, siendo mayoritariamente del tipo urbano con un 56,25%. Ejes de Crecimiento: El Estudio de PRC para la Comuna de Padre Las Casas propone tres polos de servicios y equipamientos, los cuales se emplazan estratégicamente respecto de las vías de acceso de la comunas, ya que son sectores que pueden acoger y potenciar estos equipamientos especiales de escala intercomunal, además se propone un polo central que asocia las actividades de centralidad, cívicas, servicios comerciales y turismo. Por otro lado, se propone la localización de residencias en altura y mayor densidad relacionado con la riberas del río Cautín, acogiendo entonces el centro principalmente comunal, promoviendo de esta manera un sector con mayor impulso de renovación y gestión urbana. En zonas óptimas, vinculadas a los equipamientos estratégicos y sectores de gran valor paisajístico que configuran áreas de Renovación cercanas en los extremos del centro tradicional de la comuna. Se busca también activar una zona con una actividad turística potencial, renovando la zona oriente de los sectores residenciales vinculados a las riberas del río Cautín con un valor paisajístico comunal. Con respecto a la propuesta vial y para mejorar la actual fragmentación urbana producida por la existencia de corredor de tránsito terrestre, conformado por la vía del ferrocarril y la vialidad urbana, en ambos costados, además del antiguo Longitudinal sur, se busca y propone principalmente que predomine el sistema de circulación longitudinal, generando un recorrido transversal conectando el área central con la ribera del río Cautín. Vinculándolo a un sistema alternativo de paseo costero y vinculador con la ciudad de Temuco. Potencial circuito de áreas verdes y espacios Públicos recogen la ribera del Río como principal eje verde, que presenta tres grandes zonas, una zona en el extremo oriente que permita renovar el área, destinada a la extracción de áridos, una segunda zona central donde existe una explanada deshabitada y la tercera, una zona en el extremo oriente que se protegerá como una zona de valor natural junto, al Cerro Conunhueno, además se genera como una columna vertebral verde, una red de espacio público verde a lo largo y ancho de la Avenida Guido Beck de Ramberga y la faja vía del Ferrocarril incorporando la avenida



Villa alegre. **Ámbito económico productivo** La estrategia de desarrollo para la región de la Araucanía plantea que en el área de la actividad económica, su objetivo primordial es el de favorecer el desarrollo de las actividades económicas sustentables, valorando la base productiva diversa y multicultural, promoviendo su - expansión, modernización, competitividad e internacionalización, y las ventajas comparativas que posee la región. Dentro de sus cualidades destacan las potencialidades que le otorga su particular localización geográfica que proyecta un potencial de desarrollo tanto en la industria manufacturera como en las actividades silvoagropecuarias. Esto es, la explotación de bosques, agricultura y la ganadería. Efectivamente la Araucanía integrada de manera definitiva al país en la segunda mitad del siglo pasado, con su producción agrícola, presenta una larga tradición de contribución agrícola al desarrollo nacional. Un fuerte inductor económico, como se ha dicho, se identifica en el sector servicios (terciario), donde la actividad principal es el comercio, representado por pequeños y medianos proveedores, seguido por el ámbito de la enseñanza. De igual forma, otra área a destacar dirá relación con el sector secundario, concretamente de la construcción, el cual se ha visto fuertemente promovido a causa del nuevo estatuto administrativo que identifica a Padre Las Casas en tanto comuna autónoma, hecho que indudablemente a contribuido a un incremento de las inversiones tanto públicas como privadas. Ahora bien, Padre Las Casas viene a constituirse como una comuna eminentemente microempresarial, donde es el núcleo familiar el que da sustento en gran medida a la actividad comercial comunal. Del grafico siguiente se deduce que efectivamente son estos dos ámbitos (comercio y empresas familiares) los que concentran mayoritariamente el eje productivo comunal, abarcando el 70 de las patentes registradas por el municipio para el año 2011. De igual forma Padre Las Casas ofrece espacios de recreación y áreas verdes principalmente en los sectores de Pulmahue, Pilmaiquen y el casco histórico, Finalmente como bienes inmuebles que por su valor histórico y arquitectónico, son reconocidos como parte del patrimonio de significación comunitaria por parte de los ciudadanos de Padre Las Casas, tenemos el Puente y la estación



Ferroviaria. (Memoria Explicativa Plan Regulador de Padre Las Casas) En cuanto al comercio, los resultados permiten poner en evidencia -a priori- la existencia de una pre disposición e identidad comunal orientada a la consolidación de esta actividad, lo cual sin duda proyecta a dicho sector productivo como un instrumento fundamental y perfectamente aplicable al desafío de la diversificación económica de la comuna en particular, y de la provincia en general.

METODOLOGÍA UTILIZADA POR LA COMISIÓN DE PERITOS PARA LA VALORIZACION Y DETERMINACION DEL M2 DE SUELO. Tasar un inmueble US., es calcular el valor de una propiedad a través de métodos específicos y. que incluyen desde lo científico-técnico hasta el análisis de la documentación legal de un bien raíz pasando por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y la Municipalidad que corresponda. Según el tipo de vivienda o inmueble, quien realiza la tasación debe de elegir que método será el más acertado para determinar el valor real de su propiedad, siendo el más aceptado en la expropiación, el llamado reposición para la avaluación del m2 de construcción y comparativo, para la avaluación del m2 de suelo.

Método comparativo: Tal cual su nombre lo indica este método radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características donde el precio de venta sea ojala lo más cercano a la fecha en que estamos evaluando y sea conocido. Aquí tiene real importancia la experiencia del tasador, ya que los inmuebles deben poseer bastantes similitudes para poder ser considerados comparables entre si, lo que no sucede en el informe contra el cual se reclama. En el caso' US., que nos acomete, esta comisión externa habrá de tasar el m2 de suelo en forma escueta, detectándose en su informe falta de investigación y desconocimiento de la zona, más aún, en cuanto a los factores económicos determinantes de los valores y precios de los bienes raíces. Vale decir, dicha comisión emite un informe consistente físicamente en hoja tipo planilla, comparable a la ficha de tasación utilizada para el subsidio habitacional, sin fundarse, nombrar o acompañar compraventa referencial alguna que sustente el valor del m2 de suelo fijado por dicha comisión, ni metodología utilizada, en la determinación del m2 de edificación. La comisión de peritos, para fundar su informe, indica en ítem,



observación, el avalúo fiscal del lote expropiado, como referencia, lo que demuestra una falta de conocimiento en la materia, ya que, no corresponde dicho avalúo, al valor comercial del predio expropiado, ni al daño patrimonial efectivamente causado, como consecuencia directa e inmediata de la expropiación, en la forma que establece el artículo 38 del DL. .2.186, sino, al contrario, el avalúo fiscal, se determina, para establecer el pago o no de un impuesto territorial, como las contribuciones por lo que no sirve como parámetro. I.TERRENO O SUELO. La comisión de peritos, determina para el m2 de suelo, el valor de \$ 45.785 el m2, lo que no corresponde al valor real, en atención a lo siguiente: uso DE SUELO: Su destino es comercial, habitacional e Industrial (Inofensiva). Además este lote, se encuentra aledaño a una de las Avenidas mas importante de la comuna de Padre De Las Casas y Temuco, como lo es Guido Beck de Ramberga TOPOGRAFÍA: Plano y no susceptible de inundaciones. ENTORNO: El inmueble expropiado, se encuentra en la Avenida Guido Beck de Ramberga, la mas importante de Padre de Las Casas, por las pequeñas industrias inofensivas, que se han instalado; se encuentra, dentro del radio urbano céntrico de dicha comuna, y aledaño al centro de Temuco, a saber, su plaza de Armas, que cuenta, con clínicas, universidades, colegios, bancos, hospitales, restaurantes, centros deportivos, recreacionales, juzgados, locales comerciales, supermercados, cines, mall, notarias, carabineros, etc. COMPRAVENTAS COMPARABLES O REFERENCIALES AL TERRENO EXPROPIADO: La comisión de peritos, no presenta compraventas referenciales en su informe, que sustenten el valor del m2 de suelo. UBICACION PREDIO EXPROPIADO: Como se indicó, el predio expropiado, se encuentra en la comuna de Padre de las Casas, El lugar donde se encuentra el lote expropiado, es la avenida Guido Beck de Ramberga, la que es una zona industrial, comercial y habitacional. Cuenta con la instalación de 120 empresas no contaminantes e importantes. a nivel nacional, como por ejemplo, Agrosuper, Salazar e Israel, Masisa, Supermercado Líder, Adeco, etc., instalándose en dicha avenida últimamente, la empresa Regional Agroas, ya que el plan regulador lo permite. También es dable señalar US., que el lote expropiado, se encuentra



a cinco minutos, caminado, a la Plaza de Armas del centro de Temuco, lo que no es considerado por la comisión de peritos al momento de tasar el m² de suelo. Además, el lote expropiado se encuentra a metros del río cautín, que separa la comuna de Padre de Las Casas con la comuna de Temuco., existe un puente peatonal, que al cruzarlo nos encontramos con el centro cívico de Temuco. También a metros del lote expropiado, se encuentra el puente ferroviario, declarado patrimonio nacional Es dable señalar USo que según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, desde el año 2001, el lote expropiado, se encuentra, zona denominada como. Renovación Urbana. Dichos terrenos se ofrecen o negocian actualmente, tanto en Padre de Las Casas, como en Temuco, en un promedio de \$ 180.000 el m² de suelo. En efecto, la suma que establece la comisión de peritos al determinar el valor de \$ 45.785 el m² de suelo, nos parece demasiado bajo, por las argumentaciones expresadas en este reclamo, de esta manera, estimamos que el valor del m² de terreno expropiado, como mínimo se debe pagar, la suma de \$ 180.000 el m². URBANIZACION: El lote expropiado se encuentra urbanizado. 11. EDIFICACION. Para tasar una edificación y determinar el valor del m² de construcción en una expropiación, cabe señalar, que se debe utilizar, el método valor reposición Método de reposición: Se basa en cuánto cuesta restaurar o reponer un inmueble. Este método es el que se debe utilizar, para poder calcular el costo de reposición en caso de siniestro de la propiedad y calcular la póliza del seguro para su propiedad. o en caso de expropiación de la misma Este el valor que aparece de evaluar las inversiones requeridas para desarrollar la reposición de un bien de las mismas características que el existente, mediante las tecnologías y materiales de construcción actuales, o sea con materiales nuevos, lo que la comisión de peritos no realiza, al tasar la edificación de su representada. Edificación A. Casa: Su destino es habitacional por una superficie de 164,98 m²; 1) Generalidades: En el lote se sitúa una vivienda aislada, de un piso con estructura de hormigón y cortafuego, techo de zinc, instalaciones domiciliarias, urbanizadas y un baño. 2) Techumbre: contempla revestimiento de tabiques y cielo entablado de madera cubierto, cubierta con planchas de zinc, buen estado. 3) Piso: envigado de madera. 4)



Dormitorio: 4 dormitorios revestido en madera nativa, piso alfombra y oficina, con acceso independiente, en buenas condiciones. 5) Baño: 1 baño completo de cerámico 6) Cocina: piso cerámico; 7) Comedor y estar: Revestidos en madera amplio; 8) Chimenea: Hormigón; 9) Leñera: en madera, buen estado; 10) Puertas: En maderas, muy buen estado. 11) Electricidad: Cuenta con electricidad. 12) Agua: Cuentan con agua. 13) Calefacción: cuenta con calefacción independiente. 14) Gas: Cuenta con gas licuado, por lo que poseen agua fría como caliente, para cocina y baño. 15) Terminaciones interiores: Estas son en madera pintada. 16) Ventanas. la edificación posee ventanas de aluminio, protección de fierro; 17) Puertas: Madera chilena; 18) Terminación interior: revestimiento en madera pintada.

En atención a lo señalado, mínimo se debe pagar valor reposición edificación correspondiente a la casa habitación por la suma de \$ 350.000 el m2, debido a que la construcción se encuentra en excelente estado, confeccionada con materiales de buena calidad, ya que el m2 de construcción tiene el mismo valor, en el mejor barrio de la comuna de Padre de Las Casas o Temuco, como en la zona mas humilde.

IV.- REAJUSTES ARTÍCULO 14 DL. 2.186: En caso US que la sentencia fije la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicita que la indemnización determinada o definitiva establecida en la sentencia, deba pagarse debidamente reajustada conforme a la variación que experimente el IPC, entre la fecha de la consignación de la Indemnización provisional y hasta la fecha del pago efectivo, determinando a la vez, que corresponde descontar de la indemnización definitiva la cifra consignada a título de indemnización provisional, con igual reajuste, entre la fecha en que fue depositada y la de pago efectivo. En este sentido se ha pronunciado la Excma. Corte Suprema, Rol 1566-2005, y la Ilma. Corte de Apelaciones de Concepción, Rol 1094-2011.

V.-INTERESES: En caso que US determine por sentencia un monto superior al provisional fijado por la comisión' de peritos, debe pagarse la indemnización definitiva a favor del expropiado, con los intereses respectivos, desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo. En efecto, la norma contenida en el inciso final del artículo 752 del Código de Procedimiento Civil, que concierne a la manera



de cumplir las sentencias pronunciadas en contra del Fisco cuando en ellas se le condena al pago de prestaciones de carácter pecuniario en las que se incluyan intereses, ordenándose que éstos queden comprendidos en el respectivo decreto de pago. Acorde con lo que se expresa en el artículo 647 del Código Civil, que proporciona diversas acepciones de los frutos civiles o utilidades que se pueden obtener de una cosa, una de sus especies está constituida por los intereses de capitales exigibles. De este enunciado y de los demás que en materia de intereses se contienen en nuestro ordenamiento positivo, éstos, en general, pueden concebirse como la utilidad, beneficio o renta que es posible obtener de un capital. De esta manera US., si por sentencia se ordenó a favor del expropiado el pago de una suma superior al monto provisional fijado por la comisión de peritos, por concepto de la expropiación de un bien de su dominio, no puede sino concluirse que ese dinero representa para aquél un capital apto para generar en su beneficio utilidades o intereses. Por otra parte, no cabe duda que tales intereses deben pagarse agregados a la indemnización definitiva, y que empiezan a correr desde la consignación del monto provisional, hasta el pago efectivo, esto en relación al artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, acorde con lo que sobre la materia se ordena en el también referido artículo 19 N° 24 inciso 3° de la Constitución Política de la República- en cuanto a que aquélla debe comprender todo el daño efectivamente causado con la expropiación. En este sentido y en lo concerniente a la regulación de estos intereses, a falta de norma especial, ellos serán los corrientes para operaciones reajustables. VI COSTAS: Esta parte estima US que la entidad expropiante debe ser condenado en costas, en caso que se acceda al reclamo, en su totalidad o en parte, para lo cual me fundo en lo siguiente. Este juicio expropiatorio, se debió a un acto de autoridad, es un proceso que no lo ha buscado ni menos querido su parte, la expropiante-Fisco de Chile- los llevó a iniciar las acciones legales del caso por un acto de autoridad como es la expropiación, y la Constitución Política del Estado en su arto 19 N° 24 establece el principio que nadie puede ser despojado ni menos privado de su propiedad si no es justa y totalmente pagado en forma completa por dicha acción expropiatoria V para lo cual le deja entregado a una ley la regulación de



esa indemnización, lo que en 'la especie se cumple con el D,L. 2186 que en su arto 38 define lo que se entiende por indemnización y señala que debe entenderse por el daño patrimonial efectivamente causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. Además en esta materia, nuestros Tribunales en forma reiterada, han determinado que las entidades expropiantes (SERVIU o FISCO) deben ser condenados al pago de las costas, así por ejemplo la Ilustrísima Corte de Concepción, durante un sin número de fallos correspondientes a los años 1997 a la fecha, han determinado condenar en costas a la expropiante, es más, nuestra Excma. Corte Suprema, en fallo publicado en la Revista Fallos del Mes N!! 434 de Enero de 1995 pág. 1107, estableció en proceso expropiatorio seguido por el Fisco de Chile, que esta entidad expropiante debía ser condenada en costas, argumentando que la indemnización expropiatoria debía ser completa por mandato constitucional y, es más, señaló claramente que no sólo debía condenarse al expropiante al pago de las costas, tanto procesales como personales, sino que estas estaban afectas a reajustabilidad desde que se fijen y hasta el pago efectivo. VI CONCLUSIONES: Como se puede apreciar US., el valor del suelo determinado por la comisión de peritos, difiere en demasía, con el valor real del mismo, en este sentido el predio expropiado indudablemente, tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, ya que ésta no toma en consideración todos los elementos y compraventas referenciales, y su apreciación no deja de ser subjetiva. Por otra parte, para ilustrar de mejor manera estas pretensiones, cabe señalar US., que como es sabido, uno de los elementos más importantes de la expropiación, es la tasación efectuada por una comisión; esta comisión tasadora externa en el caso que nos acomete, está compuesta por Sres. Profesionales- arquitectos, constructor civil, y de la cuál se puede reclamar; siendo la expropiación, una privación forzosa y una excepción al derecho de dominio, el propietario a quien se expropia, debe ser debidamente indemnizado, comprendiendo la indemnización, el valor objetivo de esa propiedad, y los perjuicios directos e inmediatos que la expropiación ocasiona. Ahora bien, para realizar el peritaje relativo a una expropiación habrán de adoptarse cualesquiera de los métodos o criterios establecidos



como válidos, para cualquier tasación, esto es así porque las leyes omiten disposiciones relativas a la forma de realizar la tasación con fines de expropiación y tampoco el procedimiento incluye el establecimiento de un Tribunal de tasaciones imparcial, cuyo informe ayude al juez a dirimir el conflicto que se le presenta entre la entidad expropiante y el expropiado. Sin duda alguna, el criterio utilizado por la comisión tasadora, a saber, compraventas referenciales con valores bajos, y de predios de menor calidad que el lote expropiado, no deja de ser subjetivo, Cabe hacer presente que las compraventas referenciales indicadas por la propia comisión de peritos, en estos autos, de lotes de menor calidad por la ubicación señalada por esta misma. No se ha valorado por la comisión de perito, el hecho que la expropiación no es un acto voluntario, sino de fuerza que aplica un organismo del Estado, del cuál el particular no se puede excusar y como tal la expropiada debe realizar una serie de gastos, a objeto de salvaguardar el menoscabo en su patrimonio y derecho de propiedad, y la indemnización se ve en definitiva más reducida, ya que debe contratar un perito en el proceso de reclamación, a un profesional abogado, y no podemos olvidar que la Ley establece como norma básica que la indemnización que se fije debe ser completa, justa y que no vaya en desmedro del expropiado, lo que en el caso no se ha cumplido, como se probará en su oportunidad procesal pertinente.- . El concepto y el interés del Legislador y del Juez deberá siempre propender, a que el expropiado sea reparado de los daños efectivos causados, de forma tal que en la especie, pueda el expropiado con el dinero que obtenga comprar otra propiedad de similares características a aquella que por Acto de Autoridad le ha sido expropiada. Razonar de una manera distinta transforma a la expropiación en un despojo a beneficio social que atenta contra el derecho de propiedad que la Constitución Política del Estado consagra, por lo que a objeto de evitar un acto expropiatorio injusto, se debe indemnizar a mi mandante en la forma y cantidades señaladas en 16 principal de este escrito, y expresadas en su petitorio., por lo que pide tener por interpuesto reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la comisión de peritos, y en contra de la entidad expropiante, a saber, Serviu Región de La Araucanía, representada en estos



autos, por su Director Regional don Daniel Schmidt Me Lachlan , ya individualizado, o por la persona que legalmente lo subrogue o reemplace en el cargo, acogerlo a tramitación y en definitiva resolver que la entidad expropiante deberá indemnizar a los expropiados con las siguientes sumas y conceptos: a) Por concepto de suelo expropiado: Como mínimo se debe pagar, la suma de \$180.000 el m² 912,44 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$164.239.200 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que US estime conforme al mérito de autos; b) Por concepto de edificación: Como mínimo se debe pagar, la suma de \$350.000 el m² (164,96 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$57,736.000 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que US., estime conforme al mérito de autos; e) Indemnización definitiva: En resumen y en atención a los antecedentes, pido a US se fije la indemnización definitiva en la suma de \$221.975.200 (pesos), o lo que SS. estime conforme al mérito de autos. f) Reajustes: En caso de obtener "Una indemnización superior al monto provisional, se reajuste en la forma indicada en lo principal de esta presentación, señalada en el punto V - Reajustes, en conformidad a lo establecido en el arto 14 del DL. 2.186, o lo que SS. estime conforme al mérito de autos; g) Intereses: Que en caso que se acceda a este reclamo, se paguen los intereses de la indemnización definitiva, en la forma pedida en este reclamo. f) Costas. Que se condene al expropiante a pagar las costas de la causa.-

A folio 19 consta notificación por cédula de la demanda al demandado.-

A fs. 31 comparece don Robinson Merino Torres, abogado, domiciliado en Temuco, calle O'Higgins N° 866, en representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**, en autos sobre Demanda de Reclamación de Aumento de Indemnización por Expropiación, caratulada "SERVIU NOVENA REGIÓN", causa Rol C -11 – 2014 y señala que viene en contestar en subsidio el Reclamo de Aumento de Indemnización Provisional por expropiación, artículo 12 DL. 2.186, formulada por don Edgardo Andrés



Estrada Muñoz, en representación de doña **MARTA LIDIA PROVOSTE BURDILES**, por las razones de hecho y de derecho que a continuación pasa a exponer: 1.- **LO EXPROPIADO**: Por Resolución Ex.Nº3250 de fecha 07 de agosto de 2013, el SERVIU Región de la Araucanía, se ordenó la expropiación del Lote 111-0 que corresponde al Inmueble ubicado en Guido Beck de Ramberga número 176, de la comuna de Padre las Casas, Rol de Avalúo N°2001-29, de la misma comuna, de aparentemente dominio de Marta Lidia Provoste Burdiles. El bien raíz expropiado corresponde a una superficie de 912,44 metros cuadrados, cuyos deslindes y dimensiones también aproximados se indican en el Acto Expropiatorio, ya mencionado. En su oportunidad se consignaron en autos voluntarios caratulados "I/SERVIU Novena Región", sobre consignación de indemnización por expropiación, rol de ingreso V - 168 - 2013, de este Tercer Juzgado Civil de Temuco, la suma de \$71.944.828 como indemnización provisional por la expropiación del señalado Lote N° 111-0, monto que corresponde al valor del terreno expropiado y a construcciones. II.- **LO RECLAMADO EN CUANTO AL MONTO PROVISIONAL DE LA INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN**: Edgardo Estrada Muñoz, en representación de la expropiada, impugna el monto fijado como indemnización provisional por la expropiación del terreno del referido Lote N° 111-0, Y solicita se aumente el monto de la indemnización provisional consignada en autos y se fije como indemnización definitiva el monto del valor comercial y consecuente daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación del referido inmueble en la cantidad total de \$221.975.200, en razón de los siguientes argumentos: Señala la reclamante que la entidad expropiante ha consignado en autos la suma de \$71.944.828, correspondiente a la indemnización provisional fijada por la comisión de peritos, monto que resulta inferior al valor real del inmueble, dadas las características del sector. En definitiva, la indemnización definitiva de acuerdo a su razonamiento ascendería a \$221.975.200, la que comprende \$164.239.200 por los metros cuadrados de terreno expropiado, y \$57.736.000 por las construcciones, en razón de los 164,96 metros cuadrados expropiados, más reajustes, intereses y costas. 111.- **ALEGACIONES O DEFENSA RESPECTO A LOS**



HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEMANDA DE AUTOS: El Serviu Región de la Araucanía, en este acto, niega la existencia de todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda de autos para atribuirle un mayor valor al lote de terreno expropiado. A.- EN CUANTO AL VALOR DEL TERRENO EXPROPIADO: La Comisión de Peritos tasó el terreno del mencionado Lote N° 111-0 expropiado en la suma total de \$71.944.828, por tanto, dicha Comisión de Peritos consideró y tasó el metro cuadrado de terreno en 2,00 Unidades de Fomento, lo que a la fecha de la tasación equivalía a \$45.758 por metro cuadrado de terreno a expropiar, dando un total de \$41.751.685. El demandante sostiene que la indemnización a fijar por el valor del terreno, ascienden a la suma total de \$221.975.200, valor que es muy superior del establecido por la Comisión de Peritos, SIN QUE EXISTAN ANTECEDENTES QUE JUSTIFIQUEN TAN DESPROPORCIONADA DIFERENCIA. Los factores en que se funda la parte demandante para estimar el mayor valor del metro cuadrado de terreno, no son efectivos, ya que la Comisión de Peritos Tasadores consideró todas y cada una de las características del Lote de terreno expropiado, tales como tipo de zona, ubicación accesibilidad, destino, urbanización y particularmente los valores comerciales de transacciones de sitios similares en el mismo sector, tanto es así que en el marco del "Proyecto Mejoramiento Interconexión Vial Temuco - Padre las Casas" y dentro de un sector cercano al terreno que nos ocupa, se expropiaron otros terrenos de particulares por un valor equivalente al fijado para el terreno expropiado a la demandante de autos. Sobre el particular, cabe tener presente que el terreno expropiado corresponde a una propiedad urbana en el borde del Río Cautín, de forma irregular y plano, donde se emplaza una vivienda de madera en estado regular por su antigüedad. Resulta imprescindible recalcar que las características de ubicación y uso actual del lote expropiado fue considerada por la Comisión de Peritos en su respectivo Informe de Tasación para establecer que el valor del metro cuadrado del terreno expropiado es de \$ 2,00 Unidades de Fomento, teniendo presente que se trata de un vecindario de uso predominantemente habitacional y comercial, con creciente tendencia al desarrollo, con densificación probable,



de nivel socio económico medio-bajo, con buena accesibilidad, con todos los servicios básicos, con existencia de calzada de hormigón con solera y aceras tipo pastelón, entre otras características; con respecto a la vivienda expropiada, también fueron evaluadas sus características, tales como su calidad y mantención, que es regular, por lo que todos factores indicados permiten concluir que el informe de tasación elaborado por la comisión de peritos es completo y fundamentado cabalmente. En consecuencia, la Comisión de Peritos efectuó un acabado estudio no solo en el Lote N° 111-0 expropiado y que incide en la demanda de autos, sino que también del sector en que se emplaza y ha considerado todas las particularidades del mencionado Lote. B.- EN CUANTO AL DAÑO PATRIMONIAL SOLICITADO POR LA DEMANDANTE: Las alegaciones hechas por la parte demandante no son más que simples especulaciones que en ningún caso pueden ser consideradas como constitutivas de un daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. Por otra parte, será la parte demandante a quien le corresponde acreditar en el presente juicio la verdad de sus afirmaciones y el valor que le atribuye al terreno expropiado. Al respecto cabe señalar que en cuanto a la extensión de los perjuicios indemnizables por concepto de expropiación por causa de utilidad pública, la indemnización que ha de pagarse al expropiado por disposición constitucional (artículo 19 N° 24) Y legal (artículo 38 del Decreto Ley N° 2186, de 1978), sólo consiste en lo necesario para cubrir todos los daños efectivos que se le generan al expropiado a causa del acto expropiatorio, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado. En consecuencia, US., debe tener como indemnización definitiva por el terreno expropiado lo consignado por esta parte a título de indemnización provisional, lo contrario sería, a nuestro juicio, un enriquecimiento sin causa para la actora de autos. La privación de la propiedad privada, que constituye el efecto propio del ejercicio de la potestad expropiatoria que cumple un fin de utilidad pública o interés nacional calificado por el legislador, se compensa pagando al expropiado el valor que tiene los bienes afectados al momento del perfeccionamiento del



acto emitido por la autoridad competente. El Serviu Región de la Araucanía ha obrado en todos los casos teniendo presente que nadie podría legítimamente discutir el hecho de que el afectado por una expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, tiene el derecho, reconocido y consagrado en nuestra Constitución Política de la República de Chile, de ser indemnizado por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación. Sobre este punto, se debe recordar que únicamente es indemnizable el daño patrimonial efectivamente causado, como consecuencia directa de la expropiación, por lo que no tiene asidero legal la pretensión del reclamante. Es decir, debe tener calidad de cierto, efectivo y actual, y no según particular e interesado criterio del reclamante, por lo que tal perjuicio queda necesariamente excluido de aquellos que la Constitución Política y la Ley obliga a indemnizar, por no ser consecuencia directa e inmediata de la expropiación. En este sentido, y de acuerdo a la normativa citada, no procede el pago de indemnizaciones de tipo moral o cultural, por cuanto la ley sólo habla de daño patrimonial, y por tanto, tales daños morales o culturales, no pueden tener los requisitos ser ciertos, efectivos y actuales. Además, no procede el pago de intereses, porque este servicio consignó el monto de la indemnización por expropiación en la cuenta corriente del tribunal en la oportunidad legal correspondiente, del acuerdo a lo establecido por el artículo 5° y 21 del DL 2186. c.- IMPUTACION DE LA INDEMNIZACION YA PAGADA: En el evento poco probable de que el Serviu Región de la Araucanía sea condenado al pago de una suma mayor que la determinada provisionalmente por la Comisión de Peritos encargada de la tasación del lote expropiado, la suma ya consignada en el Tribunal a título de indemnización provisional por el lote expropiado deberá, de conformidad con el inciso 6° del artículo 14 de Decreto Ley N° 2.186, de 1978, ser imputada al monto definitivo, debidamente reajustada según la forma que en tal disposición legal se establece, por lo que pide tener por contestada la demanda de autos sobre Reclamo de Aumento de monto de Indemnización Provisional por Expropiación y en definitiva, con el mérito de las alegaciones y defensas articuladas en esta respuesta, desecharla en todas sus partes, con expresa condena en costas, por carecer



el demandante, según ya se ha alegado con anterioridad, de todo motivo plausible para litigar. En SUBSIDIO, y para el poco probable evento de que se acoja total o parcialmente la demanda de autos y se determine la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicito a US., que se sirva declarar que se debe imputar al monto definitivo la referida indemnización provisional por el lote ya expropiado, en la cuenta corriente del tribunal, debidamente reajustada de la manera establecida en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978.-

A fs. 59 se recibió la causa a prueba.-

A fs. 60 consta notificación por cédula de la sentencia interlocutoria de prueba a la reclamada.-

A fs. 61 vta. consta notificación expresa de la sentencia interlocutoria de prueba a la reclamante.-

A fs. 233 se citó a las partes a oír sentencia.-

A fs. 236 se decretó medida para mejor resolver.-

A fs. 238 transcurrido el término legal de la medida para mejor resolver, rige la resolución de fs. 233.-

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL INCIDENTE DE EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN INTERPUESTO POR EL RECLAMADO A LO PRINCIPAL DEL ESCRITO DE FS. 31.-

PRIMERO: Que a lo principal del escrito de fs. 31 y siguientes el reclamado señala que de conformidad a lo preceptuado en el artículo 309 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, viene en oponer la excepción de prescripción de la acción deducida, solicitando sea ésta acogida, rechazándose en consecuencia la demanda de reclamación por el monto de la indemnización por expropiación presentada con fecha 28 de diciembre de 2013, y tener por definitiva la indemnización provisional en razón de los siguientes argumentos: 1.- Los Hechos: Es el caso S.s., que en la causa antes



referida sobre procedimiento expropiatorio se notificó personalmente a la expropiada con fecha 14 de marzo del 2014, las presentaciones consistentes en consignación judicial del monto provisional por expropiación, los documentos que la avalan, publicaciones y sus respectivos proveídos según consta del estampe de receptor judicial. Luego se procedió con la toma de posesión material del bien expropiado con fecha 25 de marzo del 2014, según versa en acta de toma de posesión y estampe de la Receptora Judicial Sra. Eliana Campos Sandoval, en su calidad de ministro de fe, como consta en autos. Por su parte, el expropiado presentó Demanda de Reclamación de Aumento de Indemnización y fijación definitiva en procedimiento expropiatorio con fecha 28 de Diciembre de 2013, transcurriendo en consecuencia, más de treinta días hábiles entre la fecha de la toma de posesión material del bien expropiado y la notificación legal del reclamo, el que se efectuó con fecha 13 de febrero de 2017. 2.- El Derecho: En efecto s.s.. el Artículo 12 inciso primero del D. L. N° 2.186 establece que el expropiado podrá reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, dentro del plazo que transcurra desde la notificación del acto expropiatorio hasta el trigésimo día siguiente a la toma de posesión material del bien expropiado. En relación con este artículo, el Artículo 13 establece que se tendrá por definitiva la indemnización provisional si el expropiado no dedujere reclamo en los términos expuestos en el artículo anterior. Tal disposición debe ser analizada en armonía con lo dispuesto por el artículo 2518 del Código Civil, que regula la interrupción del plazo para extinguir las acciones ajenas por prescripción, en su inciso final, lo siguiente: "Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvos los casos enumerados en el artículo 2503". A su turno, el artículo 2503 dispone que "L". Si la notificación de la demanda no ha sido hecha en forma legal". De esta manera, para que la interrupción de la prescripción pueda producir sus efectos, es menester que antes del plazo correspondiente sea legalmente notificada, lo que en los hechos de la causa, ocurrió fuera de plazo. Así lo ha dispuesto la jurisprudencia de la Corte Suprema, en su fallo Rol N° 2427- 2015, de fecha 17 de Agosto de 2015, en su visto número 3, señala" Que, contra lo que afirma quien



recurre, el término de prescripción no se interrumpe con la sola interposición de la demanda, sino que, como invariablemente se ha resuelto, lo señalado acontece con la notificación de ella". De entenderse de otra manera, tendríamos que las demandas podrían ser presentadas y ser notificadas años después, como es el caso de autos, lo que naturalmente atenta contra la seguridad jurídica, principio informador del Derecho chileno. De los puntos señalados anteriormente se deduce claramente que la parte demandante de autos no ha interpuesto su reclamo en tiempo y forma, según lo establecido por el artículo 12 del D.L. 2.186, siendo en definitiva extemporáneo, y en virtud el artículo 13 del referido Decreto Ley se debe tener por definitiva a la indemnización provisional por lo que pide tener por interpuesta la excepción de prescripción, acogerla, se rechace la Demanda de Reclamo de Aumento de Indemnización, presentado con fecha 28 de diciembre del 2013, y en consecuencia tener por definitiva la indemnización provisional.-

SEGUNDO: Que la demandada incidental no contesta el traslado conferido por lo que procesalmente debe entenderse que controvierte los hechos en que se funda.-

TERCERO: Que teniendo únicamente presente que para que sea procedente la prescripción es indispensable que se cumpla el requisito establecido en el artículo 2515 de Código Civil que establece que el incidentista en este caso debe acreditar la inactividad de la contraparte por un lapso de 5 años al tratarse de una acción declarativa ordinaria, se concluye, que no es posible encontrarnos en la hipótesis establecida por el legislador, por tanto es que se rechazará la incidencia como se dirá.-

II.- EN CUANTO AL FONDO.-

CUARTO: Que a fs. 2 comparece don Edgardo Andrés. Estrada Muñoz, abogado, por su representada doña **MARTA LIDIA PROVOSTE BURDILES**, en autos sobre expropiación, cuaderno de consignación, caratulados " Serviu Región De La Araucanía", Rol V 168.-2013, lote N° 111 e indica que encontrándose dentro del término legal, y en la



representación que inviste, viene en deducir reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional, notificado a su mandante, por el Diario Oficial, en cuya virtud, el Fisco de Chile, (Ministerio de Obras Públicas), representado para estos efectos por el Serviu Región de La Araucanía, a través de su Director Regional don Daniel Schmidt Me Laehlan, Arquitecto, o por la persona que lo remplace o subroge legalmente en el cargo; se dispuso la expropiación del inmueble, del cuál es dueño su representada, ubicada en la comuna de Padre de Las Casas, lote plano expropiación Nro.- 111, rol de avalúo. SII 2001-28, de la misma comuna. Se funda esta reclamación en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho, y especialmente en lo establecido en el artículo 12 del Decreto Ley 2186: 1.- El expropiado, ya individualizado en estos autos, es propietario del indicado' bien raíz, de la ubicación ya señalada, lo que se acreditó oportunamente, con los documentos acompañados en el cuaderno de consignación, como copia de inscripción de dominio y certificado de dominio vigente, obtenidos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. 2.- De conformidad a los antecedentes que se encuentran agregados en el expediente, la entidad expropiante, dispuso la expropiación de un bien raíz, para lo cuál fijó una indemnización provisional por la' comisión de peritos, compuesta por don Mario Gutiérrez Truhán, arquitecto; Julio Rosas Vega, Constructor Civil y Arturo Cantos Oyarzun, Arquitecto, quienes determinaron la suma de \$71.944828, el día 15 de julio del año 2013 y que se pasa a detallar: a) Suelo: Se expropió: Casa habitación con una superficie de 164,6 m² y se tasó en \$183.033 el m². Suma que no corresponde al valor real del lote expropiado. En efecto, podemos concluir que se trata de un terreno que está ubicado en un área de excelente proyección, lo que es anterior a la expropiación, con una posición privilegiada, por su accesibilidad a la Avenida Guido Beck de Ramberga, y otros que se indicaran en este exordio: CUESTIONES PREVIAS. 1. Ubicación y límites 'comunales. La comuna de Padre Las Casas limita al norte con la comuna de Temuco, al oeste con la comuna de Nueva Imperial, al sur con la comuna de Freire y al este con la comuna de Vilcún. Padre las Casas cubre una superficie de 463,1 km² y junto con su población forman 2. División



Político Administrativa. la comuna de Padre las Casas se localiza en la IX Región de La Araucanía. Corresponde a la provincia de Cautín, en la que se localizan 21 comunas: Lautaro, Perquenco, Teodoro Schmidt, Saavedra, Pitrufquén, Cunco, Galvarino, Cholchol, Temuco, Freire, Padre las Casas, Nueva Imperial, Vilcún, Carahue, Toltén, Villarrica, Loncoche, Pucón, Gorbea, Melipeuco y Curarrehue. la capital provincial es la ciudad de Temuco. La comuna de Padre Las Casas posee una superficie de 463,1 kilómetros" que corresponde al 2,17 de la superficie provincial y al 1,25 de la superficie regional. El centro urbano más importante es la localidad de Padre las Casas los orígenes de Padre las Casas, desde el punto de vista histórico, se remontan a la época anterior a la ocupación de la Araucanía, cuando llegan a esta región unos comerciantes ambulantes que se establecen en los faldeos del cerro Conunhueno y en Las riberas del Cautín dando origen a Villa Alegre, nombre con el que actualmente se conoce su principal arteria. entonces una densidad de 146,7 háb/km². La distribución de la vivienda de Padre Las Casas permite identificar la división entre los ámbitos rurales y urbanos, siendo mayoritariamente del tipo urbano con un 56,25., Ejes de Crecimiento: El Estudio de PRC para la Comuna de Padre Las Casas propone tres polos de servicios y equipamientos, los cuales se emplazan estratégicamente respecto de las vías de acceso de la comunas, ya que son sectores que pueden acoger y potenciar estos equipamientos especiales de escala intercomunal, además se propone un polo central que asocia las actividades de centralidad, cívicas, servicios comerciales y turismo Por otro lado, se propone la localización de residencias en altura y mayor densidad relacionado con la riberas del río Cautín, acogiendo entonces el centro principalmente comunal, promoviendo de esta manera un sector con mayor impulso de renovación y gestión urbana. en zonas óptimas, vinculadas a los equipamientos estratégicos y sectores de gran valor paisajístico que configuran áreas de Renovación cercanas en los extremos del centro tradicional de la comuna. Se busca también activar una zona con una actividad turística potencial, renovando la zona oriente de los sectores residenciales vinculados a las riberas del río Cautín con un valor paisajístico comunal. Con respecto a la propuesta vial y para mejorar la actual



fragmentación urbana producida por la existencia de corredor de tránsito terrestre, conformado por la vía del ferrocarril y la vialidad urbana, en ambos costados, además del antiguo Longitudinal sur, se busca y propone principalmente que predomine el sistema de circulación longitudinal, generando un recorrido transversal conectando el área central con la ribera del río Cautín. vinculándolo a un sistema alternativo de paseo costero y vinculador con la ciudad de Temuco. Potencial circuito de área verdes y espacios Públicos recogen la ribera del Río como principal eje verde, que presenta tres grandes zonas, una zona en el extremo oriente que permita renovar el área, destinada a la extracción de áridos, una segunda zona central donde existe una explanada deshabitada y la tercera, una zona en el extremo oriente que se protegerá como una zona de valor natural junto, al Cerro Conunhueno, además se genera como una columna vertebral verde, una red de espacio público verde a lo largo y ancho de la Avenida Guido Beck de Ramberga y la faja vía del Ferrocarril incorporando la avenida Villa alegre. **Ámbito económico productivo** La estrategia de desarrollo para la región de la Araucanía plantea que en el área de la actividad económica, su objetivo primordial es el de favorecer el desarrollo de las actividades económicas sustentables, valorando la base productiva diversa y multicultural, promoviendo su - expansión, modernización, competitividad e internacionalización, y las ventajas comparativas que posee la región. Dentro de sus cualidades destacan las potencialidades que le otorga su particular localización geográfica que proyecta un potencial de desarrollo tanto en la industria manufacturera como en las actividades silvoagropecuarias. Esto es, la explotación de bosques, agricultura y la ganadería. Efectivamente la Araucanía integrada de manera definitiva al país en la segunda mitad del siglo pasado, con su producción agrícola, presenta una larga tradición de contribución agrícola al desarrollo nacional Un fuerte inductor económico, como se ha dicho, se identifica en el sector servicios (terciario), donde la actividad principal es el comercio, representado por pequeños y medianos proveedores, seguido por el ámbito de la enseñanza. De igual forma, otra área a destacar dirá relación con el sector secundario, concretamente de la construcción, el cual se ha visto



fuertemente promovido a causa del nuevo estatuto administrativo que identifica a Padre Las Casas en tanto comuna autónoma, hecho que indudablemente a contribuido a un incremento de las inversiones tanto públicas como privadas. Ahora bien, Padre Las Casas viene a constituirse como una comuna eminentemente microempresarial, donde es el núcleo familiar el que da sustento en gran medida a la actividad comercial comunal. Del gráfico siguiente se deduce que efectivamente son estos dos ámbitos (comercio y empresas familiares) los que concentran mayoritariamente el eje productivo comunal, abarcando el 70 de las patentes registradas por el municipio para el año 2011. De igual forma Padre Las Casas ofrece espacios de recreación y áreas verdes principalmente en los sectores de Pulmahue, Pilmaiquen y el casco histórico, Finalmente como bienes inmuebles que por su valor histórico y arquitectónico, son reconocidos como parte del patrimonio de significación comunitaria por parte de los ciudadanos de Padre Las Casas, tenemos el Puente y la estación Ferroviaria. (Memoria Explicativa Plan Regulador de Padre Las Casas) En cuanto al comercio, los resultados permiten poner en evidencia -a priori- la existencia de una pre disposición e identidad comunal orientada a la consolidación de esta actividad, lo cual sin duda proyecta a dicho sector productivo como un instrumento fundamental y perfectamente aplicable al desafío de la diversificación económica de la comuna en particular, y de la provincia en general.

METODOLOGÍA UTILIZADA POR LA COMISIÓN DE PERITOS PARA LA VALORIZACION Y DETERMINACION DEL M2 DE SUELO. Tasar un inmueble US., es calcular el valor de una propiedad a través de métodos específicos y. que incluyen desde lo científico-técnico 'hasta el análisis de la documentación legal de un bien raíz pasando por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y la Municipalidad que corresponda. Según el tipo de vivienda o inmueble, quien realiza la tasación debe de elegir que método será el más acertado para determinar el valor real de su propiedad, siendo el más aceptado en la expropiación, el llamado reposición para la avaluacion del m2 de construcción y comparativo, para la avaluación del m2 de suelo.

Método comparativo: Tal cual su nombre lo indica este método radica en la



comparación del bien tasado con otros de semejantes características donde el precio de venta sea ojala lo más cercano a la fecha en que estamos evaluando y sea conocido. Aquí tiene real importancia la experiencia del tasador, ya que los inmuebles deben poseer bastantes similitudes para poder ser considerados comparables entre si, lo que no sucede en el informe contra el cual se reclama. En el caso' US., que nos acomete, esta comisión externa habrá de tasar el m2 de suelo en forma escueta, detectándose en su informe falta de investigación y desconocimiento de la zona, más aún, en cuanto a los factores económicos determinantes de los valores y precios de los bienes raíces. Vale decir, dicha comisión emite un informe consistente físicamente en hoja tipo planilla, comparable a la ficha de tasación utilizada para el subsidio habitacional, sin fundarse, nombrar o acompañar compraventa referencial alguna que sustente el valor del m2 de suelo fijado por dicha comisión, ni metodología utilizada, en la determinación del m2 de edificación. La comisión de peritos, para fundar su informe, indica en ítem, observación, el avalúo fiscal del lote expropiado, como referencia, lo que demuestra una falta de conocimiento en la materia, ya que, no corresponde dicho avalúo, al valor comercial del predio expropiado, ni al daño patrimonial efectivamente causado, come consecuencia directa e inmediata de la expropiación, en la forma que establece el artículo 38 del DL. .2.186, sino, al contrario, el avalúo fiscal, se determina, para establecer el pago o no de un impuesto territorial, como las contribuciones por lo que no sirve como parámetro. I.TERRENO O SUELO. La comisión de peritos, determina para el m2 de suelo, el valor de \$ 45.785 el m2, lo que no corresponde al valor real, en atención a lo siguiente: uso DE SUELO: Su destino es comercial, habitacional e Industrial (Inofensiva). Además este lote, se encuentra aledaño a una de las Avenidas mas importante de la comuna de Padre De Las Casas y Temuco, como lo es Guido Beck de Ramberga TOPOGRAFÍA: Plano y no susceptible de inundaciones. ENTORNO: El inmueble expropiado, se encuentra en la Avenida Guido Beck de Ramberga, la mas importante de Padre de Las Casas, por las pequeñas industrias inofensivas, que se han instalado; se encuentra, dentro del radio urbano céntrico de dicha comuna, y aledaño al centro de Temuco, a saber,



su plaza de Armas, que cuenta, con clínicas, universidades, colegios, bancos, hospitales, restaurantes, centros deportivos, recreacionales, juzgados, locales comerciales, supermercados, cines, mall, notarias, carabineros, etc.

COMPRAVENTAS COMPARABLES O REFERENCIALES AL TERRENO EXPROPIADO: La comisión de peritos, no presenta compraventas referenciales en su informe, que sustenten el valor del m² de suelo.

UBICACION PREDIO EXPROPIADO: Como se indicó, el predio expropiado, se encuentra en la comuna de Padre de las Casas, El lugar donde se encuentra el lote expropiado, es la avenida Guido Beck de Ramberga, la que es una zona industrial, comercial y habitacional. Cuenta con la instalación de 120 empresas no contaminantes e importantes. a nivel nacional, como por ejemplo, Agrosuper, Salazar e Israel, Masisa, Supermercado Líder, Adeco, etc., instalándose en dicha avenida últimamente, la empresa Regional Agroas, ya que el plan regulador lo permite. También es dable señalar US., que el lote expropiado, se encuentra a cinco minutos, caminado, a la Plaza de Armas del centro de Temuco, lo que no es considerado por la comisión de peritos al momento de tasar el m² de suelo. Además, el lote expropiado se encuentra a metros del río cautín, que separa la comuna de Padre de Las Casas con la comuna de Temuco., existe un puente peatonal, que al cruzarlo nos encontramos con el centro cívico de Temuco. También a metros del lote expropiado, se encuentra el puente ferroviario, declarado patrimonio nacional Es dable señalar USo que según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, desde el año 2001, el lote expropiado, se encuentra, zona denominada como. Renovación Urbana. Dichos terrenos se ofrecen o negocian actualmente, tanto en Padre de Las Casas, como en Temuco, en un promedio de \$ 180.000 el m² de suelo. En efecto, la suma que establece la comisión de peritos al determinar el valor de \$ 45.785 el m² de suelo, nos parece demasiado bajo, por las argumentaciones expresadas en este reclamo, de esta manera, estimamos que el valor del m² de terreno expropiado, como mínimo se debe pagar, la suma de \$ 180.000 el m².

URBANIZACION: El lote expropiado se encuentra urbanizado.

11. EDIFICACION. Para tasar una edificación y determinar el valor del m² de construcción en una expropiación, cabe



señalar, que se debe utilizar, el método valor reposición Método de reposición: Se basa en cuánto cuesta restaurar o reponer un inmueble. Este método es el que se debe utilizar, para poder calcular el costo de reposición en caso de siniestro de la propiedad y calcular la póliza del seguro para su propiedad. o en caso de expropiación de la misma Este el valor que aparece de evaluar las inversiones requeridas para desarrollar la reposición de un bien de las mismas características que el existente, mediante las tecnologías y materiales de construcción actuales, o sea con materiales nuevos, lo que la comisión de peritos no realiza, al tasar la edificación de su representada.

Edificación A. Casa: Su destino es habitacional por una superficie de 164,98 m²; 1) Generalidades: En el lote se sitúa una vivienda aislada, de un piso con estructura de hormigón y cortafuego, techo de zinc, instalaciones domiciliarias, urbanizadas y un baño. 2) Techumbre: contempla revestimiento de tabiques y. cielo entablado de madera cubierto, cubierta con planchas de zinc, buen estado. 3) Piso: envigado de madera. 4) Dormitorio: 4 dormitorios revestido en madera nativa, piso alfombra y oficina, con acceso independiente, en buenas condiciones. 5) Baño: 1 baño completo de cerámico 6) Cocina: piso cerámico; 7) Comedor y estar: Revestidos en madera amplio; 8) Chimenea: Hormigón; 9) Leñera: en madera, buen estado; 10) Puertas: En maderas, muy buen estado. 11) Electricidad: Cuenta con electricidad. 12) Agua: Cuentan con agua. 13) Calefacción: cuenta con calefacción independiente. 14) Gas: Cuenta con gas licuado, por lo que poseen agua fría como caliente, para cocina y baño. 15) Terminaciones interiores: Estas son en madera pintada. 16) Ventanas. la edificación posee ventanas de aluminio, protección de fierro; 17) Puertas: Madera chilena; 18) Terminación interior: revestimiento en madera pintada.

En atención a lo señalado, mínimo se debe pagar valor reposición edificación correspondiente a la casa habitación por la suma de \$ 350.000 el m², debido a que la construcción se encuentra en excelente estado, confeccionada con materiales de buena calidad, ya que el m² de construcción tiene el mismo valor, en el mejor barrio de la comuna de Padre de Las Casas o Temuco, como en la zona mas humilde. IV.- REAJUSTES ARTÍCULO 14 DL. 2.186: En caso US que la sentencia fije



la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicita que la indemnización determinada o definitiva establecida en la sentencia, deba pagarse debidamente reajustada conforme a la variación que experimente el IPC, entre la fecha de la consignación de la Indemnización provisional y hasta la fecha del pago efectivo, determinando a la vez, que corresponde descontar de la indemnización definitiva la cifra consignada a título de indemnización provisional, con igual reajuste, entre la fecha en que fue depositada y la de pago efectivo. En este sentido se ha pronunciado la Excma. Corte Suprema, Rol 1566-2005, y la Ilma. Corte de Apelaciones de Concepción, Rol 1094-2011. V.-INTERESES: En caso que US determine por sentencia un monto superior al provisional fijado por la comisión' de peritos, debe pagarse la indemnización definitiva a favor del expropiado, con los intereses respectivos, desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo. En efecto, la norma contenida en el inciso final del artículo 752 del Código de Procedimiento Civil, que concierne a la manera de cumplir las sentencias pronunciadas en contra del Fisco cuando en ellas se le condena al pago de prestaciones de carácter pecuniario en las que se incluyan intereses, ordenándose que éstos queden comprendidos en el respectivo decreto de pago. Acorde con lo que se expresa en el artículo 647 del Código Civil, que proporciona diversas acepciones de los frutos civiles o utilidades que se pueden obtener de una cosa, una de sus especies está constituida por los intereses de capitales exigibles. De este enunciado y de los demás que en materia de intereses se contienen en nuestro ordenamiento positivo, éstos, en general, pueden concebirse como la utilidad, beneficio o renta que es posible obtener de un capital. De esta manera US., si por sentencia se ordenó a favor del expropiado el pago de una suma superior al monto provisional fijado por la comisión de peritos, por concepto de la expropiación de un bien de su dominio, no puede sino concluirse que ese dinero representa para aquél un capital apto para generar en su beneficio utilidades o intereses Por otra parte, no cabe duda que tales intereses deben pagarse agregados a la indemnización definitiva, y que empiezan a correr desde la consignación del monto provisional, hasta el pago efectivo, esto en relación al artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, acorde con lo que sobre la



materia se ordena en el también referido artículo 19 N° 24 inciso 3° de la Constitución Política de la República- en cuanto a que aquélla debe comprender todo el daño efectivamente causado con la expropiación. En este sentido y en lo concerniente a la regulación de estos intereses, a falta de norma especial, ellos serán los corrientes para operaciones reajustables. VI COSTAS: Esta parte estima US que la entidad expropiante debe ser condenado en costas, en caso que se acceda al reclamo, en .su totalidad o en parte, para lo cual me fundo en lo siguiente. Este juicio expropiatorio, se debió a un acto de autoridad, es un proceso que no lo ha buscado ni menos querido su parte, la expropiante-Fisco de Chile- los llevó a iniciar las acciones legales del caso por un acto de autoridad como es la expropiación, y la Constitución Política del Estado en su arto 19 N° 24 establece el principio que nadie puede ser despojado ni menos privado de su propiedad si no es justa y totalmente pagado en forma completa por dicha acción expropiatoria V para lo cual le deja entregado a una ley la regulación de esa indemnización, lo que en 'la especie se cumple con el D,L. 2186 que en su arto 38 define lo que se entiende por indemnización y señala que debe entenderse por el daño patrimonial efectivamente causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación. Además en esta materia, nuestros Tribunales en forma reiterada, han determinado que las entidades expropiantes (SERVIU o FISCO) deben ser condenados al pago de las costas, así por ejemplo la Ilustrísima Corte de Concepción, durante un sin número de fallos correspondientes a los años 1997 a la fecha, han determinado condenar en costas a la expropiante, es más, nuestra Excma. Corte Suprema, en fallo publicado en la Revista Fallos del Mes N!! 434 de Enero de 1995 pág. 1107, estableció en proceso expropiatorio seguido por el Fisco de Chile, que esta entidad expropiante debía ser condenada en costas, argumentando que la indemnización expropiatoria debía ser completa por mandato constitucional y, es más, señaló claramente que no sólo debía condenarse al expropiante al pago de las costas, tanto procesales como personales, sino que estas estaban afectas a reajustabilidad desde que se fijen y hasta el pago efectivo. VI CONCLUSIONES: Como se puede apreciar US., el valor del suelo determinado por la comisión de peritos, difiere en



demasía, con el valor real del mismo, en este sentido el predio expropiado indudablemente, tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, ya que ésta no toma en consideración todos los elementos y compraventas referenciales, y su apreciación no deja de ser subjetiva. Por otra parte, para ilustrar de mejor manera estas pretensiones, cabe señalar US., que como es sabido, uno de los elementos más importantes de la expropiación, es la tasación efectuada por una comisión; esta comisión tasadora externa en el caso que nos acomete, está compuesta por Sres. Profesionales- arquitectos, constructor civil, y de la cuál se puede reclamar; siendo la expropiación, una privación forzosa y una excepción al derecho de dominio, el propietario a quien se expropia, debe ser debidamente indemnizado, comprendiendo la indemnización, el valor objetivo de esa propiedad, y los perjuicios directos e inmediatos que la expropiación ocasiona. Ahora bien, para realizar el peritaje relativo a una expropiación habrán de adoptarse cualesquiera de los métodos o criterios establecidos como válidos, para cualquier tasación, esto es así porque las leyes omiten disposiciones relativas a la forma de realizar la tasación con fines de expropiación y tampoco el procedimiento incluye el establecimiento de un Tribunal de tasaciones imparcial, cuyo informe ayude al juez a dirimir el conflicto que se le presenta entre la entidad expropiante y el expropiado. Sin duda alguna, el criterio utilizado por la comisión tasadora, a saber, compraventas referenciales con valores bajos, y de predios de menor calidad que el lote expropiado, no deja de ser subjetivo, Cabe hacer presente que las compraventas referenciales indicadas por la propia comisión de peritos, en estos autos, de lotes de menor calidad por la ubicación señalada por esta misma. No se ha valorado por la comisión de perito, el hecho que la expropiación no es un acto voluntario, sino de fuerza que aplica un organismo del Estado, del cuál el particular no se puede excusar y como tal la expropiada debe realizar una serie de gastos, a objeto de salvaguardar el menoscabo en su patrimonio y derecho de propiedad, y la indemnización se ve en definitiva más reducida, ya que debe contratar un perito en el proceso de reclamación, a un profesional abogado, y no podemos olvidar que la Ley establece como norma básica que la indemnización que se fije debe ser



completa, justa y que no vaya en desmedro del expropiado, lo que en el caso no se ha cumplido, como se probará en su oportunidad procesal pertinente.- . El concepto y el interés del Legislador y del Juez deberá siempre propender, a que el expropiado sea reparado de los daños efectivos causados, de forma tal que en la especie, pueda el expropiado con el dinero que obtenga comprar otra propiedad de similares características a aquella que por Acto de Autoridad le ha sido expropiada. Razonar de una manera distinta transforma a la expropiación en un despojo a beneficio social que atenta contra el derecho de propiedad que la Constitución Política del Estado consagra, por lo que a objeto de evitar un acto expropiatorio injusto, se debe indemnizar a mi mandante en la forma y cantidades señaladas en 16 principal de este escrito, y expresadas en su petitorio., por lo que pide tener por interpuesto reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la comisión de peritos, y en contra de la entidad expropiante, a saber, Serviu Región de La Araucanía, representada en estos autos, por su Director Regional don Daniel Schmidt Me Lachlan , ya individualizado, o por la persona que legalmente lo subroge o reemplace en el cargo, acogerlo a tramitación y en definitiva resolver que la entidad expropiante deberá indemnizar a los expropiados con las siguientes sumas y conceptos: a) Por concepto de suelo expropiado: Como mínimo se debe pagar, la suma de \$180.000 el m² 912,44 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$164.239.200 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que US estime conforme al mérito de autos; b) Por concepto de edificación: Como mínimo se debe pagar, la suma de \$350.000 el m² (164,96 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$57,736.000 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que US., estime conforme al mérito de autos; e) Indemnización definitiva: En resumen yen atención a los antecedentes, pido a US se fije la indemnización definitiva en la suma de \$221.975.200 (pesos), o lo que SS. estime conforme al mérito de autos. f) Reajustes: En caso de obtener "Una indemnización superior al monto provisional, se reajuste en la forma indicada en lo principal de esta presentación, señalada en el punto V - Reajustes, en



conformidad a lo establecido en el arto 14 del DL. 2.186, o lo que SS. estime conforme al mérito de autos; g) Intereses: Que en caso que se acceda a este reclamo, se paguen los intereses de la indemnización definitiva, en la forma pedida en este reclamo. f) Costas. Que se condene al expropiante a pagar las costas de la causa.-

QUINTO: Que a fs. 31 comparece don Robinson Merino Torres, abogado, en representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**, en autos sobre Demanda de Reclamación de Aumento de Indemnización por Expropiación, caratulada "SERVIU NOVENA REGIÓN", causa Rol C -11 – 2014 y señala que viene en contestar en subsidio el Reclamo de Aumento de Indemnización Provisional por expropiación, artículo 12 DL. 2.186, formulada por don Edgardo Andrés Estrada Muñoz, en representación de doña **MARTA LIDIA PROVOSTE BURDILES**, por las razones de hecho y de derecho que a continuación pasa a exponer: 1.- **LO EXPROPIADO:** Por Resolución Ex.Nº3250 de fecha 07 de agosto de 2013, el Serviu Región de la Araucanía, se ordenó la expropiación del Lote 111-0 que corresponde al Inmueble ubicado en Guido Beck de Ramberga número 176, de la comuna de Padre las Casas, Rol de Avalúo N°2001-29, de la misma comuna, de aparentemente dominio de Marta Lidia Provoste Burdiles. El bien raíz expropiado corresponde a una superficie de 912,44 metros cuadrados, cuyos deslindes y dimensiones también aproximados se indican en el Acto Expropiatorio, ya mencionado. En su oportunidad se consignaron en autos voluntarios caratulados I/SERVIU Novena Región", sobre consignación de indemnización por expropiación, rol de ingreso V - 168 - 2013, de este Tercer Juzgado Civil de Temuco, la suma de \$71.944.828 como indemnización provisional por la expropiación del señalado Lote N° 111-0, monto que corresponde al valor del terreno expropiado y a construcciones. II.- **LO RECLAMADO EN CUANTO AL MONTO PROVISIONAL DE LA INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN:** Edgardo Estrada Muñoz, en representación de la expropiada, impugna el monto fijado como indemnización provisional por la expropiación del terreno del referido Lote N° 111-0, Y solicita se



aumente el monto de la indemnización provisional consignada en autos y se fije como indemnización definitiva el monto del valor comercial y consecuente daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación del referido inmueble en la cantidad total de \$221.975.200, en razón de los siguientes argumentos: Señala la reclamante que la entidad expropiante ha consignado en autos la suma de \$71.944.828, correspondiente a la indemnización provisional fijada por la comisión de peritos, monto que resulta inferior al valor real del inmueble, dadas las características del sector. En definitiva, la indemnización definitiva de acuerdo a su razonamiento ascendería a \$221.975.200, la que comprende \$164.239.200 por los metros cuadrados de terreno expropiado, y \$57.736.000 por las construcciones, en razón de los 164,96 metros cuadrados expropiados, más reajustes, intereses y costas.

111.- ALEGACIONES O DEFENSA RESPECTO A LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEMANDA DE AUTOS: El Serviu Región de la Araucanía, en este acto, niega la existencia de todos y cada uno de los hechos en que se funda la demanda de autos para atribuirle un mayor valor al lote de terreno expropiado. A.- EN CUANTO AL VALOR DEL TERRENO EXPROPIADO: La Comisión de Peritos tasó el terreno del mencionado Lote N° 111-0 expropiado en la suma total de \$71.944.828, por tanto, dicha Comisión de Peritos consideró y tasó el metro cuadrado de terreno en 2,00 Unidades de Fomento, lo que a la fecha de la tasación equivalía a \$45.758 por metro cuadrado de terreno a expropiar, dando un total de \$41.751.685. El demandante sostiene que la indemnización a fijar por el valor del terreno, ascienden a la suma total de \$221.975.200, valor que es muy superior del establecido por la Comisión de Peritos, SIN QUE EXISTAN ANTECEDENTES QUE JUSTIFIQUEN TAN DESPROPORCIONADA DIFERENCIA. Los factores en que se funda la parte demandante para estimar el mayor valor del metro cuadrado de terreno, no son efectivos, ya que la Comisión de Peritos Tasadores consideró todas y cada una de las características del Lote de terreno expropiado, tales como tipo de zona, ubicación accesibilidad, destino, urbanización y particularmente los valores comerciales de transacciones de sitios similares en el mismo sector, tanto es así que en el marco del



"Proyecto Mejoramiento Interconexión Vial Temuco - Padre las Casas" y dentro de un sector cercano al terreno que nos ocupa, se expropiaron otros terrenos de particulares por un valor equivalente al fijado para el terreno expropiado a la demandante de autos. Sobre el particular, cabe tener presente que el terreno expropiado corresponde a una propiedad urbana en el borde del Río Cautín, de forma irregular y plano, donde se emplaza una vivienda de madera en estado regular por su antigüedad. Resulta imprescindible recalcar que las características de ubicación y uso actual del lote expropiado fue considerada por la Comisión de Peritos en su respectivo Informe de Tasación para establecer que el valor del metro cuadrado del terreno expropiado es de \$ 2,00 Unidades de Fomento, teniendo presente que se trata de un vecindario de uso predominantemente habitacional y comercial, con creciente tendencia al desarrollo, con densificación probable, de nivel socio económico medio-bajo, con buena accesibilidad, con todos los servicios básicos, con existencia de calzada de hormigón con solera y aceras tipo pastelón, entre otras características; con respecto a la vivienda expropiada, también fueron evaluadas sus características, tales como su calidad y mantención, que es regular, por lo que todos factores indicados permiten concluir que el informe de tasación elaborado por la comisión de peritos es completo y fundamentado cabalmente. En consecuencia, la Comisión de Peritos efectuó un acabado estudio no solo en el Lote N° 111-0 expropiado y que incide en la demanda de autos, sino que también del sector en que se emplaza y ha considerado todas las particularidades del mencionado Lote. B.- EN CUANTO AL DAÑO PATRIMONIAL SOLICITADO POR LA DEMANDANTE: Las alegaciones hechas por la parte demandante no son más que simples especulaciones que en ningún caso pueden ser consideradas como constitutivas de un daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. Por otra parte, será la parte demandante a quien le corresponde acreditar en el presente juicio la verdad de sus afirmaciones y el valor que le atribuye al terreno expropiado. Al respecto cabe señalar que en cuanto a la extensión de los perjuicios indemnizables por concepto de expropiación por causa de utilidad pública, la



indemnización que ha de pagarse al expropiado por disposición constitucional (artículo 19 N° 24) Y legal (artículo 38 del Decreto Ley N° 2186, de 1978), sólo consiste en lo necesario para cubrir todos los daños efectivos que se le generan al expropiado a causa del acto expropiatorio, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado. En consecuencia, US., debe tener como indemnización definitiva por el terreno expropiado lo consignado por esta parte a título de indemnización provisional, lo contrario sería, a nuestro juicio, un enriquecimiento sin causa para la actora de autos. La privación de la propiedad privada, que constituye el efecto propio del ejercicio de la potestad expropiatoria que cumple un fin de utilidad pública o interés nacional calificado por el legislador, se compensa pagando al expropiado el valor que tiene los bienes afectados al momento del perfeccionamiento del acto emitido por la autoridad competente. El Serviu Región de la Araucanía ha obrado en todos los casos teniendo presente que nadie podría legítimamente discutir el hecho de que el afectado por una expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, tiene el derecho, reconocido y consagrado en nuestra Constitución Política de la República de Chile, de ser indemnizado por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación. Sobre este punto, se debe recordar que únicamente es indemnizable el daño patrimonial efectivamente causado, como consecuencia directa de la expropiación, por lo que no tiene asidero legal la pretensión del reclamante. Es decir, debe tener calidad de cierto, efectivo y actual, y no según particular e interesado criterio del reclamante, por lo que tal perjuicio queda necesariamente excluido de aquellos que la Constitución Política y la Ley obliga a indemnizar, por no ser consecuencia directa e inmediata de la expropiación. En este sentido, y de acuerdo a la normativa citada, no procede el pago de indemnizaciones de tipo moral o cultural, por cuanto la ley sólo habla de daño patrimonial, y por tanto, tales daños morales o culturales, no pueden tener los requisitos ser ciertos, efectivos y actuales. Además, no procede el pago de intereses, porque este servicio consignó el monto de la indemnización por expropiación en la cuenta corriente del tribunal en la oportunidad legal correspondiente, del acuerdo a



lo establecido por el artículo 5° y 21 del DL 2186. c.- IMPUTACION DE LA INDEMNIZACION YA PAGADA: En el evento poco probable de que el Serviu Región de la Araucanía sea condenado al pago de una suma mayor que la determinada provisionalmente por la Comisión de Peritos encargada de la tasación del lote expropiado, la suma ya consignada en el Tribunal a título de indemnización provisional por el lote expropiado deberá, de conformidad con el inciso 6° del artículo 14 de Decreto Ley N° 2.186, de 1978, ser imputada al monto definitivo, debidamente reajustada según la forma que en tal disposición legal se establece, por lo que pide tener por contestada la demanda de autos sobre Reclamo de Aumento de monto de Indemnización Provisional por Expropiación y en definitiva, con el mérito de las alegaciones y defensas articuladas en esta respuesta, desecharla en todas sus partes, con expresa condena en costas, por carecer el demandante, según ya se ha alegado con anterioridad, de todo motivo plausible para litigar. En SUBSIDIO, y para el poco probable evento de que se acoja total o parcialmente la demanda de autos y se determine la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, solicito a US., que se sirva declarar que se debe imputar al monto definitivo la referida indemnización provisional por el lote ya expropiado, en la cuenta corriente del tribunal, debidamente reajustada de la manera establecida en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978.-

SEXTO: Que la reclamante acompaña al proceso los siguientes documentos en apoyo de su pretensión: 1.- A fs. 1 informe de tasación urbana; 2.- A fs. 68 a 93 y fs. 143 a 158, jurisprudencia.-

SÉPTIMO: Que rinde además prueba pericial rolante a fs. 160 a 232 elaborado por doña Carla Cisterna Carlsson, constructor civil, quien concluye que *“...el daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia directa e inmediata a la expropiada por causa del lote expropiado y periciado. Consiste en indemnizarla: A) Valor del m2 de suelo en \$80.000.- (3,49 UF m2) x 912,44 m2 = \$72.995.200.- B) Valor m2 de Edificación: \$366.064 (16 UF m2) x 164,96 m2= \$60.385.917.- En este sentido: El daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia*



directa e inmediata consiste en indemnizarla en los valores señalados precedentemente y que nos da un total de \$133.381.117.-... ”

OCTAVO: Que por su parte el demandado rinde además prueba pericial rolante a fs. 100 a 132 elaborado por don Rodrigo Salazar, ingeniero agrónomo quien concluye “...*El Lote 11 materia de expropiación, se encuentra en la Avenida Guido Beck de Ramberga con zonificación urbana “F” y su uso puede ser destinado a construcciones, comercio, industria lo que lo hace potencialmente apto para distintos tipos de negocio que se enmarque dentro de la restricción “inofensiva”. Para fijar un precio real se tomaron en cuenta lo visto en terreno por el perito, valor de la ubicación del lote y valores referenciales cercanos al lote en cuestión. Por lo tanto se fijó como valor definitivo para el Lote 111, según lo anteriormente expuesto y analizado, la cantidad de \$71.944.828 equivalentes 2612,36 UF considerando un valor de la UF de 27,540,19 para el día 11 de febrero de 2019, ratificando lo que y tasó la comisión de expertos... ”*

NOVENO: Que conforme lo dispone el artículo 12 del Decreto Ley Nro.- 2.186 ha sido la expropiada quién ha ejercido la acción que otorga tal disposición a fin de determinar el monto de la expropiación definitiva en la suma de \$221.975.200.- siendo el monto provisorio la suma de \$71.944.828.- de manera tal que la expropiada y actora de autos deberá acreditar el siguiente presupuesto de su pretensión: que el inmueble expropiado tiene una tasación predial superior a la concluida por la Comisión Tasadora, recayendo sobre ésta la carga de la prueba.-

DÉCIMO: Que habiendo ambas partes aportado informe pericial, que constituye la diligencia probatoria específica para resolver la controversia de autos, que arriban a muy diversas conclusiones en cuanto al monto, de manera tal que para resolver acertadamente ha de atenderse al Método Comparativo de Mercado que otorga herramientas que permiten valorar adecuadamente los informes periciales rendidos en autos, que como se ha dicho constituyen la diligencia probatoria pertinente para resolver la controversia de autos.-.

UNDÉCIMO: Que en tal sentido y constando que ambos informes con referenciales de compraventas en las referidas a la pericia aportada por la



reclamante, ésta aporta 3 compraventas, así la primera rolante a fs. 163 a 168, si bien resulta cercano en lugar y tiempo al predio expropiado, no indica superficie del inmueble vendido lo que impide obtener el valor por m²; en cuanto al segundo referencial rolante a fs. 171 a 185, no resulta homologable, pues consta de documentos insertados a la escritura pública que el inmueble vendido es agrícola y por último respecto del tercer referencial rolante a fs. 189 a 192, tampoco resulta homologable pues la escritura de compraventa se encuentra claramente alejada en su fecha a la expropiación de autos, pues de su sola lectura aparece que se de fecha 17 de marzo del año 2005, de manera tal que recayendo la carga de la prueba en la reclamante, la pericia rendida es insuficiente para acreditar los hechos en que funda la pretensión de autos, no aportando a ello la documental rendida por tratarse de jurisprudencia, por lo que no se acogerá la demanda, como se dirá.-

En mérito de lo expuesto y lo dispuesto en el artículo 19 Nro.- 24 de la Constitución Política de la República; artículos 12 y siguientes del Decreto Ley 2186 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones; artículos 82 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 144, 160, 170, 342 Nro.- 3, 346 Nro.- 3, 421, 425 y 426 del mismo texto legal citado, **SE RESUELVE:**

I.- EN CUANTO AL INCIDENTE DE EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN INTERPUESTO POR EL RECLAMADO A LO PRINCIPAL DEL ESCRITO DE FS. 31.-

Que **NO HA LUGAR**, sin costas al incidente de excepción de prescripción extintiva de la acción interpuesto por el reclamado a lo principal del escrito de fs. 31.-

II.- EN CUANTO AL FONDO.-



1.- Que **NO HA LUGAR** a la demanda de reclamación de monto de expropiación interpuesta a fs. 2 y siguientes por Edgardo Andrés Estrada Muñoz, abogado, en representación de doña **MARTA LIDIA PROVOSTE BURDILES** en contra del **SERVIU REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**.-

2.- Que no se condena en costas a la perdidosa por considerar el Tribunal que ha tenido motivo plausible para litigar.-

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.-

Rol Nro.- 11 – 2014.-

Dictada por doña **MARÍA CRISTINA DE LA CRUZ ARRIAGADA**, Jueza Titular del Tercer Juzgado Civil de Temuco.- Autoriza doña **MARÍA ELENA CAMPOS SANDOVAL**, Secretaria Subrogante.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Temuco, once de septiembre de dos mil diecinueve**





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>