

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Talcahuano
CAUSA ROL : C-3175-2015
CARATULADO : PARRA CON SERVIU REGION DEL BIO BIO

Talcahuano, dos de Agosto de dos mil dieciocho.

VISTO:

A fs. 1 comparece don **Edgardo Andrés Estrada Muñoz**, abogado, domiciliado en Concepción, calle Tucapel 504, piso 4, y calle 5, Foresta II, casa 5701, Hualpén, por su representado don **ARIEL BERNARDO PARRA GONZÁLEZ**, empresario, domiciliado en Talcahuano, Avenida Colón 6841, quien viene en deducir reclamo del monto indemnizatorio provisional en contra del **SERVIU REGIÓN. DEL BIO BIO**, representado para estos efectos por su Directora Regional, doña **Verónica Hidalgo Contreras**, arquitecto, o por la persona que la remplace o subrogue legalmente en el cargo, ambos domiciliados en Concepción, calle Rengo 476, tercer piso.

Para fundar su solicitud, indica que la demandada dispuso la expropiación total del inmueble ubicado en Talcahuano, Avenida Colon 6481, rol de avalúo Sil 3501-8, para la obra denominada "Corredor Transporte Publico Talcahuano-Perales-Alessandri" de la misma comuna.

Luego, señala que el expropiado es propietario del bien raíz indicado, según documentación acompañada en el cuaderno de consignación, y que la reclamada dispuso la expropiación del inmueble, para lo cual la Comisión Tasadora fijó una indemnización provisional por la suma de \$111.225.558, al día 20 de Noviembre de 2.014, según el detalle que indica, cantidades que no corresponden al valor real del lote expropiado, pues se trata de un terreno que está ubicado en un área exclusiva, excelente y de única proyección comercial, lo que es anterior a la expropiación, con una posición privilegiada por su accesibilidad a la Avenida Colón, encontrándose detrás



de la Autopista Concepción-Talcahuano, cercano al Club Hípico, por lo que con la indemnización provisional fijada por la Comisión, la expropiada no puede adquirir una propiedad de iguales o semejantes características a la que ha sido privada.

Posteriormente, previa indicación de la ubicación del lote expropiado y la metodología empleada por la Comisión, se refiere al contenido del daño a reparar, citando jurisprudencia y doctrina, indicando que la suma que se reclama como resarcimiento del daño provocado a raíz de la expropiación, no puede dejar de considerar que se trata de un bien con aptitud para generar ganancias o beneficios, al tener un destino o uso de suelo habitacional, comercial, encontrándose el lote expropiado en una de las avenidas más conocidas de la octava región, por ende este daño se encuentra contenido en la suma que los jueces del fondo determinan como monto final a pagar al afectado por un proceso indemnizatorio, lo que significa necesariamente que deberá considerarse al momento de determinar la suma de la indemnización definitiva.

Así, prosigue, el valor definido por la comisión de tasadores, para determinar el m² de suelo en \$113.062 no considera la ubicación estratégica del terreno expropiado, en Avenida Colón, ya que no se trata sólo de que cuente con buena accesibilidad vial, sino que se puede construir en altura (edificios).

En cuanto al destino del inmueble al momento de la expropiación, señala que era comercial y habitacional y que los terrenos que se ofrecen o negocian actualmente en Avenida Colón a la altura del lote expropiado, tiene un valor comercial aproximado de \$ 240.000 el m² de suelo, suma mínima que debe pagarse, sobre todo cuando el sector donde se ubica el lote que se expropia, se encuentra consolidando como área comercial y residencial, de alta plusvalía, por su ubicación y porque se puede construir en altura.

Respecto de las edificaciones que se expropian, indica que son dos, un local comercial y vivienda unifamiliar, las que poseen en su totalidad de 201,16 m².



La primera de ellas, que denomina “edificación A”, tiene una superficie de 154,71 m², su destino era comercial al momento de la expropiación y se encontraba destinada a una veterinaria y oficina, indicando detalles de su hechura y servicios, estructura por la cual se debe pagar el valor de reposición en materia expropiatoria equivalente a \$390.000 el m², debido a que la construcción se encuentra en buen estado de conservación, aplicando la depreciación por los años.

La segunda de ellas, “edificación B”, tiene una superficie de 46,45 m² y su destino es comercial y se encontraba destinada a oficinas. Así, luego de señalar detalles de sus servicios y de su construcción, manifiesta que se debe pagar el valor de reposición en materia expropiatoria equivalente a \$ 250.000 el m², debido a que la construcción se encuentra habitable, no se encuentra en mal estado de conservación, aplicando la depreciación por los años.

Ulteriormente, respecto de las obras complementarias y especies vegetales, no efectúa reclamo.

En cuanto a los reajustes pide los del 5° DL. 2.186 respecto del monto provisional de la indemnización a la fecha de la expropiación; el del artículo 17 del mismo decreto; y el del artículo 14 del mismo cuerpo normativo.

Respecto de los intereses, y en el caso que el tribunal 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, lo que sustenta en lo dispuesto el artículo 752 del Código de Procedimiento Civil y 647 del Código Civil, preceptos de los cuales se deduce que los intereses se conciben como la utilidad, beneficio o renta que es posible obtener de un capital, de manera tal que si por sentencia se ordena a favor del expropiado el pago de una suma superior al monto provisional fijado por la comisión tasadora, no puede sino concluirse que ese dinero representa para el expropiado un capital apto para generar en su beneficio utilidades o intereses, por lo que 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 la toma de posesión material, 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, citando jurisprudencia en que sustenta su postura.

Finalmente, respecto de las costas, estima que la entidad expropiante debe ser condenado en costas, en caso que se acceda al reclamo, en su totalidad o en parte, porque el juicio expropiatorio se debió a un acto de autoridad, esto es, un proceso que no lo ha buscado ni menos querido su parte, pues fue el Fisco de Chile quien llevó al actor a iniciar las acciones legales del caso en virtud de lo dispuesto en el artículo 19 N° 24 de la Constitución, refiriendo nuevamente jurisprudencia que apuntala su postura, por lo que, previas citas legales, pide tener por interpuesto reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la comisión de peritos, y en contra de la entidad expropiante, Serviu Región Del Bio Bio, representada para estos efectos por su Directora o la persona que legalmente la subroge o reemplace en el cargo, acogerlo a tramitación y en definitiva resolver que la entidad expropiante deberá indemnizar a los expropiados (sic) con las siguientes sumas y conceptos: **a)** Por concepto de suelo expropiado, la suma de \$240.000 el m² (457,70 m²), totalizando \$ 109.848.000 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que el tribunal estime conforme al mérito de autos; **b)** Por concepto de edificación A, la suma de \$390.000 el m² (154,71 m²), totalizando \$60.336.900 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que el tribunal estime conforme al mérito de autos; **c)** Por concepto de edificación B, la suma de \$250.000 el m² (46,45 m²), por un total de \$ 11.612.500 en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que el tribunal estime conforme al mérito de autos; **d)** Por concepto de plantaciones, no se efectúa reclamo, pidiendo se mantenga en el global de \$ 55.000; **e)** Por concepto de otros, no se efectúa reclamo, pidiendo se mantenga en el global de \$ 658.000; **f)** Indemnización Definitiva, se establezca en la suma de \$ 182.510.400 o lo que el tribunal determine conforme al mérito de autos; **g)** Reajustes artículo 5° del DL. 2.186, se



pague la suma faltante, por concepto de estos reajustes, en caso de proceder o lo que el tribunal determine, por las razones de hecho y de derecho indicadas en este punto; **h)** Reajustes artículo 17 inciso del DL. 2.186, la suma faltante, por concepto de estos reajustes, en caso de proceder, o lo que el tribunal determine, por las razones de hecho y de derecho indicadas en este punto; **i)** Reajustes artículo 14 inciso 6° del DL. 2.186, en caso de obtener una indemnización superior al monto provisional, se reajuste en la forma indicada en lo principal de su presentación, señalada en el punto Reajustes, en conformidad a lo establecido en el art. 14 del DL. 2.186, o lo que el tribunal estime conforme al mérito de autos; **j)** Intereses, se acceda a los intereses en la forma solicitada en el reclamo o del modo que el tribunal determine; **k)** Costas, se condene al expropiante a pagar las costas de la causa.

A **fs. 25** se tuvo por deducida la reclamación y se dio traslado.

A **fs. 26** se rectificó la reclamación en el sentido de indicar que la actual directora del Serviu Región del Bio Bio era -a la época- doña María Luz Gajardo.

A **fs. 28** consta la notificación de la reclamación.

A **fs. 32** comparece **Hernán Cárdenas Delgado**, en representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL BIOBÍO**, Institución Autónoma del Estado, con personalidad jurídica de derecho público, con domicilio en Concepción, calle Rengo N° 476, cuarto piso, quien viene en contestar la reclamación del monto de la indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos, interpuesta por el abogado del expropiado aparente, solicitando se rechace esta reclamación.

Para fundamentar su contestación, previo resumen de los argumentos de la petición de fs. 1, indica que la Comisión de Peritos fijó el monto de la indemnización provisional por la expropiación total del inmueble ubicado en Colón 6481 Esmeralda, Rol de Avalúo N° 3501-8, de la comuna de Talcahuano, señalando la suma de \$96.023.642.- (sic) para superficie de 457,70 m² de terreno y 201,16 m² de edificación, pericia que posteriormente desglosa según el mérito de la documentación de fs. 8 del



cuaderno de consignación, esto es, características del sector y del predio, características del lote, Ordenanza Reguladora, metodología utilizada para la tasación, consideraciones para la Valorización del Terreno, edificación, otros y plantaciones, Valores Referenciales, concluyendo que la principal justificación se definió en base a comparaciones de mercado (oferta y demanda), empleando 5 muestras donde, si bien todas tienen una relación a vías estructurantes, son las de frente más directo las que superan la franja que aporta la media, dónde el promedio ponderado (del total de muestras) es de \$ 94.218 el m², añadiendo que para el inmueble de autos se determinó un valor de \$ 113.062 m² equivalentes a 4,64 UF/ m², considerando una variación positiva de + 20% sobre el total de las cinco muestras ponderadas, ya que la propiedad tasada se emplaza en una zona absolutamente consolidada, con amplios frentes hacia el principal corredor urbano (Av. Cristóbal Colón), reflejando una condición favorable con respecto a sus pares, ya que se insertaba en una zona de importante presencia comercial y de servicios, que ha permitido y generado una buena renovación y nuevos intereses de inversión.

Posteriormente, se refiere a la naturaleza jurídica de la expropiación, en el sentido que el valor determinado por la Comisión de Peritos para el terreno cubre de manera total y absoluta el perjuicio que por la expropiación se causa al propietario expropiado, ya que el argumento de ubicación señalado por aquél para aumentar el monto de la indemnización, ya fue considerado por la Comisión, por lo que fijar una suma mayor constituiría un enriquecimiento sin causa para éste, ya que el valor establecido para el terreno es el promedio ponderado de 3 compraventas y 2 ofertas comprobadas, para luego citar el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 e indicar que no se trata de que el tribunal de la causa determine un valor comercial del inmueble, que es la pretensión del expropiado en su libelo, como si se estuviese en presencia de una simple compraventa (en la cual ambas partes se beneficiarán, en mayor o menor medida, con un margen de lucro y ambas experimentarían enriquecimiento), pues de por medio no existe un negocio jurídico de esta especie, sino una expropiación, la cual no puede constituirse en una oportunidad para hacer "un buen negocio", citando luego jurisprudencia y doctrina en favor de su postura,



reafirmando que la estimación del valor que ha hecho el expropiado excede en demasía a la indemnización provisional que ha determinado la Comisión de Peritos, formada por tres profesionales idóneos, absolutamente independientes de la entidad expropiante, y además, con una vasta experiencia y conocimiento en estas materias, ya que sus actividades profesionales y competencias abarcan un ámbito muy importante para estos objetivos.

Ulteriormente, bajo el acápite “Aspectos técnicos”, hace saber que el uso de las dos edificaciones presentes en el predio a la fecha de la expropiación, era comercial, pero tributaba por solo 174 m². Además, conforme al Certificado de Informaciones Previas (CIP) de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Talcahuano, N° 447/2014 de fecha 22-05 2014, el inmueble tenía las siguientes condicionantes urbanísticas: **a.** Afecto parcialmente a utilidad pública: la vía troncal Avenida Colón no estaba materializada a la fecha de la expropiación. Su ancho final, de 30m, era menor al existente e implicaba una porción de terreno por todo el frente con una profundidad de aprox. 9,9 m, equivalente a aprox. 217,8 m², esto es, un 47,6% de la superficie total del inmueble, materia que en su informe los peritos no mencionan, limitándose a indicar que el uso del lote expropiado corresponde al uso de la zona ZH-12 exclusivamente; **b.** El inmueble debe considerar un octavo de 6 m, 1/3 mayor en longitud que el existente a la fecha de la expropiación; **c.** Conforme a lo expresado por la Comisión en las hojas específicas de edificaciones, ambas construcciones no están registradas en la DOM de Talcahuano por lo que no contarían con los permisos ni recepciones legales correspondientes. Apreciaron que tenían 54 años, ambas clase E (MADERA), una de las dos en estado de mantención "satisfactorio", la otra, "regular" debido a un reciente incendio.

Seguidamente, sostiene que el inmueble contaba con edificaciones aparentemente sin recepción DOM, por lo que su uso comercial es a lo menos curioso, ya que se requiere autorización de esa institución para autorizar patente comercial. Tampoco se observa que se anexe la cuantía que esas ganancias le proporcionaba su inmueble, añadiendo que las capacidades del bien para generar beneficios se confrontan con la realidad,



esto es, si el posible uso futuro es legal y físicamente posible, aspecto donde existe un escollo, ya que el expropiado proyecta las nuevas condicionantes urbanísticas que le otorga el PRC de Talcahuano a un inmueble con su forma y dimensiones actuales, del que sólo muestra sus atributos proyectados, sin mencionar sus obligaciones, también proyectadas; de estas últimas, la fundamental es la que casi el 50% de la superficie total del terreno tiene un único uso permitido de espacio público, y no los usos que le asigna. Así, se menciona la importancia de Avenida Colón, sin embargo, la vía está colapsada (por ello el proyecto vial), por lo que para que sea troncal, debe ampliarse conforme a la misma normativa comunal, sin que se mencione por parte del expropiado que la propiedad colinda con un inmueble de la Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE), y no cualquiera -no un patio de maniobras o antejardín de estación ferroviaria-, sino una faja angosta por la que circula el tren intercomunal Talcahuano-Hualqui, lo que conlleva ruido, peligro ante descarrilamientos, etc.

En cuanto a la edificación B, indica que el expropiado señala que se encontraba en buen estado, contrario a lo indicado por la Comisión, que menciona un reciente incendio. Además, el expropiado pide los aumentos de monto, pero sin respaldo concreto, siendo llamativo que los valores de los otros ítems fueron entregados por la misma Comisión y no le encuentra reparos, por lo que es necesario que la contraria demuestre la efectividad de sus aseveraciones, en cuanto al valor actual de las propiedades que se transan en la comuna y al mercado de la construcción e inmobiliario, ya que de los argumentos plasmados no es posible determinarlo de forma concreta.

Finalmente, manifiesta que las condicionantes urbanísticas no las fija el Servicio, pues quedaron establecidas el 31-01-2006 con la promulgación del decreto municipal N° 247/2006 que aprobó el Plan Regulador Comunal de Talcahuano, y previamente, con el anterior Plan Regulador Comunal de Talcahuano promulgado el año 1.989, sin perjuicio de la señalado en el Plan Regulador Intercomunal Metropolitano de Concepción. De este modo, para efectuar alcances al contenido del instrumento de planificación territorial debió hacerlo de conformidad al procedimiento establecido en la



Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señalados en su artículo 2.1.11, adicionando que el expropiado habría adquirido el inmueble el año 2.005 y 2.006 (según consta en el expediente voluntario), por lo que esta situación urbanística se entiende era conocida y probablemente condicionó el valor del inmueble en su oportunidad y, además, los peritos no consideran la condicionante restrictiva de utilidad pública en la valoración del inmueble, es más, lo "premian" con un 20% por sobre el valor promedio ponderado de los testigos por tratarse de una zona "absolutamente consolidada" y que su amplio frente hacia Avenida Colón hace más favorable este inmueble que sus pares, por lo que los valores por metro cuadrado indicados por la Comisión son absolutamente concordantes con la realidad del sector.

En lo que respecta a los reajustes e intereses, sostiene que en el caso sub-lite, los reajustes solicitados no proceden, citando el artículo 5° del D.L. N° 2.186, señalando que la fecha del informe es de 03-11-2014 y la fecha del acto expropiatorio data del 19-11-2014, por lo cual no median los 30 días que pide el reclamante.

En cuanto a los reajuste solicitados por concepto de artículo 17 del D.L. N° 2.186, indica que tampoco proceden, por cuanto es un reajuste que el expropiado debe solicitar mientras esté el monto de la indemnización provisional depositada en la cuenta corriente del tribunal, lo cual en autos no ocurre pues, el dinero fue retirado según consta en autos con fecha 25-05-2015, o sea, hace más de un año. En este sentido, la vía de la reclamación no es la idónea para solicitar esos montos pues, es una facultad que tiene el expropiado mientras los dineros estén consignados en el tribunal.

Respecto de los reajustes de la indemnización provisional y de la indemnización definitiva, indica que en variados fallos de los tribunales superiores se ha dejado establecida la forma de calcular ese reajuste, citando uno de ellos.

En cuanto a los intereses, sostiene que no deben aplicarse, ya que en ninguna norma del D.L. 2186, de 1978 se hace alusión a ello.



Finalmente, en lo que respecta a las costas, señala que el Servicio siempre tendrá motivos plausible para oponerse a las pretensiones de los reclamantes de aumento de las indemnizaciones, pues se encuentran involucrados dineros de la comunidad toda y no de particulares, es decir, se actúa en defensa del patrimonio estatal, por lo que previas citas legales, pide tener por contestada la reclamación que el expropiado ha interpuesto en contra del monto de la indemnización provisional, fijada por la Comisión de Peritos, rechazarla en todas sus partes, y fijar como indemnización definitiva por la expropiación total del inmueble de autos, en la suma total de \$ 111.225.558.-, o en la suma que el tribunal estime justa conforme al mérito de autos, con costas.

A fs. 85 se recibió la causa a prueba.

A fs. 219 se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a fs. 1 compareció don **Edgardo Andrés Estrada Muñoz**, abogado, en representación de **ARIEL BERNARDO PARRA GONZÁLEZ**, quien dedujo reclamo del monto indemnizatorio provisional en contra del **SERVIU REGIÓN. DEL BIO BIO**, en virtud de lo señalado en la parte expositiva de este fallo.

SEGUNDO: A fs. 32 comparece **Hernán Cárdenas Delgado**, en representación del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL BIOBÍO**, quien viene en contestar la reclamación del monto de la indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos, interpuesta por el abogado del expropiado aparente, solicitando el rechazo de esta reclamación, según lo resumido en la parte expositiva de esta sentencia.

TERCERO: Que, son hechos de la causa:

a) Que por Resolución Exenta del SERVIU Región del Biobío N°4330 de 19 de noviembre de 2.014, se dispuso la expropiación total del bien raíz ubicado en Avenida Colón 6481, Esmeralda, Sector Club Hípico, de la Comuna de Talcahuano, Rol de avalúo N°3501-8. La superficie afecta a la



expropiación fue 457,70 m² de terreno (total) y 201,16 m² de edificación (total), más obras complementarias y vegetales, conforme al plano S8r-31049.

b) Que la Comisión de Peritos encargada de tasar el inmueble expropiado, integrada por los Arquitectos Rubén Carlos Muñoz Vera, Alexander Boye Trenit y Guillermo Orlando Villafañe Feres, con fecha 03 de noviembre de 2.014, fijó el valor del terreno en \$11.225.558, que se consignó en los autos voluntarios de pago por consignación.

c) Que a nombre de don Ariel Bernardo Parra González figura inscrito el inmueble expropiado, según fojas 1601 N° 766 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano.

d) Que con fecha 22 de mayo de 2.015 (fs. 74 y siguientes cuaderno de consignación V-1-2015), el cheque por el monto aludido en la letra b) precedente, fue entregado a don Ariel Bernardo Parra González.

CUARTO: Que, para acreditar sus dichos, la parte expropiada sólo rindió prueba pericial (fs. 184 y siguientes) por parte de la constructora civil, doña Carla Cisterna Carlsson, quien efectuó una tasación del perjuicio sufrido por el expropiado como consecuencia directa de una expropiación parcial (sic) del inmueble de autos. Para ello, realizó un análisis de los antecedentes del bien expropiado, tasación del suelo (usos permitidos, prohibidos y vigentes a la época de la expropiación), emplazamiento y características del mismo, aprovechamiento del suelo, ubicación del predio, zonificación, valor del casco desnudo. El método utilizado para la valorización del metro cuadrado del suelo fue el comparativo, esto es, un contraste del bien tasado con otros de semejantes características, donde el precio de venta es relativamente cercano a la fecha en que se está evaluando. Así, la perito tomó como referencia 6 compraventas entre los años 2.007 y 2.016, cercanas al lote expropiado, de semejantes características y cualidades, inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, en las que sólo se vendió el suelo, lo que la llevó a concluir el valor promedio del m² ascendió a \$249.572, el que debe disminuirse en un 15% por posibles desviaciones de la muestra, arrojando un valor por metro cuadrado



de \$212.136, lo que multiplicado por los metros de suelo expropiado (457,70) equivale a \$97.094.647.-.

En cuanto a las construcción A, previa descripción de la misma, ejemplos de valores reales de m² de edificación (tomados de páginas web www.jeska.cl y www.casargos.cl), y tabla de valores unitarios de la edificación expropiada, indica que el valor del metro cuadrado es de \$365.185.- Respecto de la construcción B, también previa descripción de la estructura y tabla de valores unitarios de la edificación expropiada, concluye que el valor por metro cuadrado es de \$243.457.-.

Finalmente, concluye que el valor del suelo expropiado es \$97.094.647; la edificación A, \$56.497.771; la edificación B, \$11.308.578; valor de plantaciones y otros \$713.000.-; siendo el total del daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación la suma de \$165.613.996.-

QUINTO: Que, el expropiante rindió prueba pericial (fs. 53 y siguientes), evacuado por parte del Ingeniero Forestal y Civil Patricio Fernando Casagrande, el cual, previa descripción de la metodología de la pericia, se refiere a la descripción del lote expropiado, precisando que los terrenos urbanos son afectados por factores zonales y factores particulares (ubicación del sitio, geometría, características del suelo –destinada a la vialidad según plano regulador-, accesibilidad, topografía –terreno plano-, nivel de urbanización –completa-, uso actual –vivienda-, potencialidad de uso –no presenta potencialidad en un ancho de 9.9 metros por estar destinada a la vialidad; la otra parte del ancho del inmueble presenta uso habitacional- y desarrollo inmobiliario del sector –estable y consolidado-).

En lo específico del informe, previa indicación que el enfoque metodológico sería el método comparativo de mercado, señala que los antecedentes para la determinación del precio base del sector implican el análisis de transacciones y ofertas de propiedades comparables en la comuna en estudio, para los cual se analizaron inscripciones en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, de terrenos o propiedades ubicados en el radio urbano relativamente cercanas al lote expropiado, más específicamente cinco compraventas, todas del año 2.015,



inmuebles a los que no descontaron las construcciones, concluyendo que los valores fijados por la Comisión de Peritos no fueron correctos, pues no tuvieron en cuenta las restricciones asociadas al lote expropiado.

Detallando este último aspecto, la pericia asevera que el lote expropiado corresponde a terrenos restringidos en su uso, condicionantes que no son consecuencia de la expropiación, pues existen impedimentos legales respecto de su uso, específicamente relacionada con la Circular N° 10 de febrero de 2016 del SII, que norma la aplicación de ajustes al avalúo de terreno a casos particulares de bienes raíces no agrícolas con prohibición para edificar, donde el coeficiente de ajuste es de un 10% del valor comercial del terreno, refiriendo una tabla explicativa para tales efectos.

En cuanto al valor del casco de suelo desnudo, teniendo en cuenta lo señalado en los dos párrafos antes indicados, la pericia reitera que la valoración de la Comisión de Peritos no fue apropiada, ya que necesariamente debió tenerse presente las restricciones que presentaba el predio. Así, sostiene que la transacción más alta que fue objeto de análisis dio un valor al metro cuadrado de \$384.536.-, sin descontar construcciones, y sin la restricción del plano regulador, respecto de la franja expropiada que presenta restricción de uso de ensanchamiento de calle Colón. Además, prosigue, el lote expropiado no presenta una potencialidad de uso en parte, ya que según el referido plano regulador, la franja está destinada al ensanchamiento ya indicado en 9,9 metros, de todo lo cual concluye que el valor del casco de suelo desnudo difícilmente supera los \$100.000/m², valor que multiplicado por los metros del sitio expropiado (457,70), asciende a \$45.770.000.-

Respecto de las edificaciones y su valor, la pericia manifiesta que la evaluación se llevó a cabo con ofertas de internet de viviendas en el sector de Hualpén, cercanas al lote expropiado, tomando como base el Portal Inmobiliario, más concretamente 4 referencias (que indica en plano y tabla), indicando que, según el mérito de las mismas, se aprecia de forma clara que el valor promedio asciende a \$387.159 por metro cuadrado, incluyendo el terreno, a lo que debe agregarse un descuento de 10% mínimo por concepto de negociación, por lo cual el valor que la Comisión de Peritos



asignó (\$58.764.081.-) es mantenido por la pericia, ya que las ofertas empleadas en la determinación del monto provisional, no tienen sectores sujetos a utilidad pública y, en consecuencia, los lotes expropiados que presentan restricción de uso están depreciados o parcialmente depreciados.

En definitiva, previa indicación que no se efectuó reclamación respecto de las plantaciones y obras complementarias (por lo cual se mantiene el valor provisorio), concluye que el valor total de la tasación, incluyendo el terreno, edificaciones y plantaciones y obras complementarias, asciende a \$105.247.081.-

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

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

SÉPTIMO: Que corresponde, en consecuencia, determinar el monto definitivo de la indemnización por la expropiación de que se trata, para lo cual resulta indispensable tener en consideración las características del terreno, el destino actual, su forma, dimensiones y ubicación, usos potenciales permitidos y usos actuales y autorizados del mismo, por ser estos los hechos que permiten determinar el valor de la propiedad, demostración que le correspondía al reclamante, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1.698 del Código Civil.

OCTAVO: Que, analizando los peritajes acompañados al proceso, se aprecia que ambos estudios reconocen ventajas comparativas del predio, circunscribiendo su análisis al método comparativo de antecedentes de mercado, utilizando valores referenciales de inmuebles, que sólo tienen en



común con el expropiado la ubicación en Avenida Colón. Empero, dicha arteria es de gran extensión, siendo radicalmente distinta su plusvalía si se considera la numeración más cercana a Concepción (Colón 9000 a 8000) que la numeración más hacia el norte, es decir, más cercana a Hualpén-Talcahuano.

Así, en cuanto a la pericial de la expropiada, las propiedades ubicadas en Avenida Colón a la altura cercana al 9000, por ejemplo N°8900 y N° 8831, refieren un valor de 19,21 y 13,67 U.F m², respectivamente; mientras que los ubicados más cercanos al predio expropiado, esto es, Av. Colón N°6742 y N°6670 refieren un valor de 5,99 (5,98 a la fecha de la escritura de compraventa) y 7,24 (6,09 a la fecha de la escritura de compraventa) U.Fm², respectivamente. En cuanto a los N°8925 y N° 7721, de 7,3 y 7,48 (7,44 a la fecha de la escritura de compraventa) U.Fm², respectivamente, parecen dos factores aislados con el total de la pericia en comento, guarismos que no permiten a este tribunal apreciar una efectiva tendencia en los valores que correspondían al predio, esto es, que dichas propiedades y sus valores fueran homologables al bien expropiado.

Así, las cosas, si bien entre los lotes comparados hay identidad en algunos aspectos, tales como que todos se ubican a lo largo de Avenida Colón y que se encuentran urbanizados, pudiendo establecerse por su numeración su grado de cercanía o lejanía, ello es insuficiente para formar en este tribunal la convicción de ser terrenos de iguales o similares características, no obstante lo cual, la perito de la expropiada, al considerarlos similares, les otorga a casi todos ellos un valor unitario por metro cuadrado de terreno superior al fijado respecto del terreno parcialmente expropiado, el que se determinó en la suma de \$249.572 m².

A lo anterior, se suma el peritaje de la parte expropiante, el cual da cuenta de compraventas del año 2.015 en Av. Colón (a las cuales no se le han descontado las construcciones), ubicadas en pasaje Santa Inés N° 520 (15,6 U.Fm²), pasaje Santa Isabel N°553 (14,8 U.Fm²), N° 8149 (7,9 ufm²), N° 7551 (4,036 U.Fm²) y N°7993 (4,06 U.Fm²), sumas más acorde con el monto fijado por la Comisión de Peritos, sobre todo las dos últimas al estar más cercanas a la dirección del bien expropiado. Además condiciona el



valor comercial del terreno expropiado el hecho de que colinda en su borde Oriente con la línea férrea; empero de igual modo se consideró una variación positiva de +20% sobre el total de muestras ponderadas, dado su amplio frente hacia el principal corredor urbano (Av. Colón) reflejando una condición superior, en este aspecto respecto a sus pares, por lo cual a fojas 8 y siguientes del cuaderno de consignación la Comisión de Peritos, fija el valor del terreno en \$113.062 m².

Frente a la discordancia de criterios de ambos peritajes, el tribunal pondera la fuerza probatoria de los dictámenes periciales con arreglo a las reglas de la sana crítica, cuando ellos son contradictorios, como ocurre en el caso sublite, por lo que se preferirá aquella que esta sentenciadora estima más conforme con la verdad. Así, considerando además lo expuesto por la Comisión de Peritos, se estima que tiene mayor justificación lo expuesto por éstos, así como por el perito de la parte expropiante, por lo cual se preferirá aquél por sobre el peritaje del expropiado.

NOVENO: Que, en lo que respecta a las construcciones, el informe pericial del reclamante asigna valores distintos a los que la Comisión de Peritos señaló para la edificación A y B. De este modo, para la primera de ellas, el precio del m² sería \$365.185; para la segunda, \$243.457.

Para arribar a esas conclusiones el informe pericial, bajo el epígrafe “ejemplos valores reales m² de edificación o construcción”, toma como referencia casas a la venta según información de dos sitios web (jeska.cl y casargos.cl), en relación con casas prefabricadas por diversos valores en uf, además de elaborar tablas de valores unitarios de edificación expropiada, pero ninguno de esos antecedentes, a juicio de este tribunal, permiten generar un vínculo fidedigno o una homologación entre dichas estructuras y valores y las edificaciones efectivamente expropiadas. En efecto, ninguno de los inmuebles por adherencia expropiados tenía similitudes con una casa prefabricada y, además, en las tablas de valores unitarios (que, en definitiva, son la base sobre las cuales la perito incrementa los montos entregados por la Comisión), se aprecian una serie aspectos de edificaciones respecto de los cuales no puede saberse si eran iguales o al menos similares a los bienes expropiados, sobre todo si se tiene en cuenta que uno de los anexos



acompañado por la perito fue el de fs. 164, el que además de no dar una noción de su data (y los valores de todo el itemizado que se indica en el documento varían año a año según el mercado), dice ser un presupuesto para la construcción de una sede social tipo 2, sin que –se insiste- las edificaciones expropiadas hayan tenido esa calidad, por lo que dicho presupuesto, que ha servido de base para la elaboración de las tablas de la pericia (de otro modo no se comprende por qué motivo figuran como un anexo de la misma), se manifiesta desvinculado completamente de los bienes expropiados, al igual que las conclusiones de las pericias al respecto.

Finalmente, en cuanto al peritaje que acompañó el expropiante, y sin ser de su cargo la demostración de los distintos valores del metro cuadrado de las construcciones, concluye que la cuantía que asignó la Comisión a las edificaciones estuvo correcto, atendida las muestras que se indican en la pericia, por lo que en definitiva, este tribunal no cuenta con elementos de juicio para estimar por acreditado que el valor de las edificaciones era superior al tasado por la Comisión.

De este modo, debe rechazarse la reclamación en lo que respecta al aumento del valor provisorio de la indemnización expropiatoria en relación al terreno (letra a) del petitorio de la reclamación de folio 1); las edificaciones A y B (letras b) y c) del petitorio); indemnización definitiva (letras f) del petitorio); reajustes del artículo 14 del DL 2.186 (letra i) del petitorio-, porque su procedencia se justifica en el evento de que se aumentase el monto provisorio, lo que no sucederá); e intereses (letra j) del petitorio), por igual motivo.

DÉCIMO: Que, en cuanto a los reajustes pedidos en las letras g) y h), así como las costas de la letra k) de la presentación de fs. 1, deben analizarse por separado.

Respecto del reajuste del artículo 5 del DL. 2.186, dispone ese precepto “*El monto provisional de la indemnización a la fecha de la expropiación será, para todos los efectos legales, el que determine la comisión referida en el artículo anterior. Sin embargo, si mediare un plazo mayor de treinta días entre la fecha del informe de la comisión y la fecha de notificación del acto*



expropiatorio, el monto provisional de la indemnización será equivalente a la suma del fijado por la comisión más un reajuste que se calculará de acuerdo con las variaciones que haya experimentado el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de ese informe y el mes anterior al del acto expropiatorio”. De este modo, para que los reajustes sean procedentes, debe haber transcurrido un plazo mayor a treinta días entre la fecha del informe de la comisión y la fecha de notificación del acto expropiatorio.

Analizado los autos, se puede dar por sentado que la fecha del informe de la comisión fue el 03 de noviembre de 2.014 y la notificación del acto expropiatorio (fs. 4) fue el 15 de diciembre del mismo año, por lo que entre ambos transcurrió un plazo superior a los treinta días que señala la ley, de tal modo que resulta procedente reajustar el monto de la expropiación con las variaciones que haya experimentado el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de ese informe y el mes anterior al del acto expropiatorio, por lo que se dará lugar a la solicitud de reajuste del artículo en comento.

Respecto del reajuste del artículo 17 del DL 2.186, este precepto dispone “*A falta de acuerdo entre expropiante y expropiado, la indemnización provisional o la parte de ésta que debe pagarse de contado, será consignada a la orden del Tribunal competente mediante el depósito en su cuenta corriente bancaria. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá solicitar al Tribunal que deposite a la orden de éste los dineros consignados en un banco que señalará para tal efecto, con el objeto de que éstos ganen el reajuste e interés respectivo. El Tribunal resolverá la petición con citación y las resoluciones que dicte sobre el particular serán inapelables. Para calcular el monto de la consignación la suma a que se refiere el inciso anterior deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al del momento de la consignación”*, norma que parte de la base que se ha solicitado al tribunal que el monto provisorio sea depositado en un banco para que gane reajustes



e interés, mas dicha situación no se cumple en autos, pues el propio expropiado, pudiendo ejercer el derecho antes indicado, optó por retirar el cheque con el monto consignado, motivo por el cual malamente puede accederse a su solicitud de reajustes en virtud del artículo en glosa.

Finalmente, en cuanto a las costas, malamente podría condenarse al expropiante, en primer lugar, pues este tribunal concuerda con éste en el sentido que su actuación en el proceso, tanto el de consignación, como el de reclamación, ha sido en razón de la utilidad pública ínsita en el proceso de expropiación, lo que le da motivo plausible para litigar y, en segundo lugar, porque es el expropiado el que dio comienzo al aparato jurisdiccional con su reclamación, sin rendir prueba suficiente para acreditar sus dichos.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas, y teniendo además presente lo dispuesto en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República de 1980, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 17 y 21 del Decreto Ley 2.186 de 1978; 144, 160, 170, 342, 384 y 425 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. Que, **se rechaza** la reclamación de fs. 1 en sus letras a), b), c), f), h), i), j) y k).

No se emite pronunciamiento respecto de las letras d) y e), pues respecto de ellas el expropiado reconoció que no efectúa reclamación alguna.

II. Que, se acoge la petición de la letra g) de la reclamación de fs. 1, ordenándose reajustar el monto provisional ascendiente a \$111.225.558.- en los términos del artículo 5 del DL. N° 2.186.

III. Que, no se condena en costas al demandante, por haber tenido motivo plausible para reclamar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-3175-2015.

Resolvió doña **ANTONELLA FARFARELLO GALLETTI**, jueza titular del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano. Autoriza doña **CECILIA GUERRERO BARRA**, secretaria subrogante.



Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Talcahuano, dos de Agosto de dos mil dieciocho**



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 13 de mayo de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>