

Santiago, veintiocho de junio de dos mil veintidós.

**Vistos:**

En estos autos Rol N° 94.585-2021, sobre reclamo del monto de indemnización provisional por expropiación, fijado por la Comisión Tasadora de acuerdo al procedimiento reglado por los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley N° 2.186, seguidos ante el Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, por sentencia de dos de agosto de dos mil dieciocho, complementada por la de dieciocho de marzo de dos mil veinte, se rechazó el reclamo entablado por don Ariel Parra González contra el Serviu de la Región del Bío Bío, manteniendo como indemnización definitiva la cantidad de \$113.062 por metro cuadrado de terreno expropiado y \$328.667 y \$170.420 por metro cuadrado de cada una de las edificaciones.

La Corte de Apelaciones de dicha ciudad, conociendo de la apelación deducida por la parte expropiada, confirmó la decisión anterior.

Contra esta sentencia, la reclamante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Considerando:**

**Primero:** Que el recurso de casación reputa infringido el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, en relación al artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186 por cuanto, estima la actora, desvirtuó la presunción de



legalidad del informe de la Comisión de Peritos, a través de prueba que da cuenta que los referenciales utilizados no son homologables, puesto que algunos no se sitúan en Avenida Colón y poseen valores de transacción bajos, inferiores al predio expropiado, distorsionando su valor. En este sentido, los sentenciadores infringen la lógica porque, contrario a lo resuelto, había fundamentos para elevar el metro cuadrado de terreno.

Por su parte, la sentencia de segunda instancia desestima las compraventas de otras referencias de Avenida Colón con numeraciones entre el 7.000 y el 9.000, pero entiende homologables otras de la misma arteria, emplazadas entre los números 6.700 y 6.600. Así, se contraviene la lógica y el principio de no contradicción, cuando no se utilizan otras más cercanas, con las cuales el promedio se elevaría.

Expresa que el perito de la reclamada no acompañó materialmente las inscripciones de dominio de las compraventas en que se funda, varias de las cuales, contrariamente a lo señalado por el fallo impugnado, no se sitúan en Avenida Colón.

Respecto de las edificaciones, reprocha que los fallos no atienden, sin dar razones para ello, los valores de \$365.185 y \$243.457 asentados por la perito de la expropiada.



**Segundo:** Que lo anterior se relaciona con la infracción del artículo 38 del Decreto Ley N°2186, en tanto trae consigo que no se indemnizó el daño patrimonial efectivamente causado por el acto expropiatorio.

**Tercero:** Que culmina, los yerros jurídicos antes indicados tuvieron una influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, por cuanto motivaron confirmar el fallo que rechazó la reclamación, en circunstancias que ésta debió haber sido acogida en todas sus partes.

**Cuarto:** Que los presentes autos dicen relación con la expropiación del inmueble ubicado en Avenida Colón N°6841, comuna de Talcahuano, cuyo terreno de 457,70 metros cuadrados, fue avaluado en \$113.062 por metro cuadrado, mientras que las dos edificaciones - singularizadas como A y B - se tasaron en \$328.667 y \$170.420 por metro cuadrado, respectivamente, todo para la obra denominada "Corredor Transporte Público Colón: Perales-Alessandri".

El expropiado dedujo la reclamación regulada en los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley N°2.186, expresando que el terreno se encuentra ubicado en área de proyección comercial y accesibilidad privilegiada a la Avenida Colón, gozando de topografía plana, destino habitacional, comercial, equipamiento y servicios. Por estos motivos, los referenciales utilizados por la Comisión Tasadora, en su concepto, no resultan homologables, puesto que sólo uno de ellos se emplaza en



la señalada arteria principal, mientras que los demás se ubican hacia el interior e, incluso, dos de ellos no corresponden a compraventas.

Respecto de las edificaciones, se trata de un local comercial y una vivienda cuyas características describe para solicitar, en definitiva, que la indemnización ascienda a \$240.000 por metro cuadrado respecto del terreno, además de \$390.000 y \$250.000 por metro cuadrado, en relación a las construcciones.

**Quinto:** Que el fallo de primera instancia razona que la parte expropiada sólo rindió prueba pericial, la cual tomó como referencia 6 compraventas cercanas al lote expropiado, de semejantes características y cualidades, lo que la llevó a concluir que el valor promedio del metro cuadrado ascendió a \$212.136. En cuanto a la construcción A, indica que el valor del metro cuadrado es de \$365.185, mientras que la construcción B es evaluada en \$243.457.

El expropiante también rindió prueba pericial, donde se analizaron inscripciones de cinco compraventas, concluyendo que los valores fijados por la Comisión de Peritos no fueron correctos, pues no tuvieron en cuenta las restricciones asociadas al lote expropiado. 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; además, el lote expropiado no presenta una



potencialidad de uso en parte, ya que 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 por metro cuadrado.

Respecto de las edificaciones y su valor, la pericia manifiesta que la evaluación se llevó a cabo con ofertas de Internet cercanas al lote expropiado, de cuyo análisis el profesional expresa que mantiene el monto fijado por la Comisión Tasadora.

Conforme al fallo, 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 aquella más hacia el norte.

De esta manera, 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 el tribunal la convicción de ser terrenos de



iguales o similares características. A lo anterior se suma el peritaje de la parte expropiante, el cual da cuenta de compraventas del año 2015 en Avenida Colón, con sumas más acorde con el monto fijado por la Comisión de Peritos, estimándose que este último tiene mayor justificación, razón por la cual se prefiere por sobre el informe aportado por el expropiado.

En lo que respecta a las construcciones, el informe pericial del reclamante toma como referencia casas prefabricadas por diversos valores, además de elaborar tablas de valores unitarios de edificación expropiada, pero ninguno de esos antecedentes permite 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 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.

Todos estos antecedentes conducen al rechazo de la acción, en sentencia que es confirmada, sin modificaciones, por el Tribunal de Alzada.

**Sexto:** Que, entrando al análisis de los errores de derecho denunciados en el recurso, aparece que ellos van dirigidos a sustentar, en lo fundamental, que la



indemnización de autos no ha sido determinada correctamente, puesto que la suma fijada resulta menor al daño patrimonial efectivamente causado, siendo a partir de esta idea central que se desarrolla la infracción de las distintas normas legales.

**Séptimo:** Que, al efecto, el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 establece: *"Cada vez que en esta ley se emplea la palabra 'indemnización', debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma"*. Como lo ha establecido esta Corte, la norma en comento da un contenido concreto al concepto de indemnización empleado en el referido cuerpo normativo, el cual se encuentra en perfecta armonía con lo consagrado en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República.

El artículo 38 transcrito delimita claramente las facultades que tienen los jueces del grado al momento de establecer el monto a indemnizar, por cuanto deben atender al daño efectivamente causado, es decir, aquél debe coincidir de manera exacta con el perjuicio sufrido por causa de la expropiación.

**Octavo:** Que, por su parte, el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil señala que *"Los Tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica"*.



De acuerdo a su acepción gramatical, "sana crítica" es aquella que conduce a analizar cualquier asunto por los medios que aconsejan la recta razón y el criterio racional. Si los jueces de la instancia al apreciar la fuerza probatoria de los dictámenes periciales se han apartado de dicho análisis reflexivo y de la lógica, la conclusión a la que arriben será susceptible de revisar por la vía de la casación, puesto que en ese evento se habrá producido una infracción de las leyes reguladoras de la prueba.

**Noveno:** Que, a la luz de lo anterior, analizando el fallo recurrido, se advierte que los jueces del fondo no han hecho una adecuada ponderación de la prueba de peritos, puesto que no se aplicaron debidamente los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados que rigen al sistema de valoración de la prueba regulado en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, en la decisión impugnada se confirma el valor fijado por la Comisión Tasadora, para el metro cuadrado de terreno, de \$113.062, pero sin considerar que dicho órgano fijó los valores teniendo en consideración cinco referenciales, de los cuales solamente uno está ubicado en Avenida Colón. Asimismo, los sentenciadores del grado no tuvieron en cuenta que el peritaje de la parte expropiante se funda en limitaciones del terreno





que no fueron aludidas de manera alguna por la Comisión Tasadora, cuestión relevante, toda vez que, por el contrario, los profesionales determinan un aumento del valor del terreno en un 20%, atendidas sus propias características.

De igual manera, resulta inexplicable y contraría las reglas de la sana crítica, la circunstancia de que los jueces de la instancia hayan preterido completamente el hecho de que el peritaje de la reclamante contiene otros dos referenciales emplazados en la misma Avenida Colón, a la altura del 6.000, los que son perfectamente homologables al terreno expropiado y que el fallo impugnado omite considerar.

**Décimo:** Que lo anterior deja en evidencia que, si bien los sentenciadores asentaron su decisión en la prueba pericial rendida por ambas partes, ello no incluyó un análisis previo - a la luz de las reglas de la sana crítica - del detalle de cada uno de los informes, especialmente aquel aportado por la parte reclamante, de manera de expresar argumentos válidos para descartar las conclusiones en él contenidas, limitándose solamente a enunciar la realización en este punto de un proceso lógico cuyos detalles no se explicitan.

**Undécimo:** Que todo lo expresado permite concluir que el fallo impugnado no se ha ajustado al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil y, consecuentemente, el



artículo 38 del Decreto Ley N°2186, desde el momento que no detalla las razones que justifican el valor final de la indemnización provisional fijada, que implica mantener aquella propuesta por la Comisión de Peritos y, consecuentemente, impide realizar un examen en relación a si ésta realmente se ajusta al daño patrimonial efectivamente causado.

Tal error ha tenido influencia en lo dispositivo del fallo, por cuanto incide directamente en el fundamento - o falta de él - que tuvieron a la vista los sentenciadores para fijar el monto de la indemnización a pagar por la expropiación del terreno objeto de estos autos, razón por la cual el arbitrio de nulidad será acogido.

Y teniendo presente, además, lo previsto en los artículos 764, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por don Ariel Parra González en contra de la sentencia de trece de octubre de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción, la que por consiguiente es nula y se reemplaza por la que se dicta separadamente a continuación.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro señor Matus, quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo, teniendo para ello presente que, en su concepto, no concurren las causales invocadas. En efecto,



lo que en definitiva reprocha la parte es la forma o manera en que fue apreciada la prueba por la sentencia impugnada, toda vez que sus cuestionamientos esenciales dicen relación con el alcance y sentido que corresponde atribuir a la rendida en el proceso, actividad que, en esos términos, escapa al control de casación y se agota con las conclusiones asentadas por los jueces del fondo. En este contexto, la determinación del monto de la indemnización concedida se ha ajustado al ordenamiento jurídico y su cuantía no es susceptible de ser revisada por la vía del presente recurso, de derecho estricto.

Regístrese.

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

Rol N° 94.585-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sra. Ángela Vivanco M., Sr. Mario Carroza E., Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Rodrigo Biel M. (s), y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Biel por haber concluido su periodo de suplencia.





WQZXJVSMB

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Angela Vivanco M., Mario Carroza E., Jean Pierre Matus A. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, veintiocho de junio de dos mil veintidós.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

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

