Rancagua, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene, además, presente:

Primero: Que, se ha alzado la demandante en contra de la sentencia del grado que rechazó la reclamación interpuesta en contra del monto provisional de indemnización por expropiación.

Sostiene el demandante que a pesar de que el valor del metro cuadrado de un predio de uso industrial tiene uno de los más altos valores en la escala de las tasaciones de inmuebles, la Comisión Tasadora valorizó el metro cuadrado en la cantidad de $20.000.-, lo que determina un valor por metro cuadrado de UF 0,80 según su equivalencia a la fecha de la respectiva tasación efectuada por la Comisión Tasadora, en circunstancias que de acuerdo a los antecedentes disponibles de valores comerciales de mercado en la zona, zona plenamente industrial, y demás antecedentes que se acompañaron a esta causa, el valor por metro cuadrado en la zona para predios de iguales características, ubicación, zonificación, destino, y capacidad de uso, es de 2,5 UF promedio el metro cuadrado.

Indica que el predio expropiado se encuentra ubicado, en toda su longitud norte-sur, con frente a la Ruta 5, en primera línea. Tanto el Informe de la Comisión Tasadora interviniente, como el peritaje del Fisco, sin embargo, pretendieron en todo momento no solo omitir y restarle valor a tan excepcional característica y virtud del predio expropiado, sino que han intentado establecer que dicha ubicación tiene asociado solamente costos, obstáculos, limitaciones y restricciones derivadas de la normativa del DFL N°835, que supuestamente afectarían su valor comercial.

Adicionalmente señala que el predio objeto de la expropiación se encuentra localizado en el mejor y más próspero sector industrial y comercial de San Francisco de Mostazal.

Entiende que la tasación fiscal debe hacerse en forma previa a la toma de posesión material, por cuanto ella resulta

JHOSZXNJYX

indispensable para los efectos de fijar la indemnización provisoria que debe consignarse, sin embargo ello no puede ni debe ser impedimento para que la indemnización definitiva se fije según el valor comercial real que tiene el predio expropiado a la fecha en que su propietario es efectivamente privado de la tenencia material.

No resulta procedente que el precio que se fije al predio expropiado resulte de un promedio de todos los valores referenciales de otras transacciones similares, toda vez que al valorizar de esa forma o método también se está produciendo un grave perjuicio o menoscabo patrimonial al expropiado, de momento que este no podría obtener el mayor valor comercial posible de venta de su propiedad.

En cuanto a las edificaciones el criterio de valorización utilizado por la comisión de peritos para las construcciones corresponde a valor de reposición. Al respecto se debe señalar que dicho criterio no concuerda con los valores manejados en la actualidad, ya que el valor de reposición para que el expropiado pueda relocalizar el actual negocio o actividad económica, no va con la realidad para poder construir nuevamente con materiales y precios actualizados. La comisión tasadora, al parecer utilizó las tablas de referencia del valor del m2 del propio MINVU, sin embargo, dichas tablas, establecen un valor mínimo, y no consideran el estado de conservación, terminaciones y mejoras que dicha construcción posee.

En cuanto al valor del ítem “otros”, es inferior al monto efectivo y real de los ítems considerados. Lo anterior, es en base a la información de mercado de lo detallado en el ítem otros. Para dichos ítems la comisión fijó un valor de $31.496.500.-, en circunstancias que de acuerdo a la información y los valores reales y efectivos, que pueden verificarse en el mercado respectivo, y en el gráfico que adjunta, el total de los precios reales y efectivos ascienden a la suma de $45.995.000.-

Pide que se fije como valor del predio expropiado la cantidad de UF 2,5 por metro cuadrado expropiado; o bien una

JHOSZXNJYX

suma entre UF 2 y UF 2,8 m2, más el valor efectivo y real de las distintas partidas o conceptos tasados por la Comisión tasadora,; de $235.137.407.-, por concepto de las edificaciones y construcciones existentes, y la cantidad de $45.995.000.-, correspondiente al ítem “Otros”, todo lo cual determina un valor total final correspondiente a todos los bienes afectados, que asciende a la cantidad de $817.402.407.- o bien, la suma que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Rancagua tenga a bien determinar.

Segundo: Que, como ha sido resuelto por la Corte Suprema en reiteradas oportunidades, el artículo 38 del Decreto Ley N° 2186, al emplear la palabra "indemnización", se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma, interpretación que se encuentra en perfecta armonía con aquello consagrado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República. En este sentido, al momento de fijar el monto a resarcir, deben considerarse los perjuicios causados a la época del acto expropiatorio, circunstancia que impide la consideración de potencialidades como el eventual cambio de uso de suelo en terrenos cercanos, o la referencia a tratarse de una venta forzada.

Tercero: Que, con lo anteriormente señalado es posible desestimar desde ya la alegación genérica que efectúa el recurrente en torno a la fecha en que debe fijarse el monto de la indemnización-sostiene el demandante que a la fecha de la toma de posesión material-, ya que, consideraciones de texto legal impiden acceder a su planteamiento, desde que es el mismo decreto ley 2186 el que regula la fecha y forma de pago de la indemnización, dejando claramente establecido que es a la fecha del acto expropiatorio.

Igualmente, se descartará la alegación sobre la improcedencia de fijar el precio de la expropiación en un promedio de los valores referenciales, debiendo pagarse el más alto, pues el precio de mercado, que es el método que se utiliza para los efectos de fijar el monto de la indemnización por el terreno expropiado, se basa en un método comparativo,

JHOSZXNJYX

determinando un rango probable de precio que un comprador estará dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad de características similares, el que nunca será el más alto, como tampoco debería ser el más bajo, de lo que se concluye, que lo lógico es que sea un valor promedio.

Cuarto: Que, ahora bien, el agravio que reclama el recurrente se enmarca en la apreciación que realizó el Tribunal a quo de la prueba rendida en juicio, y postula que la suya no fue debidamente valorada. Sostiene que aparejó al juicio elementos probatorios suficientes para que su reclamo fuera acogido.

El Tribunal, luego de analizar la prueba rendida en la causa sostuvo que "como es posible observar de los diversos elementos probatorios rendidos en autos el valor del metro cuadrado no presenta un comportamiento estable en el tiempo, lo que puede entenderse como lógico si se considera que el valor de los bienes raíces se moviliza con las contingencias de cada momento, sin embargo, del mérito de los antecedentes de autos se aprecia que, en un mismo año, se tienen valores en extremos opuestos, lo que lleva a concluir que resultaba vital, además de que los inmuebles de referencia se ubiquen en las cercanías del predio expropiado, contar con información relativa a la ubicación precisa y a la existencia de adicionales, como pueden ser construcciones, plantaciones u otros. De este modo, si bien la parte actora se esmeró en aportar los valores pagados en expropiaciones vecinas a su inmueble, los que claramente son mayores al monto provisional a ella fijado, no se puede determinar que esa sea la cuantía que debe regir para su caso, debido a que no se dispone de las características de esos otros bienes raíces expropiados, lo que lleva a concluir que la reclamante no cumplió con su carga probatoria de manera satisfactoria".

Quinto: Que, para realizar la tasación del terreno expropiado la comisión de peritos señaló en su informe que valorizó el terreno de forma independiente, separándolo de otros items que están adheridos a él, como: obras complementarias, las que también se avalúan separadamente.

JHOSZXNJYX

Para determinar el valor del terreno utilizó el Método Comparativo de Mercado, que establece la asignación de un valor en base a la comparación de éste con otros bienes de similares caracteristicas u homologables de acuerdo a criterios objetivos (ubicación, emplazamiento, uso y destino, normativa, topografía, grado de urbanización, entre otros). Agregó que la muestra contempló compraventas inscritas en CBR de Rancagua cuyos valores unitarios son actualizados según variación de la UF y ofertas actuales, estas últimas entendidas como una expectativa de valor, ya que al momento de transacción sufren bajas. Las obras complementarias se valorizan según costo de reposición depreciado, considerando calidad de materiales y todos los costos adicionales involucrados en su ejecución y/o construcción que luego se deprecian según antigüedad y estado de conservación general.

Sexto: Que, según se desprende del mismo decreto ley 2.186, en su artículo 14, la prueba principal en estas reclamaciones está constituida por la prueba pericial; así queda de manifiesto cuando la disposición recién citada parte señalando que "En su solicitud el reclamante indicará el monto en que estima la indemnización que deberá pagarse por la expropiación y designará un perito para que la avalúe."

En dicho contexto la demandante rindió en la causa prueba pericial consistente en el informe evacuado por el perito Sr. Nicolás Romero Morales, quien luego de realizar una extensa introducción general relativa a la comuna en que se ubica el lote N° 42 expropiado y sus características, determina un valor promedio del metro cuadrado del terreno expropiado, en base también al método comparativo de mercado, incluyendo un cuadro de referenciales que considera 6 transacciones y tres ofertas de venta, para concluir que el valor promedio por metro cuadrado alcanza los $ 62.099.-; empero, los referenciales que utiliza no fueron valorados separando el terreno de otros items que están adheridos a él, como obras complementarias, lo que hace la homologación poco confiable, desde que no es posible establecer si los precios que se señalan para cada transacción incluyen, por ejemplo,

JHOSZXNJYX

edificaciones y de que superficie, lo que podría constituir una parte importante del valor total del predio a que se refiere.

De lo anterior se sigue, que no yerra el Tribunal cuando estima insuficiente la prueba rendida por la reclamante para los efectos de establecer un mayor valor por el metro cuadrado de terreno expropiado, conclusión que no se ve alterada por el resto de la prueba aparejada al juicio, especialmente las copias de las inscripciones del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, que dan cuenta de las transacciones que se invocan, ya que presentan el mismo defecto que se reprocha al informe pericial, es decir, de ellas no es posible determinar el valor del terreno separado de obras complementarias y, menos aun, la prueba testimonial, desde que los testigos que declaran no se encuentran contestes en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno y, además, no dan razón técnica de sus conclusiones.

Séptimo: Que en cuanto al valor metro cuadrado por concepto de edificación, la única prueba que al efecto se rindió por parte de la reclamante a fin de valorar este concepto fue el informe pericial de don Nicolás Romero Morales. Sin embargo, en él sólo se realizaron apreciaciones de carácter general, sin respaldo técnico alguno que justificara el valor que estimó para éste concepto. Así, se limitó a señalar que "Como se aprecia en el cuadro anterior, el valor de las edificaciones, es superior al monto considerado por la comisión tasadora en un monto de $235.137.407 - $91.800.000. Lo anterior, es en base a la información de mercado del precio del m2, de acuerdo a la materialidad, y terminaciones."

Lo mismo ocurre con el Item "Otros", en relación al cual el informe pericial concluyó que "Como se aprecia en el cuadro anterior, el valor del item otros, es inferior al monto real de los ítems considerados. Lo anterior, es en base a la información de mercado de lo detallado en el item otros. Para dichos item consideradas por la comisión, el valor de reposición supera los $31.496.500.-".

JHOSZXNJYX

En razón de lo anterior, y considerando que la prueba rendida resulta del todo insuficiente para los efectos de modificar la tasación efectuada por la comisión de peritos, el reclamo en esta parte también será rechazado.

Y visto lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia de fecha 4 de febrero de 2021, dictada en los autos Rol C-30529-2017 por el 2° Juzgado Civil de Rancagua, sin costas, por haberse alzado el recurrente con motivo plausible.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogado integrante Sra. Latife.

Rol N° 583-2.021 Civ.-

No firma la abogada integrante Sra. Latife, por no encontrarse integrando el día de hoy. No obstante de haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa.

Jorge Luis Fernandez Stevenson
MINISTRO
Fecha: 24/05/2022 13:13:12

Alvaro Javier Martinez Alarcon
FISCAL
Fecha: 24/05/2022 14:59:34

JHOSZXNJYX

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua integrada por Ministro Jorge Fernandez S. y Fiscal Judicial Alvaro Javier Martinez A. Rancagua, veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

En Rancagua, a veinticuatro de mayo de dos mil veintidós, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JHOSZXNJYX

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 02 de abril de 2022, 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