

C.A. de Santiago

Santiago, seis de mayo de dos mil veintidós.

Se reproduce la sentencia en alzada, con las modificaciones que siguen:

1. Se suprime íntegramente su fundamento décimo noveno.
2. En su considerando vigésimo primero se elimina en pasaje siguiente: *“lo que aumentará el valor del terreno y construcciones del inmueble en aquella parte no expropiada. Entonces, lejos de causar un perjuicio patrimonial a los expropiados, la expropiación les traerá un beneficio, en el aspecto en análisis.”* La coma (,) luego de la frase “tipo de obras”, pasa a ser un punto seguido (.)

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

Primero: Que el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, establece que: *“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”.*

En tal sentido, el mencionado artículo 38 delimita claramente las facultades de que esta investida esta Corte para establecer el monto a indemnizar, atendiendo para ello al daño efectivamente causado, esto es, el perjuicio patrimonial sufrido por causa de la expropiación. De esta forma debe reconocerse el derecho del expropiado a la reparación integral del daño causado con motivo de la expropiación, entendido como manifestación de la intangibilidad del patrimonio del particular frente a la potestad expropiatoria fiscal.

Segundo: Que, el apelante Servicio de la Vivienda y Urbanización Metropolitano, basa su impugnación en un reproche



específico a la sentencia de primer grado. Este consiste en que el *a quo* yerra al estimar que el daño patrimonial efectivamente causado debe indemnizarse con un monto superior al determinado por la comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización (indistintamente Comisión de Peritos, en lo sucesivo), al haberse determinado montos superiores por metro cuadrado expropiado respecto de otros inmuebles del mismo sector y cercanos, en circunstancias que las edificaciones concernidas por la tasación, dadas sus características, determinan la diferencia. A su turno el reclamante, en su apelación, expresa que la aludida diferencia debe reducirse por completo y no solo parcialmente, según consideró el sentenciador.

Tercero: En ese contexto, la pretensión del reclamante consiste en que se le pague lo mismo en proporción a la superficie expropiada, en razón que no advierte diferencias significativas. De ello se sigue la necesidad de precisar el área en que convergen y aquella en que se apartan.

Conviene dejar establecido desde luego que, conforme la prueba rendida por el servicio público demandado, la diferencia en la tasación que invocan los reclamantes, obedece al valor asignado a las construcciones, desde que aquel determinado para el suelo, permanece, en general, constante.

Luego, sobre el punto indicado al inicio de este motivo, la divergencia debe comprenderse referida necesariamente a las construcciones. Ahí es donde se concreta la divergencia, no así en el valor del suelo.

Aunque los reclamantes no desglosan los conceptos que, en su concepto, deben ajustarse al alza, hasta concurrencia del mayor



valor de tasación por metro cuadrado de otros bienes expropiados en el mismo sector, la diferencia no se produce en el valor asignado al terreno, sino en aquel pertinente a las edificaciones. Como se dijo, en las construcciones se encuentra la diferencia que el reclamante pide que se reduzca o desaparezca, incrementándose de ese modo la indemnización a su favor.

Cuarto: Que, para el bien del análisis, se estima pertinente adoptar como punto de partida el “informe de tasación” de 29 de diciembre de 2015, suscrito por Andrés Schulz Villanueva, arquitecto; Lorena Gajardo Alarcón, Ingeniero Constructor y Jaime Jürgens Bittner, Ingeniero Civil, en que se ampara el monto provisional fijado para la indemnización. La tasación indicada de la Comisión de Peritos expresa valores en pesos asociados, en lo pertinente al terreno y construcciones, a metros cuadrados. Contiene también la evaluación de obras de reposición de fachada y del costo de la rejas y cortina metálica que serán demolidas.

También funge como mero punto de partida al análisis sobre la cuestión a resolver. la crítica a lo concluido por este informe que comportan los dichos del testigo Pedro Guzmán Cáceres, vecino del sector, en cuanto alude a que a los reclamantes les pagan un valor mucho menor por metro cuadrado que a otros del mismo sector, por inmuebles ubicados una cuadra de este sector, incluidos locales comerciales, sin que ello se justifique por la calidad de la construcción o su ubicación. Se trata de afirmaciones de carácter general y desprovistas de todo fundamento amparado en conocimiento técnicos, de modo que sólo aportan una sospecha o duda que luego es vertida por los actores en su demanda de reclamo de monto.



Quinto: Que, el mencionado “informe de tasación” de 29 de diciembre de 2015, separa claramente los rubros correspondientes al terreno y a las construcciones, fijando por el concepto “terreno”, \$330.000 pesos por metro cuadrado y para “construcciones”, \$360.000 cada metro cuadrado.

Sobre estos conceptos, el informe de Daniela Ortiz Morales, arquitecto, perito tasador, si bien confirmaría el argumento de los reclamantes, en cuanto indica que se asignó precios superiores a propiedades aledañas, correspondientes a los sitios N° 3482 y N° 3472, a los que agrega los numerados con los dígitos 3604, 3642, 3604, 3612 y 3606, todos de Av. Independencia, luego explica que esta aserción se basa en tasaciones obtenidas del Diario Oficial, sin aportar antecedentes que permitan efectuar una comparación según los rubros que contempla el informe de la Comisión de Peritos.

En su declaración testimonial, Ortiz Morales no supera el reparo denunciado en el párrafo anterior. La testigo expresa que la tasación de la Comisión de Peritos, a su juicio, no contiene un valor justo, en la medida que a pocos metros del sector se pagaron montos extremadamente infundados por las superficies expropiadas, que ni siquiera afectan demasiado a esos terrenos. Explica que, según la información del Diario Oficial, se pagó en promedio 200 unidades de fomento el metro cuadrado, con un mínimo de 140 y un máximo de 300, en circunstancias que el valor ofrecido para la propiedad de esta causa fue cercano a 38 unidades de fomento el metro cuadrado. Refiere que, en la determinación de los montos, se comprende el valor del terreno y de la construcción, que el primero debiese ser el mismo porque los terrenos están muy cerca, en tanto que el segundo puede variar al ser más recientes las construcciones a



las que se asignó mayor valor. Precisa que, sin embargo, el referido factor de antigüedad no justifica la abismante diferencia entre los inmuebles objeto de comparación. Es sobre este último punto que se concentrará el análisis sucesivo.

Ahora, contribuye a aclarar la divergencia por ítems, el informe pericial de 23 de julio de 2018, emanado de Jesús Díaz Pasmíño, ingeniero civil, en la medida que desglosa los rubros objeto de tasación. Esta pericia demuestra que respecto del inmueble de Av. Independencia N° 3642, el terreno se tasó en 12,9 unidades de fomento el metro cuadrado, equivalente a \$330.000 a la fecha de la tasación, en tanto que las construcciones en 18,7 unidades de fomento el metro cuadrado, equivalentes a \$625.000, por tratarse de albañilería reforzada. Esta distribución de los valores asignados en la tasación es compartida por los demás lotes expropiados a que alude Daniela Ortiz Morales, según detalla Díaz Pasmíño en la página 31 de su reporte, salvo en lo pertinente a ciertos inmuebles —locales comerciales y departamentos de la copropiedad— en que no hay terreno asociado en dominio a cada unidad horizontal, para las que se valoran, en consecuencia, sólo lo edificado.

En términos de corroboración, la conclusión del mencionado Díaz Pasmíño se aviene con la documental aparejada en su apelación por el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, que se pormenoriza en lo que sigue, relativa a los inmuebles que invoca la perito Daniela Ortiz Morales en su informe para justificar la diferencia:

(1) El Informe de Tasación de la comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización de 29 de diciembre de 2015, respecto de espacios comunes de los inmuebles



rol avalúo 2238-143 (lote 294-A), rol avalúo 2238-144 (lote 294-B), rol avalúo 2238-145 (lote 294-C) rol avalúo 2238-147 (lote 294-E), de 26 de diciembre de 2015, correspondientes a Av. Independencia 3602; 3604; 3608; 3606; 3612; y 3610 de la comuna de Conchalí, consigna por el terreno la suma de \$330.000 a razón de cada metro cuadrado; monto equivalente a la tasación del inmueble expropiado. Como se anticipó, en este caso, las tasaciones de la Comisión de Peritos, atinentes a locales comerciales de la referida comunidad —Informes de tasación de Av. Independencia N° 3602; N° 3604; N° 3608 y N° 3612, lotes N° 294-A; 294-B; 294-C y 294-E, respectivamente— no consignan el valor del terreno, sino sólo el de la construcción, por corresponder el dominio del suelo a la comunidad y, según expresa la Comisión, tratarse sólo lo edificado de “dominio exclusivo”. Esto último lo asevera Diaz Pasmíño en cuanto acota que el terreno “fue indemnizado en forma separada”.

(2) El Informe de Tasación del inmueble ubicado en Av. Independencia N°3642, rol avalúo 2238-36, lote de expropiación N° 297, que consigna, por el terreno, la suma de \$330.000, equivalente a la tasación del inmueble expropiado.

El perito arquitecto Gustavo Langerfeldt Undurraga, si bien sustenta en su informe que la diferencia apuntada no se justifica, soslaya que ésta corresponde a lo edificado y no al valor asignado a los terrenos el que, tratándose de tasaciones de la misma fecha, permanece constante. Este déficit en que incurre en su informe llega al extremo de comparar tasaciones de la Comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización que sólo avalúan lo edificado —Informes de tasación de Av. Independencia N° 3602; N° 3604; N° 3608 y N° 3612, lotes N° 294-A; 294-B; 294-



C y 294-E, respectivamente— con el informe de la propiedad de marras, que comprende terreno y construcciones, abarcando, de tal suerte, objetos de referencia distintos al comparar, como lo hizo en su informe y declaración Daniela Ortiz Morales. Este déficit sólo se supera respecto de la comparación de los inmuebles de Av. Independencia 3642 versus el de autos (N° 3498 de la misma Avenida), pero sin distinguir los rubros en que se desglosa la tasación, en circunstancias que el valor asignado al terreno es constante, de tal suerte que la diferencia radica, fundamentalmente, en el valor de lo edificado.

Así, el informe de Langerfeldt compara los inmuebles de Av. Independencia números 3602; 3612; 3604; 3642 y 3608, con el bien raíz expropiado por el que se reclama en esos autos, sustentando que “comparten condiciones prediales, constructivas, urbanas y de potencial inmobiliario casi idénticas”. Añade que, si de las diferencias se trata entre ambos extremos en comparación (N° 3602; 3612; 3604; 3642 y 3608 versus N° 3498), la propiedad de Av. Independencia 3498, posee mayor porcentaje de superficie afecta a expropiación, entorno urbano de mejor calidad y mayor potencial inmobiliario. Estas referencias, como puede advertirse, no distinguen claramente entre el terreno y lo construido sobre éste, aunque todo indica que aquello a lo que se asigna mayor gravitación, parece ser a la ubicación en la comuna de los inmuebles, esto es, al suelo.

Como se anticipó, al seguir en este punto Langerfeldt al informe de Daniela Ortiz Morales, incurre en el mismo error en el análisis, esto es, acerca de que el terreno no ha sido valorado de modo equivalente, lo que no se corresponde con las tasaciones de la



Comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización.

De todo lo razonado se sigue que el agravio del reclamante vertido en su apelación, no se configura en lo tocante al valor del terreno, desde que, con base en la prueba rendida, no hay diferencia entre las tasaciones que menciona en su impugnación y aquella recaída en el inmueble expropiado.

Además, deriva de lo razonado que el agravio que, a su turno, se sustenta en la apelación del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, efectivamente se configura en lo concerniente al valor del terreno, por la misma razón, sin perjuicio que resta todavía por determinar si el incremento resuelto en el fallo en alzada, puede asilarse en una diferencia que, según se demuestre, no se encuentre suficientemente fundada en la tasación de las construcciones vertida por la Comisión de Peritos.

Sin perjuicio, pese a que no lo identifica como el único, Langerfeldt Undurraga consigue centrarse en el elemento que determina la diferencia entre las tasaciones objeto de comparación: las construcciones. En lo pertinente al ítem que Langerfeldt singulariza en su informe como “Calidad y cantidad de las construcciones afectadas”, el perito acota que el inmueble de autos es inferior en calidad, desde que las edificaciones de contraste son de albañilería reforzada de un piso, pero en un estado de conservación regular o menos que regular. Añade que las construcciones también son sólidas en el inmueble expropiado, de albañilería reforzada, con un estado de conservación variado, pero en general es bueno o menos que bueno, especialmente en el local de la esquina de Av. Independencia con Aviador Acevedo.



Como puede advertirse, el reporte de Langerfeldt Undurraga no distingue, sino en términos muy genéricos, respecto de las construcciones y, en lo que interesa a esta reflexión, advierte que el suelo debe evaluarse en términos equivalentes, por compartir “condiciones prediales, constructivas, urbanas y de potencial inmobiliario casi idénticas”; conclusión que funda satisfactoriamente en su informe, a diferencia de la apreciación sobre las construcciones, como se dirá más adelante. Aquí, si bien alude a condiciones “constructivas”, enlista esta propiedad entre las restantes, sin especificar las similitudes. Sobre la distancia o proximidad de las divergencias en materia “constructiva”, versará en análisis sucesivo.

Sexto: Que, en los términos antes reseñados, la divergencia entre las partes sobre el monto de la indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, conforme el agravio sustentado en sus apelaciones, debe entenderse limitada al punto en que existe una diferencia de tasación entre los inmuebles objeto de comparación, esto es, el valor que debe asignarse a lo construido para efectos de la indemnización.

Establecido que el reparo del valor asignado al suelo no tiene fundamento alguno, al haberse avaluado en el mismo monto, no hay más componentes en la tasación de la Comisión de Peritos objetada mediante el reclamo que las construcciones. Si resta alguna duda todavía, sobre la reconstrucción de la fachada, valor de la reja y cortina metálica, no ha habido objeción siquiera en el reclamo de monto provisional que, más allá de la consignación, dio origen a esta causa contenciosa.



Luego, desde esta premisa, lo que se debe dirimir por esta Corte se limita a si la prueba del demandante demostró que a lo construido en Av. Independencia N° 3498, comuna de Conchalí, debe asignársele un valor superior al informado por la Comisión de Peritos en su Informe de Tasación de 29 de diciembre de 2015 y, en la afirmativa, su importe.

La referida Comisión, para determinar el monto provisional de la indemnización, bajo el rubro “edificaciones” describe al bien expropiado como una construcción de albañilería estucada, piso cerámico, cubierta de zinc, con dos baños, dos bodegas, y planta libre de atención al vecino. Alude también a que la fachada que debe reponerse, contemplada en otro rubro, pero de la misma edificación, es de albañilería revestida. En el punto, “criterios de valorización” expresa que se trata de un sector de viviendas muy antiguas, en su mayoría de adobe y que se encuentran cumpliendo su vida útil. De acuerdo a estas referencias, la comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización avalúa cada metro cuadrado de construcción expropiada o afectada por la expropiación en \$360.000.

Séptimo: Que, desde el punto de partida determinado por el Informe de Tasación de la Comisión de Peritos, Daniela Ortiz Morales en su reporte de valuación, bajo el ítem “construcciones”, expresa que se trata de inmuebles de fachadas continuas en buen estado de conservación. Añade que las construcciones no son nuevas, al punto que su expectativa de vida es de 8 años. Este aserto lo concluye al atribuir a lo edificado determinada vida útil, sin alusión así ello obedece a un criterio estadístico, un baremo relativo a las técnicas constructivas empleadas, a los materiales u otra



variable. Resta también por depreciación, un 50% del valor a las edificaciones.

El informe de Jesús Díaz Pasmíño expresa respecto del bien expropiado que, a la fecha del reconocimiento pericial, la entidad expropiante no había tomado posesión material de éste. Explica que no accedió a su interior y que lo construido había sido previamente demolido. Precisa que la valorización del ítem “edificaciones” corresponde al costo de reposición de la construcción, considerando valores consignados en presupuestos de construcción, en base a costos unitarios establecidos por diferentes organismos técnicos del área de las obras de construcción y precios de mercado de edificaciones con partidas de similares características, incluyendo todos los costos, aplicando luego depreciación por edad y el estado de uso y conservación de la construcción.

Específicamente respecto del inmueble expropiado, Díaz Pasmíño acota que se trata de una construcción antigua, de albañilería en adobe de 1925. Añade que es posible que los muros sean parte de machones o refuerzos colocados a la estructura base de adobe, esto es, una mixtura entre partes de albañilería y adobe, pero que, frente a la una determinación estructural precisa, asume que la construcción es de albañilería, con una antigüedad de 90 años al 2015.

Para la tasación, Díaz Pasmíño adopta como referente una construcción de similares características físicas a la descrita por la comisión a cargo de determinar el monto provisional en su informe, apoyándose en la fijación fotográfica, con lo que estima que el valor de reposición puede ser catalogado entre tipo C-3 y C-4, asignándole un valor promedio y luego aplica una depreciación de



45% según lo recomendado por especialistas para su antigüedad. No explica la categorización a la que adscriben las menciones C-3 y C-4 de que se sirve.

En la página 31 de su informe, Díaz Pasmíño indica que en los predios que Daniela Ortiz Morales compara con el expropiado, las edificaciones son de albañilería reforzada. Pormenoriza esta referencia indicando que el Lote N° 297 de Av. Independencia N° 3642, Conchalí, corresponde a una sucursal bancaria del Banco Estado, de albañilería reforzada de unos 10 años de antigüedad y buen estado de conservación, que incluye en este ítem “construcciones” todas las obras anexas e instalaciones propias de un inmueble de ese giro como iluminación, seguridad y confort. En este punto, corrobora esta apreciación el “Informe de Tasación” de la Comisión de Peritos del inmueble ubicado en Av. Independencia N°3642, rol avalúo 2238-36, lote de expropiación N° 297, en la parte que expresa, bajo el acápite “especificaciones”, que se trata de un “local comercial doble altura construcción albañilería y acero”; para luego precisar en el rubro “características del inmueble” que corresponde a un “local comercial destinado a sucursal bancaria de un piso en doble altura”. Desde luego, esta circunstancia refleja diferencias significativas con el inmueble expropiado de que trata la presente impugnación judicial del monto provisional. Por contraste, los informes de tasación de la Comisión de Peritos del departamento y los locales comerciales, lotes 294-A; 294-B; 294-C y 294-E, aluden en el acápite “características del inmueble” a “estructura en albañilería confinada por marcos de hormigón armado”, sin mayores precisiones, de tal suerte que no aparece demostrada según la prueba alguna diferencia relevante entre hormigón reforzado y la



modalidad de refuerzo que sería el confinamiento por marcos de hormigón armado.

En efecto, en la misma página de su informe, antes indicada (31), Díaz Pasmíño indica que el Lote 294-B de Av. Independencia 3604, corresponde a departamento de residencia, situado en el segundo piso de un conjunto comercial y residencial de dos pisos de estructura de albañilería reforzada, con una antigüedad estimada 15 a 20 años, en buen estado. Los lotes 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608 y 294-E de Av. Independencia N° 3612, corresponden a tres locales comerciales, situados en el primer piso del referido conjunto comercial y residencial de dos pisos, de la misma estructura, antigüedad y estado.

Finalmente, el peritaje de Gustavo Langerfeldt Undurraga, describiendo al inmueble expropiado, expresa que se trata de construcción de un piso en albañilería reforzada, con terminaciones estándar, en buen estado, sin mayor mantención. Luego, al parangonarlo con los inmuebles a que recurre la perito Daniela Ortiz Morales, expresa que todos son de albañilería reforzada, pero el estado de conservación es regular o menos que regular en el bien expropiado, en tanto que en los inmuebles en que se apoya la comparación es bueno o menos que bueno.

Octavo: Que, las pericias reseñadas en el motivo que precede, convergen en torno al carácter sólido de la edificación expropiada y a su conformación por una estructura de albañilería estucada, tal como fue descrito por la Comisión de Peritos. Sobre las características de la albañilería, Díaz Pasmíño alude a la existencia de refuerzos a una base de adobe con machones, destinados a



fortalecer lo construido. De tal suerte, este afianzamiento de orden estructural corrobora la apreciación de Langerfeldt Undurraga sobre el carácter reforzado de la albañilería que, aunque no dispuesta como en las otras construcciones según norma aplicada (encofrado o confinado por marcos de hormigón), adscribe a la mencionada categoría de estructura de albañilería reforzada. La diferencia apuntada, dentro del margen de lo que cuenta como albañilería reforzada, debe considerarse en el rubro antigüedad, al tratarse de hormigón reforzado de manera distinta, acorde épocas de ejecución de las obras correspondientes, también diversas .

El estado de lo edificado se estima bueno por Ortiz Morales y Díaz Pasmíño. Para Langerfeldt Undurraga es regular o menos que regular. En las fotografías que acompañan los informes periciales, en la estructura externa de casa esquina pintada de color azul como, asimismo, en las fotografías interiores anexas al informe de Ortiz Morales, no se aprecia visiblemente un déficit en el estado de conservación del inmueble. Según las circunstancias referidas, la ausencia de fundamentación del diagnóstico de Langerfeldt Undurraga sobre este punto, determina la primacía del que suministran los restantes informes, máxime si la Comisión de Peritos no vierte apreciación sobre un estado de conservación menoscabado o deficitario.

Queda establecido, en las condiciones apuntadas, que se trata de una construcción de albañilería reforzada en buen estado de conservación. En estos rubros no hay diferencia relevante con las edificaciones de los lotes 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608 y 294-E de Av. Independencia N° 3612, correspondientes a tres locales comerciales, y al departamento



situado en el segundo piso de la comunidad que alberga dichos locales (lote 294-B de Av. Independencia 3604).

En relación con la depreciación por antigüedad que introducen en sus cálculos Ortiz Morales y Díaz Pasmíño, esta estimación aparece refutada por el estado de conservación antes establecido y pugna con la efectividad del menoscabo que se persigue determinar.

Así, Díaz Pasmíño, amparándose en antecedentes documentales de avalúo y de inmuebles vecinos de similares características, estimó que la construcción data de 1925. Luego, habiéndose conjeturado sobre la vida útil de lo construido en 100 años, frente al próximo vencimiento de este plazo, solo puede concluirse lo errado de la estimación abstracta si, como se ha concluido, el estado de la edificación es bueno, de manera que, sobre esta base cierta, es de presumir que luego de transcurridos ocho o diez años no alcanzaría la construcción la categoría de ruinoso o carente de toda utilidad, por el mero transcurso del tiempo, al extinguirse su vida útil. Aparece evidente que la edificación expropiada conserva un remanente de utilidad mayor según su uso ordinario, acorde su naturaleza, que no fue correctamente valorado, máxime si lo concluido por los peritos referidos no se ampara en las características concretas de la edificación y las obras útiles que experimentó en fechas no determinadas, según acota Díaz Pasmíño, al punto que desde una estructura de abobe pasó a constituir una de albañilería reforzada (machones) y revestida.

Interesa destacar que la antigüedad y consiguiente depreciación por ésta, bajo la óptica del daño patrimonial efectivo,



no se debe determinar sólo por referencia al año de construcción, sino amparándose en elementos concretos de valorización sobre características de la estructura, conformación de ésta y sus propiedades, los que, de una parte, están ausentes en el informe de la Comisión de Peritos y, por la otra, no aparecen con sensibles diferencias entre los inmuebles comparados, fruto de las probanzas del juicio.

Ahora, en parangón con los lotes 294-B de Av. Independencia 3604; 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608 y 294-E de Av. Independencia N° 3612, la antigüedad es mayor en el bien expropiado, desde que, como apunta Díaz Pasmíño, los locales comerciales no tenían más de 20 años. No puede asumirse, además, que al tasar estos locales se hubiere aplicado depreciación. El punto estriba en que, según lo razonado previamente sobre el remanente de utilidad de lo edificado y que la antigüedad debe comprender diferencias de la norma constructiva aplicada en épocas distintas, la rebaja determinada por depreciación debe valorarse en un margen inferior al propuesto por los referidos peritos Ortiz Morales y Díaz Pasmíño, de manera que no aparezca contradictoria con los restantes elementos.

Este orden de ideas, cobra sentido una reducción de valor por depreciación de un 33,3% (un tercio), teniendo como base el monto asignado a las edificaciones de contraste (lotes 294-B; 294-A; 294-C y 294-E). Este tercio por depreciación que separa a ambas edificaciones, se comprende como un eslabón inferior a la que postulan los mencionados peritos Ortiz Morales y Díaz Pasmíño, cercana a la mitad (50% y 45% de remanente, respectivamente). En



suma, se estará a la fracción equivalente a un 66,7% aplicada sobre el valor que se dirá a continuación.

Luego, en el ámbito de las construcciones, la equiparación completa que proponen en su apelación los reclamantes se satisface sólo en lo tocante al estado de conservación y a la estructura, para con los referidos lotes 294-B de Av. Independencia 3604; 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608; y 294-E de Av. Independencia N° 3612. Por contraste, por antigüedad corresponde aplicar un 33,3% de depreciación en desmedro del inmueble *sub lite*. La diferencia entre ambas edificaciones se contrae, en este análisis, sólo a ese rubro, de manera que, sobre el mayor valor asignado a los valores en comparación, se aplica la merma indicada. Así, la suma de \$625.000 en que fueron tasadas, por metro cuadrado, las edificaciones de los locales comerciales aludidos —lotes 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608 y 294-E de Av. Independencia N° 3612— y el departamento del lote 294-B de Av. Independencia 3604, queda determinada para el inmueble de estos autos en una fracción del 66,7%, equivalente a \$416.875 por concepto de edificaciones por metro cuadrado. En suma, media entre ambos extremos en comparación, una diferencia marginal, limitada a la antigüedad.

Con afán conclusivo debe apuntarse que el punto radica en la excesiva gravitación del único elemento diferenciador concurrente que determino la Comisión de Peritos. Desde que ésta señala en su informe de tasación que “*se trata de un sector de viviendas muy antiguas, en su mayoría de adobe y que se encuentran cumpliendo su vida útil*”. Todo indica que en su valoración tuvo un margen mayor que el que le corresponde la antigüedad bajo un criterio de



depreciación abstracto, sin una justificación de su medida o forma de calibrarlo a partir de los elementos concernientes al sistema constructivo y estructural, calidad de materiales, mantención, conservación y estado estructural .

Noveno: Que, en este caso, la comparación es un método correcto para preservar los derechos del administrado, desde que, a falta de motivo suficiente constatado en el acto expropiatorio que los afecta, debe ser compensada a través de una corrección fundada en la isonomía. No puede soslayarse que, a fin de cuentas, la expropiación es una carga pública compensada a través de una medida de justicia correctiva, como lo es la indemnización del daño patrimonial efectivamente causado. Sin embargo, no por ello pierde el acto expropiatorio la fidelidad debida a una igual distribución, entendida como principio o basamento lógico y necesario que gobierna a las referidas cargas, resultando intolerable que, en igualdad de condiciones, el pago sea menor en un caso respecto del otro. En las condiciones reseñadas, el ejercicio sobre el que ha versado este fallo no ha sido otro que reducir esa distancia, aislando claramente las diferencias y bastantando su gravitación.

Décimo: Que, las edificaciones de los lotes 294-B de Av. Independencia 3604; 294-A de Av. Independencia 3602; 294-C de Av. Independencia N° 3608 y 294-E de Av. Independencia N° 3612, según los informes de tasación de la respectiva Comisión de Peritos tantas veces mencionados, valoran uniformemente el metro cuadrado de edificación correspondiente a “departamento albañilería y tabiquería” en el primero y “local comercial en albañilería” en los restantes, en \$625.000. El 66,7% de este importe, referido en el



motivo precedente como valor de lo edificado en el inmueble de marras, alcanza la suma de \$416.875 por metro cuadrado.

En consecuencia, en la determinación de la indemnización pedida en la demanda, debe sustituirse el valor de las construcciones tanto dentro del área de expropiación como fuera de ésta, ascendente a \$360.000, por el referido monto de \$416.875.

Undécimo: Como cuestión previa a la decisión, conviene adecuar los patrones de cálculo utilizados en la referida tasación a aquellos de que se sirve la sentencia que se revisa y, de tal manera, contar con un referente claro de comparación.

En primer lugar, lo expresado implica establecer como patrón la unidad de fomento por metro cuadrado, adecuando a ese valor los montos expresados en pesos. El valor de la unidad de fomento corresponde, a la fecha de la tasación, esto es, al 29 de diciembre de 2015, a \$25.629,09.

En segundo lugar, conforme la fórmula empleada en el fallo como también por los peritos del juicio, aplicada a la tasación que se impugna en estos autos, todos los rubros indemnizados se suman alcanzando la cifra global de \$86.209.100. Este importe se divide por los metros cuadrados de suelo expropiado, esto es, 85,27. El resultado asciende a \$1.011.013,252, equivalente a 39,4 unidades de fomento, por metro cuadrado. Ese fue el monto fijado por la Comisión de Peritos.

Luego, incrementando este último guarismo es que la sentencia en alzada ordenó una indemnización de 48 unidades de fomento por metro cuadrado expropiado.

Sobre esta base y en las coordenadas de la tasación impugnada, el valor que corresponde a la indemnización conforme



lo razonado en esta sentencia se determina según los siguientes pasos:

- (1) Remplazando en la evaluación de la Comisión de Peritos la suma de \$360.000 asociada al metro cuadrado por edificación dentro y fuera del área del terreno expropiado, por la de \$416.875, de modo de reflejar el incremento que se ha determinado.
- (2) Multiplicando la suma de \$416.875 por la cantidad de metros construidos, tanto en la superficie de suelo expropiado como fuera de ésta a que se aplica este aumento, esto es, respectivamente, 77,50 más 71,50 que totalizan 149 metros cuadrados. El resultado de la multiplicación referida asciende a \$62.114.375.
- (3) Agregando el resultado de la operación anterior a los rubros que no serán remplazados en la tasación impugnada (terreno, reposición de fachada, rejas de fierro y cortina metálica = \$32.569.100), arroja un total de \$94.683.475.
- (4) Expresando los referidos \$94.683.475 en unidades de fomento, equivalen a 3.694 en total y a 43,32 unidades de fomento por metro cuadrado.

En suma, la Comisión de Peritos asignó a cada metro cuadrado expropiado un valor de 39,4 unidades de fomento. La sentencia en alzada lo incrementa a 48 unidades de fomento y esta Corte, según se expondrá en lo resolutivo, la determinará en 43,3 unidades de fomento por metro cuadrado.

Duodécimo: Que las sumas que en definitiva corresponda pagar deberán reajustarse conforme al artículo 14 del Decreto Ley



N° 2.186. De este importe deberá descontarse el monto provisional consignado, reajustado de la misma forma.

Asimismo, el pago deberá realizarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la fecha de la toma de posesión material del bien expropiado y hasta la de su pago efectivo.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto por los artículos 144 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada, de veinticuatro de agosto de dos mil veinte, dictada por el Décimo Segundo Juzgado Civil de esta ciudad, **con declaración** que se reduce el monto de la Indemnización, a las sumas que en su oportunidad se liquiden, a razón de 43,32 unidades de fomento el metro cuadrado de terreno expropiado, más los reajustes e intereses antes descritos.

Se confirma en lo demás la indicada sentencia.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redactó el Ministro (S) Rodrigo Carvajal Schnettler.

N°Civil-11424-2020.

Pronunciada por la Cuarta Sala, integrada por los Ministros señor Juan Manuel Muñoz Pardo, señora Paola Danai Hasbun Mancilla y el Ministro (S) señor Rodrigo Ignacio Carvajal Schnettler.

Autoriza el (la) ministro de fe de esta Illtma. Corte de Apelaciones de Santiago.

En Santiago, seis de mayo de dos mil veintidós, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.





CBKRZHXVXG

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Juan Manuel Muñoz P., Paola Danai Hasbun M. y Ministro Suplente Rodrigo Ignacio Carvajal S. Santiago, seis de mayo de dos mil veintidós.

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



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>