

Antofagasta, a dos de noviembre de dos mil veinte.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia en alzada con excepción de su motivo Décimo que se elimina y se tiene además presente:

PRIMERO: Que el Fisco de Chile ha interpuesto recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada en los autos Rol N°1569-2018 por el Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, de 14 de noviembre de 2019, que hizo lugar a la demanda de constitución de servidumbre minera deducida en contra del apelante, sobre una superficie total de 18,84 hectáreas, respecto de la cual fijó un valor de 7,46 UF anuales a título de indemnización compensatoria.

Si bien en principio apeló de la declaración de la constitución de la servidumbre, en esta instancia limitó su apelación y solicitó en definitiva que se confirmara la sentencia, elevándose el monto de la indemnización a 48,68 Unidades de Fomento anuales, o la que se fije superior a la fijada por el tribunal a quo.

El apelante funda su agravio en la circunstancia que el valor de la indemnización se fijó tomando sólo en consideración el informe pericial evacuado en autos, sin ponderar ni analizar la prueba documental que aportó su parte, consistente en un oficio de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Antofagasta que informaba sobre el monto que debía fijarse por dicha indemnización y los parámetros usados para llegar a éste; como tampoco recoge los argumentos alegados por su parte.

Alude al artículo 122 del Código de Minería, en cuanto



dispone que para la constitución de la servidumbre es necesaria la determinación previa de la indemnización por todo perjuicio que se cause al dueño del predio sobre el que se ejercerá la servidumbre, estimando que no se cumplió con la exigencia de dicha disposición, pues del uso y explotación que hará la demandante en las labores propias de su giro se traducirá en un beneficio pecuniario a su favor, empero causará al Fisco de Chile un daño por la exigua cantidad fijada en el fallo, pues se verá privado del uso y goce de su patrimonio, lo que pugna con la finalidad lucrativa de la actora pues el uso del predio sería casi gratuito, lo que sería contrario a los principios de enriquecimiento sin causa, igualdad y justicia.

Estima que el valor de indemnización debe aumentarse a la cantidad de 48,68 Unidades de Fomento anuales, o la suma que fije esta Corte y que sea superior al monto determinado por el tribunal a quo.

SEGUNDO: Que el Tribunal de primera instancia estableció adecuadamente la procedencia de la constitución de la servidumbre minera solicitada por la demandante, toda vez que concurren los presupuestos de hecho que así lo permiten, de manera que ante tal hecho, corresponde fijar el valor de la indemnización que se debe pagar al propietario del predio sirviente, en este caso el Fisco de Chile.

TERCERO: Que para fijar el monto de la indemnización, el tribunal a quo valoró exclusivamente el informe pericial agregado a los autos del perito Patricio Marcelo Maya Aguirre, conforme al cual los terrenos solicitados son rurales y en el entorno en que se emplaza, solo existe actividad productiva, generada por la Planta de Coya Sur de SQM Industrial, siendo un área consolidada de extracción y



beneficio para la actividad minera no metálica realizada por demandante. Que no debiese generar perjuicios para el Fisco de Chile, y sí son una oportunidad de beneficios al poder recibir el pago del gravamen por el uso del predio, por un periodo determinado de tiempo de 40 años, pudiendo finalizar anticipadamente y/o hasta cuando cese la explotación de su recurso minero, fomentando la inversión de la actividad minera y generando fuerza laboral para la comuna de María Elena. El objeto de la servidumbre solicitada, busca consolidar la ampliación de la Planta Coya Sur de SQM Industrial, la cual cuenta con la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), del proyecto -Nueva Planta de Nitrato de Potasio Coya Sur, Resolución Exenta N°0377/2007 de fecha 28 de Noviembre de 2007 y la aprobación de la DIA, del proyecto "Planta de Nitrato de Potasio(NPT4), Coya Sur", Resolución Exenta N°0265/2013 de fecha 25 de Septiembre de 2013, emitidos por la Corema de la II Región. Que el trabajo actual de SQM Industrial, en busca de consolidar esta ampliación, con la construcción de la piscina de evaporación, camino operacional y tuberías existentes, y que para el Fisco de Chile, permite lograr un ordenamiento territorial, a través del pago de un gravamen por el uso de suelo. En cuanto a la tasación, señala que asciende a una indemnización anual a favor del Fisco de Chile por las 18,84 hectáreas, de **7,46 UF**, por una duración de tiempo de 40 años o lo que dure el proyecto de explotación minera. Señala también el informe pericial que en su reconocimiento en terreno y al estudio del sector rural, el área que cubre la servidumbre, es desértica, sin posibilidades de cultivos, y sólo existe interés actual del sector por la demandante. El establecimiento de beneficio, donde se emplaza la servidumbre, pertenece a la actora en un cien por ciento,



no existiendo ningún impedimento de planificación territorial, monumentos nacionales, bienes nacionales protegidos, áreas de zonas indígenas y atractivos turísticos, en el área y su alrededor.

CUARTO: Que sin embargo, el juez de primera instancia si bien lo menciona y transcribe en la sentencia, no ponderó el documento acompañado consistente en el Ordinario SER02-004281/2018, emitido por la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales Región de Antofagasta, conforme al cual el valor comercial del terreno solicitado para la servidumbre es de 3.894,76 Unidades de Fomento, basado en un valor unitario de terreno de 206,73 UF por hectárea, con arreglo a la tasación de peritos arquitectos, funcionarios de dicha repartición pública, encargados justamente de las tasaciones de terrenos fiscales.

En dicho documento se tasa el valor comercial del predio en 3.894,76 UF (Unidades de fomento), basado en un valor unitario del suelo promedio de 206,73 UF por hectárea.

En cuanto al valor de la indemnización, de acuerdo a lo dispuesto en la Orden Ministerial N°01 de fecha 09 de septiembre de 2016, del Ministerio de Bienes Nacionales y en atención a lo estipulado en los artículos 122 y 123 del Código de Minería, se indica que para efectos del cobro de indemnización para servidumbres voluntarias, está estipulado cobrar el 50% del valor comercial del inmueble, el cual en este caso asciende a 1947,38 UF. En atención a que la servidumbre se solicita por 40 años, la indemnización fijada a partir de la tasación comercial que la Secretaría Regional Ministerial ha realizado debe dividirse en cuotas anuales, resultando una indemnización de 48,68 UF al año.

El fundamento de la tasación se indica en el Informe



de Tasación Comercial N° 3649 en el que se indica entre otros antecedentes, que las servidumbres se encuentran ubicados a Piscinas de evaporación solar faena SQM, sector Coya Sur, emplazada en zona desértica; de la comuna de María Elena. Esta solicitud tiene una superficie total, de 18,84 hectáreas. No posee urbanización. Para establecer el valor unitario del suelo de la servidumbre, se utiliza como metodología, la comparación directa de mercado, es decir, la determinación de un valor de suelo, derivado del análisis de referencias comerciales, ya sean ventas u ofertas de inmuebles similares situados en el mismo sector, y dicho análisis de mercado, determina un "Valor Base", que puede corresponder a un promedio de las referencias o a una de ellas en particular, la de mayor similitud. Que para los predios analizados, se deben considerar las variables externas e internas que influyen en su valorización, por ello, a dicho valor base, se deben considerar "ajustes y/o correcciones", en función a las características propias del terreno. Estos "ajustes", que pueden ser descuentos o aumentos consideran fundamentalmente, cuatro variables de interés mayor: topografía, proximidad a áreas urbanas, demanda del sector y diferencia de superficie. Para determinar el valor de suelo de la servidumbre, se consideran en este caso seis referencias correspondiente a empresas asociadas a proyectos industriales, donde la Comisión Especial de Enajenaciones (CEE) en el período 2014 - 2015, determinó un rango acotado de valores de suelo entre 149 y 186 UF por hectárea para terrenos de aprox. 205,00 hectáreas promedio, todos situados en torno al Sector Coya Sur.

Se concluye en el informe de tasación comercial, que el valor de indemnización por la servidumbre, según Orden Ministerial N° 1 de 09 de septiembre de 2016, debe ser de



un 50% del valor de tasación del inmueble que en este caso corresponde a 1.947,38 UF si se paga de una sola vez; y en caso de disponerse el pago en cuotas anuales, debe ser de un 6% del valor de tasación que en este caso asciende a 48,68 UF.

QUINTO: Que el informe pericial agregado a los autos debe ponderarse conforme al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, es decir, conforme a las reglas de la sana crítica, y procediendo de dicha manera no parece posible otorgarle valor, dado que la conclusión a que arriba es francamente absurda, pues carece de todo sustento lógico tasar el valor del terreno para los efectos de la servidumbre en 7,46 UF por 18,84 hectáreas de terreno anual, es decir, 0,4 UF por hectárea, lo que corresponde a un pago anual aproximado de \$11.500.- una vez al año por una hectárea de terreno, lo que en los hechos se traduce prácticamente en gratuidad.

Lo anterior escapa a cualquier idea lógica, si se tiene en cuenta que la indemnización que se encuentra obligada a pagar la demandante de servidumbre, debe consistir en una cantidad racional, destinada a resarcir todo perjuicio que pudiera ocasionarse al dueño del predio sirviente conforme al artículo 122 del Código de Minería, por lo que debió considerar también el juez a quo, entre otros antecedentes, el interés turístico en la zona y la existencia de acuíferos protegidos, cuestiones que no consideró el perito.

A mayor abundamiento, atendidas las características del terreno en que se pretende constituir la servidumbre, existe un tópico usualmente olvidado en estas materias, que dice relación con la valoración del desierto en sí, no en relación a los usos mineros que se le pueda dar, acorde a una perspectiva, clásica e incluso arcaica, sino a su valor



como fuente energética natural, y por cierto una potencial fuente de recursos, quedando atrás aquella mirada como terreno, estéril, yermo, inculto, hasta inútil como se le ha descrito, perspectiva desde la cual cabe reflexionar en torno a los efectos de estas actividades en un ecosistema muy frágil, y la expansión de tales efectos, de ahí la inminente necesidad en estas materias de atender a toda la normativa medio ambiental, entendida en sentido amplio, para otorgar tales servidumbres, no sólo donde destacan los parámetros técnicos, sino también los ambientales y también los comerciales, como los indicados por la Secretaría Ministerial de Bienes Nacionales, en el informe ignorado por el sentenciador a quo.

SEXTO: Que conforme con lo razonado precedentemente, a fin de determinar el monto de la indemnización que deba pagar la demandante, y siendo abiertamente contradictorios la pericia de autos con el documento que contiene el informe del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales, se preferirá este último por estimarse más conforme con la verdad, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil.

En efecto, el informe técnico del Ministerio de Bienes Nacionales se sustenta en leyes, reglamentos y decretos, especialmente el Código de Minería y la Orden Ministerial 1, de 23 de noviembre de 2018, sobre normas en materia de administración y enajenación de bienes raíces fiscales, como también la Orden N°1 de 09 de septiembre de 2016. Tales antecedentes representan precisamente instrucciones relativas a criterios y procedimientos para constituir servidumbres sobre propiedad fiscal, administradas por el Ministerio de Bienes Nacionales, de manera que el informe en comento tiene un sustento reglamentario, además de explicar el método de tasación y



las referencias comerciales que usó para determinar el valor del suelo, conteniendo los ajustes o correcciones que efectuó en base a las mismas características del lugar, de lo cual se desprende que usó una metodología clara, con antecedentes preestablecidos en el reglamento respectivo, por lo que debe otorgársele valor de convicción.

En este orden de ideas, se aplicará el criterio del 6% para el pago de la cuota anual por la constitución de la servidumbre, que en este caso asciende a la suma de 48,68 Unidades de Fomento.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 120 y siguientes del Código de Minería, 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA sin costas** del recurso, la sentencia apelada de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, dictada en causa Rol 1569-2018 del Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, **con declaración** que se aumenta el monto de la indemnización en favor del Fisco de Chile, la que se regula en **48,68 (cuarenta y ocho coma sesenta y ocho) Unidades de Fomento Anuales**, por las 18,84 (dieciocho coma ochenta y cuatro) hectáreas que comprende la zona de servidumbre, que deberán ser pagadas dentro de los primeros cinco días del mes de enero de cada año.

Regístrese y comuníquese.

Rol 26-2020 (CIV)

Redacción del Ministro Titular Sr. Eric Sepúlveda Casanova.





NPKRHHKSWZK

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Antofagasta integrada por los Ministros (as) Myriam Del Carmen Urbina P., Jasna Katy Pavlich N., Eric Dario Sepulveda C. Antofagasta, dos de noviembre de dos mil veinte.

En Antofagasta, a dos de noviembre de dos mil veinte, 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 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>