

C.A. de Temuco

Temuco, dieciséis de agosto de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia enalzada y se tiene además presente:

PRIMERO: Que se ha deducido por el SERVIU IX REGION apelación en contra de la sentencia de fecha 26 de julio de 2021, rectificadora por resolución de fecha 05 de agosto de 2021, que acogió la demanda deducida por Inmobiliaria El Águila Limitada (cesionaria de derechos litigiosos de Banco de Crédito e Inversiones) en contra del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región de la Araucanía, ordenando la expropiación total del bien parcialmente expropiado ubicado en calle Avenida Pedro de Valdivia N°0785 de la comuna de Temuco, Rol Avalúo N°1307-28, cuyo título está inscrito a fojas 15.180 número 8.256 del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2019, disponiendo que el SERVIU dicte el acto expropiatorio adicional cumpliendo con lo dispuesto por el Art. 9 del DL 2.186”.

SEGUNDO: Que, conforme al artículo 9 letra b.-) del DL. 2186 de 1979 dentro del plazo de treinta días, contados desde la publicación en el Diario Oficial del acto expropiatorio, el expropiado podrá reclamar ante el juez competente para solicitar que se disponga la expropiación total del bien parcialmente expropiado cuando la parte no afectada del mismo careciere por sí sola de significación económica o se hiciera difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento.

TERCERO: Que del texto transcrito fluye que las hipótesis que autorizan para ordenar la expropiación de la parte de un bien inicialmente no comprendida en ella, son: a.-) Que, el retazo no expropiado carezca por sí solo de significación económica; b.-) Que, cuando consecuencia de la expropiación la explotación del remanente del bien se hiciera difícil o resultare prácticamente imposible. Ello implica que la ley ha concebido la hipótesis artículo 9 letra b.-) del DL. 2186 de 1979 atendiendo a la



singularidad del bien afectado por la expropiación y a las características específicas del inmueble del reclamante resultante de dicho acto. Se trata en consecuencia de un análisis casuístico atendiendo a las peculiaridades del caso concreto que se toca conocer.

CUARTO: Que, con el objeto de hacer claridad sobre la efectividad y legalidad de la salida del local comercial de la actora (SERVITECA DACSA) por calle Hochstetter, se decretó como medida para mejor resolver que la I. Municipalidad de Temuco informe respecto de la situación legal de la franja que sería municipal situada entre calle Hochstetter e inmueble de propiedad de la actora. Asimismo, se lo solicito se indique la factibilidad de establecer eventuales servidumbres de paso en favor de la reclamante de autos medida que no pudo ser concretada dada que la Municipalidad no respondió al requerimiento de esta I. Corte, razón por la cual con fecha 1 de Julio de 2022, según rola a folio 47 se dejó sin efecto la misma.

QUINTO: Que, la sentencia en alzada dio por establecido que la porción de inmueble no expropiada carece de acceso a calle Hochstetter y a Av. Pedro de Valdivia considerando, entre otros aspectos el mérito de los certificados de inscripción de dominio del inmueble objeto de la expropiación acompañados por la parte demandante y no objetados, el cual consigna en sus deslindes, especialmente el oriente, no a la calle Hochstetter, sino que a otro inmueble.

SEXTO: Que, es un hecho pacífico que, según títulos, la actora no tiene salida por calle Hochstetter y que la situación que a la fecha se ejerce de por dicha calle corresponde a una situación de hecho no regularizada por tratarse al parecer de una franja municipal. Al efecto textualmente en su apelación el SERVIU señala que “resulta contradictorio que, en pos de sus intereses particulares, la demandante se apoye en la imposibilidad de utilizar la franja municipal al costado de su terreno, cuando en realidad, siempre lo ha hecho, e incluso, consideró esa superficie al momento de solicitar el permiso de



edificación, según el documento ya citado en el párrafo anterior, motivo del cual, es dable concluir que sustenta sus pretensiones en contra de su propia conducta, lo que es propio de la mala fe”. Asimismo, la recurrente agrega que se encuentra habilitado un acceso por calle Hochstetter, el cual fue efectuado por la empresa constructora del Proyecto de Mejoramiento de Av. Pedro de Valdivia, y que está en buen estado y en perfecto funcionamiento, cuestión que se corrobora no sólo con el informe realizado por el perito Patricio Casagrande Ulloa, sino con transitar por el sector, el cual tiene gran afluencia de vehículos, donde puede apreciarse el local comercial de autos en pleno funcionamiento.”

SEPTIMO: Que, adicionalmente cabe consignar que tal como consta el documento denominado “informe pericial particular”, acompañado por la parte demandada, elaborado por don Patricio Casagrande Ulloa existe un polígono en el deslinde oriente del inmueble que, según su informe no tiene título de dominio, el que se encuentra entre el inmueble objeto de la expropiación y la calle Hochstetter, acompañando a dicho documento los planos en cuestión. Añade que de acuerdo al demandante por su cabida su propiedad deslinda con calle Hochstetter y Pedro de Valdivia, donde presentaba acceso por las 2 calles antes de la expropiación, de acuerdo a los deslindes legales esta propiedad solo presenta salida por calle Pedro de Valdivia. En el documento denominado “Informe de expropiación”, elaborado por el arquitecto don Enzo Rivano Optiz, acompañado por la parte demandada, se expone que el terreno colinda hacia su costado poniente y norte con estero Botrolhue y hacia el oriente con lote municipal en franja de área verde, lo cual no permite crear un acceso desde este costado, y en caso de que se pudiera, éste no tendría en absoluto condiciones similares a las existentes con el acceso del proyecto general, ya que requeriría una vía de reducción de velocidad para poder acceder.



OCTAVO: Que, en suma, se puede concluir que el retazo no expropiado carece de salida formalmente establecida a calle Hochstetter, presentando una situación similar hacia Avenida Pedro de Valdivia, por la construcción de una rotonda cerrada con desnivel sin salida a ésta.

NOVENO: Que, en este contexto cabe concluir que la falta de una salida legal por calle Hochstetter, transforma al retazo no expropiado, como consecuencia de la eliminación de la salida por Pedro de Valdivia, en una suerte de “isla” que impida su aprovechamiento comercial, a pesar de que el predio de hecho ocupe un área verde municipal en calle Hochstetter que le permita el acceso por la misma. Asimismo, no se acreditó la factibilidad de establecer eventuales servidumbres de paso en favor de la actora de autos que permita seguir funcionando a la Serviteca Dacsá en el retazo no expropiado.

DECIMO: Que, como se ha indicado el artículo 9 letra b) del Decreto Ley N° 2186 de 1979 no contempla como única causal la imposibilidad absoluta de desarrollar una actividad económica, sino que dispone que basta que la explotación o aprovechamiento del terreno sea muy difícil o prácticamente imposible, cuestión que claramente se configura en la especie, toda vez que la superficie no expropiada por efecto de la expropiación queda transformada en una suerte de Isla, sin comunicación efectiva y directa con vías públicas, cuestión que dificulta indudablemente la realización de actividades económicas o su aprovechamiento, cumpliéndose con el estándar exigido en la ley. A su turno, es inconcuso que tal circunstancia impacta en la significancia económica del inmueble.

UNDECIMO: Que dado lo anterior se comparte la conclusión del tribunal recurrido consignada en el considerando décimo cuarto en cuanto a que “careciendo el inmueble de otro acceso vehicular que no corresponda al de Av. Pedro de Valdivia, en atención a la naturaleza de las obras y al diseño de dicha avenida que se encuentra a una



mayor altura y que no ha previsto la existencia de una acceso vehículo se obstaculiza de manera ostensible su posibilidad de obtener algún provecho económico, en cualquiera de las otras actividades comerciales que permite el plan regulador, constituyéndose en una verdadera isla entre el inmueble que se encuentra al oriente de este, los esteros que constituyen sus deslindes norte y poniente y una avenida de alto tránsito y en desnivel, como fue concluido por la perito doña María Luisa Chaperón Toro, según ya fue explicado en el considerando anterior, por lo que no cabe sino acoger la acción incoada”.

DECIMO : Que, en relación a la alegación de la recurrente de que la superficie que queda en manos del expropiado, es 813,68 metros cuadrados, sin perjuicio de tener cercado una superficie aun mayor, la cual excede con creces la superficie predial mínima establecida para ZM4 del Plan Regulador Comunal, de 300 metros cuadrados y no lo indicado en el numeral dos del considerando décimo tercero, de 649,83 metros cuadrados, estos sentenciadores comparten la conclusión del Tribunal A quo considerando, como señaló este, lo concluido por el Perito don Claudio Hernán Angulo Sotomayor, quien determino que la superficie expropiada correspondiente al LOTE 69-0, es de 560,32 m² quedando un resto sin expropiar, según superficie derivada de Plano de subdivisión, de 649,83 m², conforme al estudio de los títulos y la menor cabida del inmueble objeto de la expropiación parcial.

UNDECIMO: Que, en relación al cuestionamiento del considerando décimo tercero numerales 3 y 4, en cuanto afirman que la propiedad, conforme al Plan Regulador de Temuco, se encuentra en la Zona ZM4, que indica una superficie predial mínima de 300 metros cuadrados para dicho sector, lo que, estima la recurrente , no es la superficie mínima para construir como señala la sentencia, sino es el tope para la subdivisión de predios, es decir, de la subdivisión no pueden resultar lotes inferiores a 300 metros cuadrados, pero no tiene nada que ver con el coeficiente máximo de constructibilidad o el



coeficiente de ocupación de suelo, pues son parámetros distintos, este Tribunal comparte la conclusión de la sentenciadora, sustentada en la opinión de lo informado por los 2 peritos designados en autos, don Claudio Hernán Angulo Sotomayor y doña María Luisa Chaperón Toro, como asimismo en el documento elaborado por don Patricio Casagrande Ulloa, por la parte demandada, lo que indica que esta Zona ZM4 plantea las condiciones de edificación con una superficie mínima, de 300 m², altura máxima de 28 m, aislado, pareado y continuo. Coeficiente máximo de ocupación de suelo 0,26, Residencial, y 0,7, Otros usos. Coeficiente máximo de constructibilidad, 3,0 y 3,9. Densidad habitacional máxima bruta, 480 viviendas/ha. y 576 viviendas con altura adicional condicionada.

DUODECIMO: Que, dado lo antes señalado, se rechazará la apelación de la demandada y se confirmará la sentencia en alzada.

Por estas consideraciones, de conformidad además con lo previsto en los preceptos reseñados y visto, además, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **SE CONFIRMA** la sentencia apelada, de veintiséis de Julio de dos mil veintiuno, sin costas por haber tenido el recurrente motivo plausible para recurrir.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción del abogado integrante don Roberto Contreras Eddinger.

N°Civil-204-2022. (sac)



Pronunciada por la Tercera Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, integrada por su presidente Ministro Carlos Gutiérrez Z., Ministra M. Georgina Gutiérrez A. y Abogado Integrante Roberto Contreras E., se previene que el Ministro sr. Gutiérrez y Abogado Integrante Sr. Contreras no firman, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausentes, Temuco, dieciséis de agosto de dos mil veintidós.

En Temuco, a dieciséis de agosto 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>