Santiago, a cuatro de enero de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus motivos noveno a décimo tercero, que se eliminan.

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

1° Que, en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, analizados los informes periciales rendidos por cada una de las partes, a la luz de las reglas de la sana crítica, de ellos aparece que existe consenso en los aspectos positivos del inmueble expropiado, como son su ubicación en el eje vial Vicuña Mackenna y su cercanía a estaciones de Metro, lo cual le confiere buena accesibilidad.

Corresponde analizar, entonces, las probanzas rendidas por cada una de las partes a fin de respaldar su pretensión en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno.

XXTPXDXHVHC

2° Que, la tasación realizada por la Comisión de Peritos el día 2 de octubre de 2013, menciona que el terreno tiene un uso productivo, destinado a la distribución de periódicos y la expropiación afecta a su parte frontal, conformada por estacionamientos y jardín. El sector donde se emplaza, es la zona aledaña al eje vial de Vicuña Mackenna, que integra cuatro comunas.

En cuanto a los referenciales utilizados, se registran un total de 5, de los cuales 3 son compraventas debidamente inscritas durante el año 2012 y los restantes son ofertas obtenidas de internet, lo cual permite arribar a una valoración de $380.000 por metro cuadrado que, considerando el valor de la Unidad de Fomento a la fecha del informe, esto es, $23.094,11, equivalen a 16,45 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

3° Que, a su vez, la prueba pericial rendida por la parte reclamada, coincidiendo con las características del predio, considera finalmente un total de 4 inscripciones y 5 ofertas, para arribar a un promedio general de 16,22 Unidades de Fomento por metro cuadrado y, si se toman en

XXTPXDXHVHC

cuenta solamente las compraventas inscritas, tal promedio desciende a 12,67 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

4° Que, por su parte, la pericia aportada por la parte reclamante manifiesta que "*se ha utilizado el valor promedio de la zona, tanto para transacciones y ofertas consignadas, obteniendo valores de 15,67 Unidades de Fomento por metro cuadrado para transacciones del año 2013-2014 y de 28,97 Unidades de Fomento por metro cuadrado para el caso de ofertas de ventas*". Luego expresa que, para asignar el valor final, se toman en cuenta "*el mayor valor pagado en la zona el año 2013-2014, más los atributos especiales para los terrenos ubicados en la comuna de Ñuñoa y en primera línea frente a la Avenida Vicuña Mackenna, correspondiente a 30 Unidades de Fomento por metro cuadrado*".

5° Que, dentro de la prueba rendida en la causa, corresponde considerar también la inscripción de dominio a nombre del actor, de la cual aparece que adquirió el predio el día 25 de octubre de 2016, esto es, de forma posterior tanto a la tasación como a la resolución

XXTPXDXHVHC

expropiatoria, a cambio de un precio total de $140.175.545 que, según se asentó en la causa, corresponde a 0,319 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

6° Que, esta Corte ha señalado en reiteradas oportunidades, que las ofertas no pueden ser consideradas como un parámetro apto para la tasación del metro cuadrado de terreno, por cuanto ellas sólo dan noticia del precio perseguido por el vendedor, mas no del valor real de transacción que el inmueble tiene y no resultan idóneas, por tanto, para determinar el daño patrimonial efectivamente causado.

7° Que, a continuación, corresponde destacar que el fallo de primer grado incurre en un yerro al manifestar que la perito de la parte reclamada habría fijado como promedio la cantidad de 19,06 Unidades de Fomento por metro cuadrado, puesto que aquel es el promedio de las ofertas utilizadas como referenciales. En este sentido, del análisis de la pericia fluye, tal como se consignó anteriormente, que el promedio de las compraventas

XXTPXDXHVHC

inscritas asciende a 12,67 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Por su parte, la pericia de la actora es clara en manifestar que el valor promedio para la zona, considerando las transacciones debidamente inscritas, es de 15,67 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Ninguno de estos valores resulta superior a aquel fijado por la Comisión Tasadora.

8° Que, la prueba restante, tampoco resulta apta para establecer un aumento en el valor del metro cuadrado. En efecto, el documento denominado "Informe de Tasación y Perjuicio por Expropiación" se centra en determinar el valor de mercado, basado en las ofertas de terrenos en el sector circundante, concluyendo que "*el valor unitario promedio de la oferta de terrenos del sector es de UF 30,54 m2 y para efectos de este estudio se utiliza el menor valor del estudio residual UF29,45 m2*", pero sin referir si tales valores se replicaron, posteriormente, en compraventas debidamente inscritas.

Por otro lado, la documental aportada por la reclamante que, excluyendo las publicaciones de ofertas,

XXTPXDXHVHC

se refiere a tasaciones de otros predios del eje Vicuña Mackenna, no hace sino confirmar lo ya razonado hasta ahora, puesto que demuestra que dichos terrenos fueron avaluados en cantidades cercanas a los $380.000 fijados en el presente caso.

A mayor abundamiento, consta en autos que el actor adquirió la propiedad con fecha 25 de octubre del año 2016, esto es, de manera posterior a la tasación y al acto expropiatorio, en un total de $140.175.545, esto es, una cantidad sustancialmente inferior a los $255.694.400 que ahora se le conceden como indemnización por un retazo del terreno, circunstancia que también corresponde sea considerada a la hora de avaluar el daño patrimonial que la expropiación causa para el propietario del bien.

9° Que, por todas estas razones, corresponde el rechazo del reclamo deducido, al no existir antecedentes suficientes para variar aquello que ha sido fijado por la Comisión de Peritos.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia

XXTPXDXHVHC

apelada de catorce de noviembre de dos mil dieciocho, dictada por el Décimo Noveno Juzgado Civil de Santiago y, en su lugar, se declara que **se rechaza** el reclamo deducido.

Cada parte pagará sus costas.

Se previene que el Abogado Integrante señor Alcalde concurre a la decisión, pero no está de acuerdo con lo manifestado en los motivos quinto y octavo párrafo tercero, como tampoco con el considerando séptimo del fallo en alzada, que se da por reproducido, toda vez que, en su concepto, no corresponde considerar para estos efectos los antecedentes de adquisición del inmueble, toda vez que ellos reflejan únicamente su valor comercial, esto es, aquel fruto de las negociaciones entre comprador y vendedor, concepto que no se identifica con el daño patrimonial efectivamente causado por el acto expropiatorio, en los términos del artículo 38 del Decreto Ley N°2186.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Vivanco y la prevención, de su autor.

XXTPXDXHVHC

Rol N° 5.967-2022.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A. y Sr. Jean Pierre Matus A. y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, las Ministras Sra. Vivanco y Sra. Ravanales por estar con feriado legal.

SERGIO MANUEL MUÑOZ GAJARDO
MINISTRO
Fecha: 04/01/2023 18:33:34

JEAN PIERRE MATUS ACUÑA
MINISTRO
Fecha: 04/01/2023 18:33:35

RICARDO ENRIQUE ALCALDE RODRIGUEZ
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/01/2023 18:33:36

XXTPXDXHVHC

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Jean Pierre Matus A. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, cuatro de enero de dos mil veintitrés.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 04/01/2023 19:10:12

En Santiago, a cuatro de enero de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
MINISTRO DE FE
Fecha: 04/01/2023 19:10:12

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

XXTPXDXHVHC