

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-841-2018
CARATULADO : **SERVICIO VIVIENDA Y URBANIZACIÓN**
REGION ARAUCANIA/

Temuco, veintiocho de Febrero de dos mil veinte

VISTOS:

A folio 1 comparece el abogado don Mauricio Andres Silva Kachele, abogado, don domicilio en calle Manuel Montt N° 850, Temuco ,en representación de **BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES** , persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación , RUT N° 97.6000.000-6 . cuyo representante legal es don Alfonso Antonio Parra Díaz, chileno, divorciado, abogado , del mismo domicilio , quien viene en deducir demanda en juicio sumario en contra del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DE LA ARAUCANÍA**, en adelante **SERVIU**, representado por su Director Regional don Pablo Andrés Campos Banus , todos con domicilio en calle Bernardo O'Higgins N° 830, comuna de Temuco, quien viene en deducir demanda a fin se disponga la expropiación total del bien parcialmente expropiado, respecto de la propiedad de dominio de su representada ubicado en Avenida Pedro de Valdivia N° 0785 de la comuna de Temuco, Rol de Avalúo N° 1307-28, en razón de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que en su libelo expone.

A folio 9, con fecha 19 de marzo de 2018, consta que se notificó al demandado personalmente de la reclamación.

A folio 15, con fecha 08 de octubre de 2018 tiene lugar audiencia de contestación y conciliación con la asistencia del apoderado de la parte demandante y demanda. La demandante ratificó su demanda en todas sus partes, la demandada por su parte contestó la demanda por medio de minuta escrita. Se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo por el desacuerdo de las partes.

A folio 24, con fecha 26 de febrero de 2019, se recibió la causa a prueba rindiéndose la que consta en antecedentes .-

A folio 92, con fecha 06 de febrero de 2020 se citó a las partes a oír sentencia.-

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA CON FECHA 03 DE SEPTIEMBRE DE 2019 POR LA RECLAMANTE:

PRIMERO: Que la reclamante con fecha 03 de septiembre de 2019 tachó al testigo don Patricio Fernando Casagrande Ulloa, fundando su tacha en el Art. 358



Foja: 1

Nº4 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que a su juicio sería posible inferir que existiría habitualidad, permanencia, continuidad en la prestación de los servicios que el testigo brindaría a la reclamante.

Que ,la reclamada evacuó el traslado conferido, solicitando el rechazo de la tacha, toda vez que a su juicio no consta que tenga algún servicio a honorarios con dependencia, solamente comparece en calidad de ratificación de un informe agregado a la causa.

Que ,para resolver la presente tacha se tendrá en especial consideración que no se encuentra acreditado a estos autos que el testigo sea un criado doméstico o dependiente de la parte que los presente, no configurándose en consecuencia los presupuestos para acoger la tacha deducida, por lo que esta deberá ser desestimada, según se dirá en lo dispositivo del fallo.

EN CUANTO AL FONDO:

SEGUNDO: Que, a folio 1 el abogado don Mauricio Andrés Silva Kachele, domicilio en calle Manuel Montt Nº 850, Temuco ,en representación de **Banco De Crédito E Inversiones** , persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación , RUT Nº 97.6000.000-6 . cuyo representante legal es don Alfonso Antonio Parra Díaz, chileno, divorciado, abogado , del mismo domicilio , dedujo demanda en juicio sumario en contra del **Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía**, en adelante **SERVIU**, representado por su Director Regional don Pablo Andrés Campos Banus , todos con domicilio en calle Bernardo O'Higgins Nº 830, comuna de Temuco, solicitando se disponga la expropiación total del bien parcialmente expropiado, respecto de la propiedad de dominio de su representada ubicado en Avenida Pedro de Valdivia Nº 0785 de la comuna de Temuco, Rol de Avalúo Nº 1307-28, en razón de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que en su libelo expone, al siguiente tenor:

“ANTECEDENTES. Por Resolución Exenta Nº 4840 de fecha 06 de diciembre del año 2017, y en uso de las facultades contenidas en el D.S. Nº 355 (V. y U.) del año 1.976, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley Nº 16.391 de 1.965, y el D.L. 2.186 de 1.978, se ordenó la expropiación parcial de la propiedad de mi representada, BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, ya individualizado, para ser destinada al proyecto denominado “Mejoramiento Avenida Pedro de Valdivia entre Av. El Orbital y Prieto Norte”, ordenándose la expropiación parcial del Lote Nº 69- 0, propiedad ubicada en Avenida Pedro de Valdivia Nº 0785 de la comuna de Temuco, Rol Avalúo Nº 1307-28, cuyo título está inscrito a fojas 7590 número 7012 del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2014. El proceso de expropiación instado por SERVIU Región de la Araucanía, dio origen al procedimiento de consignación de indemnización en la causa ROL V- 425-2017, del Segundo Juzgado de Letras en lo Civil de Temuco, Tribunal que en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 incisos primero y cuarto del D.L. 2186 del año 1978, es el competente para conocer de todos los asuntos a que dé lugar la expropiación del bien a que se refiera, por lo que corresponde, respetuosamente, a este Tribunal el conocimiento de la presente demanda y otorgar la expropiación total del bien expropiado parcialmente a mi representada BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho que a



Foja: 1

continuación se expresan. Actualmente, existe un contrato de leasing vigente, suscrito por escritura pública con fecha 30 de septiembre de 2014, ante el Notario de Temuco don Juan Antonio Loyola Opazo entre la sociedad el BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES, Rut N° 97.600.000-6, y la INMOBILIARIA EL ÁGUILA LIMITADA, Rut N° 76.383.470-0. Dicho contrato tiene un plazo de duración de 144 meses a contar de la fecha de su celebración, venciendo el día 30 de septiembre del año 2026.- A su vez, y por una parte, la INMOBILIARIA EL ÁGUILA LIMITADA con fecha 01 de agosto de 2016 subarrendó a Distribuidora De Neumáticos del Sur Limitada (DINESUR LTDA), Rut N° 77.337.500-3. Y por otra parte, la INMOBILIARIA EL ÁGUILA LIMITADA también subarrendó con fecha 01 de agosto de 2016, a IMPORTADORA MONTANA LIMITADA (MONTANA LTDA), Rut N° 76.099.183-K. En ambos casos el subarriendo se encuentra vigente y a plazo renovable.

PROPIEDAD EXPROPIADA PARCIALMENTE La propiedad expropiada parcialmente, corresponde al inmueble ubicado en calle Pedro de Valdivia N° N° 0785 de la comuna de Temuco, Rol Avalúo N°1307- 28, inscrita a fojas 7590, número 7012 del Registro de Propiedad del año 2014 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco, con una superficie total de 2.057 metros cuadrados, y según sus títulos, los deslindes son los siguientes: Norte: Estero Temuco en once metros; Sur: Avenida Pedro de Valdivia en veinticuatro y ocho metros; Oriente: Lote B del plano de subdivisión en sesenta y tres metros; y Poniente: Estero Temuco, en sesenta y dos metros. Considerando los deslindes de la propiedad expropiada, en relación a los deslindes especiales del lote expropiado, es posible advertir un saldo del predio no expropiado de una superficie aproximada de 1.487,68 metros cuadrados, el que atendida su reducción y otros motivos que se señalan más adelante, carecerá de toda significación económica, comercial o cualquier otro fin o destino que se le pretenda al resto del sitio; haciendo imposible su explotación o aprovechamiento. La presente acción tiene por objeto que se ordene o disponga la EXPROPIACIÓN TOTAL de inmueble expropiado parcialmente, de propiedad de BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES, ya individualizado precedentemente; debiendo la entidad expropiante dictar el respectivo decreto expropiatorio, en el plazo más breve, en atención a que la porción restante, quedada como resultado de la expropiación, y total aislamiento del inmueble, carecerá de toda significación económica y comercial, etc., siendo de suyo imposible su explotación o aprovechamiento.

FALTA DE SIGNIFICACIÓN ECONÓMICA E IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN O APROVECHAMIENTO DEL BIEN NO EXPROPIADO. La expropiación efectuada por SERVIU Región de la Araucanía, se enmarca en el proyecto denominado “Mejoramiento Avenida Pedro de Valdivia entre Av. El Orbital y Prieto Norte”, que para su desarrollo contempla la expropiación de varios inmuebles, entre ellos, el de propiedad de mi representada, estableciéndose un trazado del proyecto, que deja fuera del acto expropiatorio, según el acto efectuado por dicha institución, un retazo del inmueble Rol Avalúo N° 1307-28, de la comuna de Temuco, de un total aproximado de 1.487,68 metros cuadrados que no son objeto de expropiación por parte del SERVIU, porción de terreno que por sí sola carece de significación económica, por distintas razones, y no presta ninguna factibilidad de desarrollo o explotación. Además, lo anterior se fundamenta en base a la calidad del suelo, según lo dispuesto por el plan regulador de la ciudad de Temuco, en cuanto a su zona de emplazamiento, zona (“ZM4”). La normativa legal dispuesta para expropiaciones no pretende que el propietario afectado con la



Foja: 1

expropiación parcial del predio, deba destinar el retazo no expropiado a cualquier actividad imaginable. Basta con que por sí solo “carezca de significación económica”, o que su explotación o aprovechamiento sea “imposible”, para hacer procedente la expropiación total del predio parcialmente expropiado. Es del caso S.S., tener presente que el inmueble expropiado es destinado actualmente a Serviteca por la arrendataria, donde existe galpón, bodegas, oficinas, baños y taller. Gran parte de estas instalaciones se ve afectado en la porción de terreno expropiada por SERVIU, lo que implica necesariamente la demolición de parte de los mismos, ello trae consigo que aquella parte no afecta a expropiación, carecerá de las construcciones e instalaciones existentes, perdiendo toda relación con el resto de lo edificado en el sitio, lo que transformará en inutilizable dichas construcciones. Del total de metros cuadrados de la propiedad parcialmente expropiada, que corresponde a 2057 metros cuadrados, según sus títulos, teniendo en consideración que son 569,32 metros cuadrados los expropiados, un cálculo sencillo nos indica que lo expropiado es aproximadamente el 27,67 % del total de la propiedad. De esta forma, el sitio se ve reducido significativamente en sus dimensiones, tornando con ello de suyo difícil aprovechar o explotar en alguna forma el saldo del predio no expropiado. Sumado a lo anterior, las informaciones previas, emitidas por la Dirección de Obras Municipales de Temuco, nos limitan y obligan, a respetar determinadas medidas, lo cual en el caso concreto, dejará el terreno sin utilidad alguna. Efectivamente, la expropiación, tal como está planteada, implica eliminar todo el patio de estacionamientos, parte de la sala de ventas o exhibición, parte de las oficinas en primer y segundo piso, baños y bodega metálica en dos niveles, todo lo cual va a significar que no podrá obtener patente comercial para poder operar como Serviteca ni como ningún otro giro comercial similar. Además del perjuicio mencionado anteriormente, cabe indicar que lo más grave consiste en que en la esquina de Pedro de Valdivia con Hochstetter existe proyectada la ejecución de una rotonda, y por dicho motivo este inmueble nunca podrá tener acceso por Avenida Pedro de Valdivia. En rotondas no se autoriza ningún tipo de acceso vehicular. El inmueble quedará inservible. Y lo peor de todo es que este inmueble tampoco podrá tener un acceso habilitado por calle Hochstetter debido a que entre dicha calle y el inmueble a expropiar, existe una propiedad que pertenece a la Municipalidad de Temuco. Es decir, la propiedad quedará sin ningún tipo de acceso, totalmente aislada, lo que la hará inútil e inservible. Por otra parte, el artículo 20 del Código Civil ubicado dentro de las normas de interpretación de la Ley establece “Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará es estas su significado legal”. Para este caso, el legislador no ha definido lo que debemos entender por “carecer de significación económica”, “difícil” o “prácticamente imposible”. Nuestra legislación (D.L. 2186), en esta materia señala “carecer por sí solo de significación económica”. Queda claro que se refiere a la apreciación pecuniaria que debemos dar al bien no afecto a expropiación. Lo cierto es que hoy en día no existe cosa, objeto, bien corporal o incorporal, ni inmueble como el de autos, que no tenga ni pueda apreciarse económicamente, aun cuando se reduzca a su mínima expresión. Todo bien tiene apreciación pecuniaria, pero este valor se puede ver afectado a consecuencia precisamente de una expropiación que disminuya sustancialmente su valor y que lo haga perder significación económica como resultado de ella. Lo segundo es que



Foja: 1

la disposición en comento, habla claramente de carecer “por sí solo” de significación económica, esto es, desprendido del resto del predio afecto a expropiación, por lo que la apreciación pecuniaria debe efectuarse como si se tratara de una individualidad totalmente distinta del predio expropiado. De esta forma, el saldo del predio Rol Avalúo N°1307-28 de la comuna de Temuco, de propiedad de mi representada BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, no afecto a expropiación, se verá severamente afectado en su significación económica al punto de devaluarse sustancialmente, por reducirse la superficie del lote en un 27,67 %, porque además se deja una forma irregular del lote no afecto a expropiación, y porque entre otras razones, la zona en que se ubica se está transformando en un área ampliamente demandada por el sector inmobiliario y comercial, donde se valoran mucho más terrenos de mayores proporciones para el desarrollo de dichos proyectos. En seguida, el artículo 9 letra b) del D.L. 2186, nos habla de “o se hiciere difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento”. El Diccionario de la Real Academia Española, define difícil como “Que presenta obstáculos”, a su vez obstáculo la define con las expresiones “impedimento, dificultad, inconveniente”. Por su parte la RAE define “imposible” en su primera acepción como “No posible” y en su segunda acepción como “Sumamente difícil”. Llama la atención que el legislador haya utilizado la expresión “prácticamente imposible”, que denota que no se debe tratar de una imposibilidad absoluta en términos facticos, lo que deja al juez en la posición de determinar la existencia de tal imposibilidad. Atendido al sentido natural y obvio de estas palabras debemos entender que el Juez está autorizado para ordenar la expropiación total de un bien expropiado parcialmente cuando la explotación o aprovechamiento de la parte no afecta a expropiación se vea dificultada o no sea posible atendida precisamente las dificultad que la misma demandaría a su propietario. Si bien la demandada podrá aducir en su oportunidad que por disposición del artículo 19 N°24 de la Constitución Política del Estado, la entidad expropiante se encuentra facultada para expropiar por causa de interés público o nacional, sólo aquellos bienes necesarios para el desarrollo del proyecto denominado “Mejoramiento Avenida Pedro de Valdivia entre Av. El Orbital y Prieto Norte”, no es menos cierto que ante circunstancias como las que se vierten en estos autos, el Juez en forma excepcional, está facultado a ordenar la expropiación total del bien parcialmente expropiado, en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 letra b) del D.L. 2186 del año 1978, acreditándose por el demandante las circunstancias establecidas en dicha normativa, cuya carga, por aplicación del principio rector que fluye del artículo 1698 del Código Civil, recae en esta parte reclamante, antecedentes que se acompañaran en la etapa procesal respectiva y que acreditarán la escasa utilidad que prestaría la parte del predio no expropiada teniendo en consideración su ubicación, superficie y forma (escalonada), elementos que analizamos a continuación. UBICACIÓN: La propiedad parcialmente expropiada está ubicada en calle Pedro de Valdivia N° 0785 de la comuna y ciudad de Temuco, en sector principalmente habitacional, de mediana densidad poblacional, en aumento; y, con alto desarrollo inmobiliario, comercial, clínico, educacional, etc. Según el informe de Tasación Urbana, en la causa Rol V-425-2017 de este Tribunal, indica: “Propiedad se encuentra en zona urbana residencial, en proceso de cambio a servicios y comercio. Buen acceso a través de Av. Principal, sector emplazado a 300 metros del inicio de Avenida Alemania, principal vía del sector, sector que cuenta con equipamiento de servicios,



Foja: 1

religiosos, de salud, oficinas, educacionales, estaciones de servicio y restaurantes, en un radio no mayor de 400 metros”. Según el plano regulador comunal de Temuco, el bien parcialmente expropiado de propiedad de mi representada BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, esta contenido dentro de la zona ZM4 (Zona mixta 4), que contempla los siguientes usos de suelo según la tabla siguiente: En tanto para las condiciones para la edificación en la Zona “ZM4”, presenta las siguientes características: El ya mencionado informe de tasación urbana acompañado en la causa de consignación provisional por expropiación firmado por los arquitectos Mario Gutiérrez Truan, Claudio Romo Sanhueza y Arturo Cantos Oyarzún, dan cuenta que el sector donde se emplaza, presenta como características una densidad de población media en aumento, tendencia a desarrollo renovación, en proceso de cambio de uso a velocidad media, evidenciándose un mayor desarrollo inmobiliario, a ello debemos agregar que existe un incipiente desarrollo comercial, sector donde existen centros de salud y otros servicios, cercano a Universidades, centros religiosos, supermercados y colegios. Resulta pues, que en la zona donde se emplaza el retazo no afecto a expropiación, si bien el plano regulador permite un amplio abanico de posibilidades de uso del suelo, no es menos cierto que dadas las expropiaciones a que dará lugar el proyecto denominado “Mejoramiento Avenida Pedro de Valdivia entre Av. El Orbital y Prieto Norte”, es difícil determinar en el corto plazo cual será la orientación que el mercado dará a las propiedades emplazadas en dicho lugar. Lo que sí es una certeza, es que por las dimensiones del retazo resultante, se hace imposible y de suyo difícil su explotación, careciendo de por sí solo de significación económica. SUPERFICIE: La porción del predio no afecta a expropiación presenta una superficie aproximada de 1.487,68 metros cuadrados, que representa un 72,33 % aproximadamente del total de la propiedad existente hasta antes del acto expropiatorio, viéndose reducida de forma sustancial sus dimensiones, perdiendo toda utilidad para ser destinada a otros fines. Como señalamos en el punto anterior, en la zona donde se emplaza el inmueble parcialmente expropiado, está permitida una amplia destinación de usos de suelo; sin embargo, para dichas actividades sean particulares o comerciales se requiere contar con una cabida de suelo que permita precisamente el uso del mismo, cuestión que dada la escases de suelo con la que se deja a mi representado, torna difícil poder explotarlo o aún destinarlo a la habitación, considerando que dicha propiedad contaba con estacionamiento, y un amplio antejardín, cuestión que dada la escasa superficie del lote quedado como resultado de la expropiación hacen imposible replicar tales características para el evento de edificar un inmueble destinado a la habitación en el mismo lugar. Como S.S., tendrá la oportunidad de observar, el retazo resultante de la expropiación parcial del bien de propiedad de mi representado, se transformaría en uno de los lotes más pequeños del sector, de escaso o nulo interés para un eventual comprador que pretendiere el desarrollo de alguna actividad o proyecto y limitado en cuanto a los usos a que pueda ser destinado por sus dimensiones. FORMA: Como resultado de la expropiación parcial del bien de propiedad de mi representada, se forma un lote de menores dimensiones, de forma irregular - escalonada-, que ve imposibilitada al máximo su explotación o aprovechamiento que pudiese resultar de dicha porción del inmueble quedado como resultado de la expropiación. Junto con los elementos mencionados anteriormente, queda en evidencia la ausencia de significación económica y la difícil o prácticamente imposible explotación o aprovechamiento



Foja: 1

que tendría la porción del predio sin expropiar. Debemos considerar además, que la sola edificación de alguna construcción u obra dentro del retazo por la expropiación, implicaría una importante inversión de recursos, resultando oneroso esta posibilidad, recordando que para la aplicación de lo dispuesto en el art 9 letra b) del D.L.2186 de 1978, es suficiente la dificultad en la explotación y/o aprovechamiento del inmueble, por cuanto para poder aprovechar o explotar económicamente aquel retazo no expropiado, se requeriría una importante inversión en infraestructura a la que mi representado no está obligado, ni menos aún, está en condiciones de solventar, esto sumado a un argumento de mayor peso, consistente en que el retazo es prácticamente inutilizable, bajo la normativa de la dirección de obras municipales de Temuco. Fundamentación técnica de solicitar la expropiación total. El inmueble expropiado parcialmente, posee una cabida de 800 metros cuadrados, según sus títulos e información existente el Servicios de Impuestos Internos; presenta un potencial de usos y actividades del suelo según la Zona de Edificación del plan regulador "ZM4", el cual permite todo tipo de actividades, con excepción las actividades productivas y de infraestructura. La presente expropiación que afecta el suelo y las edificaciones existentes, ha restringido todas las actividades posibles de desarrollar en la parte no expropiada, limitando la opción de obtener un mayor y mejor uso del inmueble. Al analizar las condiciones urbanas del plan regulador y evaluando la tendencia urbana, este tipo de terrenos presenta la aptitud para un proyecto inmobiliario de densificación en altura, de viviendas colectivas, debido al desarrollo que está presentando el eje Prieto Norte, encontrándose en renovación urbana en toda su extensión, más aún si consideramos que la propiedad colindante es de similar superficie y de la misma propietaria, lo cual aumenta su viabilidad constructiva y/o desarrollo inmobiliario o comercial. Ahora bien, de acuerdo a los antecedentes de la Zonificación urbana ZM4, el terreno resultante está sujeto a las siguientes condiciones de edificación: Por otra parte, la expropiación deja un polígono resultante de forma irregular, sin frente y una superficie de 1.487,68 metros cuadrados, aproximadamente, este queda convertido en un predio residual que no permite un uso ocupacional para desarrollar ninguna actividad posible de las permitidas en la zonificación urbana ZM4, debido a que se ve restringida el uso del suelo y las posibilidades de diseño arquitectónico, por su formas y superficies. Ello porque, si al terreno resultante de 1487,68 metros cuadrados, le exigimos un antejardín de 5 metros, que además no tendrá frente, que condicionará la forma del diseño; le aplicamos las condicionantes a la altura de edificación, en que se deben aplicar las rasantes, lo cual limita la altura a 1 ó 2 pisos, de una construcción de escasos metros, que difícilmente superará los 30 metros cuadrados de superficie.

POR TANTO; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, los artículos 9 letra b) y siguientes del D.L.2186 de 1978, artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas legales pertinentes, RUEGO A S.S., tener por deducida demanda en procedimiento sumario en virtud de lo dispuesto en el artículo 9 letra b) del D.L. 2186 del año 1978, en contra de SERVIU Región de La Araucanía, representado por su Director Regional don PABLO ANDRÉS CAMPOS BANUS, Rut N° 12.017.416-9; o por la persona que lo subrogue o reemplace interina o definitivamente en el cargo; todos con domicilio en calle Bernardo O'Higgins N° 830, comuna de Temuco, a fin de que S.S., de conformidad con las facultades constitucionales y legales, y atendido al mérito del proceso, disponga la



Foja: 1

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 7590 número 7012 del Registro de Propiedad del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año 2014, por cuanto la parte no afecta a expropiación carece por sí sola de significación económica siendo difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento, debiendo la entidad expropiante dictar el respectivo decreto expropiatorio en su oportunidad, con costas de la causa.”

TERCERO: Que, a folio 15, con fecha 08 de octubre de 2018 consta tuvo lugar audiencia de contestación y conciliación con la asistencia del apoderado de la parte demandante y demanda. La demandante ratificó su demanda en todas sus partes, la demandada por su parte contestó la demanda por medio de minuta escrita, oponiendo en primer lugar la excepción de caducidad, fundada en los argumentos que expuso, al siguiente tenor:

“Que, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 9 inciso final del DL 2186 de 1978, vengo en oponer la excepción de CADUCIDAD en contra del reclamo deducido, solicitando derechamente sea acogida por S.S., teniéndosele por desistido al interesado del reclamo de ampliación del procedimiento expropiatorio, presentado con fecha 22 de enero del 2018, en razón de los siguientes argumentos: 1.-Los Hechos: Es el caso que el reclamante presentó demanda de Reclamación de ampliación de Procedimiento Expropiatorio con fecha 22 de Enero del 2018, siendo posteriormente notificado el referido libelo a este SERVIU Región de la Araucanía con fecha 19 de marzo del 2018, según estampe de la Receptora Judicial doña María Angélica Gaete Contreras, transcurriendo, en consecuencia, más de treinta días entre la fecha de presentación de la demanda y la notificación del libelo a esta parte. 2.-El derecho: En efecto S.S., el Artículo 9 inciso final del D. L. N° 2.186 establece que "Vencido el plazo señalado en el inciso primero sin que se haya deducido reclamo, se extinguirá definitivamente el derecho a formularlo. Se tendrá por desistido, para todos los efectos legales, al interesado cuyo reclamo no se notifique dentro de los treinta días siguientes a su presentación. El Tribunal podrá ampliar este plazo, por razones fundadas, hasta por treinta días más." De los puntos señalados anteriormente se deduce claramente que la parte demandante de autos no ha notificado en tiempo y forma el reclamo deducido, ya que el plazo de 30 días para notificar vencía el 26 de febrero de 2018, y en consecuencia, se extinguió definitivamente el derecho a formularlo, al encontrarse desistida su acción por el sólo ministerio de la ley. Vale hacer mención, que la caducidad de esta acción ya ha sido abordada por la Corte de Apelaciones de Temuco, en el fallo de fecha 7 de diciembre de 2017, causa rol 532-2017, que se encuentra firme, y que señala, en su considerando tercero, lo siguiente: "(...) puede colegirse que en definitiva el legislador ha establecido para los casos del artículo 9 - del decreto expropiatorio- un plazo de caducidad, puesto que señala expresamente que su no ejercicio dentro del tiempo señalado, acarrea indefectiblemente su extinción de manera definitiva. De ahí entonces, se deviene la consecuencia que no ejercido este derecho dentro del término indicado, éste muere ipso jure, no admitiéndose su interrupción ni suspensión, no pudiendo las partes tampoco extender su vencimiento. A mayor abundamiento, la caducidad - a diferencia de la prescripción - no requiere ser invocada, correspondiéndole al órgano jurisdiccional declararla



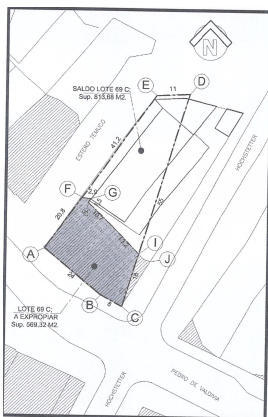
Foja: 1

de oficio." Teniendo presente la sentencia transcrita se entiende entonces que, dada la redacción del último inciso del artículo 9 del DL 2186, la caducidad incluye tanto la presentación del reclamo dentro del plazo de 30 días hábiles desde publicado en el Diario Oficial del acto expropiatorio, como su notificación dentro de treinta días desde su presentación, y que ésta, opera por el sólo ministerio de la ley, a diferencia de la prescripción extintiva, que requiere que sea alegada. Por último, es importante destacar que la reclamante tenía la posibilidad de solicitar, antes del vencimiento del plazo de hasta 30 días para notificar, una ampliación del mismo, hasta por otros treinta días, cuestión que no consta en autos que hubiese sido solicitada o concedida por S.S. Este derecho se encuentra contenido en el inciso final del artículo 9 del DL 2186, ya citado, pero no fue ejercido.

POR TANTO, en consideración a los antecedentes expuestos y en virtud de la normativa legal anteriormente señalada RUEGO A S.S., se sirva tener por interpuesta la excepción de caducidad de la acción y resolver de plano la misma, teniendo por desistido al interesado del reclamo interpuesto."

En subsidio de la excepción de caducidad, la reclamada contestó el reclamo deducido, en virtud de los argumentos que expone, en el siguiente sentido:

"1.- LO EXPROPIADO: Que efectivamente, por Resolución (Ex) N° 4840 de fecha 06 de Diciembre del 2017, el Serviu Región de la Araucanía, ordenó la expropiación parcial del Lote 69-0, que corresponde al inmueble consistente en "Inmueble ubicado en Temuco, calle Pedro de Valdivia número 0785 consistente en el lote asignado con letra C de la subdivisión de un retazo de terreno ubicado en la ciudad de Temuco de 40 metros de frente a calle Pedro de Valdivia por su fondo correspondiente, que forma parte de un predio de tres hectáreas y tres cuartos de hectáreas", Rol de Avalúo N° 1307-28, de la comuna de Temuco. Es del caso de señalar a S.S., que en virtud de la resolución de expropiación anteriormente señalada, mi representado expropió la superficie de 569,32 metros cuadrados, que corresponde a una parte del inmueble afecto, el que tiene una superficie legal total de 1383,00 metros cuadrados, quedando el remanente de 813,68 metros cuadrados bajo dominio de los expropiados.



A continuación, se muestra plano de levantamiento topográfico del predio, elaborado por el Departamento Técnico de Serviu Araucanía. La demandante; solicita que se ordene al Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía proceder a expropiar la totalidad del inmueble, invocando el artículo 9 letra b) del D. L. 2186 de 1978, que establece que se disponga la expropiación total del bien parcialmente expropiado, cuando la parte no afectada del mismo



Foja: 1

careciere por si sola de significación económica o se hiciere difícil o prácticamente imposible su explotación. o aprovech=iente.). En el caso, según la parte demandante, el saldo o demasía de terreno no expropiado presentaría dificultades para su explotación, y carecería por sí solo de significación económica, considerando que en el inmueble se desarrolla un comercio destinado a Serviteca Dacsa, la que perdería una porción de sus instalaciones y parte del estacionamiento, agregando que de un simple cálculo matemático, se expropia alrededor de 27,677o del total de la superficie de la propiedad, lo que da cuenta del evidente detrimento de la superficie aprovechable. Además, indica que no sería posible obtener patente comercial para poder operar la Serviteca mencionada, y que la propiedad quedaría sin accesos, por emplazamiento de una rotonda contemplada dentro del proyecto que da origen a la expropiación de autos. Todos estos argumentos, de acuerdo a la reclamante, sustentan la carencia de significación económica del saldo de terreno o la dificultad de su explotación aprovechamiento, que exige el supuesto de hecho establecido por el legislador en el Art. 9 letra B, para la procedencia de dicho reclamo.

III.- ALEGACIONES O DEFENSAS RESPECTO A LOS HECHOS EN QUE SE FUNDA LA DEMANDA DE AUTOS: Los requisitos establecidos por la norma, anteriormente señalada, en el caso de autos no concurren, ya que como se señaló anteriormente, el predio expropiado, conforme a sus títulos, tiene una superficie de 1.383,00 m², quedando disponible una superficie de 813,68 metros cuadrados para la parte expropiada. Hay que señalar que un inmueble de esas dimensiones no es nada despreciable, y muy por el contrario, en un sector de la ciudad como en el que se ubica, con características de uso habitacional y comercial, dicho terreno posee claras aptitudes para su aprovechamiento o explotación. Asimismo, muchas viviendas y locales comerciales se emplazan en terrenos bastante menores, por lo que sin duda el saldo es aprovechable, no sólo para vivienda, sino también para uso comercial, de acuerdo al uso predominante de suelo del sector, o posteriormente vendido a un valor conveniente, dado que las obras viales proyectadas en el área influirán positivamente en la plusvalía de los inmuebles del área. No es redundante señalar que de acuerdo a las mismas cifras indicadas en el libelo de la demandante, un 72,33 % de superficie restante del predio que permanece en poder del expropiado, que equivaldría -según la actora- a 1.487,68 m², no puede en ningún caso importar un terreno inservible, carente de significación económica, sobre todo si se considera que por la zonificación (ZM4) de acuerdo al plano regulador, en el sector en que se ubica éste se admiten una gran variedad de usos, evidenciando una densidad poblacional media en aumento, tendencia creciente al desarrollo, y una mayor presencia de proyectos inmobiliarios, lo que se contradice abiertamente con las afirmaciones del demandante, en cuanto a descartar la significación económica de la demasía. La significación económica viene dada por las cualidades que el propio inmueble posee, y que son descritas prolijamente en el informe de tasación de fecha 17/11/2017, incorporado a la causa voluntaria de consignación. De este informe se puede resaltar que se trata un terreno urbano de topografía plana, con forma casi regular, de gran profundidad, enfrentado a la Avenida Pedro de Valdivia, ubicado en un sector de uso habitacional y de comercio menor, de nivel socioeconómico medio, con densidad de población en aumento, entre otras características, que no hacen más que descartar los fundamentos de las pretensiones del actor. En relación a la falta de acceso producido por el emplazamiento de una rotonda que colindaría con el



Foja: 1

lote expropiado, sin perjuicio que es materia de prueba y de carga de quien alega esta circunstancia conforme al artículo 1698 del Código Civil, esta parte estima que de una revisión del plano de levantamiento incorporado más arriba del presente escrito, se observa claramente que el predio también colinda con calle Hochstetter, y por ello, es equívoca su afirmación en cuanto al aislamiento en que quedaría el saldo de terreno no expropiado. De la propia norma contenida en el Art. 9 letra B del DL 2186, podemos concluir S.S., que el espíritu de esta es salvaguardar los derechos del expropiado cuando el terreno que le queda como saldo no expropiado careciere de valor, utilidad y significación económica, lo que a la luz de la superficie expropiada versus el saldo de terreno que le queda a los expropiados, no ocurre. Hay que tener presente además, que ya se ha consignado en la causa V-425- 2017 de este mismo tribunal, el valor de la indemnización provisional de expropiación de \$239.829.139, lo que sin duda corresponde al daño patrimonial efectivamente causado, y que indemniza tanto el terreno como las edificaciones y obras complementarias en él emplazadas.

POR TANTO, y en atención a lo anteriormente señalado, tanto los hechos como el derecho, RUEGO A US., se sirva tener por contestada la demanda de autos sobre reclamo de ampliación de expropiación total y en definitiva, con el mérito de las alegaciones y defensas articuladas en esta contestación. desecharla en todas sus partes, con expresa condena en costas”

CUARTO : Que ,en el comparendo se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo por el desacuerdo de las partes, con lo que se puso término a la audiencia.-

QUINTO: Que, a folio 24, con fecha 26 de febrero de 2019, se recibió la causa a prueba rindiéndose la que consta en los antecedentes .-

SEXTO: Que, la demandante para acreditar los fundamentos de su acción rindió la siguiente prueba:

PRUEBA DOCUMENTAL: Acompañada legalmente y no objetada.

Con fecha 12 de marzo enero de 2018:

1.- Certificado de Dominio Vigente y copia inscripción dominio, con vigencia, de Fojas 7590 N° 4391, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco, correspondiente al año 2014.

2.- Certificado de Hipotecas y Gravámenes, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

3.- Certificado de Vigencia de Sociedad, Inmobiliaria El Aguila Limitada, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Temuco.-

4.- Certificado de deuda de contribuciones propiedad Rol 1307-28 comuna de Temuco.-

5.- Copia de contrato de leasing, suscrito por escritura pública con fecha 30 de septiembre de 2014, ante el Notario de Temuco don Juan Antonio Loyola Opazo entre la sociedad el BANCO DE CRÉDITO E INVERSIONES y la INMOBILIARIA EL ÁGUILA LIMITADA.-



Foja: 1

Con fecha 04 de Septiembre de 2019:

1. Fotografía de Google Earth de marzo de 2013 de la esquina del antiguo acceso principal, con citación;
2. Fotografía de Google Earth de octubre de 2015 del costado del antiguo acceso principal y estacionamiento, con citación;
3. Fotografía de Google Earth de octubre de 2015 del costado del antiguo estacionamiento, con citación;
4. Fotografía de Google Earth de octubre de 2015 del costado del terreno no expropiado, donde se aprecia la franja municipal denominada "Lote B" en los planos, con citación;
5. Fotografía de Google Earth de octubre de 2015 del costado del terreno no expropiado con la franja municipal, con citación;
6. Fotografía de Google Earth de enero de 2013 del antiguo acceso principal y estacionamiento, hoy terreno expropiado, con citación;
7. Fotografía aérea de Google Earth de 06 de marzo de 2017, orientación sur-norte, del terreno rol avalúo 1307-28 de la comuna de Temuco, previo a la expropiación, donde se aprecian sus deslindes norte y poniente con el canal, al sur con eje Pedro de Valdivia, y al oriente con franja de área verde municipal, con citación; y
8. Fotografía aérea de Google Earth de 06 de marzo de 2017, orientación oriente-poniente, del terreno rol avalúo 1307-28 de la comuna de Temuco, previo a la expropiación, con citación.
9. Copia autorizada de inscripción de propiedad rolante a fojas 7590, número 7012 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2014, con citación y bajo apercibimiento del artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil;
10. Copia autorizada de inscripción de propiedad rolante a fojas 10992 vuelta, número 7585 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2018, con citación bajo apercibimiento del artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil;
11. Copia autorizada de Agregado N°645 correspondiente a la inscripción de dominio de fojas 10992 vuelta, número 7585 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2018, con citación y bajo apercibimiento del artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil;
12. Copia autorizada de plano insertado en el Agregado N°645, correspondiente a la inscripción de dominio de fojas 10992 vuelta, número 7585 del Primer Conservador de Bienes Raíces de Temuco del año 2018, con citación y bajo apercibimiento del artículo 342 N°2 del Código de Procedimiento Civil;
13. Certificado de no expropiación de fecha 03 de julio de 2014 respecto del Rol avalúo 1307-08 ubicado en calle Pedro de Valdivia N°0785, emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco, con citación;



Foja: 1

14. Informe Situación de inmueble de fecha 02 de julio de 2014 emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo respecto del inmueble ubicado en Pedro de Valdivia N°0785 de Temuco, Rol de Avalúo N°01307-00028, con citación;

15. Copia de certificado de informaciones previas de fecha 28 de febrero de 2014 del predio rol de avalúo 1307-28 de Temuco, ubicado en calle Pedro de Valdivia N°0785, de Temuco, con citación;

16. Copia de certificado de recepción definitiva de fecha 21 de enero de 2009, emitido por la municipalidad de Temuco, respecto de la construcción ubicada en Pedro de Valdivia N°0785, Temuco, con citación;

17. Permiso de edificación N°700 de fecha 27 de marzo de 2008 respecto de la propiedad Rol avalúo 1307-28, ubicada en Pedro de Valdivia N°0785 de Temuco, con citación;

18. Permiso de edificación N°2163 de fecha 11 de diciembre de 2008 respecto de la propiedad Rol avalúo 1307-28, ubicada en Pedro de Valdivia N°0785 de Temuco, con citación;

19. Plano de emplazamiento proyecto de Serviteca, emplazado en Pedro de Valdivia N°0785 de Temuco, propiedad rol avalúo 1307-28 Temuco, elaborado por Fourcade & Saavedra Arquitectos de fecha 06 de marzo de 2008, con citación;

20. Decreto Municipalidad de Temuco N°395 de fecha 19 de marzo de 2009 que otorga patente a Distribuidora de Neumáticos del Sur Ltda., ubicada en calle Pedro de Valdivia N°0785 de Temuco, rol de avalúo 1307-28 de Temuco, con citación;

21. Patente Municipal de Distribuidora de Neumáticos del Sur Limitada de fecha 18 de julio de 2019, ubicada en avenida Pedro de Valdivia N°0785, Temuco, con citación;

22. Carta de fecha 01 de agosto de 2019 del Gerente General de Goodyear Chile a don Roberto Becker en calidad de representante de Dinesur, con citación;

23. Certificado de número emitido por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco de fecha 03 de septiembre de 2019, con citación;

24. Fotografía de fecha 02 de septiembre de 2019 del terreno no expropiado tomada desde el lado sur, donde se aprecia la rotonda Pedro de Valdivia, con citación;

25. Informe de Expropiación evacuado por el arquitecto don Enzo Rivano Opitz de fecha 04 de septiembre de 2019, con citación y bajo apercibimiento del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil.

PRUEBA TESTIMONIAL: Con fecha 03 y 04 de Septiembre de 2019 la reclamante rindió prueba testimonial, declarando los siguientes testigos:

1.- Ignacio Adolfo Becker Seco CI.16.795.189-9, quien legalmente juramentado expuso:

Al Punto Nro.2 de fecha 26 Febrero de 2019: El valor que nos pagaron a nosotros del terreno, creemos que no corresponde a la realidad del sector y sobre



Foja: 1

todo del terreno nuestro, ya que era un terreno comercial y en esquina con semáforo. Repreguntado. Para que diga el testigo si conoce los valores aproximados de terrenos aledaños o colindantes. Si, terrenos cercanos se han vendido alrededor de 22 UF el metro cuadrado. Contrainterrogado. Para que diga el testigo, si conoce que local comercial está funcionando actualmente allí en el lote. Si conozco y es Serviteca Dacsa e Importadora Montana Limitada. Para que diga el testigo, si sabe por dónde tienen acceso y salida los vehículos al Local Comercial. No, no lo sé, ya que el acceso oficial era por Avenida Pedro de Valdivia y hoy en día hay un muro y una rotonda. Al Punto Nro.3 de fecha 26 Febrero de 2019: El monto hoy en día nos es claro, ya nos vimos afectados, pero esto va a durar bastante mas, ya que no contamos con estacionamientos, accesos y lugares de descarga de camiones. Repreguntado. Para que diga el testigo, que establecimientos Comerciales funcionan actualmente en el terreno no expropiado. Hoy en día funciona Serviteca Dacsa, e Importadora Montana Limitada. Para que diga el testigo, en términos generales, en qué consisten los servicios que entregan Serviteca Dacsa e importadora Montana en el Inmueble. Serviteca Dacsa, se dedica a la mantención y reparación de vehículos particulares y comerciales: Importadora Montana se dedica a la venta y reparación de Motos de agua y de cuatro ruedas. Para que diga el testigo, si actualmente el inmueble cuenta con un acceso vehicular legalizado. No, hoy no tenemos un acceso vehicular legalizado, ya que para ingresar al terreno debemos pasar por un terreno Municipal. Para que diga el testigo, donde se encontraba antes de la expropiación el acceso vehicular y que sucedió con este después de expropiado. El acceso vehicular que permitía el acceso de camiones se encontraba al lado Sur del terreno por calle Pedro de Valdivia. Luego de la expropiación decidimos abrir un portón por la calle Hoschtetter para acceder a la propiedad, todo esto pasando por un terreno que no es nuestro. Para que diga el testigo, si actualmente el establecimiento comercial cuenta con estacionamientos, en la afirmativa, cuantos existen ahora y cuantos existían previo a la expropiación. No, actualmente no contamos con estacionamientos u anteriormente teníamos 14 incluyendo para personas minusválidas. Para que diga el testigo, que infraestructura se encontraba emplazada en el terreno expropiado. En el terreno expropiado se encontraba un tótem publicitario que es una exigencia para ser Distribuidor de Neumáticos Good Years, también se encontraba en el lado poniente del terreno expropiado una sala de venta para las motos de cuatro ruedas Para que diga el testigo, si se han verificado efectos del tipo financieros producto de la expropiación de que fue objeto el terreno. Al día de hoy las ventas que genera el local que ahí se encuentra no son suficientes para poder pagar todos los gastos y costos de ese local, perdiendo dinero todos los meses. Para que diga el testigo, según lo aseverado en la respuesta anterior, si conoce el porcentaje de disminución o merma de las utilidades que indica del local comercial. La disminución de venta neta a la fecha es alrededor de un 40% más bajo que el año que contábamos con el terreno completo. Para que diga el testigo, si conoce los costos que implicaría un traslado del local Comercial a uno similar al que se encontraba originalmente. Similar es difícil encontrar en el mismo Sector, ya que el terreno se encontraba en una esquina de alto tránsito y con semáforo, yo estimo que construir otro local en un lugar equivalente podría costar alrededor de mil millones mas un terreno. Todo esto sin pensar en cuanto hay que invertir en publicidad en la nueva ubicación. Para que diga el testigo, si la pérdida del terreno expropiado ha tenido efectos con



Foja: 1

las marcas con las que trabaja en su actividad comercial. Si, Serviteca Dacsá está en negociaciones con su proveedor Good Year de Chile para mantener la venta de sus productos en ese lugar, ya que con la baja de ventas y la falta del tótem publicitario, no se cumplen los requisitos mínimos de volúmenes de venta para ser Distribuidor. Al Punto Nro.4 de fecha 26 Febrero de 2019: Hoy en día el terreno no expropiado no sirve para nuestra explotación, ya que no contamos con acceso, no existen estacionamientos, no contamos con un tótem publicitario y no existe una posibilidad de descargar un camión en el terreno. Repreguntado. Para que diga el testigo, si conoce los deslindes o con que terrenos colindan actualmente el terreno no expropiado. Por el lado Norte un estero, por el lado Poniente el mismo estero, lado Sur una rotonda y en el lado Oriente un terreno Municipal. Para que diga el testigo, si según sus conocimientos, el terreno podrá tener una salida a la Avenida Pedro de Valdivia. Según lo que yo entiendo un local comercial no puede tener acceso en una Rotonda y menos aún en esta con el desnivel que tiene. Para que diga el testigo, que terreno se encuentra emplazado entre el inmueble no expropiado y la calle Hoschtetter y si conoce su propietario. Entre lo no expropiado y la calle Hoschtetter existe un terreno que es de un tercero, en este caso entiendo que es la Municipalidad de Temuco. Para que diga el testigo, si conoce los efectos que tendrá la expropiación en el terreno actual, en relación a las construcciones que se encuentran en el y permisos de las autoridades competentes. Hoy en día no lo tengo muy claro, pero según lo revisado en los planos nos correspondería demoler parte del edificio, ya que la superficie techada hoy en día es mayor al 70% permitido. Creemos también que podemos perder la patente comercial al no contar con estacionamientos para clientes. Para que diga el testigo, si actualmente el inmueble no expropiado cuenta con un acceso vehicular legalizado. Hoy en día el terreno no expropiado no tiene ningún acceso vehicular ni peatonal legalizado. Para que diga el testigo, si conoce la numeración del inmueble con anterioridad a la expropiación y cuál es la numeración actual del mismo. La numeración anterior es Pedro de Valdivia Nro.0785, hoy no lo sé, ya que no hay acceso ni contacto con la calle Pedro de Valdivia, solo con una rotonda, un estero y un terreno Municipal.”

2.- Roberto Alejandro Becker Alvear C1.9.532.663-3, quien legalmente juramentado expuso:

“Al Punto Nro.2 de fecha 26 Febrero de 2019: Sé que se pagaron 15 Uf por los terrenos, que quedo un saldo de propiedad y que ese saldo no tiene un acceso físico para poder entrar. Repreguntas. Para que diga el testigo, si conoce los valores aproximados de terrenos colindantes o aledaños. Si se de valores que rondan en las 18 a 20 UF, este valor es por metro cuadrado, tenía mas accesibilidad este dado a que estaba pasando un semáforo al lado derecho, los demás terrenos que hay en la zona están en la Avenida Pedro de Valdivia y para detenerse es un riesgo para entrar hacia los terrenos. Contrainterrogado. Para que diga el testigo, si conoce los locales comercial en el saldo de terrenos expropiados actualmente. Obviamente los conozco, dado que es una propiedad del BCI y yo se la arriendo para un negocio de comercio. Para que diga el testigo si actualmente este local comercial esta funcionando con acceso y salida de vehículos hacia la vía pública. Si está funcionando con accesos ilegales que hemos conseguido con la Constructora y por eso las ventas han bajado en un orden de 40%. Amas no tiene estacionamientos requeridos para dicho negocio. Al Punto Nro.3 de fecha 26 Febrero de 2019: Los montos es en la baja de las ventas del orden de 40%



Foja: 1

aproximadamente y por ende la utilidad y que llevada a plazos razonables de 10 años, son aproximadamente ochocientos millones de pesos. Repreguntado. Para que diga el testigo, que establecimientos comerciales funcionan en el Terreno no expropiado. Funciona una Serviteca Dacsa Good Year, es un servicio técnico automotriz y que requiere de estacionamientos para la espera y posterior entrega de los vehículos. Para que diga el testigo, si conoce cuantos estacionamientos tenía el establecimiento Comercial con anterioridad a la expropiación y cuantos tiene actualmente. En el Sector de estacionamientos oficiales eran aproximadamente 20 estacionamientos formales, hoy no hay estacionamientos en ese Sector dado que esta la rotonda. Hoy en día no hay estacionamientos. Para que diga el testigo, donde se encontraba ubicado el acceso vehicular al terreno con anterioridad a la expropiación y que existe hoy en ese acceso. La entrada al terreno se encontraba en Pedro de Valdivia Nro.0785 y hoy está la rotonda y un muro de contención que produjo un desnivel hacia el Servicio Técnico. Para que diga el testigo si actualmente el terreno cuenta con un acceso vehicular legalizado. No cuenta con acceso legal, dado que la entrada que se utiliza hoy es a través de la propiedad de un vecino del área verde Municipal. Aproximadamente 40% de mermas en ventas y yo lo calculo en ochocientos millones de pesos a valor futuro. Para que diga el testigo, si conoce los costos aproximados de traslado del establecimiento Comercial a un terreno de similares características antes de la expropiación. De similares características es difícil conseguir por los flujos vehiculares que se daban en esa esquina. El valor aproximado para recuperar las posiciones es de \$2.100.000.000 millones, sin considerar la inversión publicitaria que se han hecho en estos 11 años en esa esquina. El valor invertido en publicidad durante este periodo ha sido aproximadamente ciento veinte millones de pesos. Para que diga el testigo, si conoce si ha disminuido la plusvalía del terreno no expropiado, en relación al terreno en sus características originales. Si ha disminuido, dado a que no tiene acceso ni factibilidad de construcción por la disminución del tamaño del terreno. Para que diga el testigo, si está en conocimiento de algún efecto que haya generado la expropiación en relación a las marcas con las que mantiene representación el establecimiento comercial. Obviamente al bajar las ventas la empresa representada por nosotros ha bajado los descuentos producto de la baja de volumen de venta. Al Punto Nro.4 de fecha 26 Febrero de 2019: Al no tener entradas oficiales han bajado las ventas, por ende comercialmente se hacen imposible mantenerlas en el futuro, lo cual traerá consigo el despido del personal y sus finiquitos, y ver la factibilidad de comprar otro terreno parecido para recuperar el mercado perdido. Repreguntado. Para que diga el testigo, si conoce los terrenos con los cuales limita o colinda el inmueble no expropiado en la actualidad. Si conozco y los deslindes Norte y Poniente son con el rio o canal Gibs; Lado Oriente con un área verde Municipal y Lado Sur con la Rotonda. Por lo tanto no es que uno pudiese comprar un terreno y agrandar los metros actuales para tener estacionamientos y los servicios faltantes. Para que diga el testigo, que terrenos se encuentra ubicado entre el establecimiento Comercial y calle Hoschtetter y si conoce su propietario. Es un área verde Municipal. Para que diga el testigo, si conoce los efectos que podría provocar la expropiación en las construcciones que actualmente se emplazan en el terreno no expropiado. Tiene un efecto, dado que al no tener la cantidad de estacionamientos requerido por la Municipalidad podrían cerrar el Local Comercial. Para que diga el testigo, si actualmente el terreno no expropiado cuenta con acceso legalizado. No



Foja: 1

cuenta con acceso legalizado y de hecho no tiene dirección dado que anteriormente era Pedro de Valdivia Nro.0785 y hoy no tiene entrada. Contrainterrogado. Para que diga el testigo, si conoce cuál es la superficie del lote no expropiado en la que está funcionando actualmente el local. Está funcionando en un terreno aproximado de 1.600 metros. Para que diga el testigo según su experiencia y a modo de ejemplo que actividad comercial podría desarrollar en un terreno con la superficie señalada. Sin tener accesos no se puede desarrollar una actividad comercial, en el espacio de ha reducido los estacionamientos por ende no tendría patente comercial en un futuro. Con esa cantidad de metros cuadrado es factible tener un local comercial en la medida que tenga accesos, patente comercial y una estructura que le permita desarrollarse económicamente.

3.- Manuel Blas Riesco Jaramillo, Rut: 6.375822-1, quien juramentado e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 26 de febrero expuso:

“Al punto uno: No lo presenta. Al punto dos: Los valores de los terrenos expropiados que están ubicados en la calle Pedro de Valdivia con Hoschtetter de la ciudad de Temuco, tienen un valor aproximado de 20 u.f. como mínimo. Esto me consta porque esos son los valores de mercado al día de hoy, por algunas cotizaciones que solicité por terrenos del mismo sector. Al punto tres: El daño emergente es cuantioso por cuanto por la expropiación pagaron alrededor de \$200.000.000 y el valor Comercial del terreno fluctúa en valores cercanos a los \$500.000.000, hora en relación al lucro cesante puedo señalar que los valores son incalculables en el tiempo ya que en ese lugar funciona una serviteca, que se dedica a la venta de neumáticos, cambio de aceite y reparación en general de vehículos, y producto de esta expropiación sus niveles de ingreso se han visto reducidos cercano al 60%, y producto de la expropiación y los trabajos que allí se están realizando esta propio edad quedó sin acceso al local comercial, ya que por el lado norte y poniente está el canal Gibbs, por el oriente la calle Hoschtetter la cual está intervenida, y entre Hoschtetter y el sitio hay un franja municipal por la cual hoy día se entra a la mala. Perdió todos años estacionamientos que le exigía la normativa vigente a ese momento para construir dicha Serviteca. Además el certificado de expropiabilidad cuando se construyó esta Serviteca señalaba que no había ningún problema. Además hoy el propietario de esa Serviteca corre peligro de perder la representación de Good Year en la IX región. Todo esto me consta porque yo soy cliente de hace años de la Serviteca.”

4.- Leonardo Tomas Oakley Diaz, Rut: 15.549.947-8, quien previamente juramentado e interrogado al tenor de los puntos de prueba de fecha 26 de febrero expuso:

“Al punto uno: No lo presenta. Al punto dos: Debo señalar que los terrenos expropiados se encuentran ubicados en la calle Pedro de Valdivia con Hoschtetter de Temuco, y su valor comercial al día de hoy son de aproximadamente de 25 u.f. el metro cuadrado. Esto me consta porque me dedico a construir y construyo por ese sector, ya que a eso me dedico desde hace unos diez años a la fecha. Al punto tres: Si efectivamente existe un daño emergente producto del precio que se pagó por los terrenos expropiados ya que pagaron alrededor de 13 u.f. el metro cuadrado, y el precio real asciende aproximadamente a 25 u.f., produciendo una pérdida importante en este punto. Obviamente que se produce una pérdida



Foja: 1

producto de que el local comercial que se dedica a la venta de neumáticos, cambio de aceite,, reparación de vehículos entre otros servicios, está funcionando a un 35% de su capacidad. Además que los estacionamientos donde se atendían los vehículos fueron expropiados, y no existe un ingreso al local. Al punto cuatro: Efectivamente la parte no expropiada del lugar no cumple con las condiciones para desarrollar la actividad para lo cual está diseñada. Ya que tenía un acceso por la calle >Pedro de Valdivia que hoy no existe ya que fue clausurada. Por la calle Hoschstetter hay un terreno municipal, no es de la Serviteca, entre la calle y el local por lo cual no existe acceso por ese lugar, y por otros deslindes existe el canal Gibbs, por lo tanto, la Serviteca se encuentra aislada y sin ninguna posibilidad real de seguir funcionando como tal, dé acuerdo a las mismas exigencias establecida para adquirir los permisos correspondientes para funcionar como tal. La edificación no cumple con la normativa vigente para funcionar en el estado que se encuentra hoy día. El local actual como quedó traspasa la línea de edificación según la ordenanza general de urbanismo y construcción. Por lo tanto cuando vayan a solicitar los correspondientes se los van a negar por no cumplir esta normativa.”

Prueba Pericial:

1.- Con fecha 08 de noviembre de 2019, el perito Constructor evacua el informe pericial ordenado en autos, quien concluye que: “a.- Efectivamente la justificación de la reclamación tiene algunos aspectos que habría que analizar que justificarían una demasía como la solicitada, tal como lo referido al porcentaje de ocupación que permite el plan regulador y sus ordenanzas, y, accesos por lugares permitidos, pero que requieren un análisis más específico y tener una base legal efectiva y real, es decir, básicamente una superficie definida, que sustente los argumentos. b.- dicho análisis más específico debe desarrollarse a la luz de la situación legal del inmueble respecto a su superficie, así como la situación de las construcciones existentes que estarían ocupando parte de otro inmueble, lote b, no es posible desarrollar adecuadamente en este informe pericial ya que el respaldo legal no existe ni está demostrado. c.- El referirse y definir la situación respecto a esta demasía solicitada a expropiar no correspondería a una realidad legal y no habría antecedentes y/o argumentos reales ya que estaríamos actuando sobre supuestos de superficie y tenencia legal, sin respaldo. d.- Por todo lo anterior, finalmente se concluye que este punto arriba indicado como uno de los objetivos del peritaje no se puede desarrollar ya que no representarían una realidad legalmente respaldada siendo absolutamente irreal o infundado evaluar argumentos o concluir resultados sobre la base de la demanda inicial. e. Esta situación, la definición legal de las superficies involucradas, deberá ser resuelta por el o los interesados de acuerdo a su mérito y según las normas legales y administrativas que lo permitan.

2.- Con fecha 20 de noviembre de 2019, el perito María Luisa Chaperón Toro evacua el informe pericial ordenado en autos, quien concluye que: 1.- Caducidad del reclamo deducido. La caducidad de reclamo deducido, es materia que debe ser declarada o fallada judicialmente por Usía, por lo que esta perito se encuentra inhabilitada en pronunciarse en esta materia 2.- Valor de los terrenos expropiados. Como se ha señalado en el presente informe, las características sociodemográficas del lugar donde se encuentra emplazado el Lote expropiado, zona de alta vocación comercial y de equipamiento, la que es reforzada por



Foja: 1

encontrarse frente a calle Pedro de Valdivia, lo que favorece es su desarrollo inmobiliario, que presenta urbanización completa, contando con conexión a electricidad, abastecimiento de agua potable y conexión a red de alcantarillado particular, Inmueble ubicado en zona urbano. Del análisis expuesto en todos los numerales del presente informe, se concluye en los siguientes valores:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	TOTAL (\$)
TERRENO	m²	569,32	346.605	197.329.159
EDIFICACIONES				
OBRAS COMPLEMENTARIAS	GL	1	42.500.000	42.500.000
PLANTACIONES				
LUCRO CESANTE				
VALOR TOTAL TASACIÓN			\$	239.829.159

3.- Daño emergente y lucro cesante que causa la expropiación al reclamante. Monto de los daños. Explicado en el punto VII, en esta etapa a juicio esta perito el lucro cesante, no aplica. 4.- Efectividad que la parte no afectada por la expropiación carece de o significación económica por sí sola o se hace difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento. De acuerdo a la situación legal (plano expropiación de Serviu), el saldo del terreno del demandante no presenta salida a calle Hochstetter, misma situación presenta hacia Avenida Pedro de Valdivia, ya que se está construyendo una rotonda cerrada con desnivel sin salida a ésta por el expropiado. Esta perita concluye bajo la información entregada por el Serviu, de acuerdo a plano de expropiación, plano que proyecta o visibiliza que la parte no afectada por la expropiación carece de significación económica por sí sola y se hace difícil o prácticamente imposible su explotación económica y/o comercial.

SÉPTIMO: Que , la parte demandada rindió la siguiente prueba:

DOCUMENTAL: Acompañada legalmente y no objetada.

Con fecha 30 de Agosto de 2019:

1.- Informe Pericial Particular, elaborado por el perito judicial Patricio Casagrande Ulloa, donde se aprecian las características del inmueble de autos y su estado actual.

Con fecha 04 de septiembre de 2019:

1.- Estampe receptorial de notificación personal de la demanda, de fecha 19 de marzo de 2018, de la receptora María Angélica Gaete Contreras, donde consta la fecha de la notificación del reclamo.

2.- Imagen digital de portal del Poder Judicial de causa V-425-2017 del 2° Juzgado Civil de Temuco, donde aparece ingresada la demanda de reclamación de conformidad al artículo 9 del DL 2186, con fecha 22 de enero de 2018.

3.- Certificación efectuada en la causa V-425-2017 del Segundo juzgado Civil de Temuco, de fecha 06 de febrero de 2018, efectuada a petición de la demandante, acerca del hecho de haberse presentado la demanda con fecha 22 de enero de 2018.



Foja: 1

4.- Presentación de la reclamante de fecha 29 de enero de 2018, que solicita en su primer otrosí, la certificación indicada en el numeral 3 de esta presentación, acerca de la presentación de la demanda.

TESTIMONIAL: Con fecha 03 de septiembre de 2019 la reclamada rindió prueba testimonial, declarando los siguientes testigos:

1.- Patricio Fernando Casagrande Ulloa, cédula de identidad N 8.705.003-3, ingeniero Civil industrial y Forestal, el que legalmente juramentado e interrogado al tenor de la demanda de reclamación y contestación expuso:

“Conozco la demanda de reclamación y su contestación porque se me solicitó realizar un informe particular en esta causa, el cual vengo a ratificar en todo su contenido y la firma que se presenta en el y que es el mismo que yo subí al sistema en la causa, por medio de el sistema del poder Judicial con mi clave.”

OCTAVO: Que , el Banco De Crédito e Inversiones dedujo la acción contemplada en el Art. 9 letra B. del Decreto Ley 2.186, solicitando en definitiva se disponga la expropiación total de inmueble expropiado parcialmente, de propiedad de Banco De Crédito E Inversiones por la razones que expone en su libelo .

NOVENO: Que , la reclamada del SERVIU opuso en primer término la excepción de caducidad , argumentando que el Artículo 9 inciso final del D. L. N° 2.186 establece que el reclamo formulado se tendrá por desistido, para todos los efectos legales, si el interesado no notifica el reclamo dentro de los 30 días siguientes a su presentación. Argumenta que en el caso de autos el reclamo habría sido presentado con fecha 22 de Enero de 2018 en la causa Rol V-425-2017 del Segundo Juzgado Civil de Temuco y habría sido notificado con fecha 19 de marzo, por lo que concluye que habría transcurrido con creces el plazo contemplado en la ley de 30 días para notificar, y en consecuencia, se habría extinguido definitivamente el derecho a formular reclamo alguno, encontrándose desistida su acción por el sólo ministerio de la ley.

DÉCIMO: Que , el artículo 9° del D.L 2.186 dispone que 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 hiciere difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento.

A su vez, el mismo artículo, en su inciso final establece que si no se deduce el reclamo en el plazo de 30 días estipulado, se extinguirá definitivamente el derecho a formularlo, agregando además que en el evento de presentarse dentro de plazo, este deberá ser notificado dentro de los 30 días siguientes a su presentación, y, de no ser así, se tendrá por desistido, para todos los efectos legales, pudiendo el tribunal, por razones fundadas ampliar este plazo, hasta por treinta días más.

UNDECIMO: Que, del mérito de los antecedentes aparece que el presente proceso tiene su origen la causa voluntaria de expropiación Rol V-425- 2017, del Segundo Juzgado Civil de Temuco. En ella, el Banco De Crédito e Inversiones, dedujo la reclamación contemplada en el Art. 9° del D.L 2.186, con fecha 22 de



Foja: 1

Enero del año 2018, la que devino en esta causa contenciosa. A su vez, consta en estos autos a folio 9 que la receptora María Angélica Gaete Contreras notificó la referida reclamación a la Expropiante, Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía, con fecha 19 de marzo de 2018, transcurriendo en consecuencia con creces el plazo de 30 días impuesto por el Legislador. Que sin perjuicio de los problemas que haya padecido el reclamante al momento de crear el cuaderno contencioso, lo cierto es que este podría haber solicitado oportunamente la ampliación del susodicho plazo, conforme lo establece el Art. 9 del DL 2.186 en su inciso final, herramienta procesal que en definitiva no fue utilizada por la reclamante, expirando el plazo contemplado por el legislador, sin que se haya declarado su ampliación, motivo por el cual la excepción de caducidad opuesta por la reclamada deberá ser acogida, según se dirá en lo dispositivo del fallo.

DÉCIMO SEGUNDO: Que , dado que se acogerá la caducidad, no se emitirá pronunciamiento acerca de las peticiones de la parte demandante .

DÉCIMO TERCERO: Que la prueba no analizada en particular en nada afecta lo dispositivo de fallo.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 3, 144, 160, 170,384 del Código de Procedimiento Civil, artículo artículos 8, 9, 14,15 siguientes del DL 2186, se declara:

I.- Que, se rechaza la tacha formulada con fecha 03 de septiembre de 2019 por la demandante , sin costas

II.- SE ACOGE la excepción de caducidad opuesta por la reclamada y en consecuencia, **SE RECHAZA** la demanda deducida a folio 1 por el Banco De Crédito e Inversiones en contra del Servicio de Vivienda y Urbanización Región de la Araucanía en todas sus Partes .

III.- Que no se condena en costas a la parte demandante por estimar esta sentenciadora que tuvo motivo plausible para litigar.

Notifíquese y regístrese.

ROL C-841-2018

Dictada por María Alejandra Santibañez Chesta, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Temuco.



C-841-2018

Foja: 1



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 08 de septiembre de 2019, 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>