## Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.

## **VISTOS:**

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de las motivaciones duodécima, inciso final y décimo tercera, inciso primero, que se eliminan,

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

**Primero:** Que ambas partes deducen recurso de apelación en contra la sentencia dictada con fecha catorce de diciembre de dos mil dieciocho por el Décimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, por la cual se acogió parcialmente la demanda, y se elevó a la suma de 21 unidades de fomento, el valor del metro cuadrado como monto de la indemnización que deberá la expropiante pagar por la franja expropiada y correspondiente al inmueble ubicado en calle Zañartu N° 1049, comuna de Ñuñoa, denominado "Lote 7".

Se ordena además pagar la suma anterior en su equivalente en pesos en moneda de curso legal a la fecha del pago, con reajustes e intereses solo a contar de la mora, debiendo imputarse a ella el pago de la suma de \$ 273.812.789, como monto consignado en autos. Eximiendo del pago de las costas a la demandada.

**Segundo:** Que la parte demandante y reclamante solicita en su recurso se declare que se eleva la suma ordenada pagar a la cantidad de 29,45 Unidades de Fomento el metro cuadrado por ese concepto por el "Lote 7", estableciéndose como indemnización definitiva la cantidad de UF 77.891,43 o la que el Tribunal determine, desglosada de la siguientes forma:

Perjuicio directo por valor tasación terreno expropiado UF 19.816,32.

Perjuicio directo por perjuicio de rentabilidad UF6.705,39.

Perjuicio directo por modificaciones inmueble (plan regulador) UF45.000.

Perjuicio directo por arriendo inmueble para estacionamiento UF6.000.

Perjuicio directo por daños estructurales UF369,72.

Que la indemnización deberá pagarse al contado, con intereses legales a contar de la fecha de notificación del reclamo y hasta la fecha del pago efectivo, o lo que SS. determine, con costas.

**Tercero:** Que a su vez, la demandada y reclamada deduce apelación solicitando se revoque la sentencia y en su lugar se decida que se mantiene



el monto ordenado pagar por la comisión de peritos, de acuerdo a la Resolución Exenta del Servicio de Vivienda y Urbanización N 4576 de 16 de septiembre de 2014, por la suma de \$262.615.400.

**Cuarto:** Que al efecto cabe tener a la vista lo señalado en la sentencia en sus motivaciones cuarta y sexta, en cuanto a los peritajes producidos por ambas partes, a fs. 442 vta. Y 443 vta.

Así en la motivación cuarta y en relación a la pericia evacuada en beneficio de la parte demandante, por don Leonardo Triviño Pereda, éste considera que hubo una mala gestión en la recopilación de referencias para tasar el terreno, puesto que no se tomó en cuenta un número suficiente de compraventas realizadas e inscritas en la zona, destaca que solo aparecen, 3 ventas reales y dos ofertas, no verificables. Por lo que afirma que en cuanto al valor promedio de la zona, el informe consigna valores que van desde 15,67 UF x mt2 para los Años 2013-2014, y de 28,97 UF x mt2 para el caso de ofertas

Por lo anterior sostiene que la tasación efectuada por la Comisión de peritos del SERVIU, contiene serios errores en partidas esenciales, como las necesarias y adecuadas tomas de muestras para tasar el terreno con frente a av. Vicuña Mackenna y no en segunda línea, y no contemplaría el daño a la logística interna al limitar el espacio de estacionamientos, razones por las cuales estima que el daño patrimonial efectivamente causado, en la suma de \$473.107.942.

Por su parte, la perito que concurre por la demandada, doña Lorena Gajardo Alarcón, consigna en sus conclusiones que el valor de tasación es de UF 11.462,96 equivalentes en pesos al 2 de octubre de 2013, a la suma de \$264.726.859, valor de la fecha del litigio.

**Quinto:** Que atendida la anterior discrepancia, el sentenciador señala que había que considerar otros antecedentes para llegar a una tasación justa.

**Sexto:** Que valga recordar, como hace el sentenciador, que el único daño indemnizable, es el daño patrimonial efectivamente causado, como señala el artículo 38 del D.L. 2.186.

**Séptimo:** Que de la documentación acompañada por la parte demandante a fs. 324, se tomarán en consideración solo los avisos de ventas de propiedades ubicadas en Av. Vicuña Mackenna, todos del año 2013, por



expropiaciones, tasaciones que van desde 37,10 a 69, 23 UF, signados bajo los n°s 7 a 12.

**Octavo:** Que al efecto se tendrá en cuenta, la ubicación del terreno expropiado, el entorno y contexto del mismo, el cual se encuentra en un área de actual crecimiento, con densidad habitacional y en zona comercial, con cercanía a ejes centrales, como la Av. Vicuña Mackenna y a la Línea 4 del metro, lo cual le da una gran conectividad, si debe tener en cuenta que se trata de un retazo, parte de un terreno de cabida superior, lo que disminuye su valor dada su condición residual.

**Noveno:** Que, así las cosas, atendido lo señalado en las motivaciones precedentes, se elevará la indemnización a pagar por el lote expropiado N° 7, ubicado en calle Zañartu 1049, que deslinda con las comunas de San Joaquín, Macul y Santiago, con frente a calle Zañartu por el norte, Rodrigo de Araya por el sur, y Vicuña Mackenna por el Poniente, a la suma de **23 UF** por metro cuadrado, de una superficie total de 672,88 metros.

Por las razones anotadas y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de procedimiento Civil, 1698 del Código Civil y D.L 2.186, **se confirma, con declaración,** la sentencia en alzada de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciocho, escrita a fs. 330, y siguientes, dictada por el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, **en el sentido** que se eleva al monto de la indemnización a pagar a la suma de 23 UF por metro cuadrado, lo que equivale a un total de Uf 15.476.24, más intereses legales a contar de la notificación de la sentencia y hasta su pago efectivo, suma de la que deberá restarse los \$273.812.789 ya consignados.

Se la confirma en lo demás apelado.

Cada parte pagará sus costas.

Registrese y comuniquese.

Redactó la Ministra señora María Rosa Kittsteiner Gentile.

Civil N° 12.267-2019.-





Pronunciado por la Sexta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra M.Rosa Kittsteiner G., Ministra Suplente Maria Paula Merino V. y Abogado Integrante Cristian Luis Lepin M. Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintiuno.

En Santiago, a diecisiete de agosto de dos mil veintiuno, 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 04 de abril de 2021, 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