

Rancagua, veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivos duodécimo y décimo quinto, que se eliminan.

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

Primero: Que el apoderado de la parte demandante se alza contra la sentencia definitiva de 8 de septiembre de 2020 pronunciada por el Segundo Juzgado Civil de Rancagua en sus antecedentes Rol C-28408-2017, caratulados Fisco de Chile, que rechazó la demanda de reclamación de indemnización por expropiación intentada por la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A., en representación del Banco Internacional.

Explica que el fallo omitió considerar el informe pericial confeccionado por don Juan Carlos Cáceres, que fue el único que dio cuenta del lugar de ubicación de los referenciales utilizados para la tasación, insertando un plano con la ubicación del predio expropiado y del referencial; omite también los valores consignados en el rubro “otros” del informe, constituidos por traslado de postes, obras civiles de rehabilitación, franja antejardín, y presentación proyecto empalme propiedad privada con caletera MOP.

Refiere que la referencia que hace el perito Manuel Díaz Farfán al artículo 39 del D.F.L. N° 850 de 1997 es errada, pues el terreno expropiado es urbano, haciendo presente acto seguido, que en su informe formula objeciones a la demanda, lo que pone en duda su imparcialidad; finaliza señalando que las superficies de los 5 predios utilizados como referenciales son muy distintas a las del lote expropiado, sin aplicar ningún tipo de ajuste o valor de corrección, e indicando que el predio expropiado es de giro comercial, ubicado a 23 kilómetros de la ciudad de Rancagua, frente a la Ruta 5 Sur, con acceso también por calle de servicio que conecta a San Francisco de Mostazal, hechos no controvertidos que el fallo en alzada no consideró.

En relación con lo informado por la comisión tasadora arguye que no refleja el valor real del inmueble expropiado, pues los referenciales que utiliza no tienen la similitud técnica requerida, puesto que llegan a tener dimensiones de 63.000 metros cuadrados y el lote expropiado sólo 485, además de corresponder más del 66 % de ellos a ofertas y no a compraventas efectivamente realizadas, por todo lo cual concluye que el fallo apelado hizo una errónea valoración de la prueba pericial.

Continúa su razonamiento indicando que el período que se deberá considerar para disponer los reajustes de la indemnización definitiva deberá principiar desde el momento en que se consignó el monto provisorio, y los intereses deben ser los corrientes para operaciones reajustables, desde la toma de posesión material y hasta el pago efectivo. Cita jurisprudencia relativa al pago de las costas.



En base a su razonamiento previo formula las peticiones concretas de revocación del fallo en alzada; que se fije como indemnización por el terreno la suma de \$38.140.400, y indemnización de las obras indicadas en el ítem “otros” la suma de \$50.000.000, más reajustes e intereses calculados en la forma referida anteriormente, con costas de la causa y del recurso.

Segundo: Que previo al análisis de los argumentos de fondo expuestos por el recurrente, es útil recordar que el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 prescribe que: *“Cada vez que en esta ley se emplea la palabra ‘indemnización’, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma”*. Como lo ha señalado la Excm. Corte Suprema la disposición en comento confiere un contenido concreto al concepto de indemnización empleado en el referido cuerpo normativo, el cual se encuentra en perfecta armonía con el artículo 19 número 24, de la Constitución.

“El precepto transcrito delimita con claridad las facultades de los jueces de la instancia al regular la cuantía a reparar, ya que deben atender al desmedro efectivamente provocado, es decir, aquel debe coincidir de manera exacta con el perjuicio sufrido con ocasión de la expropiación.” (S.C.S. Casación en el Fondo 28.3.2018, Rol 37.404-2017)

Al mismo tiempo, que la indemnización es el reemplazo del valor de que se ha privado al dueño por la expropiación del bien, no pudiendo, sin embargo, quedar en una posición más favorable que la que tendría de no haber sido objeto del acto de autoridad, el que no ha de transformarse en una fuente de enriquecimiento.

Como contrapartida, el pago que se determine deberá cubrir cualquier perjuicio efectivamente causado, subrogándose la indemnización a la cosa, en el patrimonio del expropiado.

Tercero: Que estimándose necesario para una adecuada resolución, esta Corte dejará asentados, desde ya, los siguientes hechos relevantes, constatados del estudio de los antecedentes: a. el predio expropiado corresponde al Lote Dos de la subdivisión de un retazo de terreno que es parte del predio agrícola Hijueta Menor de Mostazal, de una superficie de 11.581 metros cuadrados; b. la superficie sobre la cual recayó el acto expropiatorio es de 485 metros cuadrados, singularizado como Lote 52, necesario para la obra pública Concesión Internacional Ruta 5, Tramo Santiago-Talca; c. el lugar de la expropiación se ubica en el deslinde con la calle de servicio de la Ruta 5, y corresponde al antejardín de la empresa Recsol S.A.

Cuarto: Que el actor en su libelo, bajo el ítem “Otros”, reclama el pago de la suma de \$50.000.000 (cincuenta millones de pesos), como resarcimiento por los gastos



que demandará el traslado de dos postes de energía; la realización de Obras Civiles para rehabilitación de la franja antejardín; y la presentación de un proyecto de empalme propiedad privada con caletería MOP.

Por su parte, el informe de la comisión de peritos, en su ítem “Otros”, contenido en el numeral 4º, regula un monto indemnizatorio de \$7.584.000 (siete millones quinientos ochenta y cuatro mil pesos), por el medianero norte; empalme trifásico; poste hormigón empalme trifásico; radier estacionamiento; reja; radier acceso industria; mejoramiento de terreno; solera; medianero sur; y readecuación sistema de riego, obras que valorizo según su costo de reposición depreciado, considerando calidad de materiales y todos los costos adicionales involucrados en su ejecución y/o construcción, que luego se deprecian según su antigüedad y estado de conservación. Del mismo modo la referida comisión dejó constancia que las obras de saneamiento, drenaje, regadío, empalmes y servicios no se valorizan en razón de que serán repuestas por la empresa concesionaria.

Así las cosas, y no costando en autos el incumplimiento por parte de la concesionaria a dicho deber, la pretensión indemnizatoria en relación con el traslado de postes y la presentación de un proyecto de empalme no puede ser acogida por la razón que de ello no se derivará daño patrimonial alguno al actor. Al mismo tiempo, y en razón de constatarse que la pericia evacuada por el señor Cáceres Gueudinot no señala la forma como calculó los valores que detalla como obras civiles, en el ítem sub total 5 de su informe, y no habiéndose rendido prueba alguna que permita determinar tanto la efectividad de ser necesarias tales obras como su monto, no cabe sino concluir que se ajusta a derecho lo resuelto por la juez a quo en el motivo décimo cuarto de la sentencia en alzada, la que en este punto no ha de ser modificada.

Quinto: Que en el escenario fáctico descrito en el raciocinio tercero, la controversia se sitúa en el valor de tasación del terreno, respecto del cual la comisión tasadora fijó un valor de \$21.000 (veintiún mil pesos) el metro cuadrado; el perito señor Manuel Díaz Farfán un valor de \$20.000 (veinte mil pesos); y el perito señor Juan Carlos Cáceres Gueudinot un valor de \$78.037 (setenta y ocho mil treinta y siete pesos).

Las referenciales que usa el perito señor Cáceres son cinco ofertas de venta de predios obtenidas del portal www.economicos.cl, de los años 2017 y 2018, todos de la comuna de San Francisco de Mostazal, uno de ellos ubicado a 23 kilómetros; otro a 2.4 kilómetros; y los restantes a 7 kilómetros del inmueble de autos.

El perito señor Díaz Farfán considera también cinco referenciales, de compraventas celebradas entre los años 2014 y 2015.

Y, por su parte, la comisión de peritos, utilizó dos compraventas y tres ofertas, de los años 2014 y 2015, de inmuebles ubicados en la misma comuna, dejando además



constancia de haberse registrado todos los aspectos relevantes del lugar, realizado mediciones y observaciones de las partidas valorables tomando notas de ellas, complementado con un registro fotográfico, recorriendo al mismo tiempo el sector próximo al inmueble para identificar las características del entorno, evaluando calidad de los accesos, usos predominantes, grado de urbanización y consolidación, tipo y calidad de las vías de conexión, equipamiento existente, elementos geográficos e hitos destacados, recogiendo durante dicho recorrido la información relevante de mercado para determinar el valor comercial de la propiedad. Al mismo tiempo, se obtuvo información normativa del predio en la Dirección de Obras Municipales, todo lo cual se dejó plasmado en el informe como información anexa.

En base a todo lo anterior, la comisión señala como antecedentes del predio, que posee destino industrial, ubicado al poniente de la Ruta 5 Sur, aproximadamente a 450 metros del Estero Tronco, al cual se accede por la caletera de dicha ruta, encontrándose a un nivel de ella, teniendo el terreno conexión de luz eléctrica trifásica y monofásica, agua potable y solución sanitaria particular. Finalmente, deja constancia que la valorización del terreno se hace de forma independiente, separándola de otros ítems como lo son las obras complementarias, utilizando al efecto el método comparativo de mercado que establece la asignación de un valor en base a la comparación con otros bienes de similares características u homologables de acuerdo a criterios objetivos, destacando en este sentido que la muestra se hizo considerando compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces, cuyos valores unitarios son actualizados en Unidades de Fomento, y en ofertas entendidas como una expectativa de valor, ya que al momento de la transacción sufren bajas.

Sexto: Que del análisis en base a la sana crítica de las tres pericias evacuadas, se desprende que existe consenso entre los expertos en lo relativo a las características, dimensiones, geometría y ubicación del inmueble expropiado, como asimismo de las condiciones de su entorno.

Corresponde, por tanto, analizar dichas probanzas en lo que dice relación con la evidente discrepancia en torno al valor del metro cuadrado de suelo.

Séptimo: Que en este sentido, y como se ya se dijo en los raciocinios precedentes, el monto de la indemnización debe considerar el daño patrimonial efectivamente causado, estimando esta Corte que el informe confeccionado por el perito señor Juan Carlos Cáceres Gueudinot, apreciado conforme a la sana crítica, no tiene el mérito suficiente como para desvirtuar el contenido del informe pericial realizado por la comisión y ratificado por la pericia del señor Díaz Farfán, las que suministran antecedentes fidedignos respecto del correcto avalúo del predio, pues al mismo tiempo que asocian su valor a las características de su entorno, toman como referenciales un



total de siete transacciones realizadas entre los años 2014 y 2015, esto es, con una temporalidad próxima al acto expropiatorio, contexto en el cual las simples ofertas de venta de inmuebles cercanos, verificadas los años 2017 y 2018, esto es, con posterioridad al acto de autoridad no resultan ser suficientes para determinar el justiprecio, tanto porque se desconoce el precio final de venta, como porque es razonable suponer que dicha oferta considera el incremento patrimonial derivado de la “Concesión Internacional Ruta 5, Tramo Santiago-Talca, sector Terceras Pistas, Tramo III, kilómetro 58.240 – 69.000”, el cual desde luego no ha de ser considerado para calcular el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación al actor.

Octavo: Que no obstante lo razonado, resulta ser un hecho pacífico que la superficie del predio expropiado es de 11.518 metros cuadrados, y que la franja expropiada de 485 metros cuadrados se ubica en el acceso del mismo a la caletera de la Ruta 5 Sur.

Del estudio realizado por esta Corte, se constata que la comisión de peritos regula el daño patrimonial efectivamente causado aplicando el método comparativo, pero sin razonar en relación al perjuicio que ocasiona en un predio de poco más de 1 Hectárea la pérdida de 485 metros cuadrados, especialmente si dicha franja se ubica en la principal vía de acceso a la propiedad, constituida por la caletera de la Ruta 5 Sur, análisis que en atención a las máximas de la experiencia, resultaba desde luego necesario de considerar.

En consideración a lo anterior, y en base a los informes periciales agregados al proceso, esta Corte regulará prudencialmente el íntegro del daño patrimonial efectivamente causado al actor, determinando el justiprecio del metro cuadrado del Lote N° 52 objeto de la expropiación en la suma de \$31.310 (treinta y un mil trescientos diez pesos) el metro cuadrado, aumentando consecuentemente el monto del ítem terreno a la cantidad de \$15.185.350 (quince millones ciento ochenta y cinco mil trescientos cincuenta pesos), lo que unido al valor fijado en el informe de la comisión de peritos por conceptos de Plantaciones, Especies Forestales y Otros, arroja un monto de indemnización definitiva de \$22.991.350 (veintidós mil novecientos noventa y un mil trescientos cincuenta pesos), según se dirá a continuación.

Noveno: Que en base a lo resuelto, es útil señalar que de conformidad con lo prescrito en el artículo 14, inciso final del Decreto Ley N° 2.816, en caso de que la sentencia fije la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, se imputará a aquélla el monto de ésta debidamente reajustado según sea la fecha que haya considerado la sentencia para la determinación de la indemnización definitiva.

Del mismo modo, en lo que dice relación con el cálculo de los intereses en procedimientos expropiatorios, se ha sostenido por la Excma. Corte Suprema que el



artículo 20, inciso 4°, del Decreto Ley N° 2.186 considera una excepción a la regla del artículo 648 del Código Civil, al establecer que hasta la toma de posesión material los frutos pertenecerán al expropiado, y siendo los intereses, desde luego frutos de carácter civil al tenor del artículo 647 del mismo Código, debe concluirse que la indemnización definitiva devengará intereses desde la fecha de dicha toma de posesión. A idéntica conclusión conduce el análisis del inciso 5° del artículo 20, del Decreto Ley N° 2.186, conforme al cual la indemnización subrogará al bien expropiado para todos los efectos legales, pues coincidiendo el pago de la indemnización con la fecha de la toma de posesión material, a partir de allí, los frutos civiles que genere la indemnización, debe entenderse pertenecen al expropiado. (S.C.S. 30.6.2020, Rol 25.176-2019).

Por estas consideraciones, y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se REVOCA** la sentencia definitiva de 8 de septiembre de 2020 pronunciada por el Segundo Juzgado Civil de Rancagua en sus antecedentes Rol C-29.408-2017, caratulados Fisco de Chile, que rechazó la demanda de reclamación de indemnización por expropiación intentada por la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A., en representación del Banco Internacional, y en su lugar se declara:

I.- Que se **ACOGE** el referido reclamo, sólo en cuanto se regula prudencialmente el valor del metro cuadrado de terreno del Lote 53, objeto de expropiación, en la suma de \$31.310, fijándose en consecuencia como monto de la indemnización definitiva que deberá pagar el Fisco de Chile en la suma de **\$22.991.350 (veintidós mil novecientos noventa y un mil trescientos cincuenta pesos)**.

II.- La indemnización definitiva deberá pagarse debidamente reajustada según la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, desde la fecha de consignación de la indemnización provisoria, hasta la fecha del pago íntegro y total; y asimismo, devengará intereses corrientes, desde la fecha toma de posesión material, hasta la fecha del íntegro y cumplido pago, debiendo no obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14, del Decreto Ley N° 2.816, imputarse a dicho monto el de la indemnización provisional debidamente reajustada, ya consignada en autos,

III.- Que en lo demás se rechaza la demanda de reclamación de indemnización por expropiación.

IV.- Que no habiendo resultado la demandada completamente vencida, y habiendo litigado con motivo plausible, se le exime del pago de las costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante Alberto Veloso Abril.

Rol I. Corte 106-2021 Civil.-



Se deja constancia que no firma el Fiscal Judicial Sr. Álvaro Martínez Alarcón, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse haciendo uso de feriado legal.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Michel Anthony Gonzalez C. y Abogado Integrante Alberto Salvador Veloso A. Rancagua, Se deja constancia que no firma el Fiscal Judicial Sr. Álvaro Martínez Alarcón, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse haciendo uso de feriado legal. veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno.

En Rancagua, a veintisiete de septiembre 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 05 de septiembre de 2021, 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>.