

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 2° Juzgado Civil de Rancagua  
**CAUSA ROL** : C-29408-2017  
**CARATULADO** : FISCO DE CHILE

**Rancagua, ocho de Septiembre de dos mil veinte.**

**VISTOS:**

A folio 2, con fecha 15 de septiembre del año 2017, comparece don Felipe Brito Claisacc, Ingeniero Civil Industrial, domiciliado en Longitudinal Sur KM. 64, Lote 2 sin número, San Francisco de Mostazal, en representación de la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A, persona jurídica del giro de su denominación social, de su mismo domicilio, quien a su vez comparece en representación de Banco Internacional, sociedad anónima bancaria, domiciliada en calle Moneda número 818, comuna de Santiago, deduciendo demanda de reclamo del monto de indemnización provisional determinada por la Comisión de Peritos, en contra del Fisco de Chile, representado por su Abogado Procurador Fiscal, doña Lya Gabriela Hald Ramírez, ambos domiciliados en calle Rubio N° 285, Oficina N° 701, comuna de Rancagua.

Como fundamento de su acción señala que el Banco Internacional es dueño del denominado Lote Dos de la subdivisión de un retazo de terreno que es parte del predio agrícola denominado Hijuela Menor de Mostazal, ubicado en Angostura, de la comuna de Mostazal, de una superficie de 11.518 metros cuadrados, inscrito a su nombre a fojas 1205 número 2162 del Registro de Propiedad del año 2014, del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, inmueble respecto del cual por escritura pública de 21 de enero del 2014, el Banco y la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A., celebraron un contrato de arrendamiento con opción de compra o leasing, confiriéndole a la Sociedad con fecha 29 de marzo del año 2016, poder especial para que represente a Banco Internacional en cualquier gestión judicial y extrajudicial referente a la procedencia y monto en la expropiación decretada por el Ministerio de Obras Públicas.

Continua señalando que por decreto exento N° 160 del Ministerio de Obras públicas de fecha 29 de abril del 2016, publicado en el diario oficial de fecha 16



de mayo de 2016, se ordenó expropiar el Lote de terreno N° 52, necesario para la obra pública “Concesión Internacional Ruta Cinco, Tramo Santiago-Talca, sector: Terceras Pistas Tramo III, KM 58.240 KM 69.000” que forma parte de la propiedad Rol 136-94 de la Comuna de San Francisco de Mostazal, de una superficie de 485 metros cuadrados, tasándola provisionalmente la comisión de peritos en la suma de \$17.991.000.-, que con los reajustes legales quedó en la suma de \$18.543.323.-, ya consignados en esta causa.

Expone que la tasación se descompone en los siguientes ítems:

1.- Terreno: Se expropia la cantidad de 485 metros cuadrados a razón de \$21.000, por cada metro cuadrado de terreno, lo que da un total de \$10.185.000.-.

2.- Plantaciones y/0 Especies Forestales: Se expropian diversas especies vegetales por un global de \$222.000.-.

3.- OTROS: Por este concepto se consideró la suma de \$7.584.000.-, por la reposición y traslado de diversas obras:

a) Medianero norte 50% con lote 51, malla bizcocho y dos hebras de alambre: 5 ML a razón de 7.500: \$37.500.

b) Empalme trifásico transformador (conexión, ferretería, excavación, malla tierra, otros): por un global de \$1.260.000.

c) Poste hormigón empalme trifásico: por un global de \$155.000.

d) Cerco intermedio acma fort: 10 ML a razón de \$18.000: \$180.000

e) Muro estacionamientos 0,2 mts de alto: 33 ML a razón de \$4.5000: \$148.500.

e) Radier estacionamientos: 231 m2 a razón de \$15.000: \$3.465.000.

f) Reja a carretera acma fort: 9 ML a razón de \$18.000: \$162.000.

g) Radier acceso industria: 64 m2 a razón de \$25.000: \$1.600.000.

h) Mejoramiento de terreno apisonado y capa de ripio: 68 m2 a razón de \$4.000: \$272.000.

i) Solera: 16 ml a razón de \$9.500: \$152.000.



j) Medianero sur 50% con lote 53, malla acma fort: 4 ML a razón de \$18.000: \$72.000.

k) Readecuación sistema de riego: por un global de \$80.000.

Continua señalando que conforme al artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, reclama del monto de la indemnización provisoria fijado por la comisión de peritos solicitando se fije como monto de la indemnización definitiva la suma total de \$98.500.000.-, que se descompone en la suma de \$48.500.000.-, por concepto del terreno, a razón de \$100.000.-, por cada uno de los 485 metros cuadrados de terreno expropiados; y por el ítem otros demanda la suma global de \$50.000.000.-, que corresponde a la realización de obras de traslado de postes energía, trabajos obras civiles para rehabilitación franja antejardín y presentación proyecto empalme propiedad privada con caletera MOP, que detalla.

Refiere que no habiendo acuerdo entre las partes respecto al monto de indemnización definitiva, es el Juez quién debe fijarla, pero no por ello tiene la obligación de inclinarse por la tasación efectuada por la comisión de hombres buenos, ya que esta es una tasación que tiene el carácter de provisional, y que además la indemnización no sólo debe referirse a un determinado valor por metro cuadrado sino a todo el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y que sea obviamente, una consecuencia inmediata de ella.

En cuanto a los antecedentes que justifican la determinación de los montos reclamados por su parte, señala que las Normas Internacionales de Valuación, en su 10ª Edición 2013, son precisas en indicar que los inmuebles no afectados por expropiaciones deben ser tasados conforme al enfoque por comparación de libre mercado de transacciones con otros inmuebles similares al que se valora, pero que cuando se trata de tasación de inmuebles no afectos al libre mercado de transacciones como es el caso de los inmuebles afectos a venta no voluntaria, debe procederse conforme a la determinación de “valores de no mercado” o, como la norma lo señala de “valores especiales”, agregando que tanto los cursos de capacitación de la Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile “ASATCH” como en general, la formación del tasador en Chile se efectúa en base a las disposiciones que señalan dichas normas, y que se emplean de manera habitual en el medio profesional a falta aun de una normativa nacional al respecto.

Continua señalando que las Normas Internacionales determina que las áreas afectas a expropiación, sean tasadas a valores especiales y no a valores de libre



mercado de transacciones de inmuebles similares, lo que se debe justamente a que la determinación de un acto expropiatorio obliga al propietario del inmueble afectado a practicar una venta no voluntaria, cuyos valores no son asimilables a los promedios de valores que se pueden determinar del libre mercado sino, por el contrario, necesariamente más altos que éstos ya que el propietario no está interesado en vender y, por lo tanto, podrían ser incluso los más altos del mercado de inmuebles similares, por lo que la indemnización que retribuya el justiprecio de lo expropiado debe necesariamente considerar el mayor valor o el valor promedio de los valores más altos de lo que el mercado ofrece en terrenos similares en ubicación y características, ya que, cualquier otro tipo de análisis, expone a que el Estado perjudique al propietario afectado, situación que está totalmente reñida con el espíritu y letra de la Ley, agregando que las normas internacionales de valorización, no fueron consideradas en el Informe que desarrollaron los peritos del Fisco, lo que altera el resultado real y efectivo de la tasación del terreno y con ello el monto de la indemnización que se determinó en base a criterios poco idóneos.

En cuanto al terreno y a las obras complementarias, refiere que el predio expropiado se encuentra emplazado a unos 23 KM de la capital regional Rancagua, cercano al Casino Grand Monticello, al Río Peuco y al Estero Tronco, en un sector caracterizado por ser de giro comercial, con actividades de ferretería, plantas de distribución de agua potable, restaurantes, industrias, fabricación de pastelones, agregando que el predio se encuentra frente a la Ruta 5 Sur, con acceso también por calle de servicio que conecta a San Francisco de Mostazal, que en él se desarrolla la actividad de la industria metal-mecánica, no considerando la tasación todos los aspectos necesarios que debió considerar para determinar el justiprecio del bien expropiado; además de que su representada a consecuencia de la expropiación, requiere realizar actividades de traslado de postes de energía, trabajos de obras civiles para la rehabilitación de franja de antejardín, presentación de proyecto de empalme de propiedad privada con caletería MOP, entre otras cosas, para poder funcionar con normalidad, como lo hacía previo al acto expropiatorio, conforme a presupuestos realizados a empresas, actividades que no fueron contempladas por la Comisión de Peritos.

Manifiesta que los valores tasados por la Comisión de Hombres buenos para la determinación de la indemnización provisional, son insuficientes, muy alejados de la realidad del mercado y de los perjuicios materiales infringidos por la



expropiación a su parte, no reflejando el real valor del inmueble expropiado toda vez que no consideró suficientemente las características del inmueble, ni lo indicado en las Normas Internacionales, todo lo cual alteró el resultado real y efectivo de la tasación del terreno y con ello el monto de la indemnización que se determinó en base a criterios poco idóneos, además de que se debió considerar el claro y reconocido desarrollo de la propiedad y del sector y no solamente la clasificación del suelo, por todo lo anterior concluye que el justo y correcto valor de la expropiación que debe asignarse a los terrenos expropiados, no puede ser inferior a la suma de \$100.000 por metro cuadrado.

En cuanto a los reajustes, intereses y costas, señala previas cita de Jurisprudencia, que a las sumas señaladas precedentemente deben agregarse los reajustes legales consistentes en la variación del índice de precios al consumidor IPC, entre el período comprendido entre la fecha de consignación del monto provisional de la indemnización hasta la fecha de su pago efectivo de la suma que en definitiva se fije; que los intereses serán los corrientes para operaciones reajustables, desde la fecha de la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la de su pago efectivo; y que las costas que son los gastos originados en el juicio deben ser resarcidas.

Solicita en definitiva, acoger el reclamo judicial y fijar como monto definitivo de la expropiación de autos la cantidad de \$98.500.000.-, o la suma mayor o menor que se estime conforme al mérito del proceso, cantidad que deberá pagarse debidamente reajustada de acuerdo a la variación del índice de precios al consumidor que corresponda desde la fecha de la consignación del monto provisional de la indemnización y la del pago efectivo, y los intereses corrientes desde la fecha de toma de posesión material hasta la fecha de pago efectivo de la indemnización, o se determine, con expresa condenación en costas.

Con fecha 10 de noviembre del año 2017, a folio 10, la abogada Lya Hald Ramírez, por la demandada, contesta la demanda, controvirtiendo expresamente los hechos expuestos en el líbelo, solicitando rechazarla en todas sus partes, con costas.

Señala en cuanto a los antecedentes de la expropiación, que según da cuenta el Decreto Supremo Exento N<sup>o</sup> 160 de fecha 29 de abril de 2016 del Ministerio de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial el día 16 de mayo de 2016, por Resolución DGOP Exenta MOP N<sup>o</sup> 3396, de 10 de agosto de 2015, se procedió a designar como miembros de la pertinente comisión de peritos a don Andrés Rainer



Schulz Villanueva, arquitecto, a doña Rayen Alejandra Guzmán Theoduloz, ingeniero agrónomo y a don Sergio Alejandro Ayala Espinoza, arquitecto, con el objeto de proceder a la determinación de la indemnización provisional correspondiente a la expropiación del bien raíz de autos, individualizado en el plano de expropiación como Lote N° 52, de una superficie de 485 metros cuadrados, rol de avalúo N° 136-94, de la comuna de Mostazal, de propiedad según certificado de avalúo de la demandante de autos, el que fue declarado como necesario para la ejecución de la obra concesionada denominada "Concesión Internacional Ruta 5 Tramo: Santiago- Talca Sector: Terceras Pistas Tramo III KM 58.240,00 – KM 69.000.00, Comuna de Mostazal, VI Región del Lib.Gral.B.O 'higgins'".

En cuanto a la tasación del lote N° 52, señala que el día 28 de agosto del año 2015, la Comisión de Peritos procedió al cálculo de la correspondiente indemnización provisional, quedando está fijada en la suma de \$17.991.000, cantidad que está afecta a los reajustes que determinan los artículos 5° y 17 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978, y que se desglosa en ítems de terreno, edificaciones plantaciones y/o especies forestales y otros, agregando que la indemnización provisional fue consignada en la cuenta corriente del Tribunal el 23 mayo de 2016, en la causa rol V-187-2016, la suma equivalente a \$18.543.323, y que la toma de posesión material del lote se verificó el 09 de agosto del año 2017.

Continúa precisando que la actora en su demanda, impugna el ítem Terreno y Otros que fuere establecido por la comisión de peritos, no impugnando el concepto de plantaciones y/o especiales forestales, incluido en el informe de la Comisión de Peritos, el que por tanto ha quedado firme.

En cuanto al ítem terreno, refiere que hay una falta de análisis razonado respecto al mayor valor del metro cuadrado de terreno que exige la actora, esto es de \$100.000 por metro cuadrado, puesto que se limita escuetamente a señalar que la Comisión de Peritos del Fisco de Chile no tasó el bien raíz expropiado en su valor real, esto es, su valor comercial, ni tampoco determinó el perjuicio patrimonial provocado al patrimonio del expropiado, sustentando sus dichos en un análisis de las Normas Internacionales de valuación que sostiene debieron aplicarse al caso por la Comisión, pero no entregando a lo largo de su libelo ningún argumento técnico que valide su pretensión, así las cosas, señala que la actora solo hace menciones a antecedentes que fueron recogidos y reconocidos en el informe por la Comisión de peritos, como son la ubicación y uso del suelo del retazo a



expropiar, sin hacer referencia o análisis a características propias del predio o lote que se expropia que permitan sostener el sustancial aumento del monto fijado que espera de la presente acción, agregando que si se observa el monto por el cual fue adquirido el predio en el año 2014, esto es 10.000 UF, que al 20 de febrero del año 2014 era la suma de \$235.650.000.-, y al actualizarlo al día de la expropiación se obtiene un valor de aproximadamente \$251.420.000.-, por lo que sin mediar explicación alguna, pretende aumentar en más \$80.000.-, el metro cuadrado de terreno. Asimismo, señala que el avalúo fiscal del total del predio que considera 11.158 metros cuadrado está en la suma de \$23.128.516.-, por lo que sostiene que la suma que se pretende por sólo 485 metros cuadrados es del todo irracional, lo que ratifica, la equidad y justicia de la tasación efectuada por los miembros de la Comisión Pericial, quienes fijaron un valor de \$21.000 el metro cuadrado para el lote materia de la expropiación.

En cuanto al ítem otros, precisa en primer término que las obras complementarias son valorizadas 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 antigüedad y estado de conservación general, y que las obras de saneamiento, drenaje, regadío, empalmes y servicios si fueran afectados por la expropiación, no son valorizadas, debido a que serán repuestas por la Empresa Concesionaria, como ítem de la Obra Caminera, por lo que el traslado de la energía eléctrica está contemplado y se llevará a cabo por cuenta de la Sociedad Concesionaria, no siendo procedente solicitar indemnización por este concepto. A su vez, señala que la Comisión, incorporó una serie de obras que detalla y que deberán ser pagadas al dueño del inmueble, que no fueron cuestionadas por el reclamante, por lo que la comisión no falló en identificar y especificar los elementos, solamente a parecer de la reclamante, erró al fijar el valor de estos, por lo que en su reclamación debió señalar pormenorizadamente cual de dichas obras tiene un mayor valor que el fijado por la Comisión y las razones de ello, pues el solicitar un aumento genérico de monto, no mencionando a que obras se refiere deja en indefensión a su parte, agregando que la reclamante pretende que se solventen obras que no estaban contempladas en el informe de la comisión, las que no se explican ni se entregan mayores antecedentes, y fijando un monto de \$ 50.000.000.-, como una cifra genérica, por lo que debiere ser rechazada la demanda en este ítem.



Añade que la comisión ha aplicado el método comparativo o de mercado, el cual para estimar el valor unitario del casco de terreno asignado al lote, recopila y analiza una muestra de valores referenciales de propiedades similares en cuanto a su zonificación y usos, ubicadas en el sector a tasar, siendo las referencias acompañadas en la especie una muestra de transacciones analizadas del sector de estudio, lo que permite llegar a determinar el valor del casco de terreno analizando las características comunes y similares entre el lote expropiado, respecto de los predios considerados como valores referenciales, así se distinguen y analizan sus semejanzas y diferencias, con lo cual se pondera adecuadamente cada factor para llegar a la determinación correcta del valor unitario del suelo.

Refiere que la metodología aplicada, a partir de la comparación de los valores que el mercado asigna al sector en que se encuentra el inmueble expropiado, permite determinar un rango probable de precios, en base al cual y con las consideraciones ya señaladas, se puede determinar el precio más probable que un comprador estará dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad de esas características, en una operación normal de mercado, evaluando la 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 relevantes, entre otros aspectos.

Relata cada uno de los aspectos considerados en el informe elaborado para el Lote N° 52, indicando que se ponderaron rigurosamente los factores positivos y negativos que lo caracterizan, además de su entorno más cercano, por lo que la tasación, ha sido completa y fundada, dando como resultado un valor correspondiente a \$21.000.-, por metro cuadrado, el que efectivamente corresponde al valor del mercado del sector en donde se emplaza el predio expropiado.

Respecto a los valores referenciales utilizados para tasar el lote expropiado, señala que corresponden a seis inmuebles ubicados en la comuna de Mostazal, que corresponden 2 a compraventas efectivas debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de dicha ciudad, efectuadas en los años 2014 y 2015, y a 4 ofertas públicas de inmuebles, cuyos antecedentes detalla, ubicadas dentro del sector, específicamente en la zona de extensión urbana de San Francisco de Mostazal y la zona de equipamiento industrial 1, por lo que sostiene es un sector mixto, limítrofe entre el radio urbano extendido y zonas de industrias, agroindustrias y agrícolas, donde la tendencia de usos observada son industria, metalmecánica, servicios y habitacional, agregando que los valores referenciales





utilizados tienen diferentes condiciones y aptitudes que detalla, y que arrojan distintos valores de suelo, que fueron utilizados para evidenciar y transparentar la diversidad de valores en el sector y contrastar en qué realidad de mercado se encuentra el lote en análisis, concluye señalando que se consideró de forma positiva el emplazamiento del predio frente a Ruta y su topografía plana, y que sobre la base de los referenciales y los atributos existentes en el lote, la Comisión determinó el valor del terreno del lote de autos en 21.000 /m<sup>2</sup>, suma que es superior al promedio del valor del metro cuadrado de terreno en el sector donde se emplaza el Lote N<sup>o</sup> 52, que es de \$20.727 /m<sup>2</sup>, por lo que la valuación realizada por la Comisión de Peritos es del todo válida, precisa y concordante con el mercado inmobiliario del Lote N<sup>o</sup> 52.

En cuanto a los daños indemnizables, señala que la indemnización que ha de pagarse al expropiado conforme a lo señalado en el artículo 19<sup>o</sup> N<sup>o</sup> 24 de la Constitución Política de la República y en el artículo 38 del Decreto Ley N<sup>o</sup> 2.186, debe ser lo necesario para cubrir todos los daños efectivos que se le generan al expropiado a causa del acto expropiatorio, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado.

En cuanto a los reajustes, señala que el Decreto Ley 2186 no se pronunció sobre la procedencia de reajustes sobre el mayor valor que pueda fijar como indemnización definitiva en la sentencia. Señala que, conforme a las normas generales, el artículo 752 del Código de Procedimiento Civil establece cuando el Fisco incurrirá en mora, la que se compensa, si la sentencia nada dijo sobre reajustes, con el pago del monto indicado en la sentencia reajustado según la variación del IPC entre el mes anterior a aquel en que quedó ejecutoriado el fallo y el mes anterior al de pago efectivo.

En cuanto a los intereses, señala que, al no haberse pactado ningún interés entre las partes, ni existir en el Decreto Ley 2186 ninguna referencia a los intereses que deban pagarse en el caso de marras, la entidad expropiante desde que la sentencia cause ejecutoria, debería imponer el pago de intereses legales conforme al numeral 1 del artículo 1559 del Código Civil en relación a la ley 18.101.

En cuanto a la imputación de indemnización ya pagada, refiere que en el improbable evento que el Fisco de Chile fuere condenado a pagar una mayor suma a la determinada provisionalmente por la comisión de peritos, las sumas ya consignadas en el Tribunal deberán en conformidad al inciso 6 del artículo 14 del



decreto ley ya citado, ser imputadas a los montos definitivos debidamente reajustadas conforme al mismo artículo.

Concluye señalando que la Comisión se compuso de 3 profesionales expertos en la materia que dieron razón de sus dichos, situación contraria a lo sostenido por el reclamante, que da valores absolutamente antojadizos y privados de todo fundamento técnico, por lo que si pretende valores distintos, deberá probarlos en juicio.

En resolución de fecha 4 de mayo del año 2018, se abre término probatorio.

En resolución de fecha 20 de junio del año 2019, se abre término probatorio extraordinario.

En resolución de fecha 12 de agosto del año 2020, se cita a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, para una adecuada resolución del asunto controvertido, cabe tener presente que el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, reconoce y asegura a todas las personas, el derecho de propiedad en sus diversas especies, sobre toda clase de bienes, corporales o incorporales, de la que nadie puede, en caso alguno, ser privado, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, calificada por el legislador. Que, esta limitación al dominio viene dada por el Decreto Ley N° 2.186, que regula el ejercicio de la acción que el constituyente otorga al expropiado y que tiene por finalidad, obtener que se fije una indemnización equivalente al daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia del acto expropiatorio, de cuyas disposiciones fluye que para la procedencia de la acción deducida por la actora, es menester la concurrencia de las siguientes exigencias:

- 1.- Que el reclamante sea dueño del bien expropiado;
- 2.- Que el reclamo haya sido interpuesto dentro del plazo que el legislador ha establecido al efecto y;



3.- Que el daño patrimonial efectivamente causado al reclamante, como consecuencia de la expropiación, exceda en su cuantía a la valuación determinada en forma provisional por el ente expropiante.

**SEGUNDO:** Que, previo al análisis de los diversos conceptos que la actora reclama con motivo del monto fijado como indemnización provisional de expropiación, cabe precisar que no es un hecho controvertido que la demandante es dueña del inmueble conforme inscripción de fojas 1205 N° 2162 del Registro de Propiedad del año 2014, correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, acompañado por la demandante a su reclamación, ubicado en Angostura de la comuna de Mostazal, denominado lote dos de la subdivisión de un retazo de terreno que es parte del predio agrícola denominado Higuera Menor de Mostazal, Rol de Avalúo N° 136-94, comuna de San Francisco de Mostazal. Asimismo, tampoco se controvierte el hecho de que dicho inmueble fue expropiado parcialmente según consta del Decreto Supremo Exento del Ministerio de Obras Públicas N° 160, de fecha 29 de abril de 2016, acompañado por la demandada, ni que la determinación del monto de la indemnización provisoria se hizo a la luz del informe de tasación de fecha 28 de agosto de 2015, también acompañado por la parte demandada.

**TERCERO:** Que, conforme a lo ya relacionado en lo expositivo de este fallo, la demandante discute y reclama la valorización que la Comisión de Peritos ha hecho de la franja de terreno que le ha sido expropiada, denominada para estos efectos Lote 52, Rol de Avalúo N° 136-94, comuna de San Francisco de Mostazal, arguyendo que la tasación no dice relación con el valor comercial real del terreno, al no considerar suficientemente las características del inmueble, ni lo indicado en las Normas Internacionales, todo lo cual alteró el resultado real y efectivo de la tasación del terreno. Asimismo, reclama la valorización del ítem Otros que efectuó la Comisión de Peritos, al no haber considerado una serie de actividades que deberá realizar para poder funcionar con normalidad, como lo hacía previo al acto expropiatorio. Todo lo anterior le lleva a sostener y peticionar, como indemnización definitiva, la suma de \$98.500.000.-.

**CUARTO:** Que, contestando el reclamo, la demandada defiende el rigor técnico y la objetividad del trabajo realizado por la Comisión de Peritos, señalando que la misma ha aplicado el Método Comparativo o de Mercado, que a partir de la comparación de los valores que el mercado asigna al sector en que se encuentra el inmueble expropiado, ha determinado un rango probable de precios en base al



cual se puede determinar el precio más probable que un comprador estará dispuesto a pagar a un vendedor por una propiedad de esas características, en una operación normal de mercado, en el cual se consideran las variables 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 relevantes.

En cuanto al ítem otros, señala que la Comisión de Peritos no falló en identificar y especificar los elementos de las obras complementarias, que la reclamante pretende que se solventen obras que no estaban contempladas en el informe de tasación, respecto de las cuales no explica ni entrega mayores antecedentes.

Finaliza argumentando que la comisión dejó consignadas las características particulares del lote y en cuanto a la determinación del daño efectivamente causado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 38 del D.L. N° 2186, plantea que la expropiada tiene derecho a que la indemnización cubra todos los daños efectivos que se le generaron a causa del acto expropiatorio, pero sin que se transforme en un enriquecimiento injustificado para la expropiada.

**QUINTO:** Que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la parte demandante acreditar tanto el mayor valor del metro cuadrado de los terrenos que reclama respecto de aquel fijado por la Comisión de Peritos, como el valor de las obras complementarias que afirma requiere realizar, para lo cual la reclamante se ha valido de las siguientes probanzas:

**A.- Documental:**

1.- Copia de inscripción de dominio de fojas 1205 N° 2162 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

2.- Sentencia Corte Suprema en Recurso Casación causa Rol N° 11207-2005 de fecha 26 de mayo del año 2016, y Sentencia Corte de Apelaciones de Concepción en Recurso de Apelación causa Rol N° 1673-2014 de fecha 3 de agosto del año 2015.

3.- Copia escritura pública de constitución de Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A, de fecha 30 de mayo del año 2012.



**B.- Informe Pericial** elaborado por el perito don Juan Carlos Cáceres Gueudinot, arquitecto, perito tasador, acompañado a este Tribunal al folio N° 45, mediante escrito ingresado por la oficina judicial virtual con fecha 14 de marzo de 2019, quien concluye como valor del metro cuadrado de terreno la suma de \$78.037/m<sup>2</sup>; y valor de \$48.034.000.-, por concepto de “otros” que dice relación con obras complementarias, proponiendo una valorización total del predio expropiado, ascendente a \$86.103.945.-.

**SEXTO:** Que, por su parte, la demandada se ha valido en autos de las siguientes probanzas:

**A.- Documental:**

1.- Copia de Decreto Supremo OP N° 160, de fecha 29 de abril de 2016, que ordena la expropiación del inmueble de autos.

2.- Copia de Resolución D.G.O.P Exenta MOP N° 3396, de fecha 10 de agosto de 2015, que designa la comisión tasadora de peritos.

3.- Copia de las fichas que contienen la información detallada de los valores referenciales utilizados por la Comisión de Peritos.

4.- Copia del informe de tasación y su anexo del Lote N° 52, de fecha 28 de agosto de 2015, evacuado por la Comisión Pericial.

**B.- Informe pericial** emitido por el Perito don Manuel Hernán Díaz Farfán, Ingeniero Agrónomo, perito tasador, y acompañado a este Tribunal al folio N° 33, mediante escrito ingresado por la oficina judicial virtual con fecha 21 de agosto de 2018, quien manifestó en su conclusión en base a los antecedentes recabados en su informe, que lo pagado por el concepto “terreno”, debió ser la suma de \$20.000 el metro cuadrado, valorizando el total del predio expropiado en la suma de \$9.700.000.-, mientras que lo pagado por concepto de “otros” debió ser la suma de \$7.584.000.-, determinando en definitiva como valor total de la tasación la suma de \$17.506.000.-, siendo ésta inferior a lo demandado y a lo determinado por la Comisión de Peritos a cargo de la expropiación.

**SÉPTIMO:** Que, atendida la materia debatida, no puede soslayarse que ésta obedece a una naturaleza esencialmente técnica, de lo cual se sigue que las opiniones contenidas en la prueba pericial revisten una gran relevancia para arribar a la decisión del fondo discutido.



**OCTAVO:** Que, dicho lo anterior, la demandante se ha valido de la pericia elaborada por el arquitecto don Juan Carlos Cáceres Gueudinot, allegada al Tribunal con fecha 14 de marzo de 2019, como consta al folio N° 45, quien teniendo como antecedentes características comerciales, valores de transacciones realizadas, tamaño de lo expropiado, su accesibilidad y desarrollo del sector en que se encuentra emplazado, y utilizando el método comparativo de mercado, concluye que el valor unitario por metro cuadrado de terreno para el lote 52 corresponde a \$78.037.-, el metro cuadrado, lo que equivale a un valor total del terreno de \$37.847.945.-.

En cuanto al lote expropiado, señala que corresponde a una faja de terreno de forma rectangular sin edificaciones, ubicada al costado poniente de la ruta 5 sur, tramo Santiago –Talca, de una superficie de 485 metros cuadrados, con topografía plana levemente bajo el nivel de rasante de ruta 5 sur, con urbanización completa, agua potable, red eléctrica, alcantarillado privado, red de datos y camino pavimentado, con uso de suelo industrial, con accesibilidad vehicular y peatonal directamente desde la caletera de ruta 5 sur.

En cuanto a la metodología aplicada para la tasación, señala que utilizó el método de comparación de mercado, el cual estima el valor analizando los precios de venta de inmuebles similares al inmueble objeto de valorización comparando esos inmuebles con el bien objeto de tasación, afirmando que el informe de tasación de la comisión de Peritos no analiza ni define inmuebles que cumplan con los parámetros de transacciones reales, de superficie y ubicación similar o fecha reciente de la transacción, lo que permite explicar por qué se propuso como valor del metro cuadrado de terreno una cifra tan baja, agregando que de conformidad a las normas internacionales de valuación empleadas de manera habitual en el medio profesional a falta de una normativa nacional al respecto, el acto expropiatorio constituye una operación de venta forzada, por lo que a diferencia de libres transferencias de mercado, cualquier análisis de mercado de productos similares del libre mercado de comercialización que se haga no debe necesariamente aplicar las técnicas de obtención de valores promedios de ese libre mercado inmobiliario, sino que debe privilegiar los valores más altos obtenibles de dicho mercado con el objeto de no perjudicar bajo ninguna condición al propietario afectado por la expropiación.

Manifiesta que los valores referenciales utilizados para la elaboración de su peritaje, corresponden a ofertas y/o transacciones reales realizadas en la comuna de



San Francisco de Mostazal y Rancagua, emplazadas cercanas al lote expropiado o que poseen similares características de ubicación, tamaño, morfología, orientación, topografía, accesibilidad, distancia respecto a centros urbanos y/o equipamiento y servicios, detallando que respecto del referencial N° 1 usado en su Informe Pericial, corresponde a una oferta de internet de un inmueble de mayor superficie de terreno, con uso de suelo urbano y comercial; respecto del referencial N° 2, que corresponde a una oferta de internet de un inmueble de mayor superficie de terreno, ubicado en callejón teniente Ramón Jiménez, la Punta, Mostazal, con característica del sector bodegaje, residencial y agrícola; respecto del referencial N° 3, corresponde a una oferta de internet de un inmueble de mayor superficie de terreno, de característica residencial, ubicado en avenida las torres 205, San Francisco de Mostazal; respecto del referencial N° 4, corresponde a una oferta de internet de un inmueble de mayor superficie de terreno, de característica comercial y residencial, ubicado en camino a la punta, sector los Marcos, San Francisco de Mostazal; respecto del referencial N° 5, corresponde a una oferta de internet de un inmueble de menor superficie de terreno, de característica residencial, ubicado en la comuna de Rancagua; obteniendo como valor promedio de esos 5 referenciales la suma de 4,889 UF por metro cuadrado, que comparada con el valor promedio ponderado de 0,898 UF por metro cuadrado que obtiene del análisis comparativo de 3 compraventas de propiedades ubicadas en San Francisco de Mostazal y efectuadas en los años 2014 y 2015, da un valor final de 2,893 UF por metro cuadrado, que asciende a la suma de \$78.037/m<sup>2</sup>, el valor unitario por metro cuadrado de terreno para el lote 52 (página 29 del referido informe).

En cuanto al ítem otros, el perito lo descompone en 2 sub ítems, tasando las obras complementarias que detalla el informe de tasación en la misma suma de \$7.584.000.-, realizada por la comisión de Peritos, y que dice relación con obras complementarias destinadas a la reposición similar a su estado anterior, pero afirma la necesidad de construcción de una serie de obras civiles adicionales no contempladas en el informe de la Comisión, que dicen relación con un replanteo de la accesibilidad que implica remover área de estacionamiento, caseta del guardia, entre otras obras que detalla, y que valora en la suma de \$40.450.000.-, y que la justifica en que producto de la expropiación se necesita para el ingreso de camiones un viraje mayor respecto del cierre resultante.

**NOVENO:** Que, por su parte, con fecha 21 de agosto de 2018, al folio N° 33, se ha acompañado informe pericial del ingeniero Agrónomo, perito tasador



don Manuel Hernán Díaz Farfán, ofrecido por la parte demandada, quien haciendo un reconocimiento del Lote y sobre la base de lo obrado en autos, así como del informe de la Comisión de Peritos, lo dispuesto en el D.F.L. MOP 850 de 1997, Decreto Ley 2186 y de las visitas y verificaciones al Lote expropiado, más los antecedentes recabados en el Conservador de Bienes Raíces de Rancagua, sobre transacciones efectivas sobre lotes ubicados en la Comuna de San Francisco de Mostazal, concluye que el valor por metro cuadrado del lote 52 no es superior a \$20.000.-, (página 15 del referido informe), manifestando además que el valor otorgado por la Comisión Tasadora, es superior al determinado por él en su informe pericial.

A lo anterior, agrega que para la valorización del lote 52, utilizó el método comparativo de precios unitarios de mercado, que consiste en la investigación de transacciones efectivas u ofertas del mercado de propiedades de similares características al bien que se valoriza, y considerando su localización o emplazamiento, ubicación, acceso a camino público, capacidad de producción, restricciones viales, acceso a servicios básicos.

En cuanto al lote expropiado, señala que se denomina HJ Menor, de zonificación urbana, destino industria, uso actual industria, teniendo como características que se emplaza en sector con actividades productivas inofensivas y molestas, áreas verdes y espacio público, instalaciones complementarias de infraestructura sanitaria, eléctrica, vialidad, transporte, equipamiento complementario a actividades productivas de comercio y otras; emplazada conforme al plan regulador comunal en zona ZEQ 1 (zona de equipamiento industrial), siendo adyacente a zona urbana consolidada; con suelo de capacidad de uso III-r (tercera de riego) de topografía plana, pendiente mejorada, con textura franco-arcillosa-arenosa, origen aluvial, de moderada permeabilidad y drenaje; afecto a la faja de restricción vial de 35 metros para caminos nacionales, que prohíbe ocupar dicha franja para construcciones de carácter definitivo.

En cuanto a los valores de referencias que utiliza para la elaboración de su informe pericial, señala que seleccionó 5 valores de referencia, correspondientes a transacciones de terrenos efectuadas en los años 2014, y 2015, de predios emplazados en la Comuna de San Francisco de Mostazal, aledaños al lote 52 y de similares características.





En cuanto al ítem construcciones e instalaciones, señala que la reclamante basa su argumentación íntegramente en un proyecto arquitectónico que viene a mejorar sustancialmente la condición actual de las construcciones e instalaciones de la empresa, pretendiendo que esta mejora sea financiada por el Estado, a través del acto expropiatorio, lo que es lejano a los principios que determina la Ley para el acto de expropiación, que señala que la indemnización que ha de pagarse al expropiado debe comprender el daño efectivamente causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación, agregando que el proyecto arquitectónico presentado, coloca al expropiado en una postura más favorable que si no hubiese sido expropiado, por lo que concluye que la indemnización realizada por la Comisión de Peritos repone y repara el daño efectivamente causado por el acto expropiatorio y como consecuencia de este mismo.

**DÉCIMO:** Que, como se ha señalado anteriormente, el reclamante de expropiación tiene sobre sí la carga probatoria de demostrar que su predio ha sido subvalorado por la comisión de peritos. En este punto, la pericia que acompañó ha concluido que el valor del metro cuadrado ronda los \$78.037, para arribar a esa conclusión se valió de un total de 5 ofertas de compraventas -todas relativas a predios que se ubican dentro de la comuna de San Francisco de Mostazal y Rancagua-, entre los años 2016 y 2018, y 3 compraventas -todas relativas a predios que se ubican dentro de la comuna de San Francisco de Mostazal-, entre los años 2014 y 2015.

Que respecto de los referenciales utilizados por este peritaje, se estima que tienen los siguientes puntos negativos, que no abonan a sustentar la pretensión del demandante: en su mayoría, corresponden a ofertas de venta no contemporáneas al acto por el cual se fijó el precio de la expropiación y que se encuentran distanciadas del predio de autos. Además, las compraventas que fueron consideradas, que se acercan de mejor forma a la época de la expropiación, promedian un valor, por metro cuadrado, muy similar al establecido por la Comisión de Peritos y al concluido en la pericia fiscal, por lo que tampoco sirve para estimar fundamentada la petición de la actora, sin mencionar, que no se acompañó el correspondiente respaldo de la inscripción conservatoria ni, tampoco, se aportó la ubicación de los predios ni sus características, lo que también lleva a desestimar la real utilidad de dichos referenciales en la decisión de fondo.

**UNDÉCIMO:** Que, en cuanto a la pericia fiscal, se estima que no aporta elementos significativos para la resolución de la cuestión debatida, pues respecto de



los referenciales de comparación no se especificó adecuadamente su ubicación, además, en relación al ítem otros no efectuó un desarrollo pormenorizado para fundar su conclusión de rechazar el aumento de ese valor, todo lo cual lleva a concluir que este peritaje no reviste un antecedente contundente en la decisión de la litis.

**DUODÉCIMO:** Que, así las cosas, cabe concluir que la parte demandante, en relación al ítem terreno, no logró acreditar el mayor valor que aspiraba respecto del lote expropiado, pues la única prueba de la que se valió consistió en el informe pericial, que como se dijo más arriba, no se considera un antecedente categórico para tales fines, al considerar que contiene una opinión que no se afirma suficientemente en los elementos que revisó.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, en cuanto a la alegación de la reclamante respecto a que la Comisión de Peritos no consideró en su informe de tasación las Normas Internacionales de valuación, en virtud de las cuales las áreas afectas a expropiación deben ser tasadas a valores especiales y no a valores de libre mercado de transacciones de inmuebles similares; se observa que en la prueba pericial acompañada por dicha parte tampoco se ha utilizado dicha metodología, toda vez que si bien da cuenta de la existencia de dichas normas, el perito no las utiliza, pues obtiene el valor del metro cuadrado del lote 52 con la metodología de comparación (página 29 del referido informe). Por su parte, en el informe pericial de la contraria tampoco se encuentra presente, lo que lleva a concluir a este tribunal que, si en tres informes técnicos, evacuados para determinar el precio de un mismo inmueble, no se ha usado es porque en la práctica, el método aceptado por los expertos para tasar inmuebles de estas características en este contexto, es el método directo o comparativo, que estima el valor de mercado analizando los precios de venta de inmuebles similares al inmueble objeto de valorización, comparándolos con el inmueble expropiado. Entonces, en esa lógica argumentativa, el trabajo realizado por la Comisión de Peritos se ajusta a la práctica de su especialidad, por lo que forzoso es rechazar tal alegación.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, finalmente, respecto del ítem otros, cabe precisar que en mérito del libelo pretensor y la pericia acompañada por la expropiada, es posible concluir que la actora no reclama la indemnización provisional fijada por la Comisión Tasadora en la suma de \$7.584.000, por concepto del acápite Otros, sino que en concreto impugna dicho concepto fundado en la necesidad de realizar obras complementarias que dicen relación con el traslado de postes de energía, trabajos



de obras civiles para Rehabilitación Franja Antejardín, presentación proyecto empalme propiedad privada con caletería MOP, que no harían sido contempladas por la Comisión de Peritos.

Que, para resolver esta pretensión, deberá considerarse que el informe de la Comisión de Peritos, señala expresamente en las páginas 2 y 3, que “las obras de saneamiento, drenaje, regadío, empalmes y servicios afectados por la presente expropiación, en caso de existir, no serán consideradas, debido a que serán repuestas por la Sociedad Concesionaria como ítem de la obra caminera” y que “las obras complementarias se valorizan según 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 antigüedad y estado de conservación general” .

Que, en consecuencia, no cabe más que concluir que las obras de empalmes y de traslados de postes de energías no se indemnizaron, toda vez que su realización corresponde a la Sociedad Concesionaria, por lo que se rechazará esta pretensión, máxime si la parte reclamante no ha acompañado prueba alguna tendiente a acreditar que la empresa Concesionaria no se haya hecho cargo de las obras, desarrollando los proyectos de ingeniería respectivos.

Que, en cuanto a lo señalado por la pericia de la actora, en relación con la necesidad de modificar el acceso a su predio y que implica una rehabilitación de la franja antejardín, esta pretensión también será rechazada, habida consideración que el reclamante no ha acompañado documentación alguna que acredite de modo fehaciente la necesidad de efectuar dicha obra ni su valor, por lo demás lo señalado por el perito tasador en su informe, no logra desvirtuar lo señalado por la Comisión de Peritos, razón por la cual se mantendrán los valores asignados por ésta en su informe de tasación al ítem Otros.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, en mérito de lo razonado en estos autos, cabe rechazar íntegramente la demanda de reclamación del monto de la indemnización provisional de folio 2, por lo que se mantiene la indemnización fijada en el informe evacuado por la Comisión de Peritos de fecha 28 de agosto de 2015.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, en nada altera lo resuelto, la prueba allegada a autos y no pormenorizada.



Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República; 5, 12, 14 y 38 del Decreto Ley N° 2.186 de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones; 1698, 1699, 1700 del Código Civil; 144, 160, 169, 170, 342, 346, 425 y 428 del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes, se declara:

Que, **se rechaza la demanda** intentada con fecha 15 de septiembre de 2017, sobre Reclamación de Indemnización por Expropiación, que don Felipe Brito Claisacc, en representación de la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A y del Banco Internacional, dirigiera en contra del Fisco de Chile, representado por el Consejo de Defensa del Estado, sin costas, por estimarse que la reclamante ha tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictado por doña **Andrea Alfaro de la Fuente**, Jueza Suplente del Segundo Juzgado Civil de Rancagua.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Rancagua, ocho de Septiembre de dos mil veinte.**



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 06 de septiembre de 2020, 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>