

Iquique, quince de junio de dos mil veintidós.

VISTO:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción del motivo décimo octavo, que se elimina.

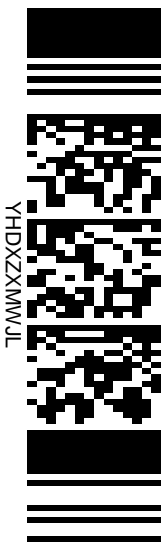
Y TENIENDO EN SU LUGAR, Y ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: El Fisco de Chile deduce apelación contra la sentencia definitiva dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Iquique, el veintisiete de enero de dos mil veintidós, argumentando que ésta le causa los agravios que a continuación se exponen.

SEGUNDO: En primer lugar, señala que el valor de la hectárea fijada por el Tribunal, no se ajusta a derecho ni al mérito del proceso.

En esa dirección repasa su prueba y concluye que el análisis del perito, en cuyas conclusiones se funda la sentencia apelada, está formulado sobre meros cálculos aritméticos, de escaso rigor técnico, donde el profesional se limita a sacar un promedio de los valores fijados en otros casos, sin realizar ningún otro análisis técnico, para arribar a la conclusión que en la especie, el valor a pagar por hectárea, es de 1.500 UF.

Agrega que las sentencias que cita, se fundan en informes periciales emanados de su propia autoría, donde repite la fórmula de sacar simples promedios de valores de los terrenos fiscales fijados, a su vez, en otras causas, en la cuales igualmente actuó como perito, con la misma ausencia de rigor científico que hace presente en esta oportunidad, añadiendo que tampoco reajusta el valor de los terrenos, manteniendo el mismo precio expresado en unidades de fomento que

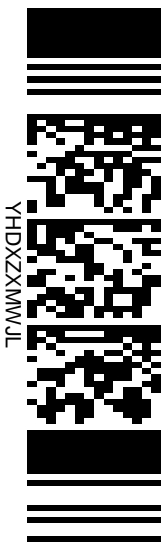


tenían cinco o diez años atrás, situación que no resulta aceptable, pues es un hecho cierto que los bienes raíces han subido de valor estos últimos años.

Afirma que el lote en cuestión, al ubicarse en el sector de Punta Patache, ha sido muy requerido por compañías mineras, principalmente para la construcción de puertos que permitan sacar mercaderías y materias primas al exterior, agregando que éste se ubica dentro de un paño mayor, de aproximadamente 5 hectáreas, que corresponde al último retazo de terreno fiscal existente en el lugar, por lo que su valor hoy día es comparativamente mucho mayor que hace 10 años atrás, tal y como declararon los testigos de su parte.

Sobre esa base, propone fijar el valor de la hectárea en 20.000 UF, esto es, 2 UF por metro cuadrado, cálculo que sobre la superficie solicitada, a saber, 0.59 hectárea, arroja un valor total de 11.800 UF, cifra que conforme a un proyecto de 30 años de duración alcanza una indemnización anual de 393.333 UF.

Concluye que el peritaje es deficiente y que el Juez no estaba obligado a oírlo, pues de acuerdo al artículo 235 N° 3 del Código de Minería, éste tiene un carácter facultativo, haciendo presente que el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, permite al Juzgador que en caso de existir dos o más pruebas contradictorias, y a falta de ley que resuelva el conflicto, preferir la prueba que crea más conforme con la verdad.



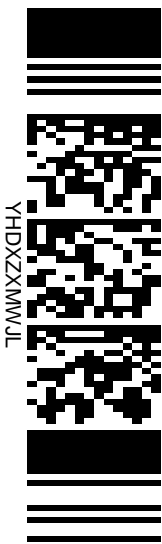
TERCERO: En segundo lugar, refiere que el fallo de primer grado omite pronunciarse sobre el estado en que deben devolverse los terrenos una vez extinguida la servidumbre.

Afirma que no obstante haberse solicitado expresamente dicha circunstancia, el juzgador rechaza de manera genérica las alegaciones fiscales, sin explicar, ni fundamentar, expresa y específicamente, las consideraciones que tuvo para desestimar la petición.

Añade que resulta obvio, salvo acuerdo o norma expresa en contrario, que el uso y goce de cosas ajenas implica e importa necesariamente la devolución de ellos en el mismo estado que fueron entregados, lo que en el caso de autos resta así declararlo expresamente para evitar dudas o incertezas.

CUARTO: Solicita, en definitiva, la confirmación de la sentencia de recurrida, con declaración que la indemnización debe fijarse en 11.800 UF para todo el predio demandado, y que la actora debe restituir los terrenos otorgados en servidumbre en el mismo estado que se reciban.

QUINTO: Para fijar el monto de la indemnización, cabe tener presente que de acuerdo al reconocimiento efectuado por el perito Sr. Bavestrello, la servidumbre solicitada está situada en un terreno vecino a una zona industrial de la Compañía Minera Doña Inés de Collahuasi y consiste en una pequeña porción de 0,59 hectáreas, que fue rellanada con material fino para emparejar su relieve. Se ubica en una plataforma costera del sector de Punta Patache, a 70 kilómetros aproximadamente al sur de la ciudad de Iquique, y sus características

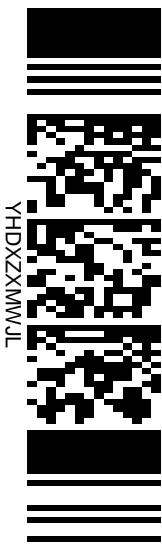


corresponden a un lugar desértico, rural, inculto, de topografía irregular, suelo rocoso, sin vegetación autóctona, sin aptitud agrícola, con una altura geográfica que varía entre los 20 a 30 metros sobre el nivel medio del mar, donde no constan puntos arqueológicos o asentamientos humanos, ni existen aguas superficiales, o fauna silvestre, no hay construcciones ni conocimiento de proyectos viales, urbanos, o agrícolas, además de encontrarse alejado de un centro urbano de importancia.

En ese contexto, el perito considera que el posible perjuicio fiscal se traduciría en la limitación del derecho de libre disposición por parte del Fisco, el que perdería, en parte, la continuidad del terreno en relación con el resto de los lotes fiscales, afectando su conexión y limitando la administración de futuros y posibles proyectos en el sector.

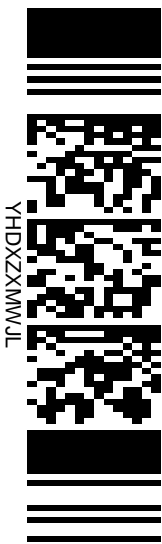
De este modo, y conforme a sentencias relacionadas con servidumbres constituidas en lugares de características geográficas y topográficas similares, a saber, en causa Rol 2.600-2011 del Primer Juzgado de Letras de Iquique y en causa Rol 3.253-2016 del Tercer Juzgado de Letras de Iquique, donde la indemnización anual se fijó en 2000 UF y 1000 UF por hectárea, respectivamente, el perito fijó un valor para este lote de 1.500 UF por hectárea, suma que de acuerdo a un cálculo por 30 años de explotación arroja un total anual de 29, 50 UF.

SEXTO: Contra dicha opinión, se alza la información que emana del Ord. N° SE01-2836-2021, de la Secretaria Regional Ministerial de



Bienes Nacionales de la Región de Tarapacá, según el cual el valor del terreno solicitado en servidumbre asciende a 11.800 UF por todo el período que dure el aprovechamiento de la concesión, equivalente a 2,00 UF por metro cuadrado, considerando la ubicación, superficie, disponibilidad de terrenos en el lugar, topografía y potencial del polígono que será gravado, valor que funda, por una parte, en relación al precio establecido para venta por licitación de un terreno ubicado en el sector costero de Patache, costado oriente de la ruta A1, individualizado en el plano 01101-362-CR, cuyo valor mínimo se fijó en 0,39 UF por metro cuadrado, respecto del cual, según Decreto Exento N° 106, de 10 de febrero de 2021, la Compañía Minera Doña Inés de Collahuasi ofertó 0,429 UF por metro cuadrado, y por otra parte, en el valor de un terreno fiscal individualizado en el plano 01101-1125-CR, ubicado también en el sector costero de Patache, que se administra por medio de un arrendamiento del Terminal Marítimo Patache S.A., cuyo valor se fijó en 0,39 UF por metro cuadrado, según Resolución Exenta N° E-30501, de 19 de agosto de 2020.

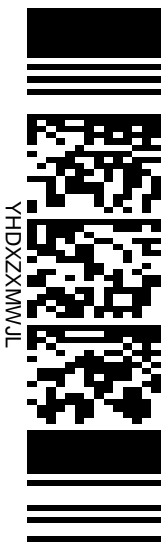
Acompaña al efecto documentos en que funda su apreciación, a saber, acta de la Comisión Especial de Enajenaciones de Tarapacá, sesión N° 182, de 14 de octubre de 2020, que fija el valor del terreno para la primera operación; el Decreto Exento N° 106, del Ministerio de Bienes Nacionales, de 10 de febrero de 2021, que autoriza la enajenación de dicho terreno; y la Resolución Exenta N° E-30501, de 19 de agosto de 2020, que concede en arrendamiento al Terminal Marítimo Patache S.A. el inmueble ubicado en el sector costero de



Patache, ruta 1, km 60, sector Cádiz, de 15, 86 hectáreas, por una renta mensual de \$ 8.872.870.

En la misma línea, el Fisco presenta a los testigos Héctor Lara Vera y Daniel Cabezas Monsalve, ambos funcionarios de la Secretaría Regional Ministerial de Bienes Nacionales de esta región, con conocimiento directo del valor de los inmuebles fiscales y de los parámetros que se emplean para su determinación, quienes coincidieron en el mismo valor, esto es, 20.000 UF por hectárea, lo que se traduce finalmente en 11.800 UF por el terreno en análisis, en atención al tiempo de la servidumbre solicitada, al valor de otros terrenos de similares características, al hecho de formar parte de un paño mayor, de aproximadamente 5 hectáreas, que es el último retazo fiscal disponible en la zona, y además, por tener acceso al mar.

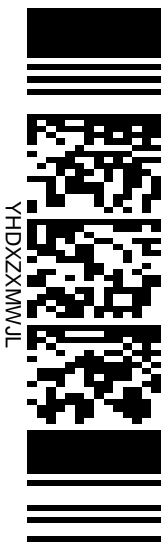
SÉPTIMO: De los antecedentes reseñados precedentemente, resulta pacífico que las características geográficas del suelo donde se emplazará la servidumbre analizada, corresponden a un terreno desértico, rocoso, sin cursos de aguas superficiales y sin posibilidades de uso agrícola, centrándose la discusión del valor a pagar por concepto de indemnización, esencialmente, en la ubicación relativa y precio comparativo del retazo en análisis, puntos respecto de los cuales nos encontramos frente a dos pruebas contrapuestas, en la medida en que el informe pericial acompañado a estos antecedentes por el profesional Sr. Víctor Bavestrello Butrón, da cuenta de valores claramente inferiores a los que derivan de la prueba documental y testimonial del Fisco.



OCTAVO: Que en este escenario, entonces, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, según el cual *entre dos o más pruebas contradictorias, y a falta de ley que resuelva el conflicto, los Tribunales preferirán la que crean más conforme con la verdad*, criterio normativo que conducirá a esta Corte disentir del valor asignado por el perito a la hectárea de terreno en que se constituirá la servidumbre.

En efecto, de conformidad a la prueba documental rendida por el Fisco de Chile, consta que en fechas recientes, a saber, durante el año 2020, se fijaron valores que bordean los 0,4 UF por metro cuadrado de terreno en lotes cercanos al sublite, antecedente que coincide con la opinión experta de los testigos Lara y Cabezas, profesionales de las Unidades de Bienes y Catastro, respectivamente, de la Seremi de Bienes Nacionales de esta región, quienes agregaron que dicho valor se justifica en que el retazo en análisis se ubica dentro del último paño fiscal del sector costero de Punta Patache, lugar altamente demandado para operaciones portuarias, situación que naturalmente eleva su plusvalía, cuestión que no fue considerada por el perito Sr. Bavestrello, quien además se basó en criterios comparativos de antigua data, emanados de su propia autoría.

Sobre esa base y considerando, además, que es un hecho público y notorio que el valor de la propiedad raíz ha experimentado una notoria alza durante el último tiempo, incluido, desde luego, los últimos dos años, circunstancia que se agrava por la escasez de terreno fiscal en el área examinada, y por el hecho que el Fisco se



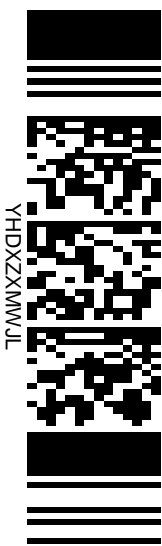
verá imposibilitado de contar con éste para destinarlo a otros objetivos distintos al beneficio particular del demandante, durante el tiempo en que se concede la servidumbre, esta Corte se inclinará por fijar el valor del lote en 1.00 UF por metro cuadrado.

En ese contexto, resulta posible determinar el valor de la hectárea de terreno del sector donde se constituirá la servidumbre, en la suma equivalente a 10.000 Unidades de Fomento.

Enseguida, considerando la extensión de la servidumbre, a saber, 0,59 hectáreas, el valor total de la indemnización a pagar al Fisco de Chile equivale a 5.900 Unidades de Fomento, cifra que dividida por el tiempo que dura cualquier proyecto minero como aquel que lleva a cabo la demandante, esto es, 30 años, conduce a un monto anual de 196,666 Unidades de Fomento por el retazo solicitado.

NOVENO: Que por otro lado, el uso y goce de cosas ajenas conlleva, también, la contraprestación de devolverlas en el estado en que fueron entregadas, razón por la cual se acogerá la petición Fiscal en orden restituir el terreno sublite en las mismas condiciones en que se recibieron al momento de constituirse la servidumbre, máxime si su objetivo, según emana de la demanda, consistirá en disponer de patios y bodegas de almacenaje de materiales para la construcción de una planta desaladora, elementos cuyo desarme se estima, tanto viable, como necesario.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y artículos 122 a 124 del Código de Minería; **SE**



CONFIRMA la sentencia apelada de veintisiete de enero de dos mil veintidós, con las siguientes declaraciones:

I.- Que la **COMPAÑÍA MINERA DOÑA INÉS DE COLLAUASI S.C.M.**, deberá pagar anualmente a título de indemnización al Fisco de Chile, la suma equivalente a 196,666 unidades de fomento, por la superficie total de 0,59 hectáreas, en la forma dispuesta por la sentencia de primer grado.

II.- Que el terreno donde se emplazará la presente servidumbre deberá ser restituido al término de ésta, en el mismo estado en que fue entregado.

Regístrese y devuélvase.

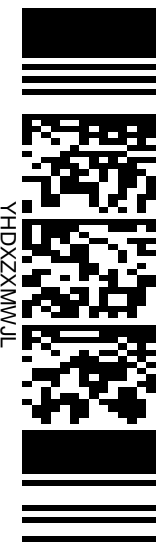
Redacción del Ministro señor Andrés Provoste Valenzuela.

Rol N° 144-2022 Civil.



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Iquique integrada por los Ministros sr. Andrés Provoste Valenzuela, sra. Mónica Olivares Ojeda y sr. Pedro Güiza Gutiérrez. Iquique, quince de junio de dos mil veintidós.

En Iquique, a quince de junio de dos mil veintidós, 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 02 de abril de 2022, 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>