

Santiago, diez de abril de dos mil veintitrés

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

**Vistos:**

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de sus motivos noveno a décimo tercero, que se eliminan.

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

1° Que, en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, analizados los informes periciales rendidos por cada una de las partes, a la luz de las reglas de la sana crítica, de ellos aparece que existe consenso en los aspectos positivos del inmueble expropiado, como son su zonificación dentro del radio urbano, cercanía a servicios y equipamientos, accesibilidad y el hecho de colindar con la Ruta 0-50, discrepando en cuanto al grado de urbanización del terreno.

Corresponde analizar, entonces, las probanzas rendidas por cada una de las partes a fin de respaldar su pretensión en cuanto al valor del metro cuadrado del suelo.



2° Que la tasación realizada por la Comisión de Peritos el día 10 de octubre de 2012, menciona que el terreno tiene un uso residencial y habitacional, topografía plana, forma de polígono regular, bordeando la Ruta 0-50 y con acceso directo desde ésta, encontrándose ubicado en el poblado de Tomeco, a 10 kilómetros de Yumbel.

En cuanto a los referenciales, se registran un total de 4, de los cuales 3 son compraventas inscritas durante el año 2011 y el restante es una oferta cuya procedencia no se señala. Sin embargo, se reconoce que los terrenos considerados como homologables *"tienen destino sitio eriazos. No tienen acceso directo a la ruta 0 50 y corresponden a terrenos planos y se encuentran en zona habitacional y zona de extensión urbana"*.

El promedio del valor de todos ellos, es de \$6.107 por metro cuadrado.

En cuanto a las construcciones, se trata de una casa con estructura de madera y techo de zinc, respecto de la cual se indica que su categoría de construcción es superior, superficie de 95 metros cuadrados, edad de 20



años y buen estado de conservación, siendo avaluada en \$280.000 por metro cuadrado.

3° Que, a su vez, la prueba pericial rendida por la parte reclamada, coincidiendo con las características del predio, considera finalmente un total de 6 referenciales debidamente inscritos, los cuales se complementan con 4 ofertas de predios ubicados en la comuna de Yumbel.

Manifiesta la profesional que el promedio de terrenos de características y ubicaciones similares al lote expropiado es de \$57.842 por metro cuadrado, sin embargo, disminuye dicha cantidad en un 40%, por cuanto reconoce que el lote expropiado es, en algunos parámetros, inferior a algunos de los referenciales utilizados, para así concluir que su valor es de \$31.813 por metro cuadrado.

De dichos terrenos homologables, destaca el primero de ellos, ubicado en la misma Ruta 0-50 pero con zonificación agrícola, vendido a \$12.060 por metro cuadrado; mientras que el segundo, tratándose de una servidumbre, fue transada a \$10.073 por metro cuadrado, también respecto de un predio emplazado en la Ruta 0-50.



Respecto de las edificaciones, se trata de una casa habitación en muy buen estado de conservación, con estructura de madera y fundaciones de hormigón, techumbre de madera y zinc, piso de madera y otras características que indica con detalle en dormitorios, cocina, ventanas y puertas. Con ello, como antecedente para la determinación del valor del metro cuadrado, se utiliza el presupuesto de una casa prefabricada de 67 metros cuadrados, por un valor de \$340.000 por metro cuadrado y otros de casas de 100 metros cuadrados, a 15 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Lo anterior lleva a la profesional a avaluar los 95 metros cuadrados expropiados en \$360.000 por metro cuadrado.

**4°** Que, finalmente, la pericia aportada por la parte reclamada, considera un total de 8 referenciales inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Yumbel, cuyo promedio arroja un monto de \$5.777 por metro cuadrado, esto es, inferior al indicado por la Comisión de Peritos.



Sobre la construcción, la profesional reconoce que a la fecha del reconocimiento el lote ya estaba intervenido, por lo que la edificación ya no existía, procediendo a asimilarla con una vivienda prefabricada de madera, de 63 metros cuadrados, que avalúa en \$210.000 por metro cuadrado.

5° Que del análisis anterior, fluye que, en cuanto a la tasación del metro cuadrado de terreno, son los valores incluidos en la prueba pericial de la reclamante aquellos que revisten características asimilables al terreno expropiado, resaltando aquellos que se mencionaron por \$12.060 y \$10.073 por metro cuadrado, en tanto ambos se encuentran emplazados en la Ruta 0-50 y comparten similares cualidades en cuanto a su acceso y topografía, habiéndose acompañado como anexo al peritaje las inscripciones o escrituras que refrendan tales afirmaciones y siempre teniendo presente que el segundo de estos valores corresponde a la transacción de un derecho real de servidumbre.

Por su parte, la prueba pericial del Fisco de Chile, excluyendo aquellos referenciales que, según se indica en



el propio informe, incluyen las construcciones, se refieren a terrenos cuya superficie es mucho mayor a aquella expropiada, lo cual favorece una disminución del valor por metro cuadrado, lo cual permite dudar acerca de su carácter homologable al predio expropiado.

6° Que lo ya razonado permite, por tanto, acceder al valor solicitado por la parte reclamante de \$12.000 por metro cuadrado, el cual, como se indicó, se encuentra refrendado por su prueba pericial.

7° Que, en aquello que concierne a las construcciones, tal como se indicó, la Comisión Tasadora se refirió en términos muy generales al estado de conservación y edad de la construcción, pero sin señalar en detalle el razonamiento que la llevó a fijar un valor de \$280.000 por metro cuadrado.

La misma falencia se observa en la pericia aportada por la parte reclamada, donde la profesional reconoce que no tuvo acceso a la construcción y procede a asimilarla a una vivienda prefabricada de madera de un metraje menor.

En este contexto, es el peritaje de la actora el cual aporta antecedentes detallados en relación a las



características y materiales de la edificación, incluyendo un anexo con fotografías de la vivienda y los presupuestos de casas prefabricadas utilizados en la tasación, que van entre los 70 y 100 metros cuadrados, con un listado y valorización unitaria de cada uno de los materiales y obras necesarios para la construcción de una casa de 67 metros cuadrados, los cuales arrojan un valor final de \$340.000 por metro cuadrado.

De este modo, considerando que en la especie se trató de un inmueble con 95 metros cuadrados construidos, cobra plausibilidad la avaluación solicitada por la reclamante, de \$350.000 por metro cuadrado, a la cual se accederá en lo resolutivo.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de trece de julio de dos mil veinte, dictada por el Segundo Juzgado Civil de Concepción y, en su lugar, se declara que **se acoge** el reclamo deducido y, en consecuencia, se fija el valor del metro cuadrado de terreno expropiado en la cantidad de \$12.000 (doce mil



pesos) y el valor de \$350.000 (trescientos cincuenta mil pesos) por metro cuadrado de construcciones, indemnización que deberá pagarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la data de su pago efectivo, imputándose a dicha suma la indemnización ya consignada, debidamente reajustada.

Cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Alcalde.

Rol N° 120.279-2022.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sra. Adelita Ravanales A. y Sr. Mario Carroza E. y por el Abogado Integrante Sr. Enrique Alcalde R. No firma, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, la Ministra Sra. Vivanco por estar con feriado legal.







JERYXEZTPYQ

Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Adelita Inés Ravanales A., Mario Carroza E. y Abogado Integrante Enrique Alcalde R. Santiago, diez de abril de dos mil veintitrés.

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a diez de abril de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

