

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-5633-2013
CARATULADO : FISCO DE CHILE

Concepción, trece de Julio de dos mil veinte.

VISTO:

A fojas 1 y siguientes, comparece don Luis Salamanca Raglianti, abogado, domiciliado en Concepción, calle Tucapel 504, piso 4, por su representada doña Zenaida Candia Espinoza, domiciliada en Yumbel, Tomeco orilla de carretera, e interpone reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la Comisión de Peritos y en contra de la entidad expropiante Fisco de Chile, (Ministerio de Obras Públicas), representado para estos efectos por el Consejo de Defensa del Estado, a través de su Procurador Fiscal de Concepción, doña Ximena Hassi Thumala, abogada, o por la persona que lo remplace o subrogue legalmente en el cargo, ambos con domicilio en Concepción, Diagonal Pedro Aguirre Cerda N° 1129, cuarto piso, a fin de que sea condenada a pagar las siguientes sumas: a) \$3.420.000.- por concepto de suelo expropiado (\$12.000 x 285 m²); b) \$33.250.000.- por concepto de edificación (\$350.000 x 95 m²); c) \$971.600.- por concepto de plantaciones y/o especies forestales, lo que alcanza la suma definitiva de \$38.025.600 para el lote expropiado, reajustada en conformidad a lo dispuesto en el artículo 14 del DL 2186, e intereses desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo, o los reajustes e intereses que el tribunal señale, con costas.

Funda su reclamación en que la entidad expropiante, dispuso la expropiación de un bien raíz, para lo cual fijó una indemnización provisional la comisión de peritos, compuesta por doña Elena Alejandra Zapata Navarrete, ingeniero civil industrial; Carolina Claudia Verdejo Díaz, ingeniero agrónoma; Valeska Carolina Ale Goñi, ingeniero forestal, y determinó la suma de \$29.694.100.- el día 10 de octubre de 2012 y que pasa a detallar: a) Suelo, se expropió una superficie de terreno de 285 m² y se tasó en \$6.100 el m²; b) Especies forestales, se tasa en un global de \$971.600; c) otros, se tasó por un valor de \$384.000. Suma que no corresponde al valor real del Lote expropiado.

Al respecto hace presente que se trata de un terreno que está ubicado en un área de buena proyección, lo que es anterior a la



expropiación, con una posición privilegiada por su accesibilidad a la ruta, encontrándose sólo a metros de esta.

Como cuestión previa, explica que el lote expropiado se encuentra ubicado en la comuna de Yumbel, esta tiene una superficie aproximada de 767,25 km², con una densidad de población de un 26,71 hab/km². Además señala que Yumbel dista 70 km. de la ciudad de Concepción, 88 km. de Chillán, 57 km. de Los Ángeles y 484 km. de Santiago. Hace referencia además, a las condiciones climáticas de la zona, y la hidrografía de la misma.

Luego, se refiere a los métodos para determinar el valor real de una propiedad, siendo a su juicio el más aceptado en la expropiación, el de reposición y comparativo.

Explica que el método comparativo radica en la comparación del bien tasado con otros de semejantes características, donde el precio de venta sea ojalá lo más cercano a la fecha de evaluación.

Indica que en el informe de la comisión detectó una falta de investigación y desconocimiento de la zona. La comisión emitió un informe consistente físicamente en una hoja tipo planilla, comparable a la ficha de tasación utilizada para el subsidio habitacional.

Sostiene que la comisión de peritos determina para el m² de suelo, el valor de \$6.100 el m², lo que no corresponde al valor real, en atención a lo siguiente:

a) Uso de suelo: su destino habitacional, cuyos usos permitidos son de uso residencial, lo que le dan un valor agregado al lote expropiado, además este lote se encuentra aledaño al camino principal o Ruta camino Cabrero.

b) Topografía: Topografía plana.

c) Entorno: el inmueble expropiado se encuentra aledaño a la Ruta O-50, en la comunidad de Tomeco, localidad que cuenta con comercio, posta, reten de Carabineros, sucursal de Banco Estado, escuelas y a minutos del centro cívico de la comuna de Yumbel. Agrega que no es efectivo lo que señala la comisión de peritos en su informe (pág. 9), en sus observaciones en el punto de antecedentes del sector, entre otras cosas indica que se encuentra en un sector rural muy cercano al poblado de



Tomeco, luego que no tendría escuelas ni establecimientos de salud cercanas. Expone que el lote expropiado se encuentra en la comunidad misma de Tomeco, a cuarenta pasos de la entrada principal de la comunidad, la cual cuenta con una posta y escuela, además de un retén de Carabineros, sucursal de Banco Estado y comercio.

d) Compraventas comparables o referenciales al terreno expropiado: La primera compraventa referencial N°1 (6), 2 (7), 3(8), se trata de terrenos alejados del lote expropiado, alejados de la comunidad y no tienen acceso a la Ruta 0-50. En cuanto a la segunda venta referencial, 4 (9), afirma que esta no puede utilizarse como compraventa referencial ya que es una oferta.

e) Fotografías: de las fotografías 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se desprenden las dimensiones de la propiedad y edificaciones del lote expropiado.

f) Ubicación predio expropiado: el predio se encuentra en Yumbel, en un sector al límite entre rural y urbano, teniendo fluída circulación de locomoción colectiva urbana e interurbana.

Por lo anterior, concluye que la suma establecida por la comisión de peritos al determinar el valor de \$6.600 el m² de suelo, es demasiado bajo, y estima que el valor del m² del terreno expropiado, como mínimo a pagar, es la suma de \$12.000 el m². sobre todo cuando el sector que se expropia ha sido consolidado como sector residencial.

En cuanto a su edificación concluye que, mínimo se debe pagar el valor reposición edificación, correspondiente a la casa habitación por la suma de \$350.000 m² debido a que la construcción se encuentra en excelente estado, confeccionada con materiales de buena calidad. Indica que la suma que entrega la comisión de peritos al determinar el valor del m² de edificación, parece demasiado bajo y errónea. Por lo anterior, reclama por ambas viviendas de un total de 95 m², un valor total de \$33.250.000.

No reclama en cuanto a las especies forestales o plantaciones, i otros ítems.

A continuación, expone que en relación a los reajustes, y en caso que se fije una indemnización superior al monto fijado por la Comisión de Peritos, ésta debe pagarse debidamente reajustada conforme a la variación



del Índice de Precio al Consumidor entre fecha de la consignación de la indemnización provisional y hasta la fecha del pago efectivo, y a su vez, imputar la indemnización provisional debidamente reajustada conforme a la variación del IPC desde el mes anterior a la consignación de ésta y el mes anterior al pago efectivo de la misma.

En cuanto a los intereses, señala que, en caso de determinar un monto superior al provisional fijado por la comisión de peritos, debe pagarse la indemnización definitiva a favor del expropiado, con los intereses respectivos, desde la toma de posesión material hasta el pago efectivo. Lo funda en el artículo 752 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 647 del Código Civil.

Respecto a las costas, expresa que la entidad expropiante debe ser condenada en su totalidad o en parte, ya que este juicio se debe a un acto de autoridad el cual no ha sido buscado por la parte reclamada.

Finaliza indicando que el valor del suelo determinado por la Comisión de Peritos difiere en demasía con el valor real del mismo ya que tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, puesto que ésta no tomó en consideración todos los elementos y compraventas referenciales.

Por otra parte señala que tales intereses deben pagarse agregados a la indemnización definitiva, y que empiezan a correr desde la toma de posesión material hasta el pago efectivo, esto en relación al artículo 38 del Decreto Ley 2.186, acorde con el artículo 19 n° 24 de la Constitución. En este sentido, refiere que, a falta de norma especial para regular los intereses, ellos serán los corrientes para operaciones reajustables y se devengarán desde la fecha en que el capital se hizo exigible.

Respecto a las costas, expresa que la entidad expropiante debe ser condenada en su totalidad o en parte, ya que este juicio se debe a un acto de autoridad el cual no ha sido buscado por la parte reclamada.

Finaliza indicando que el valor del suelo determinado por la Comisión de Peritos difiere en demasía con el valor real del mismo ya que tiene un valor distinto al señalado por la comisión tasadora, puesto que ésta no tomó en consideración todos los elementos y compraventas referenciales.



A fojas 48 y siguientes, doña Ximena Hassi Thumala, abogado Procurador fiscal, por el Fisco de Chile, viene en contestar el reclamo y solicita el rechazo del mismo, con costas.

En primer lugar, se refiere al reclamo.

Relata que se ha deducido reclamo judicial en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Ley 2.186 de 1978, con el objeto de impugnar el monto de la indemnización provisional fijada en relación con la expropiación del Lote N° 272 de la obra descrita en la materia, demandando la suma total de \$38.025.600.- que se desglosa en relación al monto tasado por la Comisión de Peritos (terreno, edificaciones, plantaciones y/o especies forestales, otros).

A continuación, se refiere a los antecedentes de la expropiación. En primer término indica que, según da cuenta el Decreto Supremo n° 3124 de 04 de septiembre de 2012, del Ministerio de Obras Públicas, cuyo extracto aparece publicado en el Dairio Oficial del 15 de diciembre de 2012, por Resolución Expropiaciones Fiscalía Exenta MOP N°699, de 21 de agosto de 2012, se procedió a designar como miembros de la pertinente comisión de peritos a doña Helena Alejandra Zapata Navarrete, doña Carolina Claudia Verdejo Díaz y a doña Valeska Carolina Ale Goñi, con el objeto de proceder a la determinación de la indemnización provisional correspondiente a la expropiación del Lote N° 272, de una superficie de 285 m2, rol de avalúo de la comuna de Yumbel N° 1232-13, de aparente propiedad de Candia Arevalo Jose Jil, declarado como necesario para la ejecución de la obra concesionada denominada Concesión Autoipista Concepción-Cabrero sector A 2: Cabrero Poniente-El Pino. Km 7.000,00 a Km. 58.000,00.

En cuanto a la tasación, señala que, con fecha 10 de octubre de 2012, la Comisión de Peritos respectiva procedió al cálculo de la correspondiente indemnización provisional, quedando ésta fijada en la suma de \$29.694.100.- para el Lote N° 272, cantidad que está afecta a los reajustes que determinan los artículos 5 y 17 del DL N° 2.186, de 1978, y que desglosa a continuación.

En cuanto a la consignación, señala que de conformidad a lo establecido en el artículo 5 y 17 del DL N° 2.186 de 1978, la indemnización provisional debidamente reajustada del Lote N° 272, se consignó en la



cuenta corriente del 2° Juzgado Civil de Concepción el 28 de diciembre de 2012, en causa rol V-402-2012, la suma equivalente a \$29.726.764.

En relación a la toma de posesión material, hace presente que ésta se verificó el 14 de agosto de 2013.

En relación a la acción deducida, en cuanto al ítem terreno, sostiene en primer lugar, la ausencia de fundamento en los argumentos expuestos por la reclamante.

Indica que la reclamante simplemente sostiene que el valor del metro cuadrado de terreno a la época de la expropiación es de \$12.000, para fundar esta pretensión alude sin mayor sustento la descripción general del lote expropiado realizada en el informe de tasación de la Comisión de Peritos, a las características de su entorno, estimando que está dotado de una excelente calidad de acceso, ya que se encuentra aledaño al camino principal o ruta Concepción-Cabrero y que se emplaza en suelos urbanos, entre otro argumentos.

Al respecto afirma que el reclamante no ha aportado a este proceso ningún nuevo dato verídico y de relevancia que justifique el aumento de valor solicitado respecto del monto de la indemnización provisional.

Hace referencia a algunas afirmaciones de la demandante. Concluye que el trabajo de la Comisión de Peritos responde a un proceso metodológico y serio, en contraste con las expresiones de la reclamante, que no pasan de ser meras especulaciones.

En cuanto al análisis del Informe de Tasación, señala que este análisis tiene consistencia técnica y rigurosidad científica. Expone que como contrapartida a la precariedad de argumentos de la demandante, la Comisión de Peritos en su informe de tasación ha hecho una exposición detallada de todo el trabajo realizado en terreno con la finalidad de valorizar adecuada y precisamente cada uno de los perjuicios sufridos por la expropiada, y en ese sentido, ha logrado su cometido con creces. Agrega que en materia de metodología y criterios de valorización empleados para tasar el Lote N° 272, consta que la comisión de Peritos ha aplicado el método comparativo o de mercado para lo cual se han considerado principalmente, transacciones efectuadas debidamente inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Yumbel, de predios cercanos o ubicaciones comparables, seleccionando de toda esta información una



muestra de valores de referencia proveniente de aquellos terrenos que tengan usos de suelo similares en cuanto a destino y comparables por sus características al lote en estudio.

Concluye que de esta forma, es posible 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. 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.

Expone que para determinar el monto provisional de indemnización la Comisión de Peritos Tasadores debió observar las particularidades específicas del lote y del predio que forma parte, el sector en que se emplaza, importancia del sector en el que se encuentra inserto, la normativa municipal que le afecta y, de modo primordial las condiciones del mercado imperantes a la fecha de la expropiación, para terminar ponderando estos factores los convergen en la fijación del valor metro cuadrado del terreno.

Sostiene 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 anotadas, 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, lo que por cierto, no conduce al precio más alto posible para una determinada propiedad, sino que al más probable que esa propiedad podrá alcanzar en una transacción libre.

Asimismo señala que los valores referenciales de terreno señalados, fueron debidamente analizados y reajustados a la fecha del informe.

Cita la conclusión de la Comisión de Peritos, “Por lo tanto, usando el método comparativo considerando que corresponde a un lote emplazado en zona urbana, el uso del lote, cercano a la ruta 0 50, con acceso directo a ella que se encuentra ubicado en el poblado de Tomeco y a 10 km de Yumbel, su topografía, la forma, ubicación de este; características que se homologan con las referencias antes señaladas. Son factores considerados



por esta comisión que valorizan al lote por sobre el promedio de los referenciales en \$6.100 por metro cuadrado”.

Concluye que la tasación ha sido completa y fundada por argumentos técnicos-científicos, resultando que el valor unitario de terreno tasado por la Comisión efectivamente corresponde al valor de mercado del sector en donde emplaza el predio perteneciente al reclamante.

En cuanto al avalúo fiscal de la propiedad señala que el valúo total es de \$786.658, y si dividimos dicho monto por la superficie aproximada asociada a dicho rol de 733,51 metros cuadrados, según sus títulos, arroja un valor unitario de \$1.072.45 el metro cuadrado, es decir, 0,0474 UF, según los valores a la época de tasación.

En cuanto a las edificaciones, sostiene que las alegaciones de la reclamante carecen de fundamento. Agrega que en este ítem la Comisión Pericial también ha hecho una exposición detallada de todo el trabajo realizado en terreno, con la finalidad de valorizar adecuada y precisamente el valor del metro cuadrado edificado.

Argumenta que, para los efectos de uniformar a nivel nacional el valor del metro cuadrado de construcción, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo fija cada año mediante resolución exenta los “Valores unitarios de Construcción”, valores que responden a construcciones edificadas cumpliendo con las exigencias de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. Añade que, en este sentido, para el año 2012 se dictó la resolución Exenta N° 9577 (V. y U.) que contempla la clasificación de los tipos de construcción, sus categorías y valores los que fueron actualizados para el segundo trimestre de 2013.

En relación al orden jurídico vigente en materia de determinación del daño efectivamente causado por expropiación, señala que, en términos generales, en cuanto a la extensión de los perjuicios indemnizables por concepto de expropiación por causa de utilidad pública, es necesario advertir que la indemnización que ha de pagarse al expropiado por disposición constitucional (artículo 19 N° 24) y legal (artículo 38 D.L N° 2.186), solo consiste en lo necesario para cubrir todos los daños efectivos que se le generan a este último a causa del acto expropiatorio, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado.



Afirma que, no cabe pues, que el reclamante pretenda alegar un pago superior al tasado en este caso, simplemente basando su petición en meras especulaciones acerca del valor de los bienes involucrados en la expropiación. Agrega que dicho criterio además ha sido aplicado y reconocido expresamente por los Tribunales de Justicia (v.g RDJ Tomo 86, sección 2°, página 1022 y Tomo 82, Sección 5°, página 227), en el sentido que la expropiación no puede ser en ningún caso, fuente de lucro o enriquecimiento para el expropiado. No hay lucro cuando el afectado queda en un estado igual al que tenía antes de la expropiación.

En cuanto a los intereses, reajustes y costas, señala que la particular naturaleza del procedimiento expropiatorio hace necesario precisar los casos en que la norma especial y el ordenamiento jurídico aplicable autorizan al Juez a condenar a la entidad expropiante al pago de reajustes e intereses por sobre la indemnización por expropiación. Agrega que el D.L N° 2.186 de 1978 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, ha regulado la manera en que debe reajustarse la indemnización provisional (tanto para la consignación como para su imputación a un monto mayor que sea determinado por el Juez en la indemnización definitiva), y ha dispuesto normas expresas que autorizan la procedencia de los intereses respecto también de esa indemnización provisional. En cambio, no hay referencia alguna sobre la procedencia de la aplicación de intereses y reajustes respecto del mayor valor que pueda fijarse como indemnización definitiva en la sentencia. La falta de texto expreso impulsa a acudir a las normas generales, aquellas que regulan los incumplimientos de obligaciones de origen contractual, pero que no son del todo aplicables a las obligaciones de origen legal, como es la indemnización por expropiación, obligación en la que, además, el Fisco no ha incurrido en mora, por haber ya cumplido su obligación legal de consignar el monto de la indemnización provisional, con los reajustes que el mismo DL 2.186 señala. Respecto a la indemnización definitiva recién el Fisco incurrirá en mora, en los términos del artículo 752 del Código de Procedimiento Civil, luego de transcurrido 60 días desde la fecha de recepción en la oficina de partes del Ministerio que corresponda, del oficio, por medio del cual el Tribunal competente solicita a este último el cumplimiento del fallo, adjuntando fotocopia o copia autorizada de la sentencia de primera y segunda instancia, con certificación de estar ejecutoriada.



Argumenta que, distinta es la situación de los intereses, A diferencia del tratamiento sobre los reajustes, el DL 2.186 no sólo no contiene disposición alguna que haga de cargo de la entidad expropiante el pago de intereses, ya sea sobre el monto de la indemnización provisional o de la definitiva.

Indica que, el inciso segundo del artículo 17 dispone que el monto provisional de la indemnización ya consignado podrá devengar reajuste e interés, si cualquiera de las partes ejerce la facultad de solicitar al Tribunal el depósito de dicha suma en un Banco, a la orden del respectivo tribunal. Agrega que tal facultad se funda en el hecho que la ley no hace de cargo de la entidad expropiante el pago de intereses respecto de la indemnización provisional. En cambio, cualquiera de las partes puede requerir al tribunal para efectuar el depósito bancario. Al respecto, sostiene que es de toda lógica, que de no ejercerse tal facultad por el interesado, no podrá reclamarse intereses ni reajustes sobre la indemnización sea la provisional o la definitiva, ni el juez podrá así resolverlo en su sentencia.

Señala que, a su vez, el artículo 19 dispuso la procedencia de intereses en el caso que la indemnización deba pagarse en cuotas, lo que podía acontecer en dos casos; en acuerdo de las partes, o a falta de éste, si la ley que autorizara la expropiación así lo ordenaba. Tal hipótesis no se da en la especie, la obligación legal del Fisco ya se ha extinguido por la consignación de la indemnización provisional y si en definitiva se determina que tal indemnización es insuficiente, la sentencia obligará nuevamente al Fisco al pago de la diferencia por el mayor valor determinado. Antes de ese momento, no hay incumplimiento alguno de parte del Fisco, ni capital que genere intereses.

Respecto de las costas, indica que tal condena sólo tiene lugar cuando se ha impuesto un criterio que lesiona injustificadamente los intereses del actor, cuestión que en la especie no acontece, puesto que el Fisco debe sujetar estrictamente su actuación a los dispuesto en la Constitución Política y las Leyes, sin tener margen de actuación a lo dispuesto en la Constitución Política y las leyes, sin tener margen de discrecionalidad que ocasione dicha lesión. Al tenor del artículo 38 del DL 2.186, las costas provenientes de un reclamo de monto, no constituyen una consecuencia directa e inmediata de la expropiación, sino más bien de



la personal determinación del reclamante de discutir judicialmente el valor de la indemnización provisional, por lo que no son indemnizables.

Por otro lado señala que, para el improbable caso que el Fisco de Chile fuere condenado en sumas mayores a las determinadas provisionalmente por la Comisión de Peritos, encargada de tasar el lote reclamado, las sumas ya consignadas en el tribunal deberán, en conformidad al inciso sexto del artículo 14 del DL N° 2.186, ser imputadas a los montos definitivos, debidamente reajustadas según en tal artículo se indica.

Concluye que, por todo lo anteriormente expuesto, parece evidente que la reclamación de autos no pasa de ser un ejercicio economicista y carente de sustento jurídico, que sólo persigue lucrar con la expropiación de que ha sido objeto dicho predio, pero que no es capaz de desvirtuar la metodología utilizada por la Comisión de Peritos para el cálculo del monto provisional de la indemnización, ni su sólida base, tanto técnica como jurídica. Estima que en la especie se ha procedido a la realización de estudios de tasación razonados y detallados que han contemplado todos aquellos factores que deben incidir en la determinación de la justa y única indemnización que debe ser pagada al expropiado para cubrir el daño patrimonial efectivamente causado por el ejercicio de la potestad expropiatoria, sin que en el reclamo en cuestión se hayan hecho valer fundamentos de hecho objetivos o de hechos valederos que permitan desvirtuar tal afirmación.

A fojas 106, se abrió el término probatorio.

A fojas 251, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

1°.- Que, don Luis Salamanca Raglianti, abogado, en representación de doña Zenaida Candia Espinoza, interpuso reclamo en contra del monto indemnizatorio provisional fijado por la Comisión de Peritos y en contra de la entidad expropiante Fisco de Chile, representado para estos efectos por el Consejo de Defensa del Estado, a través de su Procurador Fiscal de Concepción, a fin de que sea condenada a pagar las siguientes sumas: a) \$3.420.000.- por concepto de suelo expropiado (\$12.000 x 285 m²); b) \$33.250.000.- por concepto de edificación (\$350.000 x 95 m²); c) \$971.600.- por concepto de plantaciones y/o especies forestales, lo que



alcanza la suma definitiva de \$38.025.600 para el lote expropiado, reajustada en conformidad a lo dispuesto en el artículo 14 del DL 2186, e intereses desde la consignación del monto provisional hasta el pago efectivo, o los reajustes e intereses que el tribunal señale, con costas, y conforme a los fundamentos ya señalados en la parte expositiva de esta sentencia.

2°.- Que, doña Ximena Hassi Thumala, abogado Procurador Fiscal, por la reclamada, solicitó el rechazo de la reclamación, con costas, y de acuerdo a los argumentos indicados en la sección anterior del fallo.

3°.- Que, son hechos que deben tenerse por establecidos en la causa, por estar exentos de controversia, o bien, acreditados con la documental aportada por ambas partes en esta causa y en los autos voluntarios de pago por consignación Rol V-402-2012, los siguientes:

a) Que por Resolución Exenta del Ministerio de Obras Públicas N°3124 de 04 de diciembre de 2012, se dispuso la expropiación del terreno N° 272, Km. 23.812,50 al Km. 23.827,60, necesario para la ejecución de la obra "Concesión autopista Concepción-Cabrero, Sector A2: Cabrero Poniente- El Pino km. 7.000,00 a Km. 58.000,00" Tramo 3, que se encuentra ubicado en la Región del Bío-Bío, providencia de Bío-Bío. Rol de avalúo 1232-13 de la comuna de Yumbel, y una superficie de 285 m².

b) Que la Comisión de Peritos encargada de tasar el inmueble expropiado, integrada por Helena Alejandra Zapata Navarrete, Carolina Claudia Verdejo Díaz y Valeska Carolina Ale Goñi, con fecha 10 de octubre de 2012, fijó el valor del terreno en \$1.738.500 ($\$6.100/m^2 \times 285$); por edificaciones en \$26.600.000 ($\$280.000/m^2 \times 95$); por plantaciones y/o especies forestales \$971.600; por otros \$384.000. Lo que totaliza como valor de la tasación la suma de \$29.694.100, que se consignó en los autos voluntarios de pago por consignación.

c) Que doña Zenaida Candia Espinoza, es dueña del inmueble expropiado, encontrándose su dominio inscrito a fojas 22 vta., n° 28 del Registro de Propiedad del año 2005 del Conservador de Bienes Raíces de Yumbel, según consta de certificado de dominio vigente de fojas 64 e inscripción de dominio de fojas 46 y siguiente, del cuaderno de gestión de pago.



4°.- Que, el reclamante con el fin de acreditar los fundamentos de su acción rindió prueba pericial.

Que, la perito del reclamante, doña Carla Cisterna Carlsson, evacuó su informe de fs. 162 y siguientes.

Hace presente que el objetivo del informe es tasar el perjuicio sufrido por el expropiado como consecuencia directa de una expropiación parcial recaída en el bien raíz de su propiedad, cuyo Rol de avalúo corresponde al N°1232-13 de la Comuna de Yumbel.

Comienza indicando los antecedentes del lote expropiado y su tasación, además de los criterios utilizados para aquello.

Concluye en su informe, que el daño patrimonial causado a la reclamante por concepto de expropiación total del terreno, edificaciones y plantaciones, queda avaluada por este informe, de la siguiente forma: 1) valor m2 de suelo: \$31.813 el m2 x 285 m2 = \$9.066.705.- 2) valor vivienda número 1: \$34.200.000.- 2) valor plantaciones: \$971.600.- 3) valor otros: \$ 384.000.- Danto un total de \$44.622.305.

5°.- Que, a su turno, la reclamada rindió prueba documental, testimonial y pericial.

En cuanto a la prueba documental acompañó (fojas 20 a 47);

a) Copia de Decreto Supremo MOP N° 3124, de 04 de diciembre de 2012, por el cual se expropió el lote del terreno de autos.

b) Copia de Resolución Expropiaciones Fiscalía Exenta MOP N° 699, de 21 de agosto de 2012, por el cual se procedió a designar a la Comisión de Peritos encargada de tasar el Lote N° 272.

c) Copia de las fichas que contienen la información detallada de los valores referenciales utilizados por la Comisión de Peritos para sustentar sus valuaciones.

d) Copia del Informe de tasación del Lote N° 272 de 10 de octubre de 2012, evacuado por la Comisión pericial.

e) Copia del plano y cuadro de Expropiaciones y deslindes particulares del lote N° 272.



f) Copia simple de inscripción de dominio del inmueble afectado por la expropiación del Lote N° 272.

Testimonial (fojas 114). Se hizo valer de la declaración de la testigo Valeska Carolina Alé Goñi, quien señala que participó en la Comisión Tasadora, ratificando el informe realizado para el proyecto Ruta Concepción-Cabrero. Depone que el informe se refiere que el Lote 272, que corresponde una propiedad emplazada en la comuna de Yumbel, en la localidad de Tomeco, es una expropiación parcial cuyas características son, que se encuentra en una zona urbana, en un sitio plano, el uso al momento de la visita era habitacional, cuya superficie era de 285 m². De expropiación. Se encuentra bajo el nivel de la ruta O-50, tiene un acceso peatonal directo a la ruta, que debe cruzar el canal y el acceso vehicular es compartido con el vecino colindante al oriente. Agrega que la urbanización es incompleta, sólo tiene energía eléctrica. Señala que el hecho de tener dos cauces de agua tiene un factor negativo en el valor de la propiedad por los eventos probables de inundación principalmente. Finalmente señala que su profesión es Ingeniera forestal y perito tasador.

6°.- Que, la perito de la reclamada, doña Karin Alicia Ernst Elizalde, evacuó su informe de fs.125 a 133.

En primer lugar, indica los antecedentes de la causa, características del sector y del inmueble expropiado, y metodología de la pericia. Finalmente concluye que; el valor del terreno por metro cuadrado es de $\$5.777 \times 285 = \$1.646.445$; valor por las edificaciones, $\$210.000 \text{ el } m^2 \times 95 = \$19.950.000$; valor especies vegetales $\$971.600$; valor otros ítems $\$384.000$. Estimando el valor total de la tasación en la suma de $\$22.952.045$.

7°.- Que, la Constitución Política de la República, en el N° 24 del artículo 19 autoriza la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, teniendo siempre el expropiado derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por los tribunales, debiendo pagarse, a falta de acuerdo, en dinero en efectivo y al contado.

Por su parte, el artículo 38 del D.L. 2.186 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, preceptúa que cada vez que en dicha ley se emplee la palabra "indemnización" debe entenderse que



aquella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

8°.- Que, corresponde, en consecuencia, determinar el monto definitivo de la indemnización por la expropiación de que se trata, para tales efectos, resultan indispensables los peritajes rendidos por las partes y su comparación con los ítems considerados por aquél realizado por la Comisión de Peritos.

9°.- Que, las pruebas de las reclamantes resultan contradictorias con las de la reclamada, respecto al informe pericial y la declaración del testigo.

10°.- Que, los ítems reclamados en la presentación de fojas 1 son por concepto de suelo y edificación, motivo por el cual se confirman los valores asignados por la Comisión de Peritos respecto de los ítems obras complementaria13°.- Que, la prueba documental rendida en este proceso no influye de manera alguna en la determinación de un posible mayor valor en el monto de la expropiación solicitada por la reclamante, toda vez que esta última solo acompañó copias de inscripciones de dominio de otras propiedades y que son las mismas que se incluyeron en el informe pericial presentado por su parte.

11°.- Que la prueba rendida por la reclamante durante el transcurso del proceso que pudiere acreditar un mayor valor respecto del terreno expropiado, esto es el informe pericial, no logra formar convicción a este sentenciador, toda vez que se limita a explicar latamente las compraventas referenciales que utilizó para su método comparativo, sin embargo los terrenos utilizados no son homologables al lote expropiado, lo que queda de manifiesto al señalar el mismo perito en su informe que, respecto de las compraventa río claro, compraventa lote 30. *“sin embargo, la ubicación del predio vendido es superior a la del expropiado”*. Lo anterior deja de manifiesto que las compraventas utilizadas en su informe no son comparables al terreno expropiado, y que el valor al que se arriba al promediarlo con las compraventas referenciales ya señaladas, no pueden ser utilizadas.

12°.- Que, respecto al ítem edificación y cuanto a la tasación misma de las edificaciones, la reclamante no ha acompañado documentación que acredite de modo fehaciente un mayor valor de los materiales de



construcción, solamente están los antecedentes periciales que se contradicen. Por ello, es que se mantendrán los valores asignados por la comisión de peritos a este acápite.

13°.- Que siendo el mayor valor del terreno y de la edificación expropiada una afirmación incorporada por el reclamante le corresponde a él su prueba, de esta forma, siguiendo a Devis Echandía, su afirmación, produce un doble efecto a) vincula al juez, en cuanto éste tiene el deber de considerarla al adoptar su decisión, para definir si se encuentra o no probada y si goza o no de exención de prueba y sus efectos jurídicos; b) delimitan los hechos que el juez puede tener en cuenta como fundamento de su decisión al estarle prohibido considerar los no afirmados, cuestión que Carnelutti denominó "*poder de la afirmación*". Así las cosas, ponderada la prueba, ésta no cumple el estándar necesario para acoger el reclamo como se dirá.

14°.- Que, cabe anotar en cuanto a los reajustes de la indemnización provisional, que éstos se encuentran regulados en el D.L. 2.186, cuerpo normativo que en su artículo 5° dicta "*(...) si mediare un plazo mayor de treinta días entre la fecha del informe de la comisión y la fecha de notificación del acto expropiatorio, el monto provisional de la indemnización será equivalente a la suma del fijado por la comisión más un reajuste que se calculará de acuerdo con las variaciones que haya experimentado el índice de precios al consumidor determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de ese informe y el mes anterior al del acto expropiatorio*", lo que ocurre en la especie, ya que la Comisión de Peritos elaboró su informe el 12 de octubre de 2012, y el acto expropiatorio fue publicado el 15 de diciembre de 2012.

15°.- El artículo 17, a su turno, señala que para calcular el monto de la consignación, la indemnización provisional deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el índice de precios al consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al del momento de la consignación.

Que la indemnización provisional fijada para el lote expropiado por la Comisión de Peritos fue de \$29.694.100.-, y en el comprobante de depósito judicial del cuaderno de gestión de pago aparece que se consignó



la suma de \$29.726.764.-, en consecuencia, se efectuó el pago con dichos reajustes.

16°.- Que, la restante prueba rendida y no analizada, en nada altera las conclusiones a que se ha arribado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo prevenido en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República; 1.698 del Código Civil; 5, 12, 13, 14, 17, 21 y 38 del Decreto Ley n° 2.186 de 1978; 144, 160, 170, 342, 346, 384, 425, 426 del Código de Procedimiento Civil; y demás normas citadas, se declara:

I.- Que se rechaza la reclamación de fs. 1, sin costas, y se decide que el monto de la indemnización definitiva que deberá pagar la entidad expropiante por el predio de autos es la suma de \$29.726.764.- monto que considera el reajuste conforme lo dispuesto en los artículos 5° y 17 inciso 3° del D.L. 2.186, conforme se señaló en el considerando 15° de esta sentencia.

Anótese, regístrese y notifíquese.

Consúltese, si no se apelare.

ROL C-5633-2013

Dictada por Adolfo Depolo Cabrera, juez titular; autorizada por doña Ana maría Suárez Gaensly, secretaria titular.

Con esta fecha se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162, inciso final, del Código de Procedimiento Civil. Concepción, trece de julio 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 05 de abril de 2020, 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>