

Santiago, veinticuatro de julio de dos mil veintitrés.

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

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los cuatro últimos párrafos del motivo décimo tercero, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: Que, en relación al plazo por el que se ha otorgado la servidumbre, era una carga del demandante aportar antecedentes mínimos que justificaran la necesidad de un término tan extenso como el solicitado, 40 años, o al menos que se pudiera inferir del proyecto minero que el demandado se encuentra desarrollando, o pretende desarrollar, en los terrenos que han de soportar el gravamen, nada de lo cual ha ocurrido, no obstante que de acuerdo al informe evacuado por el Servicio Nacional de Geología Minera (Sernageomin) en ORD N°4679 de 17 de julio de 2019, en el terreno en el que se pretende constituir la servidumbre de marras, existen otras propiedades mineras cuyo titular es el demandante.

En consecuencia y teniendo presente que una limitación al dominio como la que se pretende, resulta de una intensidad que lo afecta desproporcionadamente, lo que ha sido puesto de relieve por su titular al contestar la demanda, no parece a esta Corte que el criterio aplicado por el tribunal a quo al ponderar estas circunstancias y decidir razonadamente otorgar la servidumbre por un período menor se haya excedido de sus potestades jurisdiccionales, por lo que no modificará lo resuelto en la materia.

Segundo: Que como se ha sido descrito en el motivo décimo tercero de la sentencia que se revisa, concurren en autos dos probanzas para efectos de justipreciar el monto de la indemnización por el gravamen solicitado.

En lo que concierne al peritaje evacuado por don Hugo Alejandro Mladineo Santibáñez, el informante señala que utiliza como parámetro para fijar el valor de la propiedad, las enajenaciones que ha hecho el Fisco en los alrededores del predio afectado, concluyendo que el valor por metro



cuadrado asciende a UF 0,320. Luego, a su juicio, considerando que el terreno afectado se ubica fuera del sector de “La Negra”, que dentro del área hay varias infraestructuras y que, en consecuencia, la demandante deberá resguardarlas y permitir el libre tránsito para su mantención, lo que restaría un área importante para ser ocupada en futuras faenas mineras, estima que el monto de la indemnización debería corresponder a un 10% del valor comercial del inmueble. Considerando las dimensiones de la propiedad afectada -1.168 hectáreas- y que el valor de la hectárea asciende a UF 3.200, el valor total del inmueble, en opinión del perito, asciende a UF 373.760, monto que resulta muy superior a aquel que la propia demandada señala, de UF 281.599,43, por lo que la propuesta pericial no puede ser tomada en consideración.

A su turno, el valor del inmueble que informa el Fisco, es concordante con la valoración de otras servidumbres, concesiones y enajenaciones de inmuebles fiscales, efectuadas en sectores cercanos y, además, ha sido apreciado favorablemente por el recurrente en su recurso de apelación, sin perjuicio de las objeciones que efectúa respecto de los ajustes o correcciones que sobre el valor base hace la tasación fiscal. A ese respecto, conviene señalar que, efectivamente, el informe establece un valor base que luego ajusta en función de determinadas variables, como son la diferencia de superficie –que en este caso implica un descuento de un 30%- la situación geográfica (topografía) y el emplazamiento, factores estos últimos que implican un ajuste positivo del 30% cada uno. Sobre la situación geográfica, éste corresponde a las características topográficas presentes en el lugar de emplazamiento del predio solicitado y está dado por las condiciones naturales del terreno, tales como suelo llano, quebradas y afluentes, entre otros; el emplazamiento, a su turno, tiene que ver con el entorno cercano adonde se ubicará la servidumbre y considera aspectos tales como la accesibilidad, proximidad a centros urbanos y otros puntos de interés, cercanía a rutas, etc. Estas características del terreno se ven, en cierta forma, corroboradas por el informe pericial, que describe el terreno como un sector con pendientes suaves y sin accidentes topográficos importantes y, en lo que respecta al emplazamiento, destaca que la servidumbre se encuentra al lado oriente de la ruta 5, corriendo casi en paralelo a ella,



aproximadamente a unos 26 kilómetros de Antofagasta; por otro lado, tiene presente que si bien por la distancia con centros poblados podría no tener otras alternativas de uso del suelo, la servidumbre se encuentra al costado sur del seccional industrial de la Negra, “y un eventual crecimiento de este sector podría acercarse a esta área”.

En consecuencia, las consideraciones anteriores permiten dar por justificados los referidos ajustes o correcciones al valor base, por lo que se estima razonable trabajar a partir de la tasación fiscal del inmueble, que asciende a 281.599,43 Unidades de Fomento.

Tercero: Que, ahora bien, como se sabe, el informe de la Secretaría Regional Ministerial propone dos opciones para efectos de fijar el valor de la indemnización, dependiendo de si ésta se paga de una sola vez, o en cuotas y teniendo en consideración, además, el plazo por el cual se otorga la servidumbre. La primera opción, entonces, fija el valor de la indemnización en un 50% del valor comercial del inmueble, en la medida que se pague de una sola vez y el plazo no sea superior a 30 años; y la segunda, es aquella que se prevé para el caso de que el pago sea en cuotas, hipótesis para la cual fija un valor de 6% del valor comercial del inmueble, por año de uso, asimilándolo a las tasas concesionales para la ejecución de proyectos industriales establecidas por el Fisco, contenidas en el Manual de Arrendamiento de Bienes Fiscales.

La segunda opción debe ser descartada, toda vez que, si se considera que el 6% del valor comercial del terreno equivale a UF 16.895,96 por año de uso, el valor total de la indemnización por 20 años, que es lo que se ha estimado adecuado fijar como plazo de la servidumbre precedentemente, alcanza a UF 337.919,2, suma que excede con creces a la tasación fiscal del inmueble. Si bien este tribunal estima justificado el criterio fiscal que otorga un mayor valor a la indemnización que se paga en cuotas, la fórmula aplicada por el Fisco resulta desproporcionada, en la medida que supone un pago superior incluso al que hubiera significado la enajenación del inmueble que se pretende gravar con la servidumbre solicitada.

Así las cosas, y teniendo presente que la demandante, junto con apreciar favorablemente el valor de tasación fiscal, salvo los reparos a los ajustes, convino en que el monto de la indemnización se fijara en el 50% de



dicho valor, se optará por tomar ese camino, estableciendo la suma de 140.799,71 Unidades de Fomento como cifra referencial en base a la cual se habrá de calcular el valor de la cuota anual, en función del plazo por el que se concederá la servidumbre, esto es, 20 años, lo que arroja un valor de 7.039,9 Unidades de Fomento por año.

Este tribunal se hace cargo de que la demandada condiciona esta opción de tomar el 50% del valor del inmueble a un pago al contado y siempre que el plazo de la servidumbre no sea superior a 30 años. Si bien el Fisco no lo explica, se entiende que su propuesta encuentra asidero en reglas básicas del comercio, que castiga el pago diferido en el tiempo, considerando una tasa de interés ínsita en toda transacción a plazo, lo que se denomina costo del dinero. Por su parte, el parámetro de los 30 años de plazo de la servidumbre, es una ponderación discrecional que hace el dueño del terreno, basado, presumiblemente –tampoco se explica- en que lapsos mayores suponen una suerte de desprendimiento del dominio y, en dicho caso, el valor de la indemnización debiese ser una proporción mayor del valor del inmueble, incrementándose progresivamente según el número de años. No obstante, en el caso de autos, no existen elementos probatorios adicionales a los analizados, que permitan establecer con certeza cuál es el incremento que debe imponerse al pago en cuotas por sobre el reajuste que implica el uso de la Unidad de Fomento y, como se ha dicho, lo propuesto por el Fisco resulta desproporcionado, por lo que ha sido descartado. Por tal razón, estima este tribunal que tal falencia puede entenderse, de algún modo, compensada con el período más acotado de tiempo que se ha establecido para el ejercicio de la servidumbre, en la medida que 20 años es un lapso menor al que se previó por la demandada para fijar un 50% como valor de la indemnización por el gravamen que se pretende.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de nueve de abril de dos mil veintiuno, con declaración que la demandante deberá pagar a la demandada a título de indemnización de perjuicios por la constitución de la servidumbre legal minera solicitada, la suma anual de 7.039,9 Unidades de Fomento, la que deberá enterarse en la forma determinada en la sentencia en alzada.



Redactó la ministra Andrea Muñoz S.

Regístrese y devuélvase.

N°12.415-2022.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Andrea Muñoz S., María Cristina Gajardo H., señor Diego Simpertigue L., y el ministro suplente señor Hernan González G. No firma el Ministro señor Blanco y el ministro suplente señor González, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con licencia médica el primero y por estar haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, veinticuatro de julio de dos mil veintitrés.



En Santiago, a veinticuatro de julio de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

