

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-1510-2021
CARATULADO : FISCO DE CHILE/ CDE/

Temuco, doce de Enero de dos mil veintitrés

VISTO:

1.- A folio 2, con fecha 06-05-2021, comparece don FELIPE ANDRÉS MOLINA SAAVEDRA, cédula nacional de identidad N°20.724.821-5, abogado, en representación convencional de la sociedad NARTIMED S.A., persona jurídica legalmente constituida, del giro fabricación de otros productos elaborados de metal, Rol Único Tributario N°87.667.100-K, representada legalmente por don Milford Dirvill Estay Ibarra, chileno, cédula nacional de identidad N°8.314.219-7, ambos con domicilio para estos efectos en Vicente Pérez Rosales N°01649, Torre 7 N°102, Comuna de Temuco e interpone reclamo en contra del monto provisional de la indemnización por causa de expropiación de acuerdo a lo establecido en el artículo 12 y siguientes de la Ley Orgánica de Expropiaciones contenida en el Decreto Ley N°2.186 de 1978, dirigiendo la presente reclamación en contra del FISCO DE CHILE, representado legalmente por don ALVARO GASTON SAEZ WILLER, Abogado Procurador Fiscal de Temuco, del Consejo de Defensa del Estado, ambos domiciliados en calle Prat N°847, oficina 202, Temuco, o quien lo subroge o sus derechos represente.

Funda su demanda indicando que por Decreto Exento N°909 del Ministerio de Obras Públicas, del día 28 de septiembre de 2020, se ordenó la expropiación del LOTE N°24, requeridos para ejecutar la obra "MEJORAMIENTO RUTA S-75, SECTOR COLICO - CABURGUA NORTE, fijándose como monto de la indemnización provisional la suma de \$127.898.000, monto que no resarce el daño efectivamente causado.

Indica que el terreno afectado por la expropiación tiene una superficie de 82,9 hectáreas, ubicado en la comuna de Freire Temuco, en el lugar denominado Colico, inscrito fojas 2.398 N°2.192 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2012, a cargo del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, Rol de Avalúo N°1319-60 de la Comuna de Cunco.

Agrega que la Comisión de Peritos describió el inmueble afectado por la expropiación de manera absolutamente incompleta, imprecisa y vaga y que los referenciales utilizados no son comparables y disminuyen arbitrariamente y de manera infundada el valor en que este será tasado,



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

perjudicando directamente al propietario expropiado, situación que ocurrió en el caso de marras.

Copia cuadro de los referenciales:

Nº	Nombre del Predio	Comuna Ubicación	Inscripción CBR / Oferta	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Total Transacción(\$)	Valor Unitario Actualizado (\$/m2)
1	LOTE 3 COLICO CON ORILLA DE LAGO ROL 1319-316	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 5678 N°5484 2° CBR Temuco 12.09.2016	01-08-2016	6.150	58.000.000	10.047
2	LOTE 2 COLICO CON ORILLA DE LAGO ROL 1319-217	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 2707 N°2518 2° CBR Temuco 22.05.2018	28.03.2018	23.600	155.000.000	6.784
3	LOTE A-4 COLICO ROL 1319-420	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 1856 N°1785 2° CBR Temuco 08.04.2019	21.02.2019	5.534,30	104.772.726	19.140
4	LOTE A-12 COLICO ROL 1319-428	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 1730 N°1662 2° CBR Temuco 01.04.2019	16.01.2019	6.278,66	98.241.146	15.814
5	SITIO LAGO COLICO RUTA S-75	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA JEB Propiedades	21.06.2019	5.100	100.271.772	19.661
6	TERRENO LAGO COLICO 100M ORILLA DE LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	19.000	175.000.000	9.211
7	TERRENO LAGO COLICO 50M ORILLA LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	15.400	383.164.481	24.881
8	TERRENO LAGO COLICO 100M ORILLA LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	25.500	245.000.000	9.608
9	PARCELA ORILLA NORTE LAGO COLICO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA realproperty.cl	21.06.2019	36.700	981.549.235	26.745

Manifiesta que el método comparativo de mercado, se basa en la comparación del inmueble con otros similares sin embargo, la comparación no puede tenerse como cierta y matemáticamente exacta y debe ser considerada sólo como una aproximación, por lo tanto, deben efectuarse correcciones y ajustes. En este caso se recopiló información de mercado, y utilizó cuatro transacciones materializadas e inscritas en el Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco que según la Comisión, corresponden a predios cercanos o emplazados en ubicaciones comparables, y cinco ofertas publicadas en páginas web, sin embargo, solo emplearon dos referenciales (7 y 9 de la tabla) para fijar dicho monto, excluyendo el resto de las muestras.

A continuación analiza los referenciales:

REFERENCIALES 1, 2 Y 3: Corresponde a una transferencia que se encontraba inscrita en el Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, de una parcela ubicada en el sector, entre el lago Colico y el cerro, a ambos lados de la Ruta S-75. Predio comparable. Sin embargo, la Comisión de Peritos Tasadores no indica en su Informe de tasación las partes involucradas en esta transacción, pudiendo ser un aporte de sociedad o transferencia entre familiares. Cabe hacer presente que el



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

Referencial N°1 data del año 2016, es decir, de al menos tres años antes de la fecha del Informe de Tasación, mientras que el Referencial N°2 data del año 2018, casi un año de antigüedad respecto de la fecha del mismo documento.

REFERENCIAL 4: Corresponde a una transferencia que se encontraba inscrita en el Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco, de una parcela ubicada en la parte alta de la misma zona, con vista al lago Colico, distante de la Ruta S-75 y del lago. Este predio es de un valor inferior a los lotes expropiados, y sería comparable siempre que se aplique los factores de corrección, lo que en el Informe de tasación no se hizo. Además, la Comisión de Peritos Tasadores no indica en su Informe de tasación las partes involucradas en esta transacción, pudiendo ser un aporte de sociedad o transferencia entre familiares.

REFERENCIAL 5: Corresponde a una oferta publicada en la página web de “JEB Propiedades”, en la que ya no se encuentra disponible este aviso para verificar su ubicación. Sin embargo, de acuerdo con lo señalado en la referencia sería un sitio ubicado en Lago Colico, por lo que sería levemente comparable en general.

REFERENCIAL 6: Corresponde a una oferta publicada en la página web “Tixuz.com”, la que ya no se encuentra disponible este aviso para verificar su ubicación. Según el aviso sería una parcela de 19.000 m²., con 100 metros de frente al Lago Colico, y tiene un valor por metro cuadrado de terreno muy bajo (\$9.211/m².), por lo que podría tratarse de tierra indígena, que no son transables en el mercado inmobiliario. No es comparable.

REFERENCIAL 7: Corresponde a una oferta publicada en la página web “Tixuz.com”, en la que ya no se encuentra disponible este aviso para verificar su ubicación. Según el aviso sería una parcela de 15.400 m²., con 50 metros de frente al Lago Colico, y tiene un valor razonable para el sector (\$24.881/m².), por lo que podría ser comparable.

REFERENCIAL 8: Corresponde a una oferta publicada en la página web “Tixuz.com”, en la que ya no se encuentra disponible este aviso para verificar su ubicación. Según el aviso sería una parcela de 25.500 m²., con 100 metros de frente al Lago Colico, y tiene un valor por metro cuadrado de terreno muy bajo (\$9.608/m².), por lo que podría tratarse de tierra indígena, que no son transables legalmente en el mercado inmobiliario. No es comparable.



REFERENCIAL 9: Corresponde a una oferta publicada en la página web “realproperty.cl”, en la que ya no se encuentra disponible este aviso para verificar su ubicación. Según el aviso sería una parcela de 36.700 m²., ubicada en la orilla norte del Lago Colico, y tiene un valor razonable para el sector (\$26.804/m².), por lo que podría ser comparable.

Concluye este punto indicando que Informe de la Comisión de Tasación sufre graves errores en la metodología aplicada por la Comisión de Peritos, especialmente en lo que dice relación con la selección de referenciales, lo que generó un detrimento considerable en el monto de la indemnización provisional, no resarcando la totalidad de los perjuicios provocados en el patrimonio de la expropiada

Luego efectuando un análisis de la normativa internacional indica que para que la justa indemnización sea adecuada se debe tomar como referencia el valor comercial del bien objeto de la expropiación anterior a la declaratoria de utilidad pública de éste, y atendiendo el justo equilibrio entre el interés general y el interés particular. Cita jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

Respecto de la características del lote expropiado y el valor real del mismo indica que el LOTE N°24 afecta un inmueble con acceso directo a la ribera del Lago Colico, por lo que se encuentra emplazado en una zona con un marcado desarrollo para segunda vivienda y turístico, de hecho, en los últimos años. Acota que el Lago Colico se ha transformado en uno de los destinos preferidos para vacacionar, aumentando considerablemente la demanda por adquirir terrenos en su cercanía, especialmente con orilla de lago.

Manifiesta que existen diferentes estudios efectuados por empresas que se dedican al corretaje de propiedades que ubican al Lago Colico como uno de los 3 más caros del país. En este sentido, cabe señalar que la ocurrencia de transacciones sobre inmuebles ubicados a orillas del Lago Colico, que dan cuenta que el valor por metro cuadrado es muy superior al fijado por la comisión de peritos, llegando incluso a 6,3 UF por metro cuadrado

Alega que el valor a pagar debe ser equiparable al valor comercial de la propiedad toda vez que estamos en presencia de una “venta no voluntaria”, es más, cabe sostener que la indemnización expropiatoria constituye un elemento esencial de la expropiación, al punto que sin indemnización, o sin una adecuada indemnización, esta institución no es



otra cosa que una confiscación, lo que conlleva la antijuricidad del acto administrativo que la ordena. Cita doctrina.

Estima que los valores a indemnizar son los siguientes:

1.-VALOR DEL SUELO expropiado debiese equivaler al menos a \$56.032/m², valor que le permitiría al expropiado percibir una indemnización justa respecto de la superficie expropiada por el LOTE N°24 ascendente a la suma de \$244.019.360.

2.- especies vegetales se deben indemnizar en la suma de \$12.000.000.

3.- El ítem “otros” el que comprende: “cerco exterior superior calidad estaca nativa púas; cerco exterior tipo revellín; cerco exterior e interior entablado madera; portón vehicular de madera, cerco interior entablado con portón peatonal, debe tasarse en la suma de \$8.000.000.-

La totalidad de los daños producidos en el patrimonio de mis representados la indemnización definitiva debiese ser al menos de \$264.019.360.- (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS).-

A continuación cita y reproduce el artículo 38 del D.L 2186 y recalca que la indemnización debe reparar el daño efectivamente producido y añade que la pérdida corresponde tanto al valor económico de mercado del terreno expropiado, concepto que alude a la rentabilidad que pueda producir en el futuro a su dueño, del mismo modo como en el precio de un bien cualquiera está incluida la utilidad que se espera que él pueda producir. En consecuencia, al establecerse el valor de mercado del objeto en la especie debe incorporarse la valorización efectuada la aptitud de la cosa para producir rentas futuras. Cita jurisprudencia.

Arguye que indemnización definitiva por expropiación comprende el valor de la indemnización más el interés corriente, desde la fecha de la toma de posesión material del inmueble. Cita jurisprudencia.

Precia citas legales pide:

a) Que se regule como indemnización definitiva por causa de la expropiación del LOTE N°24 la suma total de \$264.019.360.- (DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS).- o más, o la que S.S. estime en Derecho fijar.

b) Que la diferencia entre lo consignado y lo determinado como indemnización definitiva debe ser pagado con los reajustes legales e intereses devengados desde la fecha de toma de posesión material y hasta su pago efectivo.



c) Que se condene expresamente en costas al reclamado.

2.- A folio 10, con fecha 11-06-2020, la reclamada contesta demanda solicitando el rechazo de la misma con costas.

En primer lugar hace una referencia al bien expropiado, para luego indicar los argumentos de la reclamación.

Agrega que conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, la carga de la prueba recae en la reclamante y agrega que los argumentos de la contraria carecen de sustento, limitándose a indicar que Comisión de Peritos del Fisco, no tasó el bien raíz expropiado en su valor real, esto es, su valor comercial, no valoró las características de este, como tampoco determinó el perjuicio provocado al patrimonio del expropiado y redundando en una pretensión EXORBITANTE al extremo de que la indemnización que se demanda supera en más de un 106,1% (ciento seis coma uno por ciento) el valor fijado para la indemnización provisional por la comisión de peritos tasadores

En cuanto al valor del terreno expropiado indica que La Comisión de Peritos tasó el terreno del mencionado Lote N° 24 expropiado en la suma de \$112.794.500.-. Por tanto, dicha Comisión de Peritos tasó el metro cuadrado de terreno en \$25.900.-, mientras que el expropiado sería de \$244.019.360.-, asignándole consiguientemente al metro cuadrado de terreno un valor de \$56.032.-.

Añade que la parte demandante pretende como indemnización definitiva por la expropiación de 4.355 metros cuadrados de terreno la suma de \$244.019.360.-, valor que excede con creces el de la tasación practicada por la Comisión de Peritos, sin que existan antecedentes que justifiquen tan desproporcionada diferencia.

Agrega que acápite “Características del predio” del respectivo Informe de Tasación del Lote N° 24, la Comisión de Peritos señaló expresamente que se trata de un predio cuya zonificación es RURAL, con destino predial según S.I.I. AGRICOLA, con uso observado del predio PARCELA DE AGRADO.

Luego, en el acápite “Observaciones Generales” del respectivo Informe de Tasación del referido Lote N° 24, la Comisión de Peritos señaló expresamente todas y cada una de las características del señalado lote de terreno expropiado. Reproduce en este punto el informe.

Conforme a lo anterior refiere que la Comisión de Peritos efectuó un completo estudio no sólo del lote en que incide este reclamo, sino que



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

también del sector en que se emplaza y ha considerado todas las particularidades del referido lote.

Arguye que desde otro punto de vista, como parámetro de valor sirve, también, el avalúo fiscal que, para efectos del impuesto territorial, poseía la propiedad objeto de la expropiación a la fecha de la tasación (21 de junio de 2019), según el rol de avalúo señalado por la parte reclamante, N° 1319-60 de la comuna de Cunco, el valor de la tasación fiscal es de \$35.596.225.-, de un predio agrícola cuya superficie, según inscripción de dominio acompañado por la misma, es de 82,9 hectáreas, lo que equivale a 829.000 metros cuadrados de terreno, es decir, valorado a sólo \$42,93 (cuarenta y dos coma noventa y tres pesos aproximadamente) el metro cuadrado de terreno, esto es, 1.305,1 veces menos que los \$56.032.- demandados por la reclamante, lo cual es a todas luces exorbitante.

Acota que producto de la expropiación el bien presenta mayor valor desde que lo no expropiado alcanzará en el futuro un valor que jamás podría llegar a tener de no mediar la construcción de la obra “Mejoramiento Ruta S-75, Sector Colico - Caburgua Norte”, de que da cuenta la expropiación de autos.

En cuanto al valor de las plantaciones y especies forestales indica que la comisión detalladamente dichos conceptos por la suma de \$ 9.837.500. y que la demandante sólo se limita a señalar: “19.2.- LAS ESPECIES VEGETALES SE DEBEN INDEMNIZAR EN LA SUMA DE \$12.000.000.-”(CITA TEXTUAL), sin establecer específicamente como arriba a tal afirmación.

En cuanto al valor del ítem “otros” indica que la comisión detalladamente dichos conceptos por la suma de \$ 5.266.000, y que La parte demandante sólo se limita a señalar: “19.3.- EL ÍTEM “OTROS” EL QUE COMPRENDE: “CERCO EXTERIOR SUPERIOR CALIDAD ESTACA NATIVA PÚAS; CERCO EXTERIOR TIPO REVELLÍN; CERCO EXTERIOR E INTERIOR ENTABLADO MADERA; PORTÓN VEHICULAR DE MADERA, CERCO INTERIOR ENTABLADO CON PORTÓN PEATONAL, DEBE. TASARSE EN LA SUMA DE \$8.000.000.-”(CITA TEXTUAL), sin establecer específicamente como arriba a tal afirmación.

En cuanto a la extensión de la indemnización refiere que la más no puede constituir en un enriquecimiento ilícito y que debe tratarse de un daño patrimonial efectivamente causado, conforme se desprende el del artículo 19 n° 24 de la Constitución Política de la República y artículo 38 del D.L 2186



Acota que en el evento improbable que se acoja el reclamo debe imputarse lo ya pagado.

Agrega que la petición de reajustes e interés no es procedente.

Previa citas legales pide, tener por contestada la demanda de reclamo de monto de indemnización provisional por expropiación deducida en la presente causa y, en definitiva, con el mérito de las excepciones, alegaciones y defensas negativas articuladas en esta respuesta, desecharla en todas sus partes, con expresa condenación en costas. EN SUBSIDIO, en el evento improbable que se condene al Fisco de Chile a una suma mayor a la determinada provisionalmente, solicito a V.S. se impute de manera expresa a la indemnización definitiva la provisional consignada en autos debidamente reajustada entre la fecha de la consignación y la fecha que haya considerado la sentencia para la indemnización definitiva.

3.- A folio 16 modificado a folio 26, con fecha 25/06/2021 y 06/01/2022 respectivamente se recibe la causa a prueba.

4.- A folio 52, con fecha 21/12/2022, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DOCUMENTAL:

PRIMERO: Que con fecha 06/03/2022 el reclamado objeta documentos acompañados por la contraria a folio 37 consistente en 7 inscripciones de inmuebles, sustentado en que acuerdo con las leyes reguladoras de la prueba que les son aplicables y que se contienen en el Código de Procedimiento Civil y en el Código Civil no permiten dar por establecido ninguno de los hechos que se afirman en la reclamación de autos, tanto por razones de forma como por razones de fondo.

Acota que no consta información relativa a su ubicación o distancia con el lote expropiado, si cuenta o no con construcciones y grado de urbanización entre otras. Luego efectúa un detalle de cada una de las inscripciones en comento. Pide tener por objetados dichos documentos y, en definitiva, declarar que carecen de toda eficacia probatoria para los efectos de dar procesalmente por establecido de acuerdo con las leyes reguladoras de la prueba aplicables ninguno de los hechos en que se encuentra fundamentada la reclamación de autos.

SEGUNDO: Que con fecha 14/03/2022 el reclamante evacúa traslado solicitando el rechazo con costas indicando que la objeción no se funda en causa legal alguna y que apuntando a la valoración de la prueba



presentada aquello debe ser efectuado en la oportunidad legal correspondiente, es decir, en la sentencia definitiva.

TERCERO: Que la objeción será rechazada, por cuanto en lo relativo a la prueba documental el presente procedimiento se rige por las normas de la prueba legal o tasada, no constituyendo lo alegado causal legal de objeción y apuntando derechamente al valor probatorio de los documentos, cuestión privativa del tribunal.

II.- EN CUANTO A LA OBJECIÓN PERICIAL:

CUARTO: Que con fecha 13/04/2022 el reclamado objeta informe pericial evacuado a folio 46 por el perito Jaime Reyes Montecinos, indicando que carente de toda eficacia probatoria, ya que no proporciona los más elementales fundamentos que le podrían servir de apoyo para llegar a la conclusión de tan elevado valor por metro cuadrado de terreno expropiado. A continuación efectúa un detalle de los referenciales utilizados. Pide tener por objetado el referido informe pericial del perito Jaime Reyes Montecinos, y, en definitiva, al ponderarlo en el fallo, restarle todo mérito probatorio.

QUINTO: Que se tuvo por evacuado el traslado en rebeldía de la reclamante.

SEXTO: Que resolviendo la objeción presentada es del caso indicar que todos los puntos referidos por el Fisco de Chile y como el mismo lo reconoce, dicen relación con el valor probatorio del informe acompañado, cuestión que debe ser ponderada exclusivamente por esta magistrada y que no se condicen con ninguna causal legal de objeción, correspondiendo más bien a observaciones que las partes pueden efectuar, más aun tratándose en este caso de prueba que debe ser analizada conforme las reglas de la sana crítica.

Así las cosas, se rechazará la objeción, como se dirá en lo resolutivo del fallo.

III.- EN CUANTO AL FONDO:

SEPTIMO: Que comparece NARTIMED S.A., debidamente representada y presenta reclamación de monto de expropiación en contra del FISCO DE CHILE, representado para estos efectos por el Abogado Procurador Fiscal de Temuco, don ALVARO GASTÓN SÁEZ WILLER, por los fundamentos de hecho y de derecho ya indicados en lo expositivo de este fallo y que se tienen por reproducidos y pide:

a) Que se regule como indemnización definitiva por causa de la expropiación del LOTE N°24 la suma total de \$264.019.360.-



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

(DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS).- o más, o la que S.S. estime en Derecho fijar.

b) Que la diferencia entre lo consignado y lo determinado como indemnización definitiva debe ser pagado con los reajustes legales e intereses devengados desde la fecha de toma de posesión material y hasta su pago efectivo.

c) Que se condene expresamente en costas al reclamado

OCTAVO: Que contestando la reclamación el FISCO DE CHILE, pide el rechazo de la misma con costas, por los fundamentos de hecho y de derecho ya indicados en lo expositivo de este fallo y que se dan por reproducidos. En subsidio pide declarar que se debe imputar al monto definitivo, la referida indemnización provisional por el lote expropiado, en la cuenta corriente del Tribunal, debidamente reajustada de la manera establecida en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978.

NOVENO: Que el artículo 38 de la Ley de Expropiaciones dispone que por indemnización debe entenderse el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación a la expropiada, y en este mismo sentido lo han entendido nuestros Tribunales Superiores de Justicia, al señalar que la indemnización debe reparar íntegramente el perjuicio del propietario de manera que su patrimonio no sufra menoscabo alguno, debiéndose considerar para ello el valor del bien y los perjuicios ocasionados, considerando los intereses del expropiado y los de la comunidad, de suerte que la indemnización ha de ser completa, pero no fuente de enriquecimiento.

DECIMO: Que en este orden de ideas, el valor de la indemnización debe representar la pérdida o privación de la propiedad a expropiarse y corresponde al valor económico del mercado de dicho inmueble al momento de ejercerse el acto de expropiación, en tal concepto el expropiado tiene derecho a que le sean indemnizados los daños que tengan carácter patrimonial, en la medida que se trate de daños ciertos, actuales o futuros, pero excluyéndose en todo caso los eventuales, y que tales daños puedan atribuirse objetivamente al curso causal originario, directa e inmediatamente, por la privación del dominio del bien expropiado.

DECIMO PRIMERO: Que la reclamante para dar cumplimiento a su carga procesal rindió los siguientes medios de prueba:

1.- Documental:

A folio 2:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLVXF

1.- Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2.398 N°2.192 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2012 a cargo del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

2.- Extracto del Decreto Expropiatorio publicado en el Diario Oficial el día 2 de noviembre de 2020.

3.- Informe de Tasación correspondiente al Lote N°24.

A folio 39:

1. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 4290 N°4063 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2019 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

2. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 5 N°5 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2014 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

3. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 753 N°492 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2017 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

4. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2531 N°2357 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

5. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2696 N°2507 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

6. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 2697 N°2508 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2018 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco.

7. Copia autorizada de inscripción de dominio de fojas 5799 N°5601 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2016 del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco

A folio 45, se incorporó informe del perito FERNANDO FELIPE DIEZ RAASCH, cuyas conclusiones son las siguientes:

Resumen de valores comerciales obtenidos de diferentes fuentes (A+B): a) Valor comercial promedio para el terreno, obtenido de ofertas de mercado de inmuebles comparables obtenidas de corredores de propiedades, a través de sus páginas de internet:

\$56.032/m² de terreno. b) Valor comercial promedio para el terreno, obtenido de transferencias efectivas obtenidas del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco: \$35.602/m² de terreno.



Por tanto, el valor comercial promedio de inmuebles comparables, obtenido por el método comparativo es de \$45.817/m² de terreno.

Fundamentación: Para los lotes de expropiación ubicados entre el camino y el lago, como el Lote 24, se propone un valor comercial de \$45.817 por metro cuadrado de terreno, valor equivalente al promedio de los valores referenciales acompañados a este informe.

Para los lotes de expropiación que se encuentran ubicados entre el camino y el cerro, se propone un valor comercial de \$32.072 por metro cuadrado de terreno, equivalentes al 70% del valor propuesto para los lotes ubicados entre el camino y el lago.

Valor comercial de las plantaciones y/o especies forestales: Los valores fijados por la Comisión de Peritos Tasadores para las plantaciones y/o especies forestales, se mantienen, ya que se ajustan a valores de mercado.

Valor comercial de Otros (cercos y portón de acceso): Los valores fijados por la Comisión de Peritos Tasadores para cercos y portón de acceso, se mantienen, ya que se ajustan a valores de mercado.

Valor comercial total del Lote 24 expropiado, ubicado entre el camino y el lago: El valor comercial total del Lote N°24 expropiado para la obra "Mejoramiento Ruta S-75 sector Colico - Caburga Norte, comuna de Cunco, Región de La Araucanía", que tiene una superficie de terreno de 4.355 m²., es el siguiente:

Item	Cantidad	Valor unitario	Valor total en \$
Terreno	4.355,00 m ² .	\$45.817/m ²	199.533.035
Edificaciones	0	0	0
Plantaciones y/o especies forestales	1	9.837.500	9.837.500
Otros (cercos)	1	5.266.000	5.266.000
Total			214.636.535

DECIMO SEGUNDO: Que el reclamado presentó los siguientes medios de prueba:

1.- Pericial:

A folio 47, evacuó informe Patricio Fernando Casagrande Ulloa, cuya parte conclusiva es la siguiente:

CONCLUSIÓN

En base a todos los aspectos técnicos mencionados, resulta claro y evidente que el precio del terreno expropiado como casco de suelo desnudo, difícilmente supera los \$ 25.900.- por metro cuadrado de terreno, de acuerdo a los referenciales del Conservador De Bienes Raíces



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

Cunco, presentados por este perito y que corresponden a terrenos tipo Parcela de agrado y predios, que corresponde a referencias cercanas al lote expropiado, según información obtenida en el S. I. I.

A los referenciales no se le pudo descontar posibles construcciones al momento de la compraventa ya que no se puede acceder a la base de información de SII para ver si presentaban construcciones.

Del análisis de los referenciales podemos concluir que a menor superficie mayor valor por m² a lo que además se debe tener presente que no se descontaron posibles construcciones en las propiedades y la mayoría de estas presentan acceso directo al Lago Colico.

El precio del terreno expropiado como casco de suelo desnudo, varía de acuerdo a la condición que se encuentre lado norte del camino Colico a Trafampulli y los que están al sur de dicho camino ya que deslindan con el lago Colico y tiene acceso directo a este.

De acuerdo a los referenciales del Conservador De Bienes Raíces Cunco, presentados por este perito y que corresponden a terrenos tipo Parcela de agrado y predios, que corresponde a referencias cercanas al lote expropiado se determinó el valor de \$/m² 25.900 para el Lado Sur del camino Colico

Por tanto, el perito judicial que suscribe fija el valor del terreno en \$ 25.900.- por metro cuadrado de terreno, lo que, multiplicado por los 4,355 metros cuadrados de terreno expropiados, da una suma total de \$ 112.794.500.- (Ciento

Doce Millones Setecientos Noventa y Cuatro Mil Quinientos Pesos), a la fecha de la tasación de los peritos.

SOBRE LAS EDIFICACIONES Y SU VALORIZACION...

No hay edificaciones afectadas.

SOBRE LAS PLANTACIONES Y SU VALORIZACION

Del análisis de los precios pagados este perito concluye que se pagaron precios que se pagaron los precios de mercado por las siguientes razones ya que cuando se vende una propiedad ya sea parcela o predio se vende con todo lo que esta incluye, mejoras, construcciones y vegetación existente.

La comisión taso Bosque nativo bajo a 1.500 \$/m² lo que da un valor de 15.000.000

\$/Hectárea. Donde las especies presentan un buen desarrollo, buena altura, buen espaciamiento, sin manejo, donde esta vegetación permite su comercialización para leña u otro producto, por lo cual el valor puesto por



la comisión es más que justo, ya que el propietario se queda con las especies para su utilización o venta. Lo que se le esta pagando al propietario es el daño por la corta ya sea como bosque o arboles individuales.

Del análisis de la superficie con vegetación en m² valorizada que fue de 2980 m² pagándose \$9.837.500 lo que llevado a hectárea \$33.011.745, si se considera que cada unidad es 1 m² de terreno ocupado, donde los ítems más importantes eran bosque nativo adulto con 2675 m², de esto y lo anteriormente explicado este perito concluye que el precio colocado por la comisión de peritos en el ítem plantaciones fue el correcto, por lo cual se mantuvo.

SOBRE ITEM OTROS

LOTE N° 24 Se paga traslado Portón 2 hojas madera y reposición de pilares, estacones altos de madera por un valor de 200.000 pesos, donde este valor comprende la instalación del portón donde el valor se ajusta a los precios de mercado.

Cierro exterior tipo rebellin que son troncos enterrados de muy antigua data donde su alto valor está dado por la mano de obra necesaria para hacer este tipo de cierros Cerco exterior superior calidad estacas nativa y púas (Considera reposición de estacas nativas de mejor calidad que las de Pino IPV que serán repuestas), se pagó 4.000 \$/m², donde el cierro será repuesto por la entidad expropiante.

Cerco interior y exterior entablado de madera donde se pagó 12.000 \$/\$ml, donde la madera es de antigua data mínimo 10 años de uso por lo cual está fuertemente depreciada.

Por lo cual se mantiene los valores determinados por la comisión de peritos ya que se ajustan a los precios de mercado a la fecha de la tasación de los peritos.

RESUMEN

En base a todos los antecedentes expuestos y detallados en este Informe, el Valor Final de esta tasación, se desglosa de la siguiente manera:



LOTE N°24

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	TOTAL (\$)
TERRENO	m ²	4.355	25.900	112.794.500
EDIFICACIONES				
ESPECIES VEGETALES	GL	1	9.837.500	9.837.500
OBRAS COMPLEMENTARIAS	GL	1	5.266.000	5.266.000
VALOR TOTAL TASACIÓN			\$	127.898.000

DECIMO TERCERO: Que es carga de la parte reclamante acreditar que la comisión de peritos tasadores erró al señalar el monto que por concepto de indemnización se debe pagar, por ser este mayor al determinado, para lo cual deberá probar que los montos solicitados se ajustan a las características del inmueble, su ubicación, el valor de los terrenos aledaños, etc.

En este punto valga referir que el actor acusa una inadecuada valorización por parte de la Comisión de Peritos, desde que utilizó referenciales no comparables, disminuyendo de manera arbitraria e infundada el valor del inmueble y no establece de manera clara cuales son los criterios de homologación.

DECIMO CUARTO: Que conforme las alegaciones efectuadas por el reclamante esta magistrada comenzará analizando el informe de tasación de la comisión de peritos tasadores, a fin de determinar si son efectivas las falencias acusadas.

DECIMO QUINTO: Que valga indicar que para determinar el valor del inmueble, la Comisión de Peritos Tasadores utilizó el denominado Método Comparativo de Mercado, el que como refiere en su propio informe establece la asignación de un valor en base a la comparación de éste con otros bienes de similares características y homologables de acuerdo a criterios objetivos (Zonificación, Tamaño Predial, Ubicación, Emplazamiento, Uso y Destino, Normativa, Grado de urbanización, entre otros), para lo cual se ha tenido a la vista y en consideración, tanto antecedentes de transacciones inscritas y verificadas en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco, de propiedades cercanas y/o de tipologías comparables; como también de antecedentes de ofertas actuales y verificadas que han sido encontradas en el sector.

DECIMO SEXTO: Que la Comisión de Peritos Tasadores, utilizó nueve referenciales para arribar al monto de la indemnización, por concepto de terreno ascendiente a la suma \$ 25.900 el metro cuadrado.



Cuatro referenciales corresponden a cuatro compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco y cinco a ofertas del sector, bajo el siguiente detalle:

Nº	Nombre del Predio	Comuna Ubicación	Inscripción CBR / Oferta	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Total Transacción(\$)	Valor Unitario Actualizado (\$/m2)
1	LOTE 3 COLICO CON ORILLA DE LAGO ROL 1319-316	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 5678 N°5484 2° CBR Temuco 12.09.2016	01-08-2016	6.150	58.000.000	10.047
2	LOTE 2 COLICO CON ORILLA DE LAGO ROL 1319-217	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 2707 N°2518 2° CBR Temuco 22.05.2018	28.03.2018	23.600	155.000.000	6.784
3	LOTE A-4 COLICO ROL 1319-420	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 1856 N°1785 2° CBR Temuco 08.04.2019	21.02.2019	5.534,30	104.772.726	19.140
4	LOTE A-12 COLICO ROL 1319-428	CUNCO COLICO NORTE	Fjs. 1730 N°1662 2° CBR Temuco 01.04.2019	16.01.2019	6.278,66	98.241.146	15.814
5	SITIO LAGO COLICO RUTA S-75	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA JEB Propiedades	21.06.2019	5.100	100.271.772	19.661
6	TERRENO LAGO COLICO 100M ORILLA DE LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	19.000	175.000.000	9.211
7	TERRENO LAGO COLICO 50M ORILLA LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	15.400	383.164.481	24.881
8	TERRENO LAGO COLICO 100M ORILLA LAGO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA tixuz.com	21.06.2019	25.500	245.000.000	9.608
9	PARCELA ORILLA NORTE LAGO COLICO	CUNCO COLICO NORTE	OFERTA realproperty.cl	21.06.2019	36.700	981.549.235	26.745

DECIMO SEPTIMO: Que desde ya es posible advertir que la Comisión de Peritos utilizó una adecuada cantidad de referenciales, sin perjuicio de aquello, también es posible advertir que más de la mitad de los referenciales corresponde a ofertas en sitios web, lo que a juicio de esta magistrada disminuye la calidad de los mismos, estimando que resultan más confiables las compraventas debidamente inscritas.

Otro punto relevante es la extensión del terreno expropiado, en este caso se trata de 4.355 metros cuadrados y los referenciales, 3 y 4 superan por mucho la extensión del terreno, estimando este magistrado que ante mayor extensión del terreno los precios tienden a la baja.

Finalmente valga indicar que el informe de tasación en su parte conclusiva página n° 4 (final) indica que se determinó un valor unitario de terreno de \$ 25.900 equivalente al valor promedio de referenciales n° 7 y n° 9 de acuerdo a lo analizado y acordado por la comisión.

DECIMO OCTAVO: Que conforme se extrae del informe de tasación el inmueble expropiado tiene las siguientes características "...faja a expropiar tiene una superficie de 4.355 m2, correspondiente a un polígono irregular, con un largo aproximado de 751 m, según kilometraje y de ancho variable según plano, Lote sobre ribera de lago ubicado al costado sur poniente de la ruta S-75 que bordea ribera norte del lago Colico, sin construcciones, topografía con lomaje mixto ubicado bajo (con pendiente



descendiente hacia lago) y a nivel de camino. Se accede directamente por ruta S-75 ripiada.

A estas características se añade zonificación rural, destino agrícola y uso observado parcela de agrado.

DECIMO NOVENO: Que si bien, como ya se señaló se utiliza una adecuada cantidad de referenciales, detallándose las características que lo hacen homologables, llama la atención que luego 7 de los 9 sean desechados para proceder a promediar solo dos de los valores proporcionados. Sin perjuicio de aquello valga indicar que la selección corresponde a los valores más altos.

Así, las cosas el informe de tasación en principio se presenta como un instrumento detallado y que da cuenta de sus conclusiones en forma aceptable y razonable, de forma tal que corresponderá a la reclamante acreditar que los valores asignados no se ajustan al valor comercial del inmueble de litis.

VIGESIMO: Que por su parte el informe pericial del reclamante utiliza quince referenciales, seis ofertas en internet y nueve transacciones inscritas, estableciendo que todas resultan cercanas.

Indica que el promedio de las ofertas en internet es de \$56.032/m² de terreno y las transacciones es de \$35.602/m² de terreno Por tanto, el valor comercial promedio de inmuebles comparables, obtenido por el método comparativo es de \$45.817/m² de terreno, por lo que el total a indemnizar indica que asciende a \$199.533.035

Que se advierte desde ya cierta imprecisión, por cuanto no refiere con claridad los kilómetros de cercanía. Tampoco se indican con claridad cuáles son los criterios de semejanza que permiten utilizarlos como referenciales.

VIGESIMO PRIMERO: Que de igual manera valga indicar que no existe discusión alguna en cuanto a que el inmueble expropiado se encuentra en el sector Colico- Caburgua Norte y tan solo tres de los nueve referenciales de propiedades inscritas utilizadas tienen dicha orientación, referenciales que corresponden con los valores más bajos, promediando estos tres inmuebles la suma de \$ 14.597 m². En tanto, el resto de referenciales utilizados y que se encuentran en la ribera contraria del Lago promedian la suma de \$ 46.104 m², evidenciándose que una diferencia entre los lotes ubicados en uno y otro sector.

Además es posible advertir en las inscripciones de dominio anexadas que varias de estas propiedades corresponden a “proyectos de



parcelación”, y cuentan con “reglamentos de copropiedad” que suponen la existencia de un proyecto turístico con servicios y muy probablemente de estructuras, instalaciones, prerrogativas que difieren a los que cuenta el terreno expropiado.

Respecto de las ofertas presentadas, valga indicar, que a diferencia de los referenciales inscritos no se acompaña una gráfica que permita determinar su ubicación y solo es posible advertir que tres corresponden a orientación sur, una a norte, dos se desconoce (de la información que consta en el propio informe). Valga mencionar igualmente que algunos de los referenciales utilizados cuentan con proyectos de arquitectura probados, lo que difiere de igual forma respecto del inmueble de litis.

Otro punto relevante a indicar es que las referidas parcelas se encuentran en loteos, “condominios”, algunas cuentan con electricidad o vertientes, todas características que difieren del inmueble de litis

VIGESIMO SEGUNDO: Que así las cosas estima esta magistrada que existe una evidente diferencia de valores entre los lotes del borde del lago con orientación norte y aquellos con orientación sur, desprendiéndose del propio informe del reclamante que los predios con orientación norte, como el del expropiado, tienen un menor valor, lo que se desprende de las referenciales inscritos.

VIGESIMO TERCERO: Que por el su parte el reclamado evacua informe pericial, presentando doce referenciales detallando y explicando porque algunos de estos, pese a la cercanía con el inmueble expropiado tienen un valor muy superior y qué lo diferencia del mismo, en este. Así las cosas este perito excluyendo algunos referenciales de características superiores, concluye que el precio del terreno expropiado como casco de suelo desnudo, difícilmente supera los \$ 25.900.- por metro cuadrado de terreno.

VIGESIMO CUARTO: Que conforme se viene analizando considera esta magistrado que el informe de tasación presenta una adecuada cantidad de referenciales, detalla adecuadamente como arribó al valor promedio y se ve respaldada por el informe evacuado por el perito del reclamado.

Así las cosas, considerando que quien tiene la carga de probar el mayor valor es el reclamante, quien si bien presentó una cantidad de referenciales considerable, los mismos no resultan homologables o comparables con el inmueble de litis, no habiéndose efectuado por el perito ninguna medida de corrección, por cuanto bien es sabido que las



ofertas en internet o publicaciones en internet, son más bien invitaciones a negociar, por ende suponen un valor real generalmente inferior y considerando además que los referenciales corresponden en su mayoría a predios ubicados en la ribera sur del lago Colico, las que se visualizan de los propios antecedentes proporcionados por el perito tienen un precio más alto, lo que además se ve respaldada por el hecho de que consta en las inscripciones que se trata de inmueble sujetos a “ reglamento de copropiedad” lo que da cuenta de la existencia de un proyecto más bien de tipo turístico, muy probablemente con servicios adicionales, caminos interiores, zonas comunes, agua y electrónicas, no quedará sino rechazar la demanda en este ítem, como se dirá en los resolutive del fallo.

VIGESIMO QUINTO: Que respecto del ítem plantaciones y otros, no presentó probanza alguna para justificar el mayor valor motivo por el cual, se rechazará también en este punto la demanda.

VIGESIMO SEXTO: Que atendido lo razonado estima esta magistrada que la valorización realizada por la comisión de peritos se ajusta al valor de mercado y que no existen antecedentes que justifiquen el mayor valor demandado por el reclamante.

VIGESIMO SEPTIMO: Que el resto de la prueba presentada y no analizada expresa ente en nada altera lo resuelto, estimando esta magistrado que la principal prueba a analizar corresponde a la prueba técnica pericial y atendido además que la documental incorporada por la reclamante fue utilizada por el perito.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además, lo dispuesto en el artículo 19 n° 24 de la Constitución Política de la República, artículos 1, 2 y siguientes 10,12, 14, 38 y 39 del D. L. 2.186; artículos 342, 384, 409 y siguientes y 425 del Código de Procedimiento civil, se declara:

I.- Que se **RECHAZA** la objeción documental deducida por el reclamado.

II.- Que se **RECHAZA** la objeción pericial deducida por el reclamado.

III.- Que se **RECHAZA** la reclamación presentada por **NARTIMED S.A.**, en contra del **FISCO DE CHILE**,

IV.- Que no se condena en costas al perdidoso por no haber resultado absolutamente vencido.

Regístrese y notifíquese.

Rol N° 1510-2021



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF

Dictó NATALIA ESTEFANY FERRADA RETAMAL, Jueza Subrogante del
Primer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162
del C.P.C. en **Temuco, doce de Enero de dos mil veintitrés**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: RSCFXDLFVXF