

Los Vilos, a seis de febrero del año dos mil veinte.

**VISTOS LOS ANTECEDENTES:**

1. **AGRICOLA CUATRO HERMANOS LTDA., Rol Único Tributario N°76.933.490-4, representada legalmente por Gabriel Gastón Astaburuaga Peigneguy, cédula de identidad N°5.676.289-2, ambos con domicilio en calle Galvarino N°252, Los Vilos, dedujo acción de reclamación de avalúo conforme al artículo 68 de la Ley General de Servicios Eléctricos contra INTERCHILE S.A., Rol Único Tributario N°76.257.379-2, representada legalmente por Jorge Rodríguez Ortiz, cédula de identidad N°24.302.258-4, ambos con domicilio en calle Cerro El Plomo N°5630, piso 18, oficina 1801, Las Condes, Santiago.**

2. En su libelo señala, en síntesis, lo siguiente:

Que con fecha 09 de julio de 2009 adquirió el predio denominado **LOTE uno-A** afectado por la servidumbre, el que se encuentra **inscrito a fojas 448 bajo el número 706 del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos.**

En este predio de 1.834,453 hectáreas, que se encuentra distante a 8 kilómetros hacia el sur de Los Vilos, inició la construcción de los loteos inmobiliarios denominados “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, con 509 y 202 parcelas, respectivamente, cada una de ellas de aproximadamente 5000 m<sup>2</sup>, comercialización que se vio interrumpida y paralizada por las servidumbres que proyectaba constituir la demandada y que ya lo están, lo que le significó la resciliación de dos compraventas y una promesa de compraventa por parte de los compradores y el promitente comprador.

Asegura que dicho predio se distingue por su “privacidad rural”, excelente vista y ausencia de ruidos, así como por contar con un eventual suministro constante de agua potable para las parcelaciones.

Indica que la línea eléctrica de alta tensión ha dañado y dañará aún más el predio por la construcción de 10 torres eléctricas de alta tensión, pues en el caso del loteo “Faldeos de Cascabeles” la franja de servidumbre atraviesa de norte a sur dañando parcelas, caminos peatonales y vehiculares.

Entonces, como la constitución y ejercicio de las servidumbres se traducirá en la inutilización de todas las parcelas atravesadas por la franja de servidumbre, al amparo de los artículos 68 y siguientes de la Ley General de Servicios Eléctricos solicita que se extienda a todas aquellas parcelas que han quedado inutilizadas para el fin habitacional



al que estaban destinadas, cuyo valor promedio estima que asciende a \$47.561.991, lo que dividido por 5000 da un monto de \$9.512,39 por metro cuadrado.

Como rubros afectados por la desvalorización comercial del predio señala los siguientes:

- a) Las parcelas dañadas por la franja de 70 metros, la que estima que debe ser ampliada conforme al inciso final del artículo 69 de la citada ley en el caso de 112 parcelas, abarcando una superficie de 364.364,04 metros cuadrados;
- b) Las parcelas dañadas por la franja de 200 metros, las que estima son afectadas conforme lo reconoce la comisión tasadora, pero con una ponderación exigua;
- c) El área de afectación visual de 2400 metros respecto de las parcelas diferenciando las ubicadas al oriente y al poniente;

Luego, en cuanto a la valorización de los daños y su indemnización, estima que la faja de tránsito o servicio que se indemniza a un 100% debe calcularse sobre una base de \$9.512,39 y no de \$1.600, sobre una superficie de 8.259,96 metros cuadrados; la faja de protección debe extenderse a 42.962,78 metros cuadrados y no a 279,184, la que indemnizada a un 80% debe calcularse sobre una base de \$9.512,39 y no de \$1.600; el terreno ocupado por estructuras, que se indemniza a un 30% adicional al valor base, debe calcularse sobre \$9.512,39 y no de \$1.600 sobre un total de 10 torres; las áreas de parcelas inutilizadas a las cuales se solicita ampliación de la servidumbre deben calcularse a un 80% sobre la base de \$9.512,39; el uso de caminos existentes y proyectados, ponderados sobre un 40% y 100%, respectivamente, debe calcularse respecto de una superficie de 54.625,4 metros cuadrados y no de 52.700, con un valor base de \$9.512,39 y no de \$1.600; coincide con la indemnización por concepto de plantaciones y vegetación; la afectación por perjuicios ocasionados como consecuencia de las obras del ejercicio de las servidumbres, bajo los conceptos de afectación visual, debe calcularse sobre un valor de ponderación de 5% y 10% según la ubicación poniente y oriente, pero no de 1,25%, la que solo puede ser adecuada respecto de la superficie no loteada; la afectación electromagnética respecto de una faja de 200 metros debe calcularse sobre un factor de 5% y no de 0,5%; y la afectación acústica debe ponderarse a un factor de 5% y no de 0,5%.

Todo lo anterior totaliza un monto de \$11.014.931.884, considerando el incremento del 20% al que se refiere el artículo 70 de la ley.



Finalmente, señala errores en los planos usados por la comisión tasadora y la falta de ponderación adecuada de la capacidad de suministrar agua a los loteos.

**Por ello, solicita declarar:**

**1. Que se aumente el valor de la indemnización que se debe pagar a la demandante con ocasión de la línea de transmisión eléctrica según los siguientes rubros y sumas:**

a) Por los terrenos ocupados por las 10 torres, que abarcan una superficie de 1.068,31 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$10.162.190 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

b) Por la faja de tránsito o de servicio, que ocupa una superficie de 8.259,96 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$78.572.029 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

c) Por la faja de protección, que ocupa una superficie de 292.666,12 m<sup>2</sup>, la suma de \$2.227.165.338 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

d) Por la extensión de las servidumbres ya constituidas al resto de la superficie de las 112 parcelas por las cuales atraviesa la faja de servidumbre, sobre un área total de 364.364,04 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$2.772.780.671 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

e) Por los perjuicios causados durante la construcción de la línea, correspondiente al uso de caminos existentes en la propiedad, que abarcan la superficie total de 29.049,83 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$110.533.420 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

f) Por los perjuicios ocasionados durante la construcción de la línea, correspondiente a la construcción y/o uso de caminos proyectados y/o alternativos, que abarcan una superficie de 25.575,81 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$243.287.289 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;

g) Por el daño ocasionado a las plantaciones y/o especies arbóreas, la suma de \$1.350.000 o la que el tribunal considere ajustada a derecho;



**h) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño visual hacia el costado oriente de la línea que afecta a los terrenos parcelados, que abarca una superficie de 2.681.64,88 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$2.551.096.666 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**i) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño visual hacia el costado poniente de la línea que afecta a los terrenos parcelados, que abarca una superficie de 1.338.975,36 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$638.843.340 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**j) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño visual producido al oriente y al poniente de la línea que afecta a los terrenos no parcelados, que abarca una superficie de 5.709.473,79 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$678.884.853 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**k) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño electromagnético que afecta a los terrenos parcelados, que abarca una superficie de 725.861,79 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$345.234.319 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**l) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño electromagnético que afecta a los terrenos no parcelados, que abarca una superficie de 96.975,08 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$4.612.328 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**m) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño acústico que afecta a los terrenos parcelados, que abarca una superficie de 1.623.330,09 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$772.088.111 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**n) Por los perjuicios causados como consecuencia de las obras o ejercicio de las servidumbres, consistente en el daño acústico que afecta a los**



**terrenos no parcelados, que abarca una superficie de 210.637,78 m<sup>2</sup> o la que el tribunal determine, la suma de \$10.018.352 por concepto de indemnización o la que el tribunal considere ajustada a derecho;**

**2. Que se incremente en un 20% el monto de los perjuicios que se ordene pagar por los rubros letras a, b, c y d del numeral precedente, conforme al artículo 70 de la Ley General de Servicios Eléctricos;**

**3. Mas reajuste de todas las sumas conforme la variación del Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de la notificación de la demanda y el pago efectivo de la indemnización o a partir de la fecha que el tribunal determine hasta su pago efectivo;**

**4. El pago de las costas.**

3. En la audiencia respectiva la parte demandada contestó la demanda interpuesta señalando, en síntesis, lo siguiente:

Que el **LOTE Uno-A** es un predio irregular de 1.834,453 hectáreas, ubicado a unos 9 kilómetros al sur del centro urbano de Los Vilos, cuyo acceso principal se encuentra en el kilómetro 217,5 de la ruta 5.

Sus terrenos presentan baja ocupación y tendría proyectado un total de 391 parcelas o lotes, siendo un terreno sobre el cual ya existen tres tendidos eléctricos de alta tensión que lo atraviesan y, además, es atravesado por diversas quebradas que generan discontinuidad territorial dentro del mismo.

Añade que, de conformidad a los documentos de planificación territorial vigentes, este predio se ubica en el sector rural de la comuna y sus posibles usos están regulados principalmente por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como por el Decreto Ley 3.516 del Ministerio de Agricultura.

Entonces, según la clasificación de los suelos como sexta y séptima secanos, se trata de terrenos no arables, con alta susceptibilidad de erosión, delgadez de los suelos, alcalinidad, pendientes muy escarpadas y otras condiciones no modificables que impiden su cultivo, entre otras características, pudiendo ser usados para la explotación forestal o ganadero-forestal.

Indica que sobre el sector de trazado o recorrido de la línea de alta tensión se encuentra proyectado y autorizado un loteo denominado “Alto Cascabeles, etapas 2 y 3”, el que a la fecha de la visita por la Comisión Tasadora no presentaba ocupación alguna, ni tampoco obras en desarrollo, caminos de servicios, delimitación de lotes u otros, pues



las construcciones y habitaciones existentes se ubican a 550 a 600 metros al poniente del eje del trazado eléctrico de alta tensión proyectado.

Señala que la Comisión Tasadora designada por resolución de 14 de noviembre de 2017 tomó en consideración los diversos rubros indemnizatorios contemplados en los artículos 69 y 70 de la Ley General de Servicios Eléctricos, sin perjuicio de considerar otros criterios, entre los cuales menciona: las particulares características del predio, en especial de la faja de terreno evaluada; que la indemnización no reemplaza el valor de ellos, pues la servidumbre solo constituye una limitación al derecho de propiedad; los elementos de información adicional entregada por las partes y obtenidos de trabajos realizados con anterioridad; y, finalmente, la capacidad productiva del suelo y su valor como bien que genera plusvalía.

Manifiesta que la cantidad de estructuras emplazadas en el predio solo asciende a 9 y no 10 como señala la demandante, que el concepto de “influencia indirecta” es extralegal y no tiene sustento jurídico, pero, a pesar de aquello, la Comisión Tasadora consideró afectaciones visuales, electromagnéticas y acústicas.

Indica que, contrario a lo que señala la demandante, no se avizora ningún proyecto inmobiliario más que el loteo “Alto Cascabeles, etapas 2 y 3”, siendo falsas las alegaciones de la demandante relativas a la comercialización de las parcelas “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, pues al momento de la visita no existían edificaciones u otras instalaciones, no existía ocupación alguna y no se advierten obras en desarrollo.

Señala que el argumento relativo a los precios de compraventas de parcelas aledañas no es idóneo para justificar al aumento de valor que reclama, pues no expresan el valor de terrenos afectados por una servidumbre, sino que se trata de valores de venta, materia muy distante a la de estos autos.

En cuanto a los defectos de la tasación alegados por la demandante señala que no son tales, pues los criterios utilizados son expuestos claramente por la comisión, los que singulariza en su libelo, por lo que el valor de la indemnización determinada, junto a los criterios utilizados, se encuentran ajustados a la normativa vigente, en particular a los artículos 69 y 70 de la Ley General de Servicios Eléctricos.

Indica que, conforme al artículo 10 en relación con el artículo 24, ambos de la ley 19.300, el proyecto es sometido al sistema de evaluación ambiental, por lo que si se ha



dictado resolución favorable ello excluye toda posibilidad de causar “daño ambiental” o “influencia ambiental negativa” que deban indemnizarse.

Finalmente, concluye señalando que los terrenos afectados por la servidumbre eléctrica se encuentran alejados del radio urbano y no se avizora de modo alguno perjuicios a un proyecto inmobiliario, pues no se ha acreditado el auge inmobiliario del sector con, por ejemplo, autorizaciones de la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.

Asimismo, señala que no es procedente una indemnización por “influencia indirecta”, desde que no es una limitación o gravamen contemplado expresamente en la ley eléctrica, pues no se ejerce en tal franja de “influencia indirecta” ningún derecho por el concesionario eléctrico, ni se efectúa ninguna ocupación territorial.

**Por ello, solicita el total y absoluto rechazo del reclamo de avalúo, manteniendo el valor fijado por la Comisión Tasadora, que no se dé lugar a la modificación del valor del metro cuadrado, que no sea condenada la demandada a las costas y, por el contrario, que se condene en costas a la demandante.**

4. En la audiencia respectiva se llamó a las partes a **conciliar**, sin resultados.
5. A continuación, **se recibió la causa a prueba** fijando los puntos a ser probados en la resolución de fecha **15 de junio de 2018, folio 24**.
6. Durante el proceso se rindió prueba de **instrumentos, testigos e informe de peritos**, cuyo contenido se encuentra consignado en el expediente.
7. **A folio 115** se citó a las partes a oír sentencia.

#### **Y CONSIDERANDO:**

##### **I. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE AVALÚO.**

1) Para comprender adecuadamente el alcance de la **obligación indemnizatoria** que contrae el concesionario de líneas de transporte de energía eléctrica al ejercer el derecho a que se refiere el artículo 14 del D.F.L N° 4/2018 - que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del DFL N°1 de Minería de 1982, Ley General de Servicios Eléctricos (en adelante LGSE) - para imponer a las heredades **servidumbres legales relativas al uso público** (en palabras de los artículos 831 y 839 del Código Civil) “para la construcción, establecimiento y explotación de las instalaciones y obras anexas que posean concesión”, y que se encuentran mencionadas en el número 4 del artículo 2 de la citada LGSE, se hace necesario precisar algunos aspectos relacionados.



2) Así, de lo preceptuado en los artículos 578, 1437 y 2284 del Código Civil puede extraerse que las **obligaciones** - también llamadas derechos personales o créditos - nacen de un **acuerdo de voluntades**, de un **hecho lícito**, de un **hecho ilícito**, de un **hecho culpable** o de la **ley**. Esta explicación, en apariencia baladí, tiene importancia en la diferencia entre un **régimen de responsabilidad civil** y las **obligaciones de fuente legal**, temas necesarios de abordar para resolver la **acción de reclamación de avalúo** intentada por la actora al amparo del artículo 68 de la LGSE.

3) En efecto, conforme explica el profesor Enrique Barros Bourie, citando a Kelsen, “...la **responsabilidad civil** es un juicio normativo que consiste en imputar a una persona una obligación reparatoria en razón del daño que ha causado a otra...” (Enrique Barros Bourie. Tratado de la Responsabilidad Extracontractual, primera edición, año 2010, pág. 15).

4) Luego, en nuestro ordenamiento jurídico se reconocen dos grandes sistemas de atribución de responsabilidad: el de **responsabilidad estricta u objetiva**, que solo exige una relación causal entre el daño y un hecho cuyo riesgo la ley sometió expresamente a este régimen; y el de la **responsabilidad por culpa**, que requiere una relación causal entre hecho y daño, pero exige, además, que se haya actuado en forma negligente, más precisamente, con dolo (hecho ilícito) o culpa (hecho culpable).

5) Ahora bien, también la ley puede imponer **obligaciones** que tengan como antecedente un mero hecho jurídico que no es atribuible a la conducta libre del sujeto, en este caso no estamos frente a un régimen de responsabilidad civil sino frente a una **obligación legal** (op. cit., pág. 63)

6) Es el caso de las **obligaciones indemnizatorias** que la ley impone a los titulares de las **servidumbres legales** a favor del dueño del predio sirviente, sea genéricamente en el artículo 848 del Código Civil o, en el caso de estudio, en el artículo 14 en relación con el artículo 2, numeral 4, ambos de la LGSE.

7) También en opinión del profesor Enrique Barros: “la **obligación indemnizatoria** que resulta de las servidumbres presenta analogías con la responsabilidad estricta, en la medida que tiene por causa la sola presencia del daño...Sin embargo, la analogía más profunda parece ser con las restituciones provenientes del enriquecimiento sin causa: no existe propiamente un riesgo que la ley cubra con un estatuto de responsabilidad estricta, sino una restitución de lo que se ha tomado del propietario en beneficio de un tercero que





desarrolla la actividad u obtiene el provecho amparado por la servidumbre respectiva” (op. cit., páginas 473 y 474, lo destacado es nuestro).

8) Y por ello concluye: “Por eso, la reparación se calcula en razón de lo que pierde en valor la propiedad y no de otros daños que pueda sufrir el propietario” (Ibídem, lo destacado es nuestro).

9) Esta misma idea es sustentada por el profesor Alejandro Vergara Blanco, al señalar que la LGSE enumera taxativamente “...los tres tipos de perjuicios, limitaciones o gravámenes que sufre el predio sirviente, de los que se derivan los únicos valores a indemnizar...” (Revista de Derecho N°10, año 2003, Universidad Católica del Norte, pág. 224).

10) En efecto, esta enumeración se encuentra contenida en el actual artículo 69 de la LGSE (antiguo artículo 68, sin variaciones) y al ser una **obligación indemnizatoria de fuente legal** su única medida es la propia ley y la naturaleza de dicha obligación, esto es, por ser una carga impuesta al predio sirviente (servidumbre) solo puede referirse a la pérdida de valor de los terrenos sobre los cuales se ejerce, y ello se debe calcular en base a los conceptos que la ley expresamente indica y según las reglas que entrega.

11) Así, el citado artículo 69 de la LGSE señala que “el dueño del predio sirviente tendrá derecho a que se le pague:”

- a. El **valor de todo terreno ocupado**...por los postes y las torres de las líneas... por los edificios, y por los caminos de acceso, según los planos de servidumbre.
- b. El **valor de los perjuicios ocasionados** durante la construcción de las obras, como consecuencia de ellas o del ejercicio de las servidumbres.
- c. El **valor de los perjuicios** que causan las líneas aéreas.
- d. Una **indemnización por el tránsito** que el concesionario tiene derecho a hacer para los efectos de custodia, conservación y reparación de las líneas, con la limitación de no ser superior al valor de una faja de terreno de dos metros de ancho, en la parte del predio ocupado por ellas.

12) De esta enumeración y del carácter de obligación de fuente legal - en razón del derecho de servidumbre constituido sobre el predio - se desprende que todos estos conceptos deben decir relación con el valor de éste y no con otros perjuicios, de modo que jamás pueden ser superiores al valor de tasación del terreno ocupado o un porcentaje del valor de tasación del terreno afectado por la servidumbre.



13) Refuerza esta conclusión la parte final del artículo 69 ya citado, en cuanto señala que “si al constituirse una servidumbre quedaren terrenos inutilizados para su natural aprovechamiento, el concesionario estará obligado a extender la servidumbre a todos estos terrenos”.

14) En efecto, de esta parte del artículo mencionado se puede desprender que la afectación más grave que puede sufrir un terreno, esto es, la inutilización para su natural aprovechamiento, obliga al concesionario a extender la servidumbre a ellos, y aunque la ley no lo dice puede extraerse que esto se debe hacer de la misma forma en que se procedió con los demás terrenos, esto es, según el procedimiento administrativo que se explicará más adelante, pues ninguna norma autoriza al juez a constituir nuevas servidumbres legales o modificar las otorgadas en el decreto respectivo (más adelante se explicará el procedimiento en cuestión para entender esta afirmación).

15) De este modo, la ley no exige que se indemnice esa parte sin que previamente se extienda la servidumbre confeccionando los planos respectivos pues, de permitirse, existiría una obligación sin relación al ejercicio del derecho correlativo, lo que para el caso de esta **obligación indemnizatoria de fuente legal** es indispensable, a diferencia de lo que ocurre con los casos de responsabilidad civil de que se habló en consideraciones anteriores.

16) Además, las indemnizaciones no pueden ser superiores al valor total de tasación del terreno ocupado y a un valor inferior o porcentual del terreno afectado, pues el propietario obtendría un enriquecimiento sin causa si mantiene la propiedad de los terrenos sin el gravamen de una servidumbre y, además, se le indemniza por su valor total como si los enajenara.

17) En ese sentido, el profesor Vergara Blanco sostiene que “el contenido de las servidumbres eléctricas dice relación con los derechos que otorga, y estos, para que sea posible su ejercicio, dicen relación con un terreno determinado; terreno éste que debe quedar precisado en los planos especiales de servidumbres...” (op. cit, pág. 225, lo destacado es nuestro)

18) Y agrega: “Entonces, este criterio de vinculación a un terreno “*determinado*”, se transforma en un presupuesto básico: antes que nada se debe avaluar y tasar el terreno respectivo, pues en relación a tal tasación y a la superficie comprometida, se fijarán los valores de los terrenos que sufren gravamen o limitación” (ibídem).



**19)** El mismo profesor Vergara Blanco identifica cuales son las indemnizaciones a las que tiene derecho el predio sirviente de la manera que se indica en las consideraciones siguientes (op. cit., págs. 226 a 229).

**20)** Los **terrenos ocupados** por las instalaciones y obras eléctricas, como postes, torres y edificios, incluyendo los caminos de acceso. Estos, dice, se deben pagar al valor total del terreno ocupado, pues su fundamento es la total ocupación física, lo que hace que quede impedido de todo otro uso.

**21)** Además, según señala, hay que extender la servidumbre e indemnizar (por el valor total) al propietario respecto de los terrenos que quedan “inutilizados para su natural aprovechamiento” (ya se indicó como se debe hacer y se explicará mas adelante el procedimiento).

**22)** Los **perjuicios causados durante la construcción**, los que estima esencialmente transitorios y que deben tasarse de acuerdo con su naturaleza y duración.

**23)** La **faja de protección o de servidumbre**, que dice relación con el ejercicio de ésta, incluyendo el valor de los perjuicios que causan las líneas aéreas. En este caso no se refiere al terreno físicamente ocupado, por lo que no se fija el valor de indemnización sobre todo el terreno sino sobre los perjuicios por las limitaciones que sufre, que, evidentemente, no pueden ser mayores que su valor total, según lo ya razonado anteriormente.

**24)** Y precisa: “En estos casos, usualmente se establece un valor por la limitación consistente en no poder hacer *“plantaciones, construcciones ni obras de otra naturaleza que perturben el libre ejercicio de las servidumbres”*, citando el antiguo artículo 56, actual 57 de la LGSE.

**25)** Luego, el profesor Vergara Blanco precisa que la ley especifica que las limitaciones que sufre la propiedad solo consisten: en la imposibilidad de hacer plantaciones que perturben el ejercicio de las servidumbres y en el menor valor global del terreno o en su inutilización, por lo que solo puede fijarse un valor de indemnización en el caso que efectivamente se ocasionen tales limitaciones, ya que si bien el establecimiento y ejercicio de las servidumbres pueden ocasionar efectos o impactos, estos están autorizados por la ley al otorgar las servidumbres legales a los concesionarios que los propietarios están obligados a soportar en razón de la función social basada de la utilidad pública involucrada en la generación, transporte y distribución de energía eléctrica.



(artículos 7 de la LGSE y 19 N°24 de la Constitución Política de la República) (op. cit., pág. 228).

**26)** La **faja de tránsito**, que se refiere al tránsito que tiene derecho a hacer el concesionario eléctrico para la conservación, custodia y reparación de las líneas, la que no puede ser superior a una faja de terreno de 2 metros de ancho en la parte del predio ocupado por las líneas (artículo 69 N°3 LGSE).

**27)** Finalmente, el profesor Vergara Blanco estima que el concepto de “terrenos ocupados” - para los efectos del incremento del 20% sobre la tasación pericial de los mismos (actual artículo 70 LGSE) - incluye solo “aquella porción de tierra cuyo espacio ha sido llenado por obras o instalaciones eléctricas, y que quedan inutilizados para todo otro uso”. Eso precisamente justifica el pago de su valor total y un aumento excepcional. (op. cit., págs. 230 a 235)

**28)** Concordamos plenamente con esta interpretación, puesto que solo el numeral 1 del artículo 69 de la LGSE se refiere a terrenos ocupados, no así el resto de las obligaciones indemnizatorias que taxativa y expresamente señala dicha norma.

**29)** Pero, además, parece lógico que la ley quiera lograr una compensación completa del valor total del terreno ocupado, aumentando porcentualmente el valor de tasación calculado en base a promedios, pues este no podrá ser utilizado jamás por el propietario dado el carácter de indefinidas de las concesiones de este tipo. Justo es, entonces, que la indemnización compense el daño patrimonial efectivamente sufrido por la ocupación total del terreno, al incluir este aumento que puede corregir un valor de tasación menor al comercial específico para aquél e incluir otras afectaciones indirectas asociadas.

**30)** No ocurre lo mismo con los otros conceptos del artículo 69 de la LGSE, ya que ellos dicen relación con el cálculo de los perjuicios y limitaciones a la propiedad, de modo que pierde sentido el aumento del 20% que el artículo 70 de dicha ley consagra, pues estos perjuicios se calculan sobre el daño efectivamente producido.

**31)** Por último, el profesor Vergara Blanco se pregunta si es posible y legítimo que la Comisión Tasadora (ex comisión de Hombres Buenos) o el juez, puedan fijar indemnizaciones por los conceptos de “afectación indirecta” e “Impacto ambiental” (op. cit., págs. 236 a 241)

**32)** Respecto de la primera, descartando que dicho concepto pueda enmarcarse en los numerales 1 y 3 del artículo 69, o que se trate de terrenos inutilizados para su natural aprovechamiento, para el caso del numeral 2, y aun cuando se pudiera dar una mayor



amplitud al concepto de “ejercicio” de las servidumbres que aquel que dice relación con el terreno afecto a ella, ellos no comprenderían los causados por el tendido de las líneas, pues la ley se refiere en forma separada a ellos.

**33)** Ahora bien, respecto de la posibilidad de indemnizar la “afectación indirecta” producida por las líneas aéreas, dada su vaguedad, no se cumpliría con el requisito de ser perjuicios ciertos, producto de un daño real y efectivo, ni directos, causados como consecuencia necesaria del hecho. Además, cabe la posibilidad de que sean perjuicios lícitos, esto es, consecuencia de la función social de la propiedad.

**34)** Y agrega que: “...al no haber servidumbre sobre ellos, no hay posibilidad de fijar indemnización...respecto de terrenos a los que no se “extiende” la servidumbre...” (op. cit., pág. 239).

**35)** Un ejemplo puede ser útil para entender este razonamiento, pues si el trazado de la servidumbre queda ubicado en uno de los límites del predio sirviente, ¿podría el dueño de predio vecino, cuyo terreno no queda inutilizado para su natural aprovechamiento (y, por lo tanto, sin que opere la norma que permite extender la servidumbre) solicitar que se le indemnicen estos perjuicios? Evidentemente no, entonces no hay razón para sostener que el propietario del predio sirviente si está facultado para ello.

**36)** En cuanto a la posibilidad de indemnizar el “impacto ambiental”, es necesario recordar que conforme a la letra b) del artículo 10 de la ley 19.300, estos proyectos o actividades deben someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y si finalmente se dicta una resolución que lo califica favorablemente, de acuerdo con el artículo 24 inciso 2º de dicha ley esto certifica que cumple con todos los requisitos ambientales aplicables, incluyendo los eventuales trabajos de mitigación y restauración.

**37)** Ahora bien, útil para comprender varios aspectos de esta reclamación es tener presente los hitos principales del procedimiento administrativo concesional.

**38)** Así, de conformidad con los capítulos I, II y V del Título II de la LGSE en relación con los capítulos I, III y VI del Título II de su reglamento, contenido en el Decreto N°327 de 1998 (en adelante RLGSE), las **concesiones eléctricas definitivas** son otorgadas en un procedimiento administrativo que concluye con la dictación de un decreto supremo expedido por el Ministerio de Energía.

**39)** Así, conforme al artículo 25 de la LGSE, la solicitud de concesión definitiva se debe presentar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC) con copia al Ministerio de Energía y debe indicar, entre otras cosas, los **planos especiales de las**



**servidumbres** que se impondrán y, de acuerdo con el inciso 1° del artículo 72 del RLGSE, estas servidumbres deben solicitarse juntamente con la respectiva concesión.

**40)** Ahora bien, de conformidad al citado artículo 72, estos planos deben indicar las condiciones actuales de los predios sirvientes, su destinación, el área ocupada, la longitud de las líneas (de tendido eléctrico) que los atravesarán y la franja de seguridad de las obras que quedarán dentro del predio.

**41)** Luego, conforme al artículo 27 y siguientes de la LGSE y 73 y siguientes del RLGSE, los **planos especiales de servidumbre** deben ser puestos en conocimiento de los dueños de las propiedades afectadas para que, dentro de determinado plazo, formulen observaciones u oposiciones.

**42)** Finalmente, terminada esta etapa, los **planos** son aprobados en el decreto de otorgamiento de la concesión, el que, en este caso y luego de autorizar la división del tramo, corresponde al **Decreto Supremo N°19 de 21/02/2018 del Ministerio de Energía**, que en sus artículos 6 y 7 aprueba los planos ISA 003.3-3 PES 035 que corresponden al Lote Uno-A motivo de la presente acción.

**43)** En un resumen de este capítulo, para el caso de las **servidumbres legales** otorgadas al concesionario de servicio eléctrico la **obligación indemnizatoria** respectiva no adscribe a un régimen de responsabilidad civil, sino que se trata de una **obligación de fuente legal**, de lo que se sigue que el acreedor solo es obligado a lo que la ley expresamente indica y no queda sujeto a las reglas propias de los sistemas de atribución de responsabilidad civil estricta o por culpa.

**44)** Así, la medida de estas **obligaciones indemnizatorias** se configura por aquellos conceptos que el artículo 69 de la LGSE enumera taxativamente, los que se han explicado a la luz de la doctrina sustentada por un reconocido experto en estas materias, el profesor Alejandro Vergara Blanco.

**45)** Ahora bien, de lo hasta ahora razonado se extrae que para esta **obligación indemnizatoria** no es aplicable la división de los daños en la categorías propias del régimen de responsabilidad por culpa, esto es, los conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral, pues acá se trata de restituir el valor del terreno ocupado o afectado y no de indemnizar los perjuicios sufridos en el resto del patrimonio del propietario que pueden ser causados por la pérdida de un buen negocio, ya que esta obligación indemnizatoria se construye sobre la función social de la propiedad y, además,



la fuente de la misma esta taxativamente expresada en la ley, como se ha venido explicando latamente.

**46)** Para mayor claridad de las consideraciones previas, en ellas se analizó esta norma utilizando las reglas contenidas en los artículos 19 a 24 del Código Civil, con excepción del elemento histórico, dada la ausencia de historia legislativa de la LGSE en su versión original.

**47)** De este modo, el **contexto** de esta ley - que se ha explicado sucintamente en consideraciones anteriores - sirve para ilustrar que el dueño del predio sirviente tiene derecho a que se le indemnice por ciertos conceptos taxativamente establecidos (artículo 69 LGSE), de lo que no cabe sino entender que el concesionario eléctrico queda obligado a indemnizar solo en la medida de las servidumbres que lo benefician.

**48)** Luego, la extensión o medida de estas servidumbres legales queda definida por los **planos especiales** a los que se ha hecho referencia.

**49)** Ahora bien, de conformidad al artículo 72 del RLGSE y como ya se dijo, estos planos deben indicar las condiciones actuales de los predios sirvientes, su destinación, el área ocupada, la longitud de las líneas (de tendido eléctrico) que los atravesarán y la franja de seguridad de las obras que quedarán dentro del predio.

**50)** Por su parte, los propietarios de los predios afectados cuentan con un plazo desde la notificación de dichos planos para efectuar observaciones u oposiciones respecto de aquellos, y como el artículo 68 de la LGSE solo otorga acción para reclamar del “avalúo” practicado por la comisión tasadora, debe concluirse que la sede judicial no es la vía idónea para cuestionar aquello que corresponde a la etapa administrativa, a saber, las indicaciones que contienen dichos **planos especiales** por mandato del citado artículo 72 del reglamento.

**51)** Entonces, y en conclusión, la **acción de reclamación contra el avalúo practicado por la comisión tasadora** en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 63 de la LGSE, debe circunscribirse a los valores asignados por dicha comisión y a los conceptos indemnizables señalados en el artículo 69 de la citada ley, y solo respecto de la extensión de las servidumbres legales contempladas en los **planos especiales**, incluidas las menciones contenidas en ellos, planos que fueron aprobados por la autoridad administrativa legalmente facultada luego de otorgar la posibilidad a los dueños de los predios de efectuar observaciones u oposiciones sin que las hayan presentado o resueltas que hayan sido.



**52)** En definitiva, conforme al citado artículo 69 de la LGSE, el dueño del predio sirviente tendrá derecho a que se le pague:

- a. El **valor de todo terreno ocupado**...por los postes y las torres de las líneas... por los edificios, y por los caminos de acceso, según los planos de servidumbre. (**terrenos ocupados**)
- b. El **valor de los perjuicios ocasionados** durante la construcción de las obras (**perjuicios durante la construcción y uso de caminos**), como consecuencia de ellas (**otras afectaciones al suelo**) o del ejercicio de las servidumbres, incluidos los que causan las líneas aéreas. (**faja de protección o de servidumbre**).
- c. Una **indemnización por el tránsito** que el concesionario tiene derecho a hacer para los efectos de custodia, conservación y reparación de las líneas, con la limitación de no ser superior al valor de una faja de terreno de dos metros de ancho, en la parte del predio ocupado por ellas. (**faja de tránsito**)

## II. ANALISIS DE LA PRUEBA.

**53)** La prueba se analizó respecto a los hechos sustanciales y pertinentes que se estimaron controvertidos en la resolución de fecha **15 de junio de 2018, folio 24 del cuaderno principal**, la que se encuentra firme.

**54)** Luego, como se dijo, dicha prueba consistió en **instrumentos, testigos e informe de peritos**, respecto de la cual se efectuó la ponderación legal con base en los razonamientos que a continuación se expresan.

**55)** Ahora bien, de acuerdo con el artículo 3 del Código de Procedimiento Civil, el procedimiento ordinario se aplica en todas las gestiones, tramites y actuaciones que no estén sometidas a una regla especial diversa, por lo tanto, las reglas sobre la prueba legal tasada y sus excepciones rigen en plenitud en el procedimiento sumario.

**56)** De lo anterior se desprende que solo son admisibles como medios probatorios aquellos enumerados taxativamente en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil y regulados en los artículos 342 a 427 del mismo, esto es, **instrumentos, testigos, confesión de parte, inspección personal del tribunal, informe de peritos y presunciones**.

**57)** No obsta a ello lo resuelto por algunos fallos de tribunales superiores en cuanto los medios de prueba regulados en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil no son taxativos pues hay otros expresamente regulados en forma dispersa en el ordenamiento





civil, pero ello no quiere decir que en esta materia reine la libertad de prueba ni que se abrogue el principio dispositivo o el de la pasividad de los tribunales en materia civil, que implica que quien debe aportar la prueba es la parte y no el tribunal.

**58)** Por ello, si bien en distintos cuerpos legales existen normas que le dan valor probatorio a otros elementos - como es el caso de los hechos certificados por un ministro de fe en virtud de orden de tribunal competente, al que se refiere el artículo 427 del Código Procesal Penal - ello requiere de norma expresa, lo que no ocurre en los casos a los que a continuación se hará referencia.

**59)** Así, en cuanto a “traer a la vista” un expediente, este no es un medio de prueba propiamente tal del que pueda valerse un contendor, ya que no se encuentra enumerado en el artículo 341 citado, y si bien el legislador lo contempla en el procedimiento civil solo es para los casos de resolver el incidente de acumulación de autos, en el artículo 99, y como medida para mejor resolver, en el numeral 6 del artículo 159, ambos del citado Código de Procedimiento Civil.

**60)** Ahora bien, en este juicio no se está resolviendo un incidente de acumulación de autos, y las medidas para mejor resolver - si es que puede entenderse que en este caso lo es - cuando son dictadas fuera del plazo que el artículo 159 señala deben tenerse por no decretadas.

**61)** De lo anterior se desprende que no procede analizar el expediente V-57-2015, debiendo tenerse por no decretada aquella resolución que, en el evento de ser una medida para mejor resolver, admitió traerlo a la vista con fecha 26 de junio de 2018, a folio 30 del cuaderno principal.

**62)** Luego, en cuanto al oficio 14886 de 17 de julio de 2018, evacuado por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (en adelante SEC) en respuesta a petición efectuada por el propio tribunal mediante oficios N°s 162 y 175 emitidos en razón de la resolución de folio 30 a solicitud del demandante - oficio respuesta agregado con fecha 17 de julio de 2018 a folio 64 del cuaderno principal - nos encontramos frente al mismo dilema, no es un medio de prueba de aquellos contemplados en el artículo 341 y regulados en los artículos 342 a 427, todos del citado Código de Procedimiento Civil, ni contemplado en alguna norma especial que faculte al tribunal para recabar prueba a nombre de una de las partes.

**63)** Entonces, respecto de estos dos elementos que se pretenden utilizar como medios de prueba, y atendido que en virtud de los principios formadores del derecho civil se



encuentran separadas las funciones de parte y juez, con la finalidad de asegurar la imparcialidad del tribunal, no procede subvencionar la labor de un litigante que debe recabar los antecedentes por sí mismo o con auxilio de un ministro de fe, pues, de hacerlo, se vulneran los principios de bilateralidad de la audiencia y dispositivo, ya que la contraparte pierde la posibilidad de objetar documentos que no se presentan en la forma regulada en los artículos 342 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y uno de los contendores se ve favorecido por la actividad del tribunal en perjuicio del otro.

**64)** Luego, en el caso de los oficios indagatorios, hay que considerar que por esta vía se pretende soslayar un procedimiento regulado por la ley para solicitar información que poseen los organismos públicos como la SEC, pudiendo verse afectados los derechos de quienes tienen la posibilidad de oponerse a su entrega o las causales de la autoridad para denegarla, así como la obligación de sufragar los costos por el solicitante, en caso de que fuera procedente, conforme a los artículos 17 y 18 de la ley 20.285 y artículos 20 y 33 de su reglamento.

**65)** En efecto, la ley 20.285 regula el principio de transparencia de la función pública, el derecho de acceso a la información de los órganos de la Administración del Estado, los procedimientos para el ejercicio del derecho y para su amparo y las excepciones a la publicidad de la información y, específicamente, los artículos 20 y 21 se refieren al derecho de terceros para oponerse a la solicitud de acceso a la información pública y la facultad del Consejo para la Transparencia de resolver el asunto, así como las causales que puede esgrimir el organismo al cual se solicita la información para denegar total o parcialmente el acceso a la misma, resolución contra la cual el requirente puede recurrir de amparo ante el Consejo para la Transparencia, único órgano competente para resolver si procede o no entregarla.

**66)** Asimismo, si efectivamente se tratara de información que el órgano o servicio no está obligado a proporcionar conforme a los artículos 16, 20 y 21 de la ley 20.285 - en cuya virtud se puede denegar el derecho al acceso a la información que poseen los órganos o servicios de la Administración del Estado - por la vía de utilizar como intermediario al tribunal se estarían soslayando los procedimientos establecidos en la ley 20.285 y su reglamento, contenido en el Decreto Supremo N°13 de fecha 13 de abril de 2009, así como la competencia del Consejo para la Transparencia para resolver el asunto.



67) Ahora bien, al igual que para el caso del expediente “traído a la vista”, este “oficio” evacuado por el SEC a petición del tribunal no puede ser catalogado como alguno de los medios de prueba establecidos en el artículo 341 del Código de Procedimiento Civil o en otra norma legal expresa y ninguno de los dos casos pueden ser considerado como instrumentos, pues ellos no fueron acompañados en la forma legal por el respectivo contendor, privando a la contraparte del derecho a objetarlos que se contempla en las normas relativas a los instrumentos en juicio, y afectando, de esta forma, los principios dispositivo y de bilateralidad de la audiencia, como ya se dijo, plasmados en la pasividad del juez civil frente a la actividad probatoria que deben realizar las partes y la posibilidad de controlar la producción de la prueba de la contraria.

68) Entonces, solo nos referiremos a aquellos medios que fueron acompañados por las vías legales y que inciden en lo decisorio del caso.

69) Así, para los documentos válidamente acompañados que pueden ser considerados como **instrumentos públicos** conforme los artículos 1699 del Código Civil y 342 del Código de Procedimiento Civil, su valor probatorio solo alcanza a lo indicado por los artículos 1700 y 1706, ambos del primero de los códigos citados, esto es, hacen “plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado y su fecha, pero no en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados. En esta parte no hace plena fe sino contra los declarantes.

70) Por su parte, las obligaciones y descargos contenidos en él hacen plena prueba **respecto de los otorgantes** y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular” y hacen “fe **entre las partes aun en lo meramente enunciativo, con tal que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.**”.

71) En cuanto a los documentos válidamente acompañados que pueden ser considerados como **instrumentos privados** conforme al artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, según los artículos 1702 y 1706 del Código Civil tienen “el valor de escritura pública respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito, y de las personas a quienes se han transferido las obligaciones y derechos de éstos” y, en su caso, hacen “fe entre las partes aun en lo meramente enunciativo, con tal que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.”.

72) Ello implica que, en los demás casos, un instrumento público o privado no tiene otro valor probatorio que el de llegar a ser, en concepto del tribunal, base de



**una presunción judicial** al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil.

**73)** En cuanto a los **testigos**, existen aquellos que conforme al artículo 383 del Código de Procedimiento Civil deben ser considerados **de oídas**, esto es, los que **relatan hechos que no han percibido por sus propios sentidos y que sólo conocen por los dichos de otra persona**, testimonios que solo tienen el valor probatorio de poder estimarse como base de una presunción judicial.

**74)** También están los **testigos propiamente tales**, esto es, aquellos que conforme se desprende del artículo 357 numeral 4º en relación con el artículo 383, ambos del Código de Procedimiento Civil, **perciben por sus propios sentidos los hechos sobre los que declaran.** Estos testigos tendrán la fuerza probatoria asignada de acuerdo con las reglas contenidas en el artículo 384 del citado código.

**75)** Por otro lado, conforme a los artículos 409 y 411 del Código de Procedimiento Civil, el **informe de peritos** debe “oírse” en todos aquellos casos en que la ley así lo disponga, sea que se señale expresamente o mediante expresiones que indiquen que se hace necesario consultar opiniones periciales o de expertos en una ciencia o arte sobre un hecho controvertido o una materia de derecho extranjero.

**76)** Dichos informes no tienen un valor probatorio previamente asignado, sino que su fuerza debe apreciarse según a las reglas de la **sana crítica**, conforme lo señala el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil. Ello implica que el sentenciador es libre en su ponderación, pero no puede apartarse de las reglas de la lógica ni de las máximas de la experiencia.

**77)** Finalmente, conforme al artículo 422 del Código de Procedimiento Civil, si no existe acuerdo entre los dictámenes de distintos peritos y un nuevo perito nombrado posteriormente para superar la discordia - al tenor del artículo 421 del mismo código - no concuerda con ninguno de los anteriores, el tribunal es libre para apreciar las opiniones de todos ellos en relación con los demás antecedentes del juicio.

**78)** Ahora bien, en cuanto al **primer hecho controvertido**, esto es, **la efectividad de ser Agrícola Cuatro Hermanos Limitada dueña del inmueble denominado LOTE UNO-A, superficie, características y ubicación del mismo**, y aunque la primera parte no se trata de un hecho propiamente tal sino de un derecho (real), se debe estimar referido a los hechos que permiten configurar sus supuestos.



79) Así, en cuanto a estos últimos, fue probado que dicho derecho real de dominio sobre el inmueble le corresponde al actor, lo que se acreditó en base a prueba documental tenida como base de una presunción judicial que hace plena prueba y a presunciones legales, conforme se explicará.

80) En efecto, el actor acompañó a su escrito de demanda una **copia autorizada de la inscripción en el Registro de Propiedad, a fojas 448 número 706 del año 2009**, documento emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos con fecha 08 de enero de 2018, lo que le permite tener por acreditada la posesión del derecho real de dominio sobre el inmueble de acuerdo al artículo 924 del Código Civil y, probada ésta, puede beneficiarse de la presunción legal contemplada en el inciso 2º del artículo 700 del mismo código, en cuanto el poseedor se reputa dueño mientras otra persona no justifique serlo, pues ello no se ha justificado por parte de la demandada ni de terceros.

81) En cuanto a la segunda parte de éste primer hecho a probar, esto es, la **superficie, características y ubicación del mismo**, la copia antes señalada menciona cual es la planimetría del predio (plano 718/1998), la que unida a la **copia del plano de subdivisión archivado bajo el número 718 del Registro de Propiedad del año 1998**, documentos 5 y 7 acompañados por el propio demandante en tercer otrosí del libelo principal y a folio 5, pueden estimarse como base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, la que por sus características de precisión y gravedad es suficiente para dar por acreditado esta segunda parte del primer hecho en cuanto la **superficie** del predio es de 1.834,453 hectáreas y su **ubicación** corresponde a la comuna de Los Vilos, provincia del Choapa.

82) En lo relativo a las **características del predio**, los **instrumentos** que permiten esclarecer este punto - tomándolos como base de una presunción judicial o con el valor de prueba instrumental en la forma que ya se ha explicado y se indicará en cada caso - corresponden al **Informe de la Comisión Tasadora, el Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 0003.3 PES 035 (Láminas 1 y 2)**, la **Escritura Pública denominada “constitución de derecho real de servidumbre” de fecha 08 de septiembre de 2016** y la **Escritura Pública denominada “acuerdo”, de 08 de septiembre de 2016**, acompañados en el tercero otrosí de la demanda y en escrito de folio y, ordenadamente a folio 5, con los números 3, 64, 65, 66 y 67, respectivamente.



**83)** Así, el **Informe de la Comisión Tasadora** - designada por resolución exenta 21196 de 14/11/2017, conforme al procedimiento establecido en el artículo 63 de la LGSE y compuesta por tres profesionales universitarios ( 2 ingenieros agrónomos y un ingeniero civil mecánico) que han acreditado al menos 3 años de experiencia en avalúo de bienes raíces urbanos o rurales, conforme los requisitos contenidos en la parte final del inciso 2º del artículo 63 bis de la LGSE - en su página 3 señala haber tenido a la vista antecedentes aportados tanto por la empresa eléctrica como por el propietario demandante en estos autos, entre estos últimos, una fotocopia de la inscripción y del plano, el **Certificado de Avalúo detallado del predio**, fotocopias del catastro de derechos de aguas, fotocopia de certificado de zonificación, fotocopias de planos de loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, plano comparativo de terreno y fotocopia de tasación realizada por FELVAL, entre otros, la mayoría acompañados como instrumentos en este juicio.

**84)** A la entrega de estos antecedentes hace alusión el instrumento acompañado en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5, con el número 4.

**85)** Luego, con esos mismos antecedentes, en las páginas 6 y siguientes de dicho **Informe** se señalan como **características** del predio las siguientes: que tiene el rol de avalúo 293-5 y, de acuerdo con los instrumentos de planificación territorial vigente, que se ubica en el sector rural de la comuna, al oriente de la Ruta 5 Norte, a unos 9 kilómetros al sur del centro urbano de la misma y presenta un bajo nivel de ocupación o desarrollo.

**86)** En cuanto al sector del predio donde se halla el trazado de la línea, conforme el mentado **Informe** se encuentra a una distancia mínima de 2,1 kilómetros de la Ruta 5 Norte.

**87)** Por otro lado, la comisión indica que está proyectado y autorizado por el SAG - según **certificado N° IV-C-79 emitido con fecha 08/09/2014 por el jefe de la Oficina SAG Choapa**, también acompañado a esta causa bajo el número 11 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5 ordenadamente - un loteo denominado “Alto Cascabeles, etapas 2 y 3”, las que a la fecha de la visita (iniciada el 14 de diciembre de 2017 y en la que estuvieron presentes el propietario, un arquitecto y otras personas acompañando al dueño, según el mismo informe indica) no presentaba ocupación alguna ni había obras en desarrollo, y las construcciones existentes se ubicaban a unos 550 a 600 metros al poniente del eje del trazado.



**88)** El mismo **Informe** añade un dato de no menos importancia, que el sector del predio donde se proyectan las etapas 2 y 3 antes referidas posee unas pendientes de entre 30 a 60% en el área más importante del proyectado loteo, y que entre el loteo 2 “Faldeos de Cascabeles” y el loteo 3 “Quebrada del Negro”, se proyectan un total de 711 parcelas.

**89)** En relación a este último punto, y al analizar el instrumento ya señalado y denominado **Certificado N°IV-C-79** - acompañado como prueba instrumental por el demandante, como ya se ha dicho – se hace importante rescatar las limitaciones establecidas en los artículos 55 y 56 del DFL 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), y lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 del D.L. 3516 de 1980 sobre División de Predios Rústicos, así como las facultades contenidas en los artículos 3 letra k) y 46 de la ley 18.755 sobre el Servicio Agrícola y Ganadero.

**90)** Así, en este instrumento se menciona que la división cumple con la normativa vigente para predios rústicos, pero indica que ello no significa autorización para cambio de uso del suelo.

**91)** De lo anterior se desprende que permanecen vigentes las limitaciones y sanciones contenidas en los artículos 55 y 56 de la LGUC y en el inciso penúltimo del artículo 1 y artículos 2 y 3, todos del DL 3516 citado. Esto significa que los predios subdivididos no pueden cambiar su destino agrícola y que no se les puede dar un uso habitacional ni formar poblaciones.

**92)** En el mismo **Informe** la comisión agrega que otra característica del predio: que se encuentra atravesado por diversas quebradas que generan discontinuidad territorial.

**93)** Asimismo, dicho **Informe** hace referencia a información obtenida del SII y que fuera entregada por el propietario demandante, como se dijo en consideraciones anteriores, consistente en el **Certificado de Avalúo detallado del predio**, que según el **Informe de la Comisión Tasadora** lo cataloga como de ubicación rural y destino forestal, siendo clasificado como suelos de Sexta Secano en 497,48 hectáreas y Séptima Secano en las restantes 1.336,97 (entre las cuales hacen el total de su superficie).

**94)** De esta forma, conforme la clasificación del SII citada por la **Comisión**, se trata de terrenos del grupo “no arables”, y para la clase 6 (497,48 hectáreas) se indica que son buenos para el pastoreo y forestación, que no son arables a causa de lo escarpado de las pendientes, con alta susceptibilidad de erosión, delgadez de los suelos, alcalinidad u otras condiciones desfavorables que impiden su cultivo, variables que no pueden ser



modificadas; mientras que para la **clase 7** (1.336.97 hectáreas) los define como regularmente adaptados para el uso forestal o ganadero, pero que tiene mayores riesgos debido, principalmente, a las pendientes muy escarpadas, secantes, de excesiva erosión o de alcalinidad severas.

**95)** Luego, en la página 12, el **Informe de la Comisión Tasadora** agrega otro dato de importancia para definir las **características del predio**, esto es, que “la topografía que presenta el predio y en especial la faja de servidumbre, queda en evidencia cuando se observa la torre T483 que se ubica al extremo norte...a una cota de 168,27 metros; la torre T488 que se sitúa en la zona central sur...a una cota de 613,21 metros y la torre T491 situada en el extremo sur de la faja se ubica a 501,75 metros.”

**96)** Lo anterior guarda coherencia la afirmación anteriormente mencionada relativa a las fuertes pendientes que presenta el terreno en análisis.

**97)** Finalmente, en la página 14 el citado **Informe** indica que “en la faja de servidumbre señalada en plano ISA 003.3-PES 035, se observa un territorio sin edificaciones u otras instalaciones.”

**98)** Hasta aquí, estos instrumentos sirven para conjugar una presunción judicial sobre las **características** reseñadas, conforme lo establecido en los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, dada su precisión y gravedad.

**99)** Luego, en una comparación entre el **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 0003.3 PES 035 (Láminas 1 y 2)** y el **plano de servidumbre protocolizado en la 36ª Notaría de Santiago bajo el repertorio N°39.160 de fecha 08 de septiembre de 2016 y agregado al final del registro con el número 282** – acompañado como prueba con el número 68 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5 – se observa que el **área de servidumbre** es casi idéntica sobre la **longitud de atraveso** en ambos planos, de lo que se desprende que lo declarado por las partes en los **contratos de fecha 08 de septiembre de 2016 citados**, relacionado con el último de los planos mencionados y que fueran acompañados como prueba, es aplicable en para este caso.

**100)** Así, en el **contrato de constitución de servidumbres fechado el 08 de septiembre de 2016**, el propio demandante declara, al final de la cláusula quinta, que en el área sirviente “no tiene ninguna construcción, edificio, corral, huerto, parque o jardín que pudiere ser afectado con la línea, salvo tres construcciones de madera...”





**101)** Por su parte, en la cláusula sexta del **contrato de constitución de servidumbres fechado el 08 de septiembre de 2016**, al que ya nos hemos referido, el propietario y actual demandante se obliga a “c) no hacer plantaciones, ni efectuar edificaciones y/o construcciones de ningún tipo, ni obras que perturben el ejercicio de la servidumbre, dentro del área sirviente; d) no ejecutar actos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos que el presente contrato y la ley reconocen a INTERCHILE.”

**102)** Luego, en la cláusula tercera del instrumento acompañado como **Escritura Pública denominada “acuerdo”, de 08 de septiembre de 2016**, ya mencionado, se consigna que “para efectos de la valuación de la Comisión Tasadora, las partes dejan expresa constancia que en los terrenos ocupados por la franja de servidumbre existen solo tres construcciones de madera, pero ningún tipo de árboles que superen los cuatro metros de altura...”

**103)** En esta parte, como se explicó en consideraciones previas, y sea que se consideren instrumentos públicos propiamente tales al haberse acompañado con citación de la contraria o que en virtud del artículo 1702 del Código Civil se estime que tienen “el valor de escritura pública respecto de los que aparecen o se reputan haberlo suscrito”, lo cierto es que, en cuanto a la verdad de las declaraciones que en él hayan hecho los interesados, estos instrumentos hacen plena fe contra los declarantes.

**104)** Asimismo, las obligaciones y descargos contenidos en ellos hacen plena prueba respecto de los otorgantes y de las personas a quienes se transfieran dichas obligaciones y descargos por título universal o singular y, finalmente, hacen fe entre las partes aun en lo meramente enunciativo, con tal que tenga relación directa con lo dispositivo del acto o contrato.

**105)** Entonces, deben tenerse por ciertas las aseveraciones y obligaciones contenidas en ellos que se han mencionado en las consideraciones respectivas sobre las **características** del predio en cuestión y, en especial, sobre aquella parte afectada por las servidumbres.

**106)** Ahora bien, el **Informe Pericial evacuado por el perito tasador e Ingeniero Civil Agrícola, Sergio Westphal**, con fecha 19 de diciembre de 2018 y a folio 107 del cuaderno principal, a partir de la página 3 indica **características** del área de servidumbre del predio, a saber, que no se observan edificaciones y destaca el bosque nativo con especies como los litres, peumos, arrayanes y boldos, así como abundante flora, y respecto del predio señala que existe un proyecto inmobiliario denominado subdivisión



predial Alto Cascabeles, compuesto por los lotes “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” con destino agro residencial y una cabida total de 404,52 hectáreas.

**107)** Luego se refiere al valor que el recurso hídrico aporta al proyecto inmobiliario y el resto del Lote UNO-A, consistente en derechos de agua inscritos con un caudal de 28,3 litros por segundo, tema que posteriormente desarrolla en su informe atribuyéndole una gravitante importancia, llegando a señalar en la página 23 que “la presencia de derechos de aguas inscritos, potencia la valoración del predio y del proyecto inmobiliario agro residencial, produce un aumento significativo en el valor de tasación del suelo.”

**108)** Sin embargo, conforme el estatuto de las aguas dulces - contenido principalmente en el Código de Aguas - el derecho de aprovechamiento que se otorga a un particular es un derecho real en sí mismo, separado del derecho de dominio sobre un predio y que, incluso, conforme al artículo 25 del citado código, conlleva la facultad de imponer por el solo ministerio de la ley todas las servidumbres necesarias para su ejercicio.

**109)** Así, el derecho de dominio sobre el predio - afectado por la concesión eléctrica y las servidumbres legales respectivas - es distinto de los derechos de aprovechamiento de aguas que pueda tener el propietario del predio, y que se pretenden incorporar al avalúo en la página 9 del **Informe Pericial** en análisis, en relación con los instrumentos acompañados en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 entre los números 13 al 33, consistentes en **inscripciones de derechos de aprovechamiento de aguas a favor de la demandante**.

**110)** En efecto, los derechos de agua no son parte de la **caracterización** del predio ni quedan afectos a la servidumbre, según el régimen legal vigente ya explicado, y de acuerdo con el título de dominio sobre el predio materia del juicio propiamente tal - contenido en la **inscripción de fojas 448 bajo el número 706 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos del año 2009** - no están incorporados al inmueble, ni podrían estarlo.

**111)** Esto es importante, pues, conforme se explicó en consideraciones anteriores, la **obligación indemnizatoria** en este caso no adscribe a ninguno de los regímenes de atribución de responsabilidad clásicos (estricta o por culpa), sino que dice relación con el daño producido al valor del predio mismo y no respecto de otros derechos que el propietario puede tener o que incidan en las expectativas de obtener una ganancia al lotearlo, pues el lucro cesante es propio del estatuto de responsabilidad por culpa y no de



las obligaciones de fuente legal, como la que nace del artículo 69 de la LGSE, según ya se explicó latamente.

**112)** Entonces, el **Informe Pericial** en análisis se sustenta sobre un primer pilar erróneo relativo a las **características del predio** para calcular el avalúo de los daños causados al mismo, pues en este caso el concesionario no está obligado a indemnizar el lucro cesante, sino el daño efectivo sobre el área de servidumbre constituida o a la que ella se extiende por aplicación del inciso final del artículo 69 de la LGSE, según ya se explicó anteriormente, lo que le resta idoneidad a dicho **Informe** para ilustrar al tribunal sobre la resolución del asunto.

**113)** Luego, siguiendo con las **características del predio** a la luz del **Informe Pericial**, en el punto 3.2 - relativo a los atributos del suelo tasado – se menciona que la franja de servidumbre afecta la vegetación nativa, además, que se emplaza la vivienda del propietario con todas sus instalaciones domiciliarias funcionando.

**114)** Luego dice que existe infraestructura caminera, cierros, obras de acumulación de agua y extracción, además de un sistema de cañería que distribuye el agua a cada sitio del proyecto de parcelas de agrado “Alto Cascabeles”, además de contar con una “postación” (sic) de electrificación e iluminación en algunos sectores.

**115)** Estas aseveraciones están en franca contradicción con lo declarado por el propietario en representación de la demandante Agrícola Cuatro Hermanos en los **contratos de fecha 08 de septiembre de 2016** que se mencionaron anteriormente, así como con lo señalado en las páginas 6, 7 y 8 del **Informe de la Comisión Tasadora** relativo a las **características del predio**, pues en estas últimas se indica que a la fecha de la visita (14/12/2017) el loteo “Alto Cascabeles” no presentaba ocupación alguna ni se advertía obras de desarrollo, tales como caminos, tendidos de servicios y delimitación de lotes, entre otros.

**116)** Esta discrepancia puede deberse a deficiencias metodológicas del **Informe Pericial** o a que el reconocimiento se practicó el 01 de octubre de 2018, varios meses después de la visita de la Comisión Tasadora, pero lo cierto es que, al igual que con el tema de los derechos de aprovechamiento de aguas, el análisis del avalúo nuevamente se sostiene sobre bases incorrectas, pues el tribunal dio un importante valor probatorio a los instrumentos antes señalados por las razones que explicó, lo que lleva a no considerar técnicamente convincente la información entregada por el perito a la luz de la sana crítica con que debe ponderarse esta prueba, según se indicará a continuación.



**117)** Entonces, en un análisis conforme al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, esto es, bajo las reglas de la sana crítica - que es aplicable a la prueba de peritos - para el tribunal este **Informe Pericial** no otorga un sustento acorde con el resto de las probanzas analizadas en lo referente a las **características del predio**, lo que le resta fuerza probatoria sobre este punto y, consecuentemente, a las conclusiones a las que arribó en el mismo.

**118)** Por su parte, por referirse a los “recursos hídricos” - o jurídicamente hablando, a los derechos de aprovechamiento de aguas - los que, como se dijo, no son parte del predio sobre el cual se constituyeron las servidumbres y por tanto no dan lugar a indemnizaciones, o porque se refieren a un predio aparentemente distinto al lote UNO-A, como lo es el “Fundo Cascabeles” a secas, de ninguna utilidad para la **caracterización** del predio resultan los documentos consistentes en la **Carta N°381/2015 de 30 de octubre de 2015**, que contiene un **Informe Técnico de Capacidad de Recursos Hídricos del Fundo Cascabeles**, elaborado por quién se presenta como Ingeniero Civil, don Jaime Campos Muñoz, reconocido por éste en diligencia testimonial de folio 55 y acompañado en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 con el número 34, un **Plano de Captaciones de Aguas del Fundo Cascabeles**, los **Informes de Ensayo N°s 123052016 y 124052016 de análisis de aguas del Loteo “Cascabeles al Mar”** emitidos por el laboratorio Bioversia, todos elaborados por terceros que no comparecieron a su reconocimiento y acompañados en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5, con los números 35, 36 y 37.

**119)** Lo mismo ocurre con el **Informe Técnico de Recursos Hídricos Fundo Cascabeles** elaborado por quien dice ser Ingeniero Civil, don Jaime Campos Muñoz, reconocido por éste en diligencia testimonial de folio 55 y acompañado en lo principal de del escrito de folio 28 con el número 4.

**120)** A mayor abundamiento, sobre de su valor probatorio, le es aplicable lo que se indicará a continuación respecto de otros instrumentos en igual condición.

**121)** Así, en cuanto a los antecedentes que dicen relación con las **características del predio** referidos en los instrumentos acompañados con citación en lo principal del escrito de folio 28 bajo los números 1, 2 y 3, consistentes en el **Informe de Tasación N°2017/222**, fechado el 09 de enero de 2018, el “**Informe Técnico Pericial**” relativo al **Informe de la Comisión Tasadora**, fechado el 05 de abril de 2018 y el **Informe de Tasación N°2018/107**, fechado el 02 de mayo de 2018, todos elaborados por quien dice



ser arquitecto y perito tasador, don Alberto Arenas Pizarro, y reconocidos por éste en diligencia testimonial de folio 55, importante es recordar lo latamente explicado al principio de este capítulo sobre el valor probatorio de los distintos medios de prueba que inciden en esta causa.

**122)** En efecto, tanto para estos últimos como para los anteriormente mencionados es se ha explicado al principio de este capítulo que, fuera de los casos en que un **instrumento público o privado** tiene valor probatorio dado por la ley, en los demás casos solo puede llegar a ser, en concepto del tribunal, base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil.

**123)** Ahora bien, teniendo en consideración que con estos instrumentos reconocidos por los terceros antes mencionados se pretende introducir al juicio información que de conformidad a los artículos 409 y 411 del Código de Procedimiento Civil requiere “oír” **informe de peritos** - ya que estos son necesarios en todos aquellos casos en que la ley así lo disponga, sea que se señale expresamente o mediante expresiones que indiquen que se hace necesario consultar opiniones periciales o de expertos en una ciencia o arte, como en el caso específico del artículo 70 de la LGSE - no serán considerados para estimar una base de presunción judicial por este tribunal, dado que al incorporarlos de esta manera se requiere que sea el sentenciador quien domine tal ciencia o arte para ponderarlos debidamente, además de las razones señaladas particularmente respecto de algunos de ellos en consideraciones anteriores.

**124)** Y ello porque, cuando se pretende incorporar esta información de la manera antes señalada, se carece del filtro que se logra al respetar el procedimiento establecido en el artículo 416 bis del Código Procesal Penal respecto de la acreditación de los conocimientos especiales en una ciencia, arte o especialidad por los peritos que integran las listas a que se refiere el artículo 416 del mismo código, conforme señala el inciso 3º del mentado artículo 416 bis.

**125)** En efecto, para saber si efectivamente se trata de tal o cual profesional y si, de serlo, posee la idoneidad técnica para pronunciarse sobre temas ajenos al conocimiento del juzgador, se ha establecido un mecanismo concreto que se soslaya en el caso de introducir esta información por la vía de un instrumento privado emanado de tercero, aunque este lo reconozca.



**126)** Entonces, no es posible ponderarlo adecuadamente desde que al juez no le constan las calidades técnicas de la persona que emite el documento, o si a su respecto concurre alguna incapacidad legal y, además, porque dada la naturaleza del medio probatorio la ley ha establecido una regla de valoración distinta a la de los instrumentos, esto es, la sana crítica, la que permite su análisis de manera más adecuada a los conceptos complejos que puede ofrecer.

**127)** Ahora bien, en cuanto a los **Planos** confeccionados por el arquitecto Milenko Goic, Bordolí y acompañados bajo los números 54, 55, 56 y 57 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, todos con citación por ser instrumentos privados emanados de un tercero, este no ha comparecido como testigo para su reconocimiento, de modo que no puede otorgársele valor al tenor de lo que, a falta de norma, la doctrina y jurisprudencia han resuelto respecto de aquellos instrumentos privados no emanados de una de las partes.

**128)** Ahora bien, aunque lo hubiese hecho, estos no tienen la virtud de acreditar las **características del predio** ni como instrumento ni como base de una presunción judicial, por carecer de gravedad y precisión a juicio del tribunal, y según se explicó en las primeras consideraciones de este capítulo relativas a los medios de prueba.

**129)** En cuanto al **cuarto hecho controvertido**, esto es, **la efectividad de que la subdivisión que originó los loteos “Faldeo de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, (resultantes de la subdivisión del lote UNO-A fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 08 de septiembre de 2014, y que la referida subdivisión fue aprobada antes que INTERCHILE solicitase siquiera la concesión eléctrica definitiva**, se logró acreditar mediante la prueba de presunciones sobre la base de documentos acompañados por la actora y conforme los razonamientos que se indicarán.

**130)** En efecto, con los instrumentos acompañados con los números 5 y 11 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, y con los números 6 y 7 de lo principal del escrito de folio 28, esto es, **la copia autorizada la inscripción en el Registro de Propiedad, a fojas 448 número 706 del año 2009** emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos con fecha 08 de enero de 2018 (en especial lo consignado al margen derecho de la misma), el **certificado N° IV-C-79** emitido con fecha 08/09/2014 por el jefe de la Oficina SAG Choapa, **la solicitud de concesión eléctrica definitiva** de 29 de septiembre de 2014 y el **Decreto Supremo 19**, publicado el 21 de febrero de 2018, pueden estimarse como base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil



en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, la que por sus características de precisión y gravedad es suficiente para dar por acreditado este cuarto hecho discutido.

**131)** En cuanto al **segundo hecho controvertido**, esto es **la efectividad de que en el lote UNO-A la demandante inició la construcción de los loteos inmobiliarios denominados “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”**, se logró acreditar mediante prueba de testigos rendida a folio 55 y tasada legalmente de conformidad con los artículos 383 y 384 regla 2ª del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con los razonamientos que se indicarán.

**132)** En efecto, los testigos **Mario Alberto Arenas Pizarro y Guillermo Tadeo Miranda Orchard** son **testigos propiamente tales**, de modo que se les puede aplicar la regla 2ª del artículo 384 ya citada, mientras que el testigo **Jaime Antonio Campos Muñoz** es un **testigo de oídas**, de modo que se le aplica el artículo 383 del mismo código.

**133)** Así, entre los dos testigos contestes en los hechos y circunstancias esenciales y el otro testigo tomado como base de una presunción judicial, el tribunal da por probado este hecho.

**134)** Sin embargo, si bien se logró acreditar que la demandante inicio la construcción de los loteos inmobiliarios señalados, no puede tenerse por probado que ello ocurrió antes del 26 de diciembre de 2017, la única fecha mencionada por uno de los testigos, el señor Arenas Pizarro, como aquella en que apreció personalmente dicha situación.

**135)** Esto último tiene relevancia para resolver sobre la acción de reclamo del avalúo intentada, pues, como ya se ha señalado, la visita hecha por la Comisión Tasadora y que les permitió evaluar el predio para dictaminar su tasación ocurrió el 14 de diciembre de 2017, y ya se hizo referencia - al analizar la **caracterización del predio** - que en el **Informe de la Comisión Tasadora** se indica que en dicha oportunidad, si bien “se encuentra proyectado y autorizado por el SAG...un loteo denominado “Alto Cascabeles, etapas 2 y 3” dichas etapas, a la fecha de la visita “no presentan ocupación alguna, ni tampoco se advierten obras de desarrollo: caminos, tendidos de servicios, delimitación de lotes, entre otros”

**136)** Esto es conteste con lo reseñado a propósito del análisis de los instrumentos presentados por la demandante en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5, bajo los números 66 y 67, consistentes en los **contratos suscritos entre las partes mediante**



**escritura pública de 08 de septiembre de 2016**, en los que la parte demandante declara que en el área sirviente “no tiene ninguna construcción, edificio, corral, huerto, parque o jardín que pudiere ser afectado con la línea, salvo tres construcciones de madera...”; que el propietario y actual demandante se obliga a “c) no hacer plantaciones, ni efectuar edificaciones y/o construcciones de ningún tipo, ni obras que perturben el ejercicio de la servidumbre, dentro del área sirviente; d) no ejecutar actos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos que el presente contrato y la ley reconocen a INTERCHILE”; y que “para efectos de la valuación de la Comisión Tasadora, las partes dejan expresa constancia que en los terrenos ocupados por la franja de servidumbre existen solo tres construcciones de madera, pero ningún tipo de árboles que superen los cuatro metros de altura...”.

**137)** Entonces, si en conocimiento del trazado de las servidumbres y posteriormente a la visita de la Comisión Tasadora - que se hizo en presencia del propietario, un arquitecto y dos abogados, según se indica en el número 8 de la página 2 del Informe - la parte demandante inicio la construcción de los loteos, es porque o actuó en conciencia de la existencia de las posibles afectaciones del trazado de servidumbre y su eventual impacto en el valor, y por lo tanto lo asumió para determinar las ganancias del negocio que emprendía, u obró de mala fe respecto de aquella obligación contraída con la demandada de no efectuar edificaciones y/o construcciones de ningún tipo en esta superficie.

**138)** El **tercer, sexto, séptimo y decimo hechos controvertidos** se analizaran conjuntamente, por las razones que se indicarán, y son los siguientes: la **efectividad de que la comercialización de las parcelas pertenecientes a los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” se vio interrumpida y paralizada por las servidumbres que entonces proyectaba construir la demandada; la efectividad de que el proyecto inmobiliario “Alto Cascabeles”, en sus etapas dos y tres, relativas a los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, efectivamente se ha dañado por la construcción de gigantescas 10(diez) torres eléctricas de alta tensión; la efectividad de que en los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” la franja de servidumbre eléctrica atraviesa de norte a sur, dañando parcelas y caminos peatonales y vehiculares. Entidad del daño experimentado por las parcelas y singularización de aquellas que hayan quedado desnaturalizadas para su uso o destino natural; y la efectividad de que la construcción de la línea de transmisión eléctrica que atraviesa la etapa dos “Faldeos de Cascabeles” y la etapa**





**tres “Quebrada del Negro”, del proyecto inmobiliario “Alto de Cascabeles” divide ambos loteos en dos porciones y se afecta esencialmente, causándole un daño grave e irreversible.**

**139)** En efecto, todos los casos antes señalados tienen como común denominador el referirse a hechos que, de acreditarse, serían relativos a efectos que la servidumbre eléctrica produce en el proyecto inmobiliario “Alto Cascabeles”.

**140)** Ahora bien, conforme se desarrolló latamente en consideraciones anteriores, la **obligación indemnizatoria** de fuente legal (artículo 69 de la LGSE) solo alcanza el daño efectivamente producido al valor del terreno ocupado o afectado por la servidumbre legal eléctrica, pero no a conceptos propios de los regímenes de responsabilidad por culpa, como son el lucro cesante y el daño moral.

**141)** Y aun mas, que el propietario del terreno vea afectada una **mera expectativa de lucro** a través de la fórmula de “lotear” su predio y comercializar las parcelas que resulten de ello, ni siquiera puede ser considerado como un daño indemnizable a título de lucro cesante, pues el concepto de lucro cesante se construye a partir de los artículos 1556, 1558, 1930 inciso final, 1933, 1945, 1959 y 1999, todos del Código Civil, y de ellos se extrae que es condición necesaria para configurarlo que se determine el grado de certeza de sus consecuencias y la asociación con la culpa o el dolo del deudor, cosa que en este caso está lejos de ocurrir.

**142)** En efecto, ni es posible acreditar con cierta certeza que venderá las 711 parcelas en el valor esperado ni puede atribuirse culpa o dolo al concesionario que actúa amparado por la ley.

**143)** A mayor abundamiento, solo se pueden indemnizar los perjuicios por lucro cesante a título de ganancias esperadas, pero lícitas, y para ello es menester saber si el “loteo” del que habla la demandante cumple con las normas de la LGUC y del DL 3516 ya citados, cosa que no se aclara durante el juicio.

**144)** En efecto, como se señaló en consideraciones anteriores al analizar el instrumento denominado **Certificado N°IV-C-79** - acompañado como prueba instrumental por el demandante – la autorización otorgada no obsta a las limitaciones establecidas en los artículos 55 y 56 del DFL 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y a lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 del DL 3516 de 1980 sobre División de Predios Rústicos, así como a las facultades contenidas en los artículos 3 letra k) y 46 de la ley 18.755 sobre el Servicio Agrícola y Ganadero.



**145)** Así, como ya se dijo, en este instrumento se indica que la división cumple con la normativa vigente para predios rústicos (no ser inferior a 5000m<sup>2</sup>), pero no significa autorización para cambio de uso del suelo.

**146)** Esto implica que los predios subdivididos no pueden cambiar su destino agrícola y que no se les puede dar un uso habitacional ni formar poblaciones fuera de la planificación urbana, conforme regula la LGUC, por lo que la construcción de caminos, calles y otras obras de urbanización no está permitida y, de existir, no estarían cumpliendo con la mentada regulación urbanística.

**147)** En efecto, para la LGUC “loteo” y “subdivisión” son conceptos diversos (artículo 65 LGUC), siendo el primero referido a obras de urbanización, las que, como se dijo, están prohibidas para las subdivisiones de predios rústicos como el Lote UNO-A materia del juicio.

**148)** En definitiva, la acreditación de los hechos controvertidos en análisis no tiene ninguna injerencia en la **obligación indemnizatoria** cuyo avalúo se cuestiona con la acción intentada en este proceso.

**149)** Ahora bien, a mayor abundamiento, la prueba rendida no logró acreditar estos hechos controvertidos.

**150)** En efecto, respecto a que la **comercialización de las parcelas pertenecientes a los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” se habría visto interrumpida y paralizada por las servidumbres que entonces proyectaba construir la demandada**, ninguna probanza lo acreditó con un grado de certeza que formara convicción de este juzgador.

**151)** Así, la demandante rindió prueba instrumental consistente en los documentos 60, 61 y 62, introducidos en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5, consistentes en **dos cancelaciones de inscripciones en el Registro de Propiedad y una resciliación de compraventa** las que, conforme las reglas del valor probatorio para los instrumentos a que se hizo mención en consideraciones iniciales de esta capítulo, solo podrían llegar a ser consideradas como base de una presunción judicial.

**152)** Asimismo, rindió prueba de tres documentos electrónicos cuya audiencia de percepción se realizó a folio 50 sin inconvenientes, de modo que pueden tener el valor de instrumentos privados luego de vencido el plazo correspondiente, siempre que sean reconocidos por los terceros de los que emanen, si es el caso.



**153)** Ahora bien, según lo ya explicado sobre el valor probatorio de los instrumentos, al igual que los anteriormente analizados, solo podrían llegar a ser base de una presunción judicial.

**154)** Sin embargo, atendida su falta de gravedad y precisión, para este juzgador ninguno de ellos en forma singular ni su conjunto logran construir una presunción judicial respecto del hecho a probar, y ello porque en un negocio de las dimensiones que el demandante pretende demostrar, tres casos de retractaciones no pueden entenderse como una regla general, de modo que no se dará por acreditado este hecho.

**155)** Respecto de los tres hechos restantes a que nos estamos refiriendo, esto es, **la efectividad de que el proyecto inmobiliario “Alto Cascabeles”, en sus etapas dos y tres, relativas a los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, efectivamente se ha dañado por la construcción de gigantescas 10(diez) torres eléctricas de alta tensión; la efectividad de que en los loteos “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” la franja de servidumbre eléctrica atraviesa de norte a sur, dañando parcelas y caminos peatonales y vehiculares. Entidad del daño experimentado por las parcelas y singularización de aquellas que hayan quedado desnaturalizadas para su uso o destino natural; y la efectividad de que la construcción de la línea de transmisión eléctrica que atraviesa la etapa dos “Faldeos de Cascabeles” y la etapa tres “Quebrada del Negro”, del proyecto inmobiliario “Alto de Cascabeles”, divide ambos loteos en dos porciones y se afecta esencialmente, causándole un daño grave e irreversible, se puede concluir lo indicado en las consideraciones siguientes.**

**156)** Antes de entrar al análisis de la prueba misma sobre estos hechos, se hace necesario señalar que la demandante incurre en un error de concepto, como ya se esbozó anteriormente.

**157)** En efecto, la **obligación indemnizatoria** de la que habla el artículo 69 de la LGSE coloca en calidad de acreedor al “dueño del predio sirviente”, en este caso, del Lote UNO-A, de modo que mientras las “parcelas” de las que habla no se encuentren inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces como una unidad distinta del predio materia del presente juicio y a nombre de persona determinada, solo corresponden a una división de este para fines comerciales, sin dejar de ser parte de el predio mismo y, por tanto, no pueden considerarse como unidades para efectos de determinar los daños y su avalúo.



**158)** Ahora bien, respecto a estos hechos se rindió prueba instrumental, de las cuales es necesario hacer un análisis previo en dos grupos.

**159)** En primer lugar, los **Planos** confeccionados por el arquitecto Milenko Goic Bordolf y acompañados bajo los números 54, 55, 56 y 57 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, todos con citación por ser instrumentos privados emanado de un tercero.

**160)** Sin embargo, este no ha comparecido como testigo para su reconocimiento, de modo que no puede otorgárseles valor al tenor de lo que, a falta de norma, la doctrina y jurisprudencia han resuelto respecto de aquellos instrumentos privados no emanados de una de las partes.

**161)** A mayor abundamiento, dadas las reglas del valor probatorio explicadas en el principio de este capítulo, solo podrían llegar a ser base de una presunción judicial, sin embargo, dado su falta de precisión y gravedad, no serán considerados por este juzgador para ello.

**162)** En segundo lugar, en lo pertinente, los documentos acompañados con citación en lo principal del escrito de folio 28 bajo los números 1, 2, 3 y 5, consistentes en el **Informe de Tasación N°2017/222**, fechado el 09 de enero de 2018, el **“Informe Técnico Pericial” relativo al Informe de la Comisión Tasadora**, fechado el 05 de abril de 2018, el **Informe de Tasación N°2018/107**, fechado el 02 de mayo de 2018, todos elaborados por quien dice ser arquitecto y perito tasador, don Alberto Arenas Pizarro, y el **Informe Sobre el Análisis del Impacto IT-IP-01-17-R03**, fechado el 06 de abril de 2017 y elaborado por quien dice ser Ingeniero Civil Electricista, don Guillermo Miranda Orchard, todos reconocidos por éstos en diligencia testimonial de folio 55.

**163)** Sobre ellos se reitera lo razonado anteriormente en cuanto el valor probatorio de los distintos medios de prueba que inciden en esta causa y, en específico, de la prueba documental y testimonial que pretende soslayar las reglas que regulan la prueba pericial en materia civil.

**164)** Así, como se ha reiterado en varias ocasiones, fuera de los casos en que un **instrumento público o privado** tiene valor probatorio propiamente tal dado por la ley, en los demás solo puede llegar a ser, en concepto del tribunal, base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil.

**165)** Ahora bien, teniendo en consideración que con estos instrumentos reconocidos por terceros se pretende introducir al juicio información que de conformidad a los artículos



409 y 411 del Código de Procedimiento Civil requiere **oír informe de peritos** - ya que estos son necesarios en todos aquellos casos en que la ley así lo disponga, sea que se señale expresamente o mediante expresiones que indiquen que se hace necesario consultar opiniones periciales o de expertos en una ciencia o arte, como en el caso específico del artículo 70 de la LGSE - no serán considerados para estimar una base de presunción judicial por este tribunal, dado que al introducirlos de esta manera se requiere que sea el sentenciador quien domine tal ciencia o arte para ponderarlos debidamente en vez ser iluminado por el experto (perito).

**166)** A mayor abundamiento, cuando se pretende incorporar esta información de la manera antes señalada, se carece del filtro establecido en el artículo 416 bis del Código Procesal Penal respecto de la acreditación de los conocimientos especiales en una ciencia, arte o especialidad para los peritos que integran las listas a que se refiere el artículo 416 del mismo código, conforme señala el inciso 3º del mentado artículo 416 bis.

**167)** En efecto, para saber si efectivamente se trata de tal o cual profesional y si, de serlo, posee la idoneidad técnica para pronunciarse sobre temas ajenos al conocimiento del juzgador, se ha establecido un mecanismo concreto que se soslaya en el caso de introducir esta información por la vía de un instrumento privado emanado de tercero, aunque este lo reconozca.

**168)** En definitiva, dadas las reglas del valor probatorio explicadas en el principio de este capítulo solo podrían llegar a ser base de una presunción judicial, sin embargo, debido a su falta de precisión y gravedad, no serán considerados por este juzgador para ello.

**169)** Adicionalmente, respecto de estos hechos se rindió prueba testimonial, consistente en las declaraciones de dos de las tres personas quienes elaboraron los mentados informes a que nos hemos referido.

**170)** Así, prestaron su testimonio sobre los hechos 6, 7 y 10 los testigos **Mario Alberto Arenas Pizarro y Guillermo Tadeo Miranda Orchard**.

**171)** Ahora bien, como ya hemos explicado al principio de este capítulo en cuanto a los **testigos**, existen aquellos que conforme al artículo 383 del Código de Procedimiento Civil deben ser considerados **de oídas**, esto es, los que **relatan hechos que no han percibido por sus propios sentidos y que sólo conocen por los dichos de otra persona**, testimonios que solo tienen el valor probatorio de poder estimarse como base de una presunción judicial.



**172)** También están los **testigos propiamente tales**, esto es, aquellos que conforme se desprende del artículo 357 numeral 4º en relación con el artículo 383, ambos del Código de Procedimiento Civil, **perciben por sus propios sentidos los hechos sobre los que declaran.**

**173)** Sin embargo, de la lectura de ambos testimonios sobre los hechos 6, 7 y 10 controvertidos, no queda claro en cuál de las dos categorías encasillarlos, y ello porque incumplen una regla básica de la prueba testimonial, a saber, los testigos declaran sobre los hechos, es decir, lo que vieron, escucharon o les contaron, pero no ofrecen conclusiones, hacen razonamientos o emiten opiniones, pues ello es propio de la labor de los peritos, de las partes o del juez.

**174)** Esto hace que no logren constituirse en testimonios contestes en los hechos y sus circunstancias esenciales ni que den razón de sus dichos, al tenor de la regla 2ª del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, razón que debe consistir en explicar de una forma convincente para el tribunal como vieron, escucharon o supieron de aquello sobre lo que declaran, y no en dar explicaciones técnicas respecto de las cuales el tribunal no posee los conocimientos para ponderar su veracidad.

**175)** Tampoco serán considerados como base de una presunción judicial al tenor de la regla 1ª del artículo antes mencionado ni de la regla del artículo 383 del citado Código de Procedimiento Civil, debido a la falta de precisión y por generar poca credibilidad respecto de su imparcialidad y veracidad, considerando las conclusiones que otras probanzas antes analizadas han permitido.

**176)** Finalmente, a estos hechos hace alguna referencia también el **Informe Pericial** evacuado por el perito tasador e Ingeniero Civil Agrícola Sergio Westphal con fecha 19 de diciembre de 2018, a folio 107 del cuaderno principal.

**177)** Ahora bien, según se analizó latamente a propósito de la **caracterización del predio**, además de caer en errores jurídicos que alteran las particularidades del inmueble y, por tanto, las conclusiones sobre su valoración a las que arriba, dicho **informe pericial** entra en contradicciones con otras probanzas a las que el tribunal dio valor probatorio, como se explicó.

**178)** Por otro lado, en el **Informe Pericial** no queda claro si se toma en debida consideración el principal plano asociado al título inscrito y si pondera de manera correcta el **Plano Especial de Servidumbre ISA 003.3-PES 035.**



**179)** En efecto, a partir de la página 8 del **Informe Pericial**, y al referirse a la identificación de la propiedad, se individualizan los planos inscritos bajos los números 684, 743 y 744 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos del año 2014, que corresponden a los planos de subdivisiones prediales agrícolas sobre una parte del lote UNO-A, mientras que el plano correspondiente a la totalidad del título de dominio esta mencionado en la misma **inscripción dominical que rola a fojas 448 con el número 706 del Registro de Propiedad del año 2009** – acompañada como prueba y ya analizada - y corresponde al **plano archivado bajo el número 718 del Registro de Propiedad del año 1998**, conforme regulación del artículo 694 del Código Civil en relación a los artículos 85 y 39 del Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

**180)** Luego, bajo el acápite “Fuentes de Información”, incluye en la página 11 el Plano de Aguas Cascabeles elaborado por Víctor Larraguibel M., que al parecer es el mismo que se intentó incorporar al presente juicio bajo el número 35 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, pero que no fuera reconocido por el tercero del que emanó.

**181)** Lo anterior implica que por esta vía se pretende introducir un plano que el tribunal no tuvo la posibilidad de valorar adecuadamente dada la falta de reconocimiento anotada.

**182)** Adicionalmente, en la página 32 señala que “los valores magnitudes de superficie que se utilizarán como valores base para el cálculo de las diversas partidas indemnizatorias, se han calculado, midiendo polígonos de Planos digitalizados números 684 y 743 del año 2014 inscritos en el CBR de Los Vilos.”

**183)** Esto último confunde sobre si tomó en consideración para dicha operación el principal instrumento para cuantificar las servidumbres legales al tenor del artículo 48 de la LGSE, esto es, el **Plano Especial de Servidumbre ISA 003.3-PES 035**, sobre el cual ya se ha hablado al referirse a los procedimientos administrativos relativos al otorgamiento de las servidumbres legales eléctricas y que se halla acompañado como prueba, según ya se refirió.

**184)** Pero posteriormente hay otra situación en el **Informe Pericial** que induce a confusión, pues en la página 35, al referirse a la “Faja de Protección”, señala que “corresponde al área definida por los polígonos de ancho variable, conforme los planos de los acuerdos compensatorios suscritos por las partes, repertorios N°39161-2016 y N°44263-2019 del 11 de noviembre del 2016 y sus respectivos planos”.



**185)** Ahora bien, aparentemente se refiere a los instrumentos acompañados bajo los números 68 y 70 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, esto es, los **planos protocolizados bajos los repertorios 39160 y 44263, con los números 282 y 388 de la 36ª Notaria de Santiago**, y que forman parte de las **escrituras públicas de los contratos de servidumbres voluntarias que las partes pactaron con fechas 08 de septiembre y 11 de noviembre, ambos de 2016**, de acuerdo a las cláusulas cuartas respectivas y que fueran acompañados con los números 66 y 69 de las solicitudes arriba mencionadas.

**186)** De ser así, es preciso señalar que dichas servidumbres voluntarias son distintas a la **servidumbre legal** que se otorga por el solo ministerio de la ley, por lo que sus deslindes no tienen por qué coincidir, según se colige de la explicación sobre los procedimientos administrativos de la concesión eléctrica a la que se ha hecho referencia en el capítulo anterior del fallo.

**187)** Esto se corrobora al comparar los planos en cuestión, esto es, los antes mencionados con el **Plano Especial de Servidumbre ISA 003.3-PES 035**, también acompañado como prueba.

**188)** Ahora bien, en la página 7 del **Informe de la Comisión Tasadora** se indica que sobre el sector de trazado o recorrido de la línea de alta tensión se encuentra proyectado y autorizado un loteo denominado “Alto Cascabeles, etapas 2 y 3”, el que a la fecha de la visita por la Comisión Tasadora no presentaba ocupación alguna, ni tampoco obras en desarrollo, caminos, tendidos de servicios, delimitación de lotes u otros, y las construcciones habitacionales existentes se ubican a unos 550 a 600 metros al poniente del eje del trazado del proyecto eléctrico.

**189)** Asimismo, en la página 14 de dicho **informe** se menciona que “en la faja de servidumbre señalada en el **plano ISA 003.3-PES 035**, se observa un territorio sin edificaciones u otras instalaciones.”

**190)** Luego, considerando las calidades que deben poseer los miembros de la Comisión Tasadora, esto es, debe ser designada por resolución exenta conforme al procedimiento establecido en el artículo 63 de la LGSE y estar compuesta por tres profesionales universitarios ( en este caso 2 ingenieros agrónomos y un ingeniero civil mecánico) que hayan acreditado al menos 3 años de experiencia en avalúo de bienes raíces urbanos o rurales, conforme los requisitos contenidos en la parte final del inciso 2º del artículo 63 bis de la LGSE, y al tenor del valor probatorio que se le puede dar a ambos, esto es, en





cuanto el instrumento mediante el cual se acompañó el **Informe de la Comisión Tasadora** permite valorarla como base de una presunción judicial, que para el tribunal logra caracteres de gravedad y precisión suficientes, versus la sana crítica con que debe valorarse el **Informe Pericial**, y atento a las falencias antes señaladas, se le dará valor probatorio al primero por sobre éste último.

**191)** En efecto, a ojos de la sana crítica, el **Informe Pericial** evacuado por el perito tasador e Ingeniero Civil Agrícola Sergio Westphal, no otorga a este sentenciador garantías de rigor técnico suficiente para darle valor sobre estos hechos en análisis, a diferencia de la presunción judicial construida sobre la base del **Informe de la Comisión Tasadora** y otros antecedentes antes mencionados al analizar la caracterización del inmueble.

**192)** Todo lo anteriormente expuesto conlleva a no dar por acreditados estos hechos en análisis por falta de prueba idónea.

**193)** Ahora bien, respecto a aquella parte del hecho 7 que se refiere a la **singularización de aquellas (parcelas) que hayan quedado desnaturalizadas para su uso o destino natural**, es necesario hacer algunas precisiones.

**194)** En efecto, según sostiene la demandante en su libelo principal, dicho uso o destino sería habitacional.

**195)** Sin embargo, conforme se ha explicado respecto a la legislación urbanística y las normas restrictivas de la LGUC, así como lo consignado gracias al instrumento acompañado por la propia demandante consistente en el **certificado N° IV-C-79 emitido con fecha 08/09/2014 por el jefe de la Oficina SAG Choapa** - como por otras probanzas a las que nos hemos referidos durante el análisis de la **caracterización** del inmueble - el uso o destino natural del Lote UNO-A, materia del presente juicio, es agrícola, forestal y/o ganadero e, incluso, con importantes limitaciones según se analizó a propósito de lo referido por la **Comisión Tasadora** a partir del **Certificado de Avalúo detallado del predio** entregado por el propio demandante.

**196)** En efecto, el **Certificado de Avalúo detallado del predio**, a que hace referencia el **Informe de la Comisión Tasadora**, lo cataloga como de ubicación rural y destino forestal, siendo clasificado como suelos de Sexta Secano en 497,48 hectáreas y Séptima Secano en las restantes 1.336,97 (que hacen el total de su **superficie**).

**197)** Luego, conforme ya se indicó, según la clasificación del SII citada por la **Comisión**, referida a este **Certificado de Avalúo detallado**, se trata de terrenos del



grupo “no arables”, que para la **clase 6** (497,48 hectáreas) son buenos para el pastoreo y forestación, que no son arables a causa de lo escarpado de las pendientes, con alta susceptibilidad de erosión, delgadez de los suelos, alcalinidad u otras condiciones desfavorables que impiden su cultivo, **variables que no pueden ser modificadas**; mientras que para la **clase 7** (1.336.97 hectáreas) los define como regularmente adaptados para el uso forestal o ganadero, pero que tiene mayores riesgos debido principalmente a las pendientes muy escarpadas, secantes, de excesiva erosión o de alcalinidad severas.

**198)** Ahora bien, además, tales “parcelas” son una división simplemente jurídica-comercial hasta que se concrete la inscripción de dominio a favor de persona determinada, mientras tanto son un solo todo dentro del predio.

**199)** Además, su uso o destino natural es forestal y/o agrícola, conforme se concluye a propósito de la prueba analizada, por lo que no se acreditó que se haya desnaturalizado con prueba alguna.

**200)** En cuanto al **quinto hecho controvertido**, esto es, **la efectividad de que el Lote UNO-A, tiene actualmente funcionando tranques, pozos y vertientes inscritas, que le proporcionan agua suficiente para alimentar las dos parcelaciones existentes, denominadas “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro”, durante los 365 días del año**, a continuación, se indicarán las conclusiones a las que se arribó.

**201)** Antes que todo, es útil aclarar previamente que, para tener alguna injerencia en resolver la **acción de reclamación del avalúo** al tenor de la **obligación indemnizatoria** latamente analizada, se hace necesario que los derechos de aprovechamiento de aguas sea parte del predio, y no que simplemente se encuentren inscritos a favor del mismo dueño.

**202)** Sin embargo, ello no es posible por lo antes explicado en cuanto al régimen legal de las aguas dulces, contenido principalmente en el Código de Aguas, esto es, se trata de un derecho real separado del predio.

**203)** Esto se corrobora analizando la prueba instrumental consistente en la **copia autorizada de la inscripción en el Registro de Propiedad, a fojas 448 número 706 del año 2009**, documento emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos con fecha 08 de enero de 2018 y acompañado en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 con el número 5, en relación con los instrumentos acompañados con los números 13 a 33 de los mismos escritos, esto es, **copias autorizadas de inscripciones en el Registro**



**de Propiedad de Aguas**, documentos emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos.

**204)** En efecto, de ellos se puede concluir que los derechos de aprovechamiento antes señalados no están vinculados al predio materia de este juicio más que por el hecho de pertenecer al mismo dueño.

**205)** Además, importante en este punto es recordar lo explicado respecto del alcance de la **obligación indemnizatoria** y de las prohibiciones y limitaciones consagradas en la LGUC y el D.L. 3516 para los predios rústicos, en cuanto, no estando autorizada su urbanización, efectuarla o constituir poblaciones podría constituirse en una violación a dicho estatuto.

**206)** Lo anterior, pues, las limitaciones de los predios rústicos no solo dicen relación con la subdivisión mínima de 5000 m<sup>2</sup>, sino con no urbanizarlos ni constituir poblaciones fuera de la planificación territorial vigente.

**207)** Entonces, dado el valor probatorio que se debe dar a los instrumentos sobre estos hechos, conforme se ha explicado al inicio de este capítulo, no permiten acreditarlo pues la inscripción de los títulos de aguas no dice relación con el Lote UNO-A.

**208)** Ahora bien, respecto de la pregunta sobre si **Lote UNO-A, tiene actualmente funcionando tranques, pozos y vertientes que le proporcionan agua suficiente para alimentar las dos parcelaciones existentes, denominadas “Faldeos de Cascabeles” y “Quebrada del Negro” durante los 365 días del año**, y sin perjuicio de lo ya señalado, se puede agregar que vale acá lo dicho respecto de todos los medios de prueba analizados hasta ahora, de los cuales el tribunal ha dado preponderancia al **Informe de la Comisión Tasadora** que sostiene exactamente lo contrario, al igual que los **contratos suscritos con fecha 08 de septiembre de 2016**, también incorporados y analizados.

**209)** Finalmente, en cuanto a los demás medios de prueba que en algún punto se refieren a esto, tales como los “informes” acompañados como instrumentos emitidos por terceros, valga lo que se ha dicho respecto de su valor probatorio.

**210)** Así, no se puede dar por acreditado este hecho por falta de prueba idónea para ello, conforme se ha señalado.

**211)** En cuanto al **octavo hecho controvertido**, esto es, **la efectividad de que la empresa Interchile S.A. en los autos voluntarios seguidos ante este tribunal en causa caratulada INTERCHILE ROL V-57-2015, sobre gestión voluntaria de**



**notificación de plano especial de servidumbre, presentó un plano compuesto de dos laminas que dista absolutamente de la realidad, donde la línea eléctrica atravesaba el predio en línea paralela y cercana al deslinde oriente del predio, se puede concluir lo siguiente.**

**212)** En primer lugar, este hecho no tiene ninguna incidencia en lo resolutivo de la acción intentada, pues lo controvertido es el avalúo de los perjuicios efectuado por la Comisión Tasadora, de modo que se haya o no presentado un plano que dista de la realidad antes de ser aprobado el **Plano Especial de Servidumbre** en conformidad al procedimiento administrativo pertinente, que se explicó en el capítulo anterior y que se encuentra contenido en la LGSE y su reglamento, el Decreto N°327 de 10 de septiembre de 1998, no agrega nada de valor a la discusión fáctica.

**213)** Ahora bien, no se rindió prueba idónea alguna en la forma legal para acreditar este hecho, conforme ya se analizó respecto de “traer a la vista” un expediente fuera de los casos en que la ley lo contempla.

**214)** Además, la ponderación de dichos planos más allá que un simple cotejo, requiere conocimientos propios de la prueba pericial, y la única rendida ha perdido credibilidad a ojos de la sana crítica.

**215)** Entonces, no se dará por acreditado ya que, de la prueba rendida, ninguna tiene la fuerza probatoria para ello, conforme se analizó al principio de este capítulo en cuanto a los medios de prueba en general, pues ni puede considerarse para estos efectos alguna parte de la prueba instrumental según su valor como tal, ni se logran construir presunciones judiciales a partir de ellos sobre bases sólidas de precisión y gravedad.

**216)** En cuanto al **noveno hecho controvertido**, esto es, **la efectividad de que en la visita que realizó la Comisión Tasadora al Lote UNO-A el día 14 de diciembre de 2017 se le proporcionó copias de todos los planos y del plano comparativo, y utilizó el plano erróneo para los efectos de elaborar la tasación que se objeta**, se analizó y concluyó que puede ser acreditado parcialmente, según se indica a continuación.

**217)** Antes que todo, es necesario hacer una precisión en cuanto la primera parte de este hecho a probar, esto es, **la efectividad de que en la visita que realizó la Comisión Tasadora al Lote UNO-A el día 14 de diciembre de 2017 se le proporcionó copias de todos los planos y del plano comparativo.**



**218)** En efecto, la forma como está redactado el hecho impide su acreditación de un modo certero, pues la frase “**se le proporcionó copias de todos los planos y del plano comparativo**” es de tal vaguedad que hace imposible tenerla por probada pues, en el mejor de los casos se podrá acreditar que se le proporcionó tal o cual plano y tal plano comparativo.

**219)** Así, sobre esta primera parte se rindió prueba instrumental consistente en el **Informe de la Comisión Tasadora** - específicamente en las páginas 3 y 4 del mismo – y en el instrumento acompañado con el número 4 del tercer otrosí de la demanda y a folio 5, los que pueden estimarse como base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, la que por sus características de precisión y gravedad es suficiente para dar por acreditado que a la Comisión Tasadora se le proporcionaron los planos que en esos documentos se indican.

**220)** Distinto ocurre con la segunda parte de este noveno hecho, a saber, que la Comisión Tasadora **utilizó el plano erróneo para los efectos de elaborar la tasación que se objeta.**

**221)** En efecto, conforme se desprende del **Informe de la Comisión Tasadora** acompañado como prueba instrumental, según se indicó anteriormente, para su trabajo ocuparon el **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica N° ISA 003.3-PES 035**, que corresponde al mismo que fuera aprobado por el **Decreto Supremo N°19 de 21 de febrero de 2018** – acompañado también como prueba, según se indicó anteriormente - que otorga la concesión eléctrica definitiva y que, en sus artículos 6 y 7, constituye las servidumbres legales y aprueba el mismo **plano especial de servidumbre** antes mencionado, según se lee bajo el ID 35 del artículo 7 para el terreno correspondiente al Lote Uno-A resultante de la hijuela b del lote Cascabeles, inscrito a fojas 448 bajo el número 706 del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos del año 2009.

**222)** En este punto es útil recordar lo señalado en el capítulo anterior respecto de los procedimientos administrativos relativos a los planos especiales de servidumbre contemplados en la legislación eléctrica, los que se dan por reproducidos.

**223)** Asimismo, se ha efectuado un extenso análisis a propósito de hechos anteriores sobre cuales planos son los correctos para efectuar el avalúo.

**224)** En definitiva, contra dichas probanzas no es posible dar por acreditada esta parte del noveno hecho a probar.



**225)** En cuanto al **11º, 12º y 13º hechos controvertidos**, esto es, **la efectividad de que existe afectación visual, electromagnética y acústica producto de la servidumbre concedida a la demandada**, se arribó a las siguientes conclusiones.

**226)** Antes de entrar al análisis del hecho, necesario es precisar que estas afectaciones no quedan comprendidas dentro de la **obligación indemnizatoria** del concesionario con fuente en el artículo 69 de la LGSE, conforme se analizó extensamente en el capítulo anterior relativo al alcance de la acción intentada.

**227)** Ahora bien, el **Informe de la Comisión Tasadora** - que se acompañó como prueba instrumental, según ya se ha dicho - establece a partir de la página 28 que “**existe una afectación indirecta** asociada a la servidumbre estudiada y que se representa en la pérdida de valor económico que se produce en los terrenos de la faja de servidumbre y en los territorios aledaños a ésta”.

**228)** Dentro de este concepto de “**afectación indirecta**” estima que deben considerarse los ítems que a continuación se indicarán.

**229)** Una afectación visual, extensiva a una faja de 2.400 metros, considerando 1.200 metros a cada lado del eje del trazado, lo que en el caso en estudio representa 959 hectáreas. Esta afectación la valoriza con un factor de 1,25% (sobre el valor del metro cuadrado de terreno que define previamente en \$1.600 /m<sup>2</sup>).

**230)** Una afectación electromagnética, extensiva a una faja 200 metros, considerando 100 metros a cada lado del eje del trazado, lo que en este caso representa 80 hectáreas. Esta afectación la valoriza con un factor de 0,5% (sobre el valor del metro cuadrado de terreno que define previamente en \$1.600 /m<sup>2</sup>).

**231)** Sin embargo, respecto de esta última señala que no existe evidencia científica precisa y fehaciente ni correlación con un valor monetario, pero se encuentra incorporada como un argumento comercial en el mercado inmobiliario, en cuanto tiende a desvalorizar los terrenos próximos a estos tendidos (eléctricos).

**232)** Una afectación acústica o de ruido, extensiva a una faja de 450 metros, considerando 225 metros a cada lado del eje del trazado, lo que en este caso representa 180 hectáreas. Esta afectación la valoriza con un factor de 0,5% (sobre el valor del metro cuadrado de terreno que define previamente en \$1.600 /m<sup>2</sup>).

**233)** A continuación, la Comisión Tasadora explica que los porcentajes de afectación se estimaron considerando las particularidades del predio que ya han sido analizadas en el primer hecho a probar.



**234)** En lo relativo a la superficie, la comisión tomo como base el Estudio de Impacto Ambiental del proyecto.

**235)** Entonces, como se dijo a propósito del análisis genérico de la prueba, fuera de los casos en que un instrumento tiene valor probatorio asignado como tal, puede llegar a ser, en concepto del tribunal, base de una presunción judicial al tenor de los artículos 47 y 1712 del Código Civil en relación con los artículos 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil.

**236)** Así las cosas, y dada la gravedad y precisión, dicho **Informe de la Comisión Tasadora** se tendrá como base de una presunción judicial sobre la existencia de las afectaciones señaladas, las que por tanto se dan por probadas.

**237)** Finalmente, en cuanto al **14º hecho controvertido**, esto es, **la naturaleza y cuantía de los perjuicios sufridos por la demandante**, se puede concluir lo señalado en las consideraciones siguientes.

**238)** Aquí se hace necesario recordar a que se circunscriben los perjuicios que el propietario del predio sirviente tiene derecho que se le paguen por el concesionario, pues es respecto a la **reclamación del avalúo** efectuado por la Comisión Tasadora sobre dichos perjuicios - según palabras del artículo 68 de la LGSE - que el tribunal está llamado a resolver.

**239)** Así, como ya se concluyó en el capítulo anterior y de acuerdo con el citado artículo 69 de la LGSE, el dueño del predio sirviente tendrá derecho a que se le pague:

- a. El **valor de todo terreno ocupado**...por los postes y las torres de las líneas... por los edificios, y por los caminos de acceso, según los planos de servidumbre, es decir, los **terrenos ocupados**.
- b. El **valor de los perjuicios ocasionados** durante la construcción de las obras, esto es, los **perjuicios durante la construcción y uso de caminos**.
- c. El **valor de los perjuicios ocasionados** como consecuencia de ellas, esto es, **otras afectaciones al suelo**.
- d. El **valor de los perjuicios ocasionados** como consecuencia del ejercicio de las servidumbres, incluidos los que causan las líneas aéreas, esto es, la denominada **“faja de protección o de servidumbre”**.
- e. Una **indemnización por el tránsito** que el concesionario tiene derecho a hacer para los efectos de custodia, conservación y reparación de las líneas, con la limitación de no ser superior al valor de una faja de terreno de dos



metros de ancho, en la parte del predio ocupado por ellas, es decir, la denominada “**faja de tránsito**”.

**240)** Todo otro perjuicio está fuera de la **obligación indemnizatoria** de fuente legal que nace del artículo 69 de la LGSE, y queda cubierta por las limitaciones y obligaciones que derivan de la **función social de la propiedad** a que se refiere el inciso 2º del artículo 19 numeral 24 de la Constitución Política, según se analizó extensamente en el capítulo anterior del fallo.

**241)** En efecto, pensar que todo daño que se produce es indemnizable aun en los regímenes de atribución de responsabilidad por culpa o estrictos, excede lo que la vida en sociedad demanda, esto es, cierto nivel de tolerancia frente a los daños producidos por otros.

**242)** Así, si un vecino deja crecer sus árboles hasta el punto de impedir la vista al mar de otros que tienen sus terrenos situados hacia atrás de la misma línea, es impensado que por ello deba indemnizarlos por la pérdida de valor que puede implicar para sus propiedades.

**243)** Con mayor razón en el caso de daños a causa de la utilidad pública, como pueden ser la construcción de caminos, calles y plazas, o la instalación de tendido eléctrico urbano o rural y de alumbrado público, así como un largo etcétera.

**244)** Efectivamente, pensar que los propietarios de las viviendas aledañas a una nueva calle tienen derecho a ser indemnizados por el ruido que causarán los vehículos que ahora transitarán frente a ellas, o que pueden solicitar reparación por el tendido eléctrico dada la “contaminación electromagnética” de sus propiedades, llevaría a detener el progreso social a base de intereses individuales.

**245)** Por ello, más allá de los conceptos que la ley señala expresamente, y que fueron interpretados en ejercicio de las facultades del juzgador, ningún otro daño da derecho al propietario del predio sirviente a reclamar su pago.

**246)** A mayor abundamiento, merece referirse en forma separada el pretender ser indemnizado por derechos que son colectivos, como los ligados al medio ambiente, fauna y flora, pues es la sociedad representada por los órganos con competencias sectoriales la que es su titular, de modo que son estos últimos los encargados de otorgar los permisos respectivos a través del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y requerir las acciones de compensación o mitigación pertinentes, de estimarlas procedentes.





**247)** En conclusión, la **naturaleza** de los perjuicios sufridos por la demandante queda circunscrita a lo antes señalado.

**248)** En lo referente a su **cuantía**, además de lo ya dicho respecto de los medios de prueba que se han analizado a lo largo del fallo, el **Informe Pericial** evacuado por el perito tasador e Ingeniero Civil Agrícola Sergio Westphal incurre en errores que le hacen perder fuerza de convicción bajo el prisma de la sana crítica.

**249)** En efecto, la principal prueba para auxiliar la labor del juzgador en esta parte del fallo es la pericial, sin embargo, el atento análisis del contenido del informe a este respecto hace que este juzgador no le conceda valor probatorio.

**250)** Así, a partir de la página 24 del mentado informe el perito explica los razonamientos efectuados para arribar a la cuantía por cada concepto, señalando que para ello “se debe obtener el valor de la unidad de superficie del suelo sobre el cual existen efectos de estos perjuicios...”, lo que hasta aquí es correcto.

**251)** Sin embargo, a continuación, comienza indicando que este “valor” lo define “revisando referencias confrontables en ofertas públicas y privadas confirmadas...”

**252)** Luego, en el acápite del “análisis de referencias para determinar el valor del suelo de terreno rustico, resto del lote Uno-A”, expone una tabla de ofertas públicas de inmuebles cuando ni siquiera es necesario un profundo análisis, sino simplemente recurrir a las máximas de la experiencia, para saber que el valor ofrecido o publicitado rara vez se condice con el valor final del negocio cerrado. Lo mismo hace para calcular el valor del suelo del terreno “agro residencial” (sic), parcelación Alto Cascabeles, a partir de la página 28.

**253)** Desde la página 31 se refiere a la cuantificación de los perjuicios que originan las servidumbre eléctricas constituidas a favor de INTERCHILE S.A., expresando que su afectación principal es que divide en dos partes el Lote Uno-A del Fundo Cascabeles, para, a continuación, agregar que el perjuicio también afecta directamente a toda “parcela” que se encuentre parcialmente dentro de esta zona, ya que como unidad no es posible separarla o subdividirla, por lo que estima contabilizar cada uno de estos lotes como parte del daño directo.

**254)** Sobre este punto también incurre en un error, por las razones que se explicaron en consideraciones anteriores sobre cuál es el predio afectado, la naturaleza de estas “parcelas” y las limitaciones impuestas por la legislación urbanística.



**255)** A continuación, en la página 35, al referirse a la **faja de protección** expresa que corresponde al área definida conforme “los planos de los acuerdos compensatorios suscritos por las partes, repertorios N°39161-2016 y N°44263-2019 de 11 de noviembre de 2016 y sus respectivos planos” (sic), obviando el hecho de que, como ya se dijo en consideraciones anteriores, ellos se refieren a una servidumbre voluntaria acordada por las partes que no tiene por qué coincidir con la **servidumbre legal** impuesta a que se refiere el **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica N° ISA 003.3-PES 035** aprobado por el **Decreto Supremo N°19 de 21 de febrero de 2018**.

**256)** Además, en la página 36 conjetura sobre las “parcelas” y el “proyecto inmobiliario” que en su concepto quedarían inutilizados por ser unidades indivisibles a la luz del artículo 69 de la LGSE, obviando el hecho que la finalidad comercial y aquella que denomina “agro residencial” no es parte de su natural aprovechamiento, según ya se ha explicado también en consideraciones previas, a las que nos remitimos.

**257)** Luego, al hablar del “daño menor”, a partir de la página 39, incluye las “aves migratorias que cada año mueren por colisión o electrocución con cables de alta tensión”, lo que evidentemente no es un daño al predio ni su titular es el propietario, como se dijo unos considerandos atrás.

**258)** Por último, al referirse a los caminos proyectados y construidos a partir de la página 41, y desde la página 44 a los caminos existentes, alternativos y perfilados, toma por base el “plano convenido entre las partes (protocolizado bajo el Repertorio número 39.160 de fecha 08 de septiembre de 2016)” y un “plano de negociación de septiembre de 2016” (asumimos que es alguno de los antes mencionados), situación que ya se ha analizado en consideraciones anteriores sobre su pertinencia.

**259)** Por lo explicado, sumado a lo antes señalado sobre los errores del **Informe Pericial** a propósito del análisis de otros hechos a probar, llevan a restarle todo valor de convicción a la luz de la sana crítica.

**260)** Ahora bien, respecto de la prueba instrumental acompañada en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 con los números 38 a 53, consistentes en **copias de inscripciones de dominio de otras propiedades**, dada la necesidad de contar con conocimientos especiales para ponderar el avalúo de un bien a partir del valor de otros, por lo cual, tanto en la etapa administrativa como en la judicial se nombran peritos tasadores, no procede que sea el tribunal quien realice este ejercicio.



**261)** En efecto, y como ya se ha dicho, teniendo en cuenta que con estos instrumentos se pretende introducir al juicio información que de conformidad a los artículos 409 y 411 del Código de Procedimiento Civil requiere oír informe de peritos - ya que estos son necesarios en todos aquellos casos en que la ley así lo disponga, sea que se señale expresamente o mediante expresiones que indiquen que se hace necesario consultar opiniones periciales o de expertos en una ciencia o arte, como en el caso específico del artículo 70 de la LGSE – y teniendo en consideración el valor que pueden llegar a tener en atención a su calidad y de quienes emanan, conforme ya se explicó al inicio del este capítulo, no serán considerados para estimar una base de presunción judicial por este tribunal, dado que al introducirlos de esta manera se requiere que sea el sentenciador quien domine tal ciencia o arte para ponderarlos debidamente en vez ser iluminado por el experto (perito).

**262)** Ahora bien, en cuanto a los instrumentos acompañados en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 con los números 58 y 59, consistentes en los documentos denominados “**Determinación y Justificación del Área de Influencia del Proyecto EIA Plan de Expansión Chile LT 2x500 kv Cardones – Polpaico**”, elaborado por Gestión Ambiental Consultores y “**Estudio de Campos Electromagnéticos y Radio Interferencia EIA plan de expansión Chile LT 2x500 kv Cardones – Polpaico**”, aparentemente elaborado por la misma firma antes señalada, no pueden tener otro valor probatorio sobre este hecho en análisis que el de llegar a ser base de una presunción judicial, pero no serán considerados por este sentenciador para ello atendido su carencia de precisión y gravedad, pero, por sobre todo, porque se refieren a conceptos que quedan fuera de los que componen la obligación indemnizatoria, según se ha señalado anteriormente.

**263)** El mismo criterio se aplicará para los instrumentos ya analizados que se acompañaron en el escrito de folio 28 bajo los números 1, 2, 3 y 5, además de lo ya dicho sobre aquellos, de modo que no reúnen las características de gravedad y precisión para darlos por base de una presunción judicial.

**264)** Finalmente, prestaron su testimonio sobre este **14º hecho** los testigos **Mario Alberto Arenas Pizarro y Guillermo Tadeo Miranda Orchard**.

**265)** Ahora bien, como ya hemos explicado al principio de este capítulo en cuanto a los **testigos** y se ha reiterado anteriormente a propósito de otros hechos a probar, existen aquellos que conforme al artículo 383 del Código de Procedimiento Civil deben ser



considerados **de oídas**, esto es, los que **relatan hechos que no han percibido por sus propios sentidos y que sólo conocen por los dichos de otra persona**, testimonios que solo tienen el valor probatorio de poder estimarse como base de una presunción judicial.

**266)** También están los **testigos propiamente tales**, esto es, aquellos que conforme se desprende del artículo 357 numeral 4° en relación con el artículo 383, ambos del Código de Procedimiento Civil, **perciben por sus propios sentidos los hechos sobre los que declaran**.

**267)** Sin embargo, de la lectura de ambos testimonios sobre el **14° hecho controvertido** se extrae que solo el testigo **Arenas Pizarro** se refiere a él, pues el otro declina hacerlo.

**268)** Ahora bien, como también se indicó a propósito de otros hechos a probar, no queda claro en cuál de las dos categorías encasillarlo, y ello porque incumple una regla básica de la prueba testimonial, a saber, los testigos declaran sobre los hechos, es decir, lo que vieron, escucharon o les contaron, pero no ofrecen conclusiones, hacen razonamientos o emiten opiniones, pues ello es propio de la labor de los peritos, de las partes o del juez.

**269)** Esto hace que no logre constituirse en un testimonio que dé razón de sus dichos, razón que debe consistir en explicar de una forma convincente para el tribunal como vio, escuchó o supo de aquello sobre lo que declara, y no en dar explicaciones técnicas respecto de las cuales el tribunal no posee los conocimientos para ponderar su veracidad.

**270)** En ese escenario, no será considerado como base de una presunción judicial al tenor de la regla 1ª del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil ni de la regla del artículo 383 del citado código, debido a la falta de precisión y por generar poca credibilidad respecto de su imparcialidad y veracidad, considerando las conclusiones que otras probanzas antes analizadas han permitido.

**271)** En cambio, la prueba consistente en el **Informe de la Comisión Tasadora** al que ya se ha hecho referencia, a partir de la página 17 efectúa la valoración de los perjuicios de una manera que logra convencer para darle valor de base de una presunción judicial, atendida la explicación de los medios probatorios y su ponderación que se hizo al comienzo de este capítulo.



**272)** En efecto, en primer término señala que tomó en consideración los rubros contemplados en el artículo 69 de la LGSE, añadiendo que consideró las particulares **características** del predio - parte del **1er hecho** acreditado y en el cual también fue de utilidad el mentado informe - agregando que el monto no tiende a reemplazar pecuniariamente las franjas ocupadas, pues estas no salen del patrimonio del dueño, sino que constituyen una limitación al derecho de dominio, lo que coincide con lo razonado por el tribunal en el capítulo anterior.

**273)** Luego, siguiendo correctamente lo preceptuado en el artículo 57 de la LGSE, considera que en el terreno afectado por la **faja de servidumbre** no se podrán hacer construcciones de ningún tipo ni se podrán plantar árboles de una altura mayor de 4 metros.

**274)** A continuación, para determinar el valor del metro cuadrado, a partir de la página 18 la Comisión Tasadora efectúa una búsqueda de valores referenciales “provenientes de compraventas efectivas” y “verificadas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos” entre los años 2014 y 2017, y aunque igualmente tomó en consideración ofertas de predios, ello implica una fundamental diferencia con lo realizado por el perito Sergio Westphal, que se basó de forma importante en los valores ofrecidos al público.

**275)** Posteriormente, a partir de la página 25 comienza a hacer el cálculo fundado del valor final del metro cuadrado de terreno, para concluir en la página 26 que el valor base para el tipo de terreno y sus características es de \$1.600 el metro cuadrado, el que señala que utilizará como base para el cálculo de las partidas indemnizatorias, valor que convence al tribunal en cuanto a su precisión.

**276)** Siguiendo con el análisis, a partir de la página 27 señala cuales son las partidas que deben indemnizarse, las que son concordantes con el análisis jurídico efectuado en el capítulo anterior de esta sentencia, salvo en lo referente a la afectación indirecta, lo que entrega fuerza de convicción sobre su correcto proceder.

**277)** Luego calcula la superficie de cada partida de manera correcta en base al **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 003.3 PES 035**, acompañado en el tercer otrosí de la demanda y a folio 5 con el número 3, conforme se desprende de lo señalado en las páginas 12, 13 y 14 del **Informe de la Comisión Tasadora**.

**278)** Ahora bien, considera una partida de “afectación indirecta” que no puede subsumirse en ninguna de las categorías del artículo 69 de la LGSE, cuyo sentido y



alcance fue fijado por este juzgador en uso de sus facultades, sin embargo, ello no altera los resultados de las restantes partidas.

**279)** Finalmente, y salvo por el incremento del 30% respecto del terreno ocupado por estructuras (que seguramente por un error de transcripción en la página 27 habla de tres torres, pero lo corrige en la página 29), así como por considerar como partida indemnizable la afectación o perjuicio indirecto, aspectos que carecen de sustento, el resto de los cálculos convencen por su explicación.

**280)** Ahora bien, existiendo una partida con nombre diverso (faja de servicio en vez de faja de tránsito) y para cotejar las superficies, se complementará el **Informe de la Comisión Tasadora con el Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 003.3 PES 035**.

**281)** Entonces, el tribunal dará valor probatorio como base de una presunción judicial a dicho **Informe de la Comisión Tasadora** y al **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 003.3 PES 035**, por ser graves, precisos y concordantes en lo esencial, respecto de la cuantía de los daños sufridos y la superficie afectada del predio sirviente, con las salvedades que se indicarán.

**282)** Así, en cuanto al **valor de los terrenos ocupados**, los daños alcanzan un monto de **\$1.498.944** (superficie 936,84 x \$1600 m<sup>2</sup> sin aumento del 30%);

**283)** En cuanto al valor de los **perjuicios ocasionados durante la construcción y uso de caminos**, los daños alcanzan un monto total de **\$45.678.080** (suma de \$25.761.280+\$19.916.800);

**284)** En cuanto al valor de los **perjuicios ocasionados por otras afectaciones al suelo**, en este caso el **daño a especies arbóreas**, alcanza un monto de **\$1.350.000**;

**285)** En cuanto al **valor de los perjuicios ocasionados** como consecuencia del ejercicio de las servidumbres, incluidos los perjuicios que causan las líneas aéreas, esto es, la denominada "**faja de protección o de servidumbre**", los daños alcanzan un monto total de **\$357.368.320** (área total de servidumbre según **Plano Especial de Servidumbre Eléctrica ISA 003.3 PES 035** equivalente a 288.122,39 m<sup>2</sup>, menos las superficies de los terrenos ocupados por torres y la faja de tránsito, mal llamada de servicio, multiplicado por un 80% del valor base, esto es \$1.280 m<sup>2</sup>)

**286)** En cuanto al valor de los perjuicios por el tránsito que el concesionario tiene derecho a hacer para los efectos de custodia, conservación y reparación de las líneas, con la **limitación** de no ser superior al valor de una faja de terreno de dos metros de



ancho, en la parte del predio ocupado por ellas, es decir, la denominada “**faja de tránsito**” (mal llamada faja de servicio), los daños alcanzan un monto de **\$12.786.752**

**287)** Finalmente, de conformidad al artículo 70 de la LGSE, corresponde incrementar en un 20% solo el valor de los daños causados a los **terrenos ocupados**, de modo que el valor de \$1.498.944 se deberá incrementar a **\$1.798.733**.

**288)** En resumen, se ha probado que la cuantía de los daños que el dueño del predio sirviente tiene derecho a que se le paguen asciende a la suma total de **\$418.981.885** (cuatrocientos dieciocho millones novecientos ochenta y un mil ochocientos ochenta y cinco pesos chilenos).

**289)** En virtud de todo lo razonado, deberá ser rechazada la demanda, conforme se dirá.

**290)** Ahora bien, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 768 causal 4ª del Código de Procedimiento Civil, y salvo facultades expresamente consagradas en la ley que permitan fallar de oficio, le está vedado al tribunal otorgar más de lo pedido por las partes o extenderse a puntos no sometidos a su decisión.

**291)** Luego, las peticiones y los puntos quedan fijados al darse cumplimiento por la demandante a lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil y por la demandada al cumplir con lo preceptuado en el numeral 4º del artículo 309 del ya citado Código de Procedimiento Civil, es decir, en ambos casos se debe enunciar en forma precisa, clara y concreta, en la conclusión, las peticiones que se someten a resolución del tribunal.

**292)** Entonces, como en la contestación de la demanda se pide, entre otras cosas, que se mantenga el valor del avalúo fijado por la comisión de tasadores, no puede el tribunal otorgar más que aquello que solicitó, de modo que a pesar de concluir que el valor de los daños es menor, deberá ajustar su decisión a esta petición.

### III. COSTAS.

**293)** Conforme lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, la parte que sea vencida totalmente en un juicio o en un incidente será condenada al pago de las costas, pudiendo el tribunal eximirla de ellas cuando aparezca que ha tenido motivos plausibles para litigar sobre lo cual hará declaración expresa en la resolución.

**294)** Luego, en el mensaje del código procedimental se expresa el espíritu de la condena en costas en el siguiente párrafo: “Para que la condenación en costas sea un correctivo eficaz, habrá de imponerse en todo caso de pérdida, salvo que circunstancias



muy calificadas hagan necesaria una declaración expresa del tribunal en sentido contrario. Pero en ningún caso podrán los tribunales eximir del pago de las que se causen en los incidentes dilatorios a la parte que pierde.”

**295)** Entonces, no advirtiéndose que la demandante haya tenido motivos plausibles para litigar, será condenada en ellas.

**296)** Ahora bien, habiendo demandado trabajo intelectual de la contraria, pero no rendición de prueba que haya debido solventar, se regularán costas personales sin perjuicio de la evaluación de las procesales con posterioridad por el ministro de fe del tribunal, si ello corresponde.

**297)** En el caso de las personales, al haber perdido aplicación lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 139 del Código de Procedimiento Civil - en cuanto a los aranceles que allí se mencionan - en silencio de la ley y siendo necesario establecer un parámetro objetivo para regular las costas personales que debe soportar aquella parte que es condenada a pagarlas, se fijará en la forma que a continuación se indica.

**298)** De este modo, considerando que no se debe estar solo a la cuantía del negocio sino también al trabajo que se puede estimar efectivamente realizado por parte de la asistencia jurídica del litigante ganancioso, se determinará el monto de las costas personales en base a ingreso mínimo mensual para fines remuneracionales de un mayor de 18 y menor de 65 años, según su valor vigente al momento del fallo (\$301.000), contabilizando un monto de dicho ingreso por cada escrito presentado en cumplimiento de una obligación legal y otro por cada audiencia a la que la asesoría letrada haya debido asistir.

**299)** Ahora bien, estos montos dependerán de seis tramos: el primero para los juicios de menos de 10 UTM, el segundo a los juicios de más de 10 y hasta 500 UTM, el tercero para los juicios sobre 500 UTM y hasta 5000 UTM, el cuarto para juicios sobre 5000 UTM y hasta 50.000 UTM, el quinto para juicios sobre 50.000 UTM.

**300)** Así, para este juicio cuya cuantía supera las 50.000 UTM, se calcularán las costas en 4 ingresos mínimo mensual por cada escrito presentado en cumplimiento de una obligación legal (1) y 8 ingresos mínimos por cada audiencia a la que la asistencia letrada haya debido asistir (2), cuyo monto total se indicará en lo resolutive.

Por estas consideraciones, y teniendo presente lo dispuesto en los artículos 89 a 91, 138 a 147, 158, 160, 161, 169, 170, 171, 253 a 433 y 680 a 692, todos del Código de





Procedimiento Civil; y demás normas citadas del Código Civil y leyes especiales, **SE RESUELVE:**

- I. Que **SE RECHAZA** la acción de **reclamación del avalúo efectuado por la Comisión Tasadora** interpuesta por **AGRICOLA CUATRO HERMANOS LTDA., Rol Único Tributario N°76.933.490-4, representada legalmente por Gabriel Gastón Astaburuaga Peigneguy, cédula de identidad N°5.676.289-2** en contra de **INTERCHILE S.A., Rol Único Tributario N°76.257.379-2, representada legalmente por Jorge Rodríguez Ortiz, cédula de identidad N°24.302.258-4** y, en consecuencia, se mantiene el valor del avalúo fijado por la comisión respecto de los daños a pagar al propietario del Lote UNO-A resultante de la hijuela B del Fundo Cascabeles, inscripción de fojas 448 bajo el número 706 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Vilos del año 2009.
- II. Que **SE CONDENA EN COSTAS a la vencida**, por las razones expuestas en las consideraciones de esta sentencia, regulando las personales en la suma de **\$7.224.000**, y quedando las procesales por avaluar.

**Póngase** la tasación de las costas en conocimiento de las partes y ténganse por aprobadas si nada se expone por ellas dentro de tercero día.

**Pasen** los antecedentes a la administración del tribunal a fin de que se avalúen las costas procesales útiles, conforme al arancel correspondiente debidamente actualizado.

**Notifíquese** la presente sentencia en la forma legal.

**Regístrese y Archívese**, en su oportunidad.

Sentencia dictada por don **FELIPE PATRICIO RAVANAL KALERGIS**, Juez de Letras, quien suscribe al pie con firma electrónica avanzada.

En Los Vilos, a seis de febrero de dos mil veinte, se dejó constancia en la forma dispuesta en el artículo 162 inciso final del Código de Procedimiento Civil del hecho de haberse dictado sentencia.

