

Santiago, veintiséis de mayo de dos mil veinte.

En cumplimiento a lo que preceptúa el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar el fallo de reemplazo consecuente al de nulidad que antecede.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de los considerandos décimo quinto, décimo sexto, décimo octavo y vigésimo tercero, que se eliminan.

De la sentencia de casación que antecede se reproducen los considerandos séptimo a décimo quinto.

Asimismo, se reiteran los fundamentos relativos al rechazo del recurso de casación formal de la sentencia casada.

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

Primero: Que por Resolución N° 2872 del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, de 26 de junio del año 2014, se ordenó la expropiación del lote de terreno N° 11, correspondiente a parte del inmueble ubicado en calle Ernesto Riquelme N°1113, necesario para la obra pública "Mejoramiento eje Vial Ernesto Riquelme", comuna de Rengo, en una superficie de 265,85 metros cuadrados, fijándose la indemnización provisional de \$21.835.400.-, a razón de \$54.000.- por metro cuadrado de suelo (\$14.355.900); edificación a razón de \$50.000 por metro cuadrado (\$6.715.000), especies



vegetales (no reclamadas), obras civiles complementarias, valoradas de la siguiente forma: portón \$150.000, medianero \$130.000 a razón de \$26.000 el metro lineal y cobertizo \$240.000 a razón de \$8.000 el metro cuadrado.

Segundo: Que, en primer término, se dejará asentado que la parte reclamada, pese a haber designado perito tasador al contestar la demanda, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 del Decreto Ley N°2.186, nunca se evacuó la referida probanza.

Tercero: Que, por su parte, el informe pericial confeccionado por el perito nombrado por la reclamante, señala que se trata de un inmueble ubicado en área urbana, con zonificación ZH-6, que corresponde a zona residencial mixta con diversos usos de suelo permitidos, cercano a la Ruta 5 sur, es un sector altamente transitado ya que constituye el acceso principal a la ciudad de Rengo, contando con diversas casas habitaciones, empresas y comercios a ambos costados. Además, sostiene el lote cuenta con urbanización completa. Añade que el inmueble afectado es de construcción de adobe de dos pisos, en la propiedad existen especies vegetales, cercos, portón metálico y un cobertizo los que se ven afectados por la expropiación. Hace presente que la construcción se encuentra en buen estado de mantención y conservación, afirmación que es apoyada con fotografías. En cuanto al valor del suelo,



entrega cinco referenciales, que corresponden a tres compraventas y dos ofertas. Concluye que el promedio de ellos arroja un valor de \$63.184.- por metro cuadrado, para luego aplicar un factor de corrección del 1,5% considerando que se trata de una propiedad cercana al centro cívico de la ciudad, arribando a un valor asciende a \$94.776.- el metro cuadrado.

Cuarto: Que, de la pericia descrita en el fundamento precedente, apreciada conforme con las reglas de la sana crítica, es posible concluir que el promedio de los cinco referenciales usados, respecto de los cuales además se agregaron como anexos de la misma, los documentos justificativos, arroja la suma de \$63.184.- entre los cuales se encuentra una transacción del año 2014, es decir, del mismo año en que tiene lugar la expropiación, y en la que el valor del metro cuadrado de terreno se avaluó en la suma de \$60.079.

Si bien el perito aumenta el valor promedio utilizado un factor positivo de corrección de 1,5%, ello no será considerado por cuanto se ha fundado en la céntrica ubicación del predio, característica que sin duda forma parte de aquellas consideraciones que se tienen en cuenta para fijar el valor del terreno al momento de las transacciones u ofertas, no siendo posible volver a



aplicarlas para aumentar el valor de tasación, pues ello implicaría, en la especie, una doble indemnización.

Quinto: Que, a juicio de esta Corte, el informe del perito de la parte demandante, en relación al valor del metro cuadrado de terreno expropiado, apreciado conforme a las reglas de la sana crítica, permite establecer que la Comisión de Peritos determinó un valor menor del que efectivamente tiene el lote expropiado, toda vez que este informe acompaña antecedentes concretos relacionados con la compraventa de otros lotes aledaños al terreno expropiado, que en términos generales tienen características similares al del terreno de autos y con antecedentes que fundamentan sus conclusiones.

Así, para efectos de establecer el valor del metro cuadrado de terreno, se considerará dicha probanza, la cual no ha sido desvirtuada por otra prueba en el proceso, ya que la testimonial rendida por la demandada y que rola a fojas 198, no resulta adecuada a dicho efecto por tratarse de declaraciones vagas e imprecisas de funcionarios de la reclamada que no participaron en la tasación del inmueble sino en el diseño del proyecto vial y que nada aportan a la controversia.

Sexto: Que, en suma, apreciado el peritaje de la reclamante, de conformidad con las reglas de la sana crítica, y teniendo en especial consideración que tanto en



la ubicación y características del terreno resulta coincidente con el informe de la Comisión de Peritos, es que a partir del referencial de la pericia relativo al inmueble que se ubica en la misma calle Ernesto Riquelme, con un valor de \$60.079.- el metro cuadrado, se estima adecuado determinar un valor de \$60.000.- para el metro cuadrado de terreno, lo que arroja un valor total por este ítem de \$15.951.000.-

Séptimo: Que, respecto de lo demandado por valor de edificación, el peritaje de la reclamante considera la opinión de un ingeniero civil en construcción, que adjunta como anexo al informe, el cual avalaría que la propiedad de adobe sea comparable con una construcción de albañilería y que la valuación sea hecha por el método de costo reposición. A lo anterior, adicionó cuatro cotizaciones de empresas de construcción, por una vivienda de similares características, en albañilería armada, por las siguientes cantidades: 18,5 UF, 15 UF, 16 UF y 18,46 UF respectivamente. Además, señala haber tenido en vista las tablas elaboradas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y utilizadas para calcular el pago de permisos municipales. En síntesis, la pericia arroja un valor de \$429.112.- por valor de edificación, lo que considerando los 134,30 metros cuadrados hace un total de \$57.141.553.-



Octavo: Que, sobre este ítem, cabe desechar el reclamo, toda vez que la prueba pericial rendida por la reclamante, no logra desvirtuar el mérito del valor fijado provisionalmente por la Comisión del Peritos, debido a que, en primer término, estima el valor de la edificación sin atender al material de construcción (adobe), aduciendo para ello la opinión de una persona cuya profesión sería la de ingeniero, que no concurrió a ratificar la misma a estrados. En segundo lugar, el perito no explica ni da razones lógicas o científicas que sustenten el cambio del "adobe" por la "albañilería armada" o por qué ésta debería reemplazar a la primera para estos efectos. Por último, las cotizaciones de empresas de construcción consideradas por el peritaje en análisis, no pasan de ser documentos privados no ratificados en el juicio por sus otorgantes, y cuya información difiere entre ellas, pues algunas consideran el precio con IVA incluido y otras no; algunas de ellas expresan una serie de características de la vivienda y de sus materiales incluidas las instalaciones eléctricas y sanitarias, en cambio, otras no dan ningún detalle de la construcción. Lo anterior, impide a esta Corte considerar esta probanza como suficiente para desvirtuar el valor fijado provisionalmente por una Comisión de Peritos expertos que determinaron el valor del metro cuadrado de edificación en adobe en la suma de



\$50.000.- Igual cosa debe concluirse a propósito de las obras complementarias, pues respecto del traslado del portón metálico, el perito no señala razones para elevar la suma fijada provisionalmente de \$150.000.- a \$250.000.- sino que simplemente se limita a expresar este nuevo valor; en cuanto al cerco o pandereta y al cobertizo, el peritaje ha acudido a la misma fórmula de recabar cotizaciones, lo que no será oído por las razones ya explicitadas a propósito de las edificaciones.

Noveno: Que, respecto de los restantes rubros indemnizatorios del reclamo, esta Corte comparte los fundamentos entregados por el tribunal de primer grado en orden a descartar las pretensiones por indemnización por pérdida de operatividad comercial y rentabilidad, por daño por fraccionamiento del suelo y por pérdida de la calidad de vida, por cuanto si bien el peritaje de la reclamante los comprende, dicha prueba resulta insuficiente para establecer la existencia de dichos perjuicios por fundarse las conclusiones en las meras apreciaciones del perito y porque, respecto de la última de las referidas pretensiones -pérdida de la calidad de vida- debe tenerse presente lo dispuesto en el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, norma que establece que la indemnización se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, que



debe ser una consecuencia directa e inmediata de la misma, lo que permite descartar daños extrapatrimoniales.

Décimo: Que, respecto del reproche reiterado en la apelación, que afirma que la indemnización provisional fue consignada sin el reajuste del inciso final del artículo 17 del Decreto Ley N°2.186, habrá que tener presente que éste dispone lo siguiente: *"Para calcular el monto de la consignación la suma a que se refiere el inciso anterior deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor fijado por el Instituto Nacional de Estadísticas, en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al del momento de la consignación"*.

Del mérito de lo obrado en autos es posible advertir que efectivamente transcurrieron entre el acto expropiatorio (26 de junio del año 2014) y la consignación (30 de septiembre del año 2014) casi tres meses. Por otro lado, si bien la indemnización provisional consignada el 30 de septiembre del año 2014 contempla una suma mayor que la fijada por la Comisión de Peritos, ello se explica de conformidad con lo prevenido en el artículo 5 del mismo cuerpo legal, porque transcurrieron diez meses entre el aludido informe y el acto expropiatorio. Sin embargo, dicho reajuste es diverso y no es óbice para que tenga lugar el reajuste reclamado por los actores, respecto del cual la



demandada no ha justificado su pago, por lo que será condenada a ello.

Y de conformidad además con lo que prescriben los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se decide:

I.- Se **revoca** la sentencia apelada, en cuanto desecha el reclamo del monto provisional de indemnización por concepto de metro cuadrado de terreno expropiado y en cuanto niega lugar al reajuste del inciso final del artículo 17 del Decreto Ley N°2.186 y, en su lugar, se decide que se **acoge** la demanda sólo en cuanto se fija la suma de \$60.000 por metro cuadrado de terreno expropiado, razón por la que se regula en \$15.951.000 el valor de la indemnización definitiva por los 265,85 metros cuadrados de terreno expropiado. Asimismo, se **acoge** la demanda en cuanto por ella se persigue el pago del reajuste señalado.

II.- Se confirma en lo demás apelado el referido fallo.

III.- Las sumas que se ordena pagar deberán reajustarse conforme al artículo 14 del Decreto Ley N°2.186. De dicha cantidad deberá descontarse el monto provisional consignado, reajustado de la misma forma. Asimismo, el pago deberá realizarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la fecha de



la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la de su pago efectivo.

No se condena en costas a ninguna de las partes por no haber sido completamente vencida ninguna de ellas.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro señor Llanos quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo deducido según se expresó en el fallo de casación.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo de la Ministra señora Sandoval y de la disidencia su autor.

Rol N° 24.151-2019.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. María Eugenia Sandoval G., Sra. Ángela Vivanco M., y Sr. Leopoldo Llanos S., y el Abogado Integrante Sr. Antonio Barra R. No firma, no obstante haber concurrido al acuerdo de la causa, el Abogado Integrante Sr. Barra por estar ausente. Santiago, 26 de mayo de 2020.



Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a veintiséis de mayo de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

