

FOJAS: 252.- Doscientos cincuenta y dos.

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 1° Juzgado de Letras de Rengo  
CAUSA ROL : C- 791 - 2015 (P)  
CARATULADO : CACERES / SERVICIO DE VIVIENDA Y  
URBANIZACION VI REGION  
MATERIA : Reclamación indemnización provisional

---

Rengo, a veinte de Marzo de dos mil dieciocho.

VISTOS:

1° A fojas 7, de estos autos Rol C - 791 - 2015, comparece don Alejandro Cesar Muñoz Urzúa, abogado, domiciliado para estos efectos en calle Arturo Prat N° 185 Oficina Administración Galería Madriaza, comuna de Rengo, en representación de don **EDUARDO CÁCERES GONZÁLEZ**, empresario, domiciliado en Rengo, calle Ernesto Riquelme 1113; doña **BERTA CÁCERES GONZÁLEZ**, enfermera universitaria y obstetra, domiciliada en Avenida Apóstol Santiago N° 1091 de la comuna de Renca, Santiago; **OLGA DE LAS MERCEDES CÁCERES ROMÁN**, dueña de casa, domiciliada en Rafael Egaña N° 3088, comuna de Renca, Santiago; y de **MARÍA ANGÉLICA CÁCERES GONZÁLEZ**, educadora de párvulos, domiciliada calle Manantiales N° 836, de la comuna de Punta Arenas, en contra del **SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN REGIÓN DEL LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS**, persona jurídica de derecho público, representada legalmente por su director, don Víctor Cárdenas Valenzuela, arquitecto, ambos domiciliados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°176, comuna de Rancagua.

Fundamenta su pretensión, señalando que su representada es dueña de una propiedad raíz ubicada en calle Ernesto



Riquelme N° 1113, comuna de Rengo, consistente en el lote de expropiación N° 11, correspondiente al rol de avalúos 202-9, el cual fue expropiado parcialmente por medio de Resolución Exenta N° 2872, de fecha 26 de junio de 2014. Agrega que el monto fijado por concepto de indemnización provisional, asciende a la suma de \$21.835.400, monto con que su representada no está de acuerdo.

Señala que la comisión de peritos incurre en graves errores, por lo tanto, el monto de indemnización fijados por ellos, en modo alguno compensa totalmente al expropiado de los perjuicios patrimoniales sufridos a consecuencia de la expropiación, todo ello, por tres razones: a).- Falta de determinación de perjuicios: sostiene que el informe de tasación no contiene referencia alguna a los perjuicios que busca indemnizar provisionalmente, lo que deja en indefensión al expropiado, quien no sabe cuáles son esos perjuicios, ya que el informe se limita a tasar los bienes en que incide la expropiación, pero no el perjuicio que su pérdida produce al expropiado; b).- falta de tasación de los perjuicios, toda vez que al no estar determinados los perjuicios, lógicamente no es posible tasarlos o cuantificarlos. Agrega que ninguna de las tasaciones que realiza la comisión tiene por objeto colocar al expropiado en la situación de acceder a una vivienda adecuada, ni amparar, proteger o compensar su nivel de vida adecuada, tal como corresponde cuando se priva del dominio de sus bienes al expropiado, la tasación de uno y otro tiene diferencias notables, ya que en la tasación de bienes cobra importancia el factor mercantilista de la oferta y demanda sujeta a la contingencia del mercado, mientras que en la tasación de los perjuicios, se atiende al valor de



reposición de los bienes a fin de dejar al afectado en un estado similar al que se encontraba originalmente, esto es, con su patrimonio en las mismas condiciones que lo tenía originalmente; y c).- falta de fundamentación de los valores que consigna, ya que el informe de la comisión de peritos no da razón ni fundamento alguno respecto de cómo arriba a los valores que indica en su informe para fijar la indemnización provisional por los daños causados, daños que ni siquiera señala, como asimismo, tampoco señala las reglas técnicas y legales en virtud de las cuales arriba a sus conclusiones para fijar el monto de la indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, ni se refiere al mismo, dando solo valores de los bienes afectos a expropiación, no del perjuicio ni su monto provocado por la expropiación de dichos bienes.

Hace presente además que en el año 1998 SERVIU intentó expropiar la propiedad, oportunidad en la cual, el monto de la indemnización provisional fue fijada en \$108.947.528, monto que reajustado conforme al I.P.C., en la actualidad daría un valor de \$185.576.582, monto que sin duda no se condice con lo fijado por la actual comisión de peritos. Agrega además, que en dicha oportunidad, la comisión de peritos consideró dentro de la indemnización, dos indemnizaciones especiales, la primera, referida a la pérdida de valor del resto de la propiedad, y la segunda, por la pérdida de operatividad comercial y rentabilidad del negocio, ítems que no son considerados al momento de fijar la actual indemnización; además, nada señala, pese a encontrarse ubicado el bien raíz en calle Prat, a corta distancia del centro de la ciudad y tener destino comercial.



En cuanto a los perjuicios sufridos por el expropiado y estimación del monto de la indemnización definitiva, sostiene lo siguiente: a su juicio, los perjuicios sufridos por el demandado son: a) daño por pérdida de suelo; b) daño pérdida de edificación destinada a actividad comercial de empresa de transportes y oficinas expropiadas. Necesidad de Reponerlas; c) daño pérdida de especies vegetales; d) daño pérdida de obras complementarias y su reposición; e) daño por fraccionamiento del suelo; f) daño por pérdida de nivel y calidad de vida adecuada. Desarraigo; g) daño por pérdida de operatividad comercial; h) daño por pérdida de intereses y reajustes; e i) daño por costas del proceso de expropiación.

En relación a la estimación del monto de la indemnización definitiva por parte de la expropiada, sostiene que de acuerdo a la ley, el reclamante solo indicará el monto en que estima la indemnización que deberá pagarse por la expropiación y designará un perito que la avalúe.

1.- Pérdida del dominio de suelo parcialmente expropiado. Necesidad de reponerlo: estima que la sola compensación del valor comercial no es suficiente para compensar el perjuicio efectivamente causado, que no es otro que aquél que provoca en el expropiado la necesidad de reponerlo en la misma calidad y ubicación, esto es con sus mismos usos permitidos y zonificación. Refiere que sólo tasa provisionalmente el informe, el metro cuadrado de suelo en la suma de \$54.000, valor con que esta desacuerdo, pues por su ubicación, escasez, uso, destino, equipamiento permitido, construcciones destinadas al comercio, no ser eriazo, estar en la zona céntrica de la ciudad, concluye que el valor del suelo expropiado es muy superior. Por lo que concluye que su



tasación corresponde a la suma de \$120.000 el m<sup>2</sup> lo que para los 265,85 m<sup>2</sup> de suelo urbano en la ciudad de Rengo, expropiados, equivale a la suma de \$31.902.000.-

2.- Daño por pérdida de edificación. Necesidad de reponerlas: sostiene que la comisión de peritos señala que la vivienda es de adobe inhabitable uso actual parcial de bodega, pero no existe ninguna resolución de la autoridad competente que así lo declare, y que el expropiado lo utiliza para su oficina y en su parte trasera de bodega. Por lo anterior estima su costo de reposición conforme a los valores que impone el mercado de la construcción, y de indemnización definitiva en la suma de \$360.000 el m<sup>2</sup> construcción de casa habitación lo que para sus 134,30 m<sup>2</sup> de su superficie equivale a la suma de \$48.348.000.-

3.- Daño por pérdida y reposición de especies vegetales: sostiene que aquellas comprende un Rosal, once Cardenales, dos Salvias Jóvenes, un Aloe vera, Nueve Laurel en Flor, un arbusto pequeño, una parra joven (Moscatel), un palto joven, un olivo joven, un Níspero adulto, un palto adulto y un Cactus joven, que la comisión tasa en total en la suma de \$244.500 valor al que se allanan.

4.- Daño por pérdida de obras civiles complementarias. Otros. Sostiene que la comisión de peritos solo considera las siguientes obras complementarias a indemnizar y reponer:

4.1. 1 Portón Metálico 2 hojas a trasladar 3 mt que la comisión de peritos tasa en la suma de \$150.000 siendo este de 3,4 mt lo que estima en un valor de \$350.000.-

4.2. 5 metros lineales por dos metros de altura (ml) medianero albañilería pandereta que la comisión tasa en la suma de \$26.000 el ml en circunstancia que corresponden a 10



m2 de muro de ladrillo y que estima en la suma de \$240.000 el m2 por lo que estima su costo de reposición en la suma de \$2.400.000.-

4.3. 1 cobertizo de madera de 30 m2. Sostiene que la comisión de peritos lo tasa en la suma de \$8.000 el m2, en circunstancias que era el lugar que su representada tenía destinado a bodega, por lo que estima su costo de reposición en la suma de \$150.000 el m2 lo que para los 30 m2 totaliza la suma de \$4.500.000.-

5.- Daño por fraccionamiento de suelo. Sostiene que la expropiación al afectar parcialmente un bien raíz de superficie mayor, provoca un fraccionamiento, que afecta al resto del mismo, especialmente en la distribución y pérdida de instalaciones, lo que incide directa e inmediatamente en el valor del resto del predio, el cual, dado su uso comercial, ve restringido su aprovechamiento y por tanto su valor, razón por la cual estima su costo de reposición en la suma de \$20.000.000.-

6.- Daño por pérdida de calidad de vida adecuada. Desarraigo.- Sostiene que el nivel de vida adecuada de la familia de Eduardo Cáceres González, su hermana Berta Soledad Cáceres González, su marido Miguel Acosta González, los hijos de ambos, Javier Acosta Cáceres, Pablo Acosta Cáceres, quienes ocupan la propiedad, añade que su hermana trabaja en Santiago, por lo que llega los fin de semana, quienes son negativamente afectados por la expropiación de su edificación adecuada y desplazamiento de hecho, acción que configura en forma directa e inmediata un perjuicio a su sistema familiar, que se traduce en el deterioro de su salud mental y corporal y por ende un cambio importante a esta altura de su vida,



producto de la incertidumbre y la tensión que provoca, la expropiación y la incierta resolución del problema. Por lo que estima este perjuicio en la suma de \$30.000.000.-

7.- Daño por pérdida de operatividad comercial. Lo que estima en la suma de \$40.000.000.-

8.- Daño por pérdida de reajustes e intereses. En relación a este tema, hace el siguiente desglose: a).- Reajuste indemnización definitiva, la que a su juicio procede desde la fecha de la consignación de la indemnización provisional hasta la fecha de su liquidación por el tribunal; b).- reajuste de indemnización provisional, toda vez que, pese a que el monto fue reajustado, ésta no contempló todos los meses que correspondía, ya que de acuerdo al art. 17 inciso final del D.L. 2186, dispone que para calcular el monto de la consignación de la indemnización provisional se deberá reajustar en el mismo porcentaje que haya experimentado el I.P.C. entre el periodo comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al de la consignación, debiendo sumarse a la realizada, un 0,9%, lo que equivale a \$214.614, y por encontrarse en mora, solicita que la demandada deba pagar dicha suma reajustada hasta la fecha de pago efectivo con los correspondientes intereses corrientes por la mora, calculados desde la fecha de la consignación de la indemnización provisional hasta la fecha de pago efectivo; c).- Reajuste indemnización provisional artículo 14 inc. 6°. Solicita que para dar cumplimiento a lo dispuesto en la norma citada, para efectos de su cálculo se fije la fecha de la indemnización definitiva como aquella en que se procedió a la toma de posesión material, por la razón que en esa oportunidad el expropiado



pierde el uso y goce del bien raíz y además solicita que ese reajuste sea imputado a la indemnización definitiva, asignándolo al expropiado, haciendo presente que el concepto imputar que utiliza la disposición, en ningún caso y en ninguna de sus acepciones significa descontar, por el contrario, significa señalar la aplicación o inversión de una cantidad sea al entregarla, sea al tomar razón de ella en cuenta; d).- Intereses. Solicita que la indemnización definitiva sea condenada a pagarse con el interés legal que fija la ley desde la fecha en que la entidad expropiante proceda a la toma de posesión material del bien raíz, debiendo pagarse dicho interés en base a la diferencia que se produzca entre la indemnización definitiva y la indemnización provisoria; e).- Costas. Sostiene por último, que procede que la expropiante sea condenada al pago de las costas, tanto procesales como personales, única manera a su juicio, que el expropiado sea indemnizado en totalidad, de lo contrario, se vería perjudicado, toda vez que su patrimonio se empobrecería, debiendo soportar su patrimonio, gastos que son una consecuencia directa de la expropiación.

Por lo señalado precedentemente, previa citas legales que invoca, solicita tener por deducido reclamo del monto de la indemnización a fin que de conformidad a la ley y al mérito del proceso, proceda a determinar los perjuicios efectivamente causados por la expropiación, fijar el monto de la indemnización definitiva por los mismos, para lo cual solicita tener presente los perjuicios y montos de indemnización definitiva estimados por su parte, o en las que se determine y fije conforme al mérito de autos, y en definitiva, acogiendo el reclamo, declare que se fija la





indemnización definitiva por los perjuicios patrimoniales efectivamente causados por la expropiación de autos al expropiado en la suma total que deberá pagar la entidad expropiante de \$177.959.114, salvo mejor parecer del Tribunal, sin perjuicio de los demás ítems de perjuicios estimados, reajustes, intereses y costas y que a continuación se detallan:

1.- pérdida del dominio de suelo parcialmente expropiado, necesidad de reponerlo, la suma de \$120.000 el m<sup>2</sup> lo que para los 265.85 m<sup>2</sup> de suelo urbano en la ciudad de Rengo, expropiados, equivale a la suma total de \$31.902.000.-

2.- daño por pérdida de edificación, necesidad de reponerlas, en la suma de \$360.000 el m<sup>2</sup> de construcción lo que para los 134.30 m<sup>2</sup> de su superficie, equivale a la suma de \$48.348.000.-

3.- daño por pérdida y reposición de especies vegetales, que asciende a la suma de \$244.500 valor al que se allanan.

4.- daño por pérdida de obras complementarias, otros:  
4.1.- 1 Portón Metálico 2 hojas de 3,4 mt en un valor de \$350.00; 4.2.- 5 metros lineales por dos metros de altura (ml) que corresponden a 10 m<sup>2</sup> de muro ladrillo en la suma de \$2.400.000; y 4.3.- 1 Cobertizo de madera de 30 en la suma de \$150.000 el m<sup>2</sup> lo que para los 30 m<sup>2</sup> totaliza la suma de \$4.500.000-

5.- daño por fraccionamiento de suelo en la suma de \$20.000.000.-

6.- daño por pérdida de calidad y nivel de vida adecuada, desarraigo, en la suma de \$30.000.000.-

7.- daño por período de operatividad comercial, en la suma de \$40.000.000.-



8.- daño por pérdida de reajustes e intereses: a).- reajustes indemnización definitiva, en caso de acogerse la solicitud, solicita que la indemnización definitiva sea reajustada desde la fecha de su pago efectivo; b).- reajuste indemnización provisional: 1.- reajustes art. 17 inciso final Decreto Ley 2186 de 1978, la suma de \$214.614 o la que en definitiva se determine, con más reajustes e intereses corrientes por la mora, calculados desde la fecha de la consignación de la indemnización provisional, hasta la fecha del pago efectivo; 2.- reajuste Indemnización Provisional art. 14 inc. 6° del D.L. 2186 hasta la fecha de la toma de posesión material asignándolo a favor del expropiado este reajuste; y c).- Intereses: solicita también que la indemnización definitiva sea condenada a pagarse con el interés legal que fija la ley desde la fecha en que la entidad expropiante proceda a la toma de posesión material del bien raíz hasta la del pago efectivo de la indemnización definitiva.

9.- que se condene al demandado al pago de las costas procesales y personales sufridas por el expropiado en este proceso de expropiación

2° Que a fojas 43, rola notificación de la demanda y su proveído a la parte demandada, en la forma prevista en la ley.

3° Que a lo principal de fojas 53, comparece don Víctor Cárdenas Valenzuela, Director del Servicio de Vivienda y Urbanización, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, domiciliado en Alameda Bernardo O'Higgins N°176, comuna de Rancagua, quien contesta demanda incoada en su contra,



solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes, con costas.

Fundamenta su defensa, señalando primeramente que, efectivamente por resolución N° 2872 de fecha 26 de junio de 2014, se ordenó expropiar el inmueble ubicado en calle Ernesto Riquelme N° 1113, comuna de Rengo, cuyo Rol de Avalúo es 55-21 de esta comuna. Agrega en que en dicha resolución, que se adjunta en estos autos, se concluye que el propietario del inmueble es de doña Berta Soledad Cáceres González y otros, inscrita a fojas 2696 N° 2638 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rengo del año 2003.

Continúa señalando que las pretensiones del demandante son absolutamente subjetivas y carentes de fundamentos de fondo, ya que de ellas se desprende que son un conjunto de pretensiones personales, que buscan un enriquecimiento sin causa, pues intenta de forma desproporcionada que se pague la cantidad de \$177.959.114.-

Agrega que existe una interpretación errada del valor de la tasación, pues se pagaron, de acuerdo al cuadro valorativo N°4 y 6 del informe de tasación, todo aquello que el demandante señala no haber sido pagado.

Sostiene además, que la parte reclamante no pierde utilidad alguna por el terreno expropiado, al contrario, el inmueble tendrá una plusvalía mayor, con una avenida que garantiza el libre tránsito vehicular y una mejor opción de acceso al inmueble expropiado, que por lo demás fue valorado por una comisión de peritos, en su justo precio, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del D.L. 2186. Hace presente que dicho artículo enfatiza que la desvalorización



del terreno o la utilidad del mismo, cumpliéndose con la hipótesis legal, esto es: daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación y que sea una causa directa e inmediata de la misma”, efecto directo de la indemnización que se pagó por la expropiación parcial llevada a cabo en el inmueble de autos.

Así las cosas, de acuerdo a las reglas de interpretación del Código Civil, las palabras deben entenderse en su sentido natural y obvio, pues bien, el sentido del artículo 38 ya citado, indica que no se pagarán supuestos o futuros daños que posiblemente ocurran, al no ser ciertos ni reales, ni simplemente posibles. Agrega que la parte demandante no fundamenta su demanda en base a argumentos técnicos sino meras expectativas subjetivas, al no acompañar informe pericial que establezca sus pretensiones técnicas y concretas, argumentando con un antiguo proyecto de expropiación que no se llevó a cabo y que establecía una expropiación de mayor extensión en relación al proyecto actual.

Agrega que la parte del inmueble que se expropia tiene una superficie aproximada de 265,85 m<sup>2</sup> de terreno, y de acuerdo a la tasación efectuada por una comisión de expertos, la indemnización provisional quedó fijada en \$21.835.400, monto que reajustado conforme al D.L. 2186, quedó fijado en \$22.607.515, buscando con ello determinar una indemnización justa por los perjuicios causados al expropiado.

Sostiene que la comisión de expertos actuó conforme a la legislación vigente, de manera soberana, en base a su experticia y conocimientos técnicos, fijando una indemnización en la cual se pagan todos y cada uno de los daños



efectivamente causados, considerando dentro del monto en que se fijó la indemnización, el destino del inmueble, su descripción, valor arquitectónico, estado de conservación y mantención, y los efectos negativos de la expropiación, todo ello respetando los procedimientos que la ley reclama y les exige cumplir, de manera óptima, eficiente y legal.

Así las cosas, a su juicio, el reclamante basa sus pretensiones en meras apreciaciones subjetivas, que no tienen fundamento pericial pertinente, es decir, la reclamación no pasa de ser un ejercicio matemático, en base a apreciaciones subjetivas carente de todo sustento técnico, por medio de la cual se pretende restar eficacia a las bases materiales y metodologías utilizadas por la Comisión de Peritos.

Por lo señalado precedentemente, solicita tener por contestada la demanda de reclamación en contra del monto fijado como indemnización por expropiación, por parte del SERVIU Región del Libertador General Bernardo O'Higgins y rechazar dicho reclamo, en todas sus partes, con costas.

4° Que a fojas 171, se recibe la causa a prueba.

5° Que a fojas 251, se cita a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que a fojas 7, comparece don Alejandro Cesar Muñoz Urzúa, en representación de don Eduardo Cáceres González, Berta Soledad Cáceres González, Olga de las Mercedes Cáceres Román y María Angélica Cáceres González, quien reclama del monto indemnizatorio provisional fijado por la comisión de peritos para la expropiación realizada por el Servicio de Vivienda y Urbanismo, Región del Libertador Bernardo O'Higgins, representado por su director, don Víctor



Cárdenas Valenzuela, solicitando que en definitiva se fije como indemnización por la expropiación la suma de \$177.959.114, o lo que se determine conforme a derecho, atendidas las razones de hecho y de derecho señaladas latamente en lo expositivo de la sentencia, las que se dan por reproducidas para todos los efectos legales.

**SEGUNDO:** Que a fojas 54, comparece don Víctor Cárdenas Valenzuela, Director del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, quien, contestando la reclamación efectuada en contra de su representada, solicita el rechazo de la misma; atendida las razones de hecho y de derecho señaladas en lo expositivo del fallo, las que se dan por reproducidas para todos los efectos legales.

**TERCERO:** Que son hechos no controvertidos de la causa: a).- que el inmueble expropiado es de propiedad de los reclamantes, es decir, de don Eduardo Cáceres González, doña Berta Soledad Cáceres González, doña Olga de las Mercedes Cáceres Román y doña María Angélica Cáceres González, una superficie de 265,85 m<sup>2</sup>; b).- que por medio de Resolución Exenta N° 2872, de fecha 26 de junio de 2014, el inmueble del reclamante fue expropiado, debido a la necesidad de llevar a cabo las expropiaciones para la ejecución del proyecto de "mejoramiento eje vial Ernesto Riquelme", en la comuna de Rengo, Región del Libertador Bernardo O'Higgins; y c).- que el monto de la indemnización provisional fue determinado por la comisión de expertos en la suma de \$21.835.400 monto que fue reajustado al momento de consignarse en la cuenta corriente del tribunal en la suma de \$22.607.515.-



**CUARTO:** Que de acuerdo al considerando 5° del D.L. 2186 que aprueba la Ley Orgánica de Procedimiento de expropiaciones, el objetivo de este cuerpo legal, por un lado, es armonizar los intereses del Estado para desarrollar las obras que el progreso del país exige, y por otro lado, resguardar en forma justa los derechos de los propietarios de los inmuebles objetos del acto expropiatorio.

**QUINTO:** Que el artículo 38 del D.L. 2186 define el término indemnización, como el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma; mientras que el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República, establece que el expropiado tendrá siempre derecho a la indemnización por el daño efectivamente causado.

**SEXTO:** Que así las cosas, lo señalado en los dos considerandos precedentes, es precisamente lo que debe tener en cuenta el tribunal al momento de fijar el monto de la indemnización definitiva, cuando no haya acuerdo entre el expropiante y el expropiado, debiendo resguardar siempre el equilibrio entre el bien público que abarca la colectividad y el interés privado del expropiado.

**SÉPTIMO:** Que ahora bien, el inciso 8 del artículo 3° de la ley 19.880, dispone que los actos de la Administración gozan de una presunción de legalidad, de imperio y de exigibilidad, por lo tanto, quien pretenda impugnar la certeza de su contenido tendrá que desvirtuar dicha presunción dentro de un procedimiento judicial. Atendida la naturaleza de este procedimiento, el reclamante deberá probar el mayor valor de la porción de terreno expropiado y de la edificación emplazada en el mismo, y los demás daños



patrimoniales reclamados, todo ello, conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil.

**OCTAVO:** Que a fojas 185, la parte reclamante acompaña informe pericial emitido por el perito don Víctor Hugo Macaya Hidalgo, quien concluye en base a los razonamientos señalados en el mismo, que el valor de la tasación de la expropiación asciende a la suma de \$149.522.007, el que queda determinado por el valor del terreno expropiado, el que asciende a la suma de \$94.776 por m<sup>2</sup>, lo que multiplicado por los m<sup>2</sup> expropiados, arroja la suma de \$25.196.315; por la vivienda, que asciende a la suma de \$429.112 el m<sup>2</sup>, lo que multiplicado por los 134,4 m<sup>2</sup> expropiado, arroja la suma de \$57.672.635; por daño por pérdida de especies vegetales la suma de \$316.900; por obras complementarias la suma de \$1.296.970; por fraccionamiento del bien raíz, la suma de \$5.039.187; por pérdida de calidad de vida la suma de \$30.000.000; y por pérdida de operatividad de propiedad comercial la suma de \$30.000.000.-

**NOVENO:** Que en el informe señalado precedentemente, en el punto 9° del mismo, se enuncia el método de valuación de la indemnización de perjuicios, sin embargo, el perito dedica todos sus esfuerzos en analizar jurídicamente el tema referido a la indemnización de perjuicios, sin señalar en definitiva cual es el método utilizado.

**DÉCIMO:** Que, a fojas 46 y siguientes, se acompañan copias simples del Informe de Tasación realizada por la comisión de expertos, compuesta por don Jorge Rosales Flores, Constructor Civil; don Sergio Shipley Rubio, Ingeniero Civil; y don Carlos Henríquez Durán, Arquitecto; quienes establecieron como monto provisional de la indemnización, la





suma de \$21.835.400, monto que se compone de las siguientes partidas: a).- terreno, por un monto de \$14.355.900, el que se extrae al multiplicar los 265,85 m2 por el valor unitario del mismo, el que asciende a la suma de \$54.000; b).- edificaciones, por la suma de \$6.715.000, monto que incluye vivienda adobe inhabitable, uso actual parcial bodega 134,30 m2 por un valor unitario de \$50.000; c).- plantaciones y/o especies forestales por la suma de \$244.500, valor que comprende Rosal, Cardenales, Salvia Joven, Aloe vera, Laurel Flor, Arbusto Pequeño, Parra joven (moscatel), Palto joven, Olivo joven, Nispero Adulto, Palto adulto dap 50 y Cactus joven; d) otros, por la suma total de \$520.000, monto que comprende portón metálico 2 hojas a trasladar 3 mt, Medianero Albañilería Pandereta y Cobertizo de madera mal estado.-

**UNDÉCIMO:** Que con el propósito de probar los fundamentos de su pretensión, el actor acompañó a estos autos, los siguientes documentos: a) Copias de facturas N° s 001055 y 001051, emitidas por Eduardo Cáceres González, con fecha 31 de marzo de 2015 y con fecha 31 de diciembre de 2015, respectivamente; y b) copia simple de informe de comisión de peritos respecto de la expropiación del Lote N° 1, de una superficie de 1.631 m2, del año 1998.

**DUODÉCIMO:** Que la parte demandada, con el objeto de probar los fundamentos de su defensa, acompañó a estos autos, el siguiente documento: a fojas 46, copia simple de informe de tasación, según Resolución Exenta n° 2872 de fecha 26 de junio de 2014.

**DÉCIMO TERCERO:** Que con el mismo propósito del considerando anterior la parte demandada rindió prueba testimonial, compareciendo a declarar con fecha 6 de



noviembre de 2017 don Francisco Javier Tornería Torre a fojas 198 y don Juan Manuel Valenzuela Andrades a fojas 201.

**DÉCIMO CUARTO:** Que cabe tener presente que, el valor del metro cuadrado de terreno, según la comisión de expertos que fijó el monto de la indemnización provisoria, tendría un valor de \$54.000; según el informe pericial rendido por la parte reclamante, el valor del metro cuadrado asciende a \$94.776; y por último, según lo estima la parte demandante, el valor del m<sup>2</sup> asciende a la suma de \$120.000.-

**DÉCIMO QUINTO:** Que se debe tener presente además, que entre los informes periciales existe una discordancia en cuanto al periodo de tiempo que se toma como base para el cálculo del valor del terreno, por una parte, el perito de la reclamante, toma como base ofertas realizadas en el año 2016, es decir, tres años después de haberse fijado el precio por la comisión de expertos; mientras que la comisión de peritos, utiliza un tiempo más idóneo, a juicio del tribunal, toda vez que toma como base transacciones realizadas en años anteriores y el mismo año en que se produjo la tasación del inmueble expropiado por parte de la comisión de expertos. Asimismo, la comisión de expertos utiliza como base transacciones realizadas en sectores más cercanos al que fue objeto de la expropiación, pues el perito de la reclamante considera ofertas y transacciones respecto de inmuebles ubicados en Avenida Nueva Bisquert, Los Pensamientos, sector Plaza, Balmaceda Alto y Ladrón de Guevara, mientras la comisión de peritos considera predios ubicados principalmente en Avenida Ernesto Riquelme, y un inmueble ubicado en Prat.

**DÉCIMO SEXTO:** Que así las cosas, siendo la indemnización de perjuicios, la suma de dinero que recibe el expropiado por



el bien o porción del bien de cuyo dominio se ve privado, en razón de los perjuicios que se le causaron, y entendiendo que la suma de dinero debe procurar ser lo más fiel y exacta a la equivalencia del daño causado, el que debe ser una reparación integral que compense el daño que se causa con la privación de la totalidad o parte del bien expropiado; teniendo presente el trazado expropiatorio y apreciando la prueba rendida, en especial la prueba pericial, tomando en consideración además que se trata de un lote emplazado en una zona urbana, que forma parte de un inmueble de mayor extensión, toda vez que se trata de una expropiación parcial, que se trata de un lote cuyo uso era comercial, se estima prudente y equitativo las siguientes consideraciones: en cuanto al valor del metro cuadrado, considerando que la prueba pericial de la parte reclamante considera como datos para efectos de tasar el m<sup>2</sup>, compraventas realizadas con posterioridad a la fecha de expropiación, esto es, la expropiación se realizó durante el año 2014 y la tasación pericial considera transacciones realizadas durante el año 2016, es decir, dos años después de haberse realizado la expropiación y tres años de haberse tasado el terreno expropiado, esto es, cuando la plusvalía del sector había aumentado producto de la propia expropiación y de las obras de desarrollo que se llevan a cabo en ella, cuestión que no se condice con la realidad existente al momento de efectuarse la privación de dominio por parte del Estado; considerando además que el informe pericial de la reclamante no considera propiedades cercanas al lugar en donde se realizó la expropiación, se estimará como valor definitivo el fijado por la comisión de expertos, esto es, a \$54.000 M<sup>2</sup>, lo que



multiplicado por los 265,85 M2 expropiados, arroja un valor total de \$14.355.900.-

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que en relación a la segunda partida solicitada, esto es, daño por pérdida de edificaciones, cabe hacer presente que el valor fijado por el perito de la parte demandante es totalmente contradictorio lo estimado por la comisión de peritos, sin embargo, la demanda se rechazará también en este punto, en relación al monto fijado como indemnización por m<sup>2</sup>, ello, en atención a que los valores establecidos por el perito de la reclamante dicen relación con presupuestos solicitados a empresas externas que no representan necesariamente el valor real de los trabajos, ya que el costo de una empresa constructora varía sustancialmente la una de otra, diferencia que se produce por distintos factores, tales como la calidad de los materiales a utilizar, el plazo deseado para la construcción de la obra, el destinatario de la oferta, etc. En cambio, el valor fijado por este ítem por la comisión de peritos, está basado en antecedentes normativos y descriptivos, resultando ser, a juicio de esta Magistratura, más objetivo que los datos efectuados en virtud de un presupuesto.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en todas las demás partidas, regirá íntegramente los montos fijados por la comisión de expertos, pues el informe realizado por el perito de la parte reclamante, se aleja de la realidad o al menos, los valores consignados en él pierden objetividad toda vez que son basados en presupuestos entregados por empresas externas, sin contar con otros antecedente que permita comparar los valores señalados en dichos presupuestos, que sin poner en duda el valor contenido en ellos, éstos no necesariamente reflejan el



valor real del objeto que se requiere reponer o indemnizar, pues cada empresa constructora es libre de fijar los precios de sus servicios, conforme a la utilidad que deseen ganar, pero no necesariamente refleja el valor real.

**DÉCIMO NOVENO:** Que sin perjuicio de lo señalado precedentemente, es menester señalar que la prueba testimonial rendida por la parte reclamada, en nada altera lo concluido precedentemente.

**VIGÉSIMO:** Que también es necesario tener presente que en cuanto a la pérdida de operatividad comercial, no encuentra un fundamento cierto en la demanda, pues únicamente los actores refieren que fue un ítem no considerado por la comisión. Asimismo, la prueba rendida tampoco permite determinar en qué consiste la pérdida de operatividad comercial, toda vez que los documentos acompañados, consistentes en dos facturas, constituyen antecedentes insoslayablemente insuficientes como para determinar si producto de la expropiación se produjo una pérdida de ingresos, y el informe pericial rendido por los actores solo se sustenta en cuestiones de orden jurídico, sin anexar antecedentes ciertos que permitan sustentar sus conclusiones, es decir, ingresos, costos y gastos que permitan determinar los beneficios de carácter económicos, que con ocasión de la expropiación ha dejado de percibir los actores, por tanto, resulta forzoso su rechazo de este rubro sin mayores disquisiciones.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que también es menester hacer presente que lo reclamado por concepto de daño por pérdida de calidad de vida adecuada, fundada en que el nivel de vida adecuada de la familia de la reclamante se ha visto afectada



negativamente por la expropiación de su vivienda adecuada y desplazamiento de hecho, y que se traduce en el deterioro de la salud mental y corporal de los integrantes de su familia, sin perjuicio, de que la prueba pericial rendida resulta insuficiente como para acreditar tanto el nexo causal como la efectividad del daño mental y corporal supuestamente causado, cabe tener presente, que los conceptos que a recurrente estima que deben ser indemnizados, y que no prueba, dicen más bien relación con cuestiones relativas y asociadas a lo que en doctrina se denominan daños extra-patrimoniales o morales, ya que para determinar su concurrencia acude a sensaciones, emociones y cuestiones más bien subjetivas, y que de manera consistente se ha resuelto la jurisprudencia de la Corte Suprema están excluidas de este procedimiento específico que tiene por finalidad y se restringe a determinar el daño patrimonial efectivamente causado al expropiado y, además, de la prueba rendida no es posible deducir la relación causal entre el daño y los perjuicios que se solicitan como también la efectividad del daño cuya indemnización se solicita, resulta, también forzoso rechazar la demanda en este punto.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que también es necesario tener presente, que si bien es cierto, la expropiación produce ciertos inconvenientes o pérdidas pasajeras a los dueños de los predios expropiados, como por ejemplo, el dejar de percibir una renta por concepto de arriendo, no es menos cierto, que el expropiado, a la larga, también se ve beneficiado con la expropiación, pues los proyectos viales que se desarrollan en la principal avenida de la ciudad, sin duda, provocará una fuerte alza en los bienes inmuebles del sector, considerando solo fue expropiada una parte de un



predio de mayor extensión, sin duda, la plusvalía del resto del terreno aumentará su valor, como asimismo, al reponer las edificaciones expropiadas, podrá percibir por ellos, un mayor canon de arrendamiento, lo que significa que a la larga, las pérdidas reclamadas, se mitigarán o se extinguirán por completo.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que igualmente, el reclamante solicita indemnización por pérdida de reajustes e intereses, conforme dispone el inciso final del artículo 17 del DL 2186, la cual se rechazar sin mayores disquisiciones, pues el expropiante cumplió con lo señalado en dicha norma, ya que el acto expropiatorio es de fecha 26 de junio 2014, se notificó con fecha 15 de julio de 2014 del mismo año y se consignó la indemnización provisional en cuanta corriente del tribunal con fecha 30 de septiembre del 2014 considerando los intereses que dispone dicha norma.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que solo resta concluir que la prueba individualizada y no analizada, en nada altera lo resuelto precedentemente.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley 2186, artículo 1698 del Código Civil, artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República y demás normas legales pertinentes; **se declara:**

**I.-** Que **Se Rechaza**, la demanda de reclamación del monto fijado como indemnización provisional de la expropiación deducida en lo principal del escrito de fojas 5, por don Alejandro César Muñoz Urzúa, en representación de Eduardo Cáceres González, Berta Soledad Cáceres González, Olga de las Mercedes Cáceres Román y María Angélica Cáceres González, en



contra del Servicio de Vivienda y Urbanismo de la Región del Libertador Bernardo O'Higgins, representada legalmente por don Víctor Cárdenas Valenzuela, todos ya individualizados.

**II.-** Que no se condena en costas a la demandante por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

**Roll N° C-791-2015.**

Dictada por doña **CAROLINA ALEJANDRA BRAVO YÁÑEZ**, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de Rengo; Autoriza doña Claudia Garrido Rosales; Secretaria Titular.

**Certifico:** Que la resolución precedente fue notificada por estado diario de hoy y se dio cumplimiento al artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. Rengo, a veinte de marzo de dos mil dieciocho.

