

Santiago, quince de noviembre de dos mil diecisiete.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta el siguiente fallo de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de su fundamento décimo noveno, que se elimina.

Se reproducen, además, los motivos décimo tercero a décimo quinto; décimo séptimo; décimo noveno a vigésimo segundo y vigésimo cuarto del fallo de casación que antecede.

Y se tiene, además, presente:

1° Que con arreglo al artículo 38 del Decreto Ley N°2186, corresponde indemnizar al expropiado por el daño patrimonial realmente inferido con la expropiación y que sea resultado directo e inmediato de la misma. En otras palabras, esta compensación debe referirse a lo necesario para cubrir los menoscabos patrimoniales efectivos sufridos por el reclamante; no puede transformarse en un enriquecimiento injustificado, pero tampoco puede ser inferior al real perjuicio que le causa el despojo.

2° Que, en el presente caso, el valor comercial del inmueble expropiado puede desprenderse del antecedente acompañado por ambas partes, consistente en la escritura de fecha 9 de julio de 2015, a través de la cual se vendió el

inmueble ubicado en calle Los Carrera N°969 de la misma comuna, de una extensión de aproximadamente 2.430 metros cuadrados, en un precio de \$1.600.000.000 (mil seiscientos millones de pesos) que, según fue reconocido en estrados, equivale a 27 Unidades de Fomento por metro cuadrado.

Esta transacción es reconocida en la pericia aportada por la parte reclamante, de acuerdo a la cual este predio se halla en la misma zona del plano regulador del inmueble expropiado, igualmente cercano a la plaza de armas de Osorno, pero en inferioridad de condiciones comerciales, puesto que goza de una menor accesibilidad a la avenida Juan Mackenna, calle principal.

Por otro lado, su calidad de referencial válido para efectos de avaluar el predio objeto de estos antecedentes, fue reconocida también por el perito de la parte expropiante, que acompaña el mismo documento, pero sin explicación alguna, lo excluye de la lista de compraventas cuyo promedio utiliza para su tasación.

3° Que la señalada compraventa constituye un antecedente fidedigno, de fecha próxima al decreto expropiatorio y verificado respecto de un inmueble cercano, que se emplaza en la misma zona del plano regulador, cercano a la plaza de armas de Osorno, de manera que se trata de un predio cuyas características especiales pueden ser homologadas a aquel objeto de estos antecedentes.

En consecuencia, y a falta de otro antecedente que permita entregar una valuación distinta, en concepto de estos sentenciadores el metro cuadrado expropiado debe ser valorado en 27 Unidades de Fomento.

4° Que en lo que incide en los reajustes e intereses reclamados, son pertinentes en la forma detallada en los motivos décimo noveno a vigésimo segundo y vigésimo cuarto del fallo de casación que antecede, teniendo siempre presente que la indemnización se fijará en una unidad reajutable, como son las Unidades de Fomento, según se dirá.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, escrita a fojas 329, **con declaración** de que se fija el valor del metro cuadrado de terreno en 27 Unidades de Fomento, indemnización que deberá pagarse con intereses corrientes para operaciones reajustables, desde la toma de posesión material del inmueble expropiado y hasta la data de su pago efectivo, imputándose a dicha suma la indemnización consignada, debidamente reajustada.

Acordada, en cuanto al aumento del valor del metro cuadrado de terreno expropiado, con el **voto en contra** de la Ministra señora Sandoval y el Abogado Integrante señor

Lagos, quienes fueron de parecer de confirmar el fallo en alzada en este punto, en virtud de sus propios fundamentos, procediendo únicamente a la modificación de la forma de cálculo de reajustes e intereses, según se expone en el motivo cuarto.

Regístrese y devuélvase, con su agregado.

Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz y la disidencia, de sus autores.

Rol N° 44.167-2016.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Rosa Egnem S., Sra. María Eugenia Sandoval G. y Sr. Manuel Valderrama R. y el Abogado Integrante Sr. Jorge Lagos G. Santiago, 15 de noviembre de 2017.