

Valdivia, veinticuatro de junio de dos mil diecinueve.

VISTOS:

Se reproduce la resolución en alzada, considerandos y citas legales.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que, el artículo 848 del Código Civil dispone, en lo que aquí interesa, que si las partes no se convienen, se reglará por peritos el importe de la indemnización. En este punto, resulta útil consignar que la ley ha establecido que el informe de peritos es obligatorio en ciertos casos para la resolución del asunto y que en otros es facultativo para el tribunal ordenar o no este medio probatorio.

Pues bien, del tenor del enunciado normativo citado se desprende que se trata de un precepto que obliga al tribunal a oír el dictamen de peritos para la decisión del litigio, toda vez que la ley se vale de la forma verbal imperativa “se reglará”. No obstante, la obligación legal se satisface con el hecho de decretar el informe durante la substanciación de la causa, sin perjuicio del mérito probatorio que soberanamente el juez le asigne al dictamen, pues el informe del perito no puede sustituir la decisión del órgano jurisdiccional.

SEGUNDO: Que, para una adecuada resolución de la controversia, conviene tener presente los siguientes hechos que constan en la causa:

1) La pericia fue decretada en la etapa de cumplimiento del fallo; se designó perito tasador a don César Marcelo Cadagan Delgado, quien evacuó informe con fecha 5 de noviembre de 2018.

2) Ambos demandados observaron el valor probatorio del informe y solicitaron la designación de un nuevo perito, a lo que el tribunal accedió por resoluciones de 12 y 13 de noviembre de 2018, respectivamente.

3) En contra de la antedicha resolución, el demandante dedujo recurso de reposición, que fue acogido el 16 de noviembre del mismo año, en los siguientes términos: *“...que consta la existencia de un peritaje de la misma naturaleza, sin que se señalaran antecedentes que hagan necesaria la realización de dos nuevos peritajes, tratándose las alegaciones de los demandados sobre aspectos que versan sobre el valor probatorio, análisis que se efectuará al momento de resolver la controversia con todos los antecedentes de la causa...”*.

4) Con fecha 31 de enero del año en curso, el tribunal resolvió notificar al perito a fin de que complemente su informe en el sentido de



“efectuar una tasación del valor del terreno, que incluya valores referenciales y metodología aplicada, ello en virtud del artículo 847 del Código Civil”.

5) El 6 de febrero de 2019, el perito complementó su dictamen remitiéndose a lo señalado en el informe primitivo, en los siguiente términos: *“La metodología aplicada para el procedimiento de Tasación del bien raíz se describe ampliamente y en detalle en el Informe de Tasación II en los puntos: 2.0, 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4”.*

TERCERO: Que, el juez del grado valoró el citado informe pericial en conformidad al artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, ponderando negativamente que el perito no explicitara *“la naturaleza y destino de los predios sirvientes, el valor comercial de los terrenos y el uso que se dará a las servidumbres”.*

En este sentido, el informe pericial describe conceptualmente la metodología empleada, sin incluir un análisis comparativo de inmuebles de similares características a la fecha en que se practicó la valuación respectiva, mientras que en el detalle de la valorización de los terrenos sostiene que: *“El principio de tasación se aplica a terrenos con: Uso actual de Camino y cuyo uso futuro será el mismo; Que no poseen ninguna obra de conservación, instalación y/o mejora; Que no poseen cierre perimetral; Regular estado de conservación”.*

CUARTO: Que, en las circunstancias antes indicadas, cobra especial relevancia que el peritaje no contenga antecedentes comparativos o valores de referencia que sirvan de sustento al monto de la tasación que se propone, pues las conclusiones alcanzadas por el perito aparecen desprovistas de la debida justificación y rigor científico. De ello se deriva que el juez del grado haya considerado este antecedente en menor medida para la determinación de la suma indemnizatoria, sin que el razonamiento judicial haya vulnerado las razones jurídicas, de lógica y experiencia que conforman la sana crítica.

QUINTO: Que, ante la baja calidad de la opinión experta, el juez decretó como medida para mejor resolver la inspección personal del tribunal, la que se realizó con la asistencia del demandante, uno de los demandados y el perito, cumpliendo con todas las formalidades legales y asegurando el derecho a defensa de las partes.

En la práctica de esta diligencia probatoria, el juez tomó contacto directo con el lugar en que se materializarán las servidumbres, lo que unido



al informe pericial ya referido, sustentó la determinación prudencial del monto de la indemnización en la suma de \$6.000.000 para cada uno de los demandados, justificando su decisión en “...las dimensiones de la servidumbre, el hecho de atravesar los predios generando las molestias que conlleva y el perjuicio que puede producir a su animales y labores propias...”.

En consecuencia, la decisión en alzada no aparece desprovista de sustento probatorio, como reprocha erradamente el apelante.

SEXTO: Que, no obstante lo expuesto, el juez del grado no consideró en la fijación del quantum que es un hecho asentado de la causa que la servidumbre que afecta al inmueble del demandado Manuel Rocha Rubio abarca una superficie de 1.210 metros cuadrados, mientras que la servidumbre que grava el terreno de la sucesión de don Mario Julián Garrido Navarrete comprende de 2.715 metros cuadrados.

SÉPTIMO: Que, la diferencia de superficie gravada con servidumbre de transito debe tener un necesario correlato con el monto de la indemnización fijada, tal como puede inferirse del propio informe pericial que concluyó como valor de tasación la suma de \$547 por metro cuadrado, aproximadamente, para ambos predios.

OCTAVO: Que, habiendo fijado el juez del grado la indemnización en la suma de \$6.000.000, ha de considerarse que el valor del metro cuadrado es de \$4958 y, por ende, la indemnización de la sucesión de don Mario Julián Garrido Navarrete se fijará en la suma de \$13.460.970.

Por lo expuesto, normas citadas y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186, 407, 408, 410 y 428 del Código de Procedimiento Civil, se **CONFIRMA** la resolución apelada de veintitrés de abril de dos mil diecinueve, con declaración, que la indemnización que el actor deberá pagar a la sucesión de don Mario Julián Garrido Navarrete, se fija en la suma de \$13.460.970.

Comuníquese.

Redacción del Ministro Sr. Mario Julio Kompatzki Contreras.

N°Civil-354-2019.





XKEYLG/KVD

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por Ministro Presidente Sr. Mario Julio Kompatzki C., Ministra Sra. María Soledad Piñeiro Fuenzalida, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo por encontrarse con permiso gremial y Fiscal Judicial Sra. Gloria Edith Hidalgo A. Valdivia, veinticuatro de junio de dos mil diecinueve.

En Valdivia, a veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

