

**Chillán, catorce de noviembre de dos mil veintitrés.**

**V I S T O:**

En estos autos **Rol C-594-2021**, tramitados en el Primer Juzgado de Letras de Chillán, sobre constitución de servidumbre de tránsito, caratulado **“Inversiones Silvestre SPA con Forestal Arauco S.A”**, por sentencia de 19 de julio de 2022, el juez subrogante don Gonzalo Inda Pérez de Arce, dictó sentencia por la cual declaró: *“I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA: Que se rechaza, con costas, la excepción de falta de personería o representación legal, opuesta por la parte demandada, en lo principal de folio 7. II.- EN CUANTO A LA TACHA DE TESTIGO ALEGADA POR LA PARTE DEMANDADA: Que se acoge, sin costas, la tacha opuesta a folio 60, por la parte demandada, respecto del testigo Óscar Alejandro López Contreras. III.- EN CUANTO A LAS TACHAS DE TESTIGOS ALEGADAS POR LA PARTE DEMANDANTE: Que se acogen, sin costas, las tachas opuestas a folio 61, por la parte demandante, respecto de los testigos Jorge Luis Alvear Orellana y César Carrasco Morales. IV.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN: a) Que, SE ACOGE la demanda de constitución de servidumbre de tránsito deducida en lo principal de folio 1, por INVERSIONES SILVESTRE SpA (antes Comercial Silvestre Ltda.) en contra de FORESTAL ARAUCO S.A. (Ex Forestal Celco S.A.), ambas individualizadas, debiendo, la servidumbre de tránsito a constituirse por esta vía, extenderse por una longitud de 1.385 metros, conformada, en parte, por un camino consolidado ya existente en propiedad de la demandada, que llega al camino público Chillán - San Ignacio, y un área de 72 metros cuadrados adicionales, para acceso al camino de servidumbre, desde propiedad dominante, conforme a imágenes N°s 7, 8 y 10 del Informe Pericial agregado a folio 62, conforme se ha explicado en el motivo Vigésimo Sexto de este fallo; b) Que, se fija como indemnización en favor de los demandados, de conformidad al artículo 847 del Código Civil, la suma de 335.2 Unidades de Fomento, correspondiente a los metros cuadrados de la servidumbre de tránsito. V.- EN CUANTO A LAS COSTAS: Que cada parte pagará sus costas”*.

Contra dicho fallo la demandada dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

Con fecha nueve de abril de dos mil veintidós, se ordenó traer los autos en relación.

**Con lo relacionado y considerando:**

**I. En cuanto al recurso de casación en la forma.**

**Primero:** Que, el abogado recurrente señala que denuncia el vicio recogido en el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que dispone: *“El recurso de casación en la forma ha de fundarse precisamente en alguna de las causas siguientes (...) 5° En haber sido pronunciada [la sentencia] con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170”*. 4. A su vez, el artículo 170 N° 4 del texto legal recién citado, prescribe textualmente: *“Artículo 170. (193). Las sentencias definitivas de primera o de única instancia (...) contendrán: (...) 4° Las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia”*.



Añade que impugna la sentencia de marras por la ausencia de un razonamiento y ponderación racional, pormenorizada y justa de la prueba rendida por las partes, en particular del informe técnico pericial presentado por su representada en lo que se refiere al monto de la indemnización que corresponde pagar por los perjuicios causados por la constitución de la servidumbre de tránsito demandada. El vicio de nulidad consiste especialmente en la falta de razonamiento y explicación que permita entender por qué el Tribunal no ponderó de manera racional ni detallada el informe técnico presentado por su parte y simplemente atribuyó mayor valor probatorio al informe emitido por la perito doña María José Vidal Rojas, en desmedro del informe pericial emitido por el ingeniero forestal don Víctor Vargas Rojas, quien es perito judicial de la nómina de la Corte de Apelaciones de Concepción y Chillán. Además, el perito Víctor Vargas Rojas compareció como testigo en juicio reconociendo la autoría de su informe, explicando la metodología empleada y justificando sus conclusiones.

Más adelante expresa el recurrente, que acorde con lo razonado en el fallo, la decisión de fijar el monto indemnizatorio en la suma de apenas UF 332.5 se adoptó considerando única y exclusivamente el informe emitido por la perito doña María José Vidal Rojas (folio 76), sin considerar la prueba técnica acompañada por su parte a folio 33, consistente en el informe emitido por el perito Víctor Vargas Rojas, que fija el monto que corresponde indemnizar en la suma de UF 10.288,865 (expresado en pesos chilenos equivalentes a la suma de \$328.576.4463), compuesta por \$235.400.000 equivalente al valor comercial del terreno que constituiría la servidumbre y \$93.176.446 equivalente al monto de los perjuicios que reportaría la constitución de la misma.

Enfatiza el letrado, que el Tribunal debió discurrir sobre las razones que tuvo a la vista para desestimar el informe acompañado por su parte y otorgarle mayor valor probatorio al informe del demandante, sin embargo, no lo hizo. Asevera que el análisis de la prueba que se reclama resulta esencial, ya que existen notables diferencias entre el informe emitido por la perito doña María José Vidal Rojas y el informe emitido por el perito Víctor Vargas Rojas, lo que determina la fijación de un monto indemnizatorio diametralmente distinto. A saber: el peritaje emitido por la señora María José Vidal Rojas fijó la indemnización considerando que la servidumbre demandada ocuparía una superficie de solo 0,838 hectáreas. Adicionalmente, estimó que no es necesario modificar el camino existente para constituir la servidumbre. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas determinó que la superficie de la servidumbre alcanzaría 4,28 hectáreas con una longitud (largo del camino) de 1.403 metros. Adicionalmente, consideró necesario ensanchar el camino actual en 3 metros a cada lado para constituir la servidumbre. Por otro lado, concluyó que es necesario habilitar una faja de incendio de 10 metros a cada lado del camino que servirá de servidumbre, ya que las certificaciones FSC y Certfor<sup>4</sup> -que FASA debe cumplir por protocolo interno- lo exigen. Al final de la página 10 del informe, su perito señala que Certfor y FSC “imponen altos estándares de certificación internacional ambiental a los cuales adhiere la Compañía para mantener su competitividad en los mercados internacionales”.

Adiciona el compareciente, que el peritaje emitido por la perito María José Vidal Rojas determinó que la constitución de la servidumbre no significaría un aumento del



flujo vehicular. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas determinó que era evidente el aumento de flujo vehicular producto de la constitución de la servidumbre.

Por otra parte, el peritaje emitido por la perito María José Vidal Rojas determinó que la constitución de la servidumbre no limitaría el uso del suelo, ya que Forestal Arauco no requeriría cortar árboles para habilitar la servidumbre producto de no ser necesario ensanchar el camino existente. Tampoco menciona la necesidad de habilitar faja o fajas de protección de incendios. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas determinó la necesidad de habilitar fajas de protección de incendios, lo que limitaría el uso de suelo.

En lo que concierne a la valorización del metro cuadrado para determinar el valor comercial del terreno que constituiría la servidumbre, el peritaje emitido por doña María José Vidal Rojas determinó la exigua suma de 0,04 UF el metro cuadrado (esto es, UF 400 por hectárea igual a \$13.048.388), en base al ejercicio comparativo de precios de seis compraventas que cita en su informe. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas, valorizó comercialmente el precio por hectárea en la suma de \$55.000.000 equivalentes a UF 1.722,25, en base a la comparación de precios de diez compraventas, además de ponderar las ofertas de venta vigentes de acuerdo a publicaciones en sitios web. Para lo anterior, el perito Vargas Rojas utilizó las directrices emanadas de las normas internacionales de valuación (IVSC, 2020), en específico, el método denominado “Enfoque Mercado”.

Respecto a los perjuicios relacionados con el manejo forestal del predio por parte de Arauco, la perito al final de su informe señala que *“no es materia de esta perito arquitecto tasador pronunciarse”*. El tribunal no hizo mención sobre este punto lo que conculca el principio que “todo daño debe ser reparado”, más si se considera que el giro de su representada es precisamente el forestal y la misma perito judicial constató que el predio Porvenir 3 presenta actividad forestal (pág. 4 informe). En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas analiza detalladamente los perjuicios en el manejo forestal que trae consigo la constitución de la servidumbre.

Sostiene el letrado, que las conclusiones de ambos informes técnicos son diametralmente opuestas y la ausencia de valoración integral y explicación de los razonamientos que tuvo en consideración el Tribunal para otorgar mayor valor probatorio a un informe que a otro, no resulta baladí, toda vez que la conclusión del peritaje acompañado por su parte difiere significativamente de lo resuelto por el Tribunal en base al informe emitido por doña María José Vidal Rojas, en lo que respecta al monto de la indemnización que corresponde pagar a su representada por la constitución de la servidumbre demandada.

Añade que los informes periciales deben ser valorados conforme a las reglas de la sana crítica, así lo mandata el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, sin embargo, la sentencia recurrida no ha explicitado de modo alguno los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados en virtud de los cuales otorgó un mayor valor probatorio al informe emitido por doña



María José Vidal Rojas, en desmedro del informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas.

Asevera el impugnante, que el perjuicio ocasionado a su representada por el vicio en comento es manifiesto, ya que el fallo i) no exterioriza las razones que tuvo para preferir unos medios de prueba por sobre otros y, por ende, ii) priva a su representada de la posibilidad de conocer en forma completa el raciocinio efectuado por el juez para resolver el asunto controvertido, vulnera la garantía de un justo y racional procedimiento y conculca la posibilidad de fiscalizar la actividad jurisdiccional, impidiendo que se recurra de la sentencia por medio de la interposición de un recurso de apelación correctamente fundado, con toda la información disponible para ello, en busca de una solución a los errores o agravios constatados en la sentencia. En otras palabras, se priva a su parte de sus derechos procesales de apelación, derivados de las reglas que rigen la impugnabilidad de la sentencia definitiva. Tal perjuicio sólo puede ser reparado con la invalidación de la sentencia, por cuanto proviene de un vicio de nulidad que se ha perpetrado en el pronunciamiento mismo del fallo que, de no subsanarse, torna en arbitrario lo resuelto por el tribunal, impidiendo la efectividad del eventual recurso de apelación que pudiera interponer, dejando en la más completa indefensión jurídica a su mandante. La influencia que tal vicio ha tenido en lo dispositivo del fallo, es evidente, ya que de haber otorgado el mismo valor probatorio a los informes de cada parte, se habría fijado un monto de indemnización mayor en favor de su representada.

Finalmente, pide a esta Corte, invalidar la sentencia, conforme a las causales invocadas y de conformidad a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, dictar la correspondiente sentencia de reemplazo con arreglo a la ley, valorando correctamente la prueba aportada en el juicio y, en consecuencia, aumente el monto indemnizatorio que corresponde pagar a su representada a la suma de UF 10.288,865 (equivalente a \$328.576.446) o aquella que estime corresponder en derecho, con costas.

**Segundo:** Que, la sentencia de acuerdo con el número 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los números 5° a 9° del citado Auto Acordado de la Corte Suprema de Justicia de 30 de septiembre de 1920, debe contener las consideraciones de hecho o de derecho que le sirven de fundamento, exigencia que, tiende a asegurar la justicia y la legalidad de los fallos y a proporcionar a los litigantes los antecedentes que les permitan conocer los motivos que determinaron la decisión del litigio para la interposición de los recursos por medio de los cuales fuere posible la modificación o invalidación de los mismos.

**Tercero:** Que, en la especie, la sentencia impugnada cumple a cabalidad con el requisito que el recurrente dice omitido, desde que en sus motivaciones décima sexta a vigésima séptima se contiene la enumeración de los medios de prueba aportados por las partes y todo el ejercicio hermenéutico que el recurrente echa en falta, asentando finalmente los hechos a que lo condujeron las evidencias de la causa, cumpliéndose así con la exigencia del N° 6° del referido Auto Acordado de 1920, en cuanto a que la sentencia debe contener “...*los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose en caso necesario*



la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales” lo que equivale, entonces, a concluir que se ha respetado el N° 4° del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil.

**Cuarto:** Que, sucede, simplemente, que todo el razonamiento del tribunal *a quo* no es compartido por la sociedad demandada, que lo entiende errado, mas la causal de casación esgrimida no consiste en denunciar la impropiedad de las reflexiones del juzgador sino en la ausencia de estas. Claramente el recurso idóneo para desvirtuar la valoración de la prueba, las reflexiones fácticas y jurídicas y las conclusiones a las que se arribó en lo dispositivo, es el de apelación y no la casación en la forma que, como se sabe, tiene por objeto, mediante las causales establecidas en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, controlar que el proceso haya sido uno debido, de acuerdo a lo que previene el inciso sexto del N° 3° del artículo 19 de la Constitución Política de la República, de suerte que la incorrección de los razonamientos del juzgador o la valoración errada de los medios de prueba escapen a los límites de la nulidad procesal, de la que forma parte la casación en la forma.

**Quinto:** Que, en virtud de los razonamientos precedentes, el recurso de nulidad formal interpuesto no puede prosperar y debe, necesariamente, ser desestimado.

## **II.- En cuanto al recurso de apelación.**

**Sexto:** Que, el apelante sostiene que la sentencia yerra al fijar el monto indemnizatorio en la exigua suma de UF 332.5, ya que está acreditado mediante informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas, que dicho monto debió ser al menos de UF 10.288,865. Tal yerro se explica porque solo se consideró el informe pericial emitido por doña María José Vidal Rojas, el cual carece de sustento técnico, en desmedro del informe técnico acompañado por su parte a folio 33, en el cual se acredita y justifica cada uno de los ítems que avalan el monto de la indemnización ascendente a la suma de UF 10.288,865 (expresado en pesos chilenos equivalentes a la suma de \$328.576.4465). Valor UF al 18 de abril de 2022: \$31.935,15 (fecha de emisión del informe técnico del perito Víctor Vargas Rojas).

Aduce que el peritaje emitido por doña María José Vidal Rojas fijó la indemnización considerando que la servidumbre demandada ocuparía una superficie de solo 0,838 hectáreas. Adicionalmente, estimó que no es necesario modificar el camino existente para constituir la servidumbre, pero la conclusión consistente en que el camino existente no se debe ensanchar, no se encuentra fundamentada en parámetros o criterios objetivos, sino que en un hecho meramente observacional. Por otra parte, en la página 11 como también en las conclusiones de la página 15, la perito enfatiza en el bajo flujo vehicular particular que observó en la audiencia de reconocimiento. Sin embargo, esta conclusión carece de todo sustento técnico objetivo, ya que la medición del flujo vehicular no puede sustentarse solo en la observación que hace en una visita a terreno que duró solo por 1 hora 30 minutos. Resulta relevante el flujo vehicular, ya que la testigo no tachada de la demandante, Alejandra Barría Asencio, indicó que el representante legal de Inversiones Silvestre le señaló que realizaría una parcelación en el predio dominante para luego vender, de ahí la necesidad de tener acceso a la Ruta N°605 mediante la servidumbre. En cambio, el informe técnico emitido por el perito



Víctor Vargas Rojas determinó que la superficie de la servidumbre alcanzaría 4,28 hectáreas con una longitud (largo del camino) de 1.403 metros. Además, compareció como testigo en el juicio, reconociendo la autoría de su informe, explicando la metodología empleada y justificando sus conclusiones. El perito consideró necesario ensanchar el camino actual en 3 metros a cada lado. Las razones del ensanche son las siguientes: i) buena práctica caminera recomendada por la unidad de vialidad del Ministerio de Obras Públicas; ii) el camino donde pasará la servidumbre empalma con la Ruta pública N 605 que tiene un ancho de 12 metros. Adicionalmente, concluyó que es necesario habilitar una faja de incendio de 10 metros a cada lado del camino que servirá de servidumbre, ya que las certificaciones FSC y Certfor7 -que FASA debe cumplir por protocolo interno- lo exigen. Al final de la página 10 del informe del perito Víctor Vargas, se señala que Certfor y FSC “imponen altos estándares de certificación internacional ambiental a los cuales adhiere la Compañía para mantener su competitividad en los mercados internacionales”. Asimismo, en la página 19 aborda desde un punto de vista técnico el aumento futuro del flujo vehicular.

Por otro lado, manifiesta el recurrente que el peritaje emitido por doña María José Vidal Rojas determinó que la constitución de la servidumbre no limitaría el uso del suelo, ya que Forestal Arauco no requeriría cortar árboles para habilitar la servidumbre producto de no ser necesario ensanchar el camino existente, tampoco hace mención a la necesidad de habilitar faja o fajas de protección de incendios. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas determinó la necesidad de habilitar fajas de protección de incendios, lo que limitaría el uso de suelo. Señala la necesidad de habilitar fajas de protección de incendios: a) de 10 metros a cada lado del camino (pág. 14) y b) en el deslinde con el predio dominante Boyen-Larqui, asumiendo que se puedan construir casas en dicho predio (pág. 15 y pág. 16), requiriéndose una faja de libre vegetación de 20 metros y una faja corta combustible de 80 metros, según lo exigido por CONAF, acompañando incluso un plano que ilustra las plantaciones forestales y las plantaciones nativas que se verían afectadas por la habilitación de estas fajas, sumado a un cuadro que detalla la superficie afectada respecto a cada clase de plantación.

En lo concerniente a la valorización del metro cuadrado para determinar el valor comercial del terreno que constituiría la servidumbre, el peritaje emitido por doña María José Vidal Rojas determinó la exigua suma de 0,04 UF el metro cuadrado (esto es, UF 400 por hectárea igual a \$13.048.388), en base al ejercicio comparativo de solo seis compraventas celebradas el año 2021 que cita en su informe. Al inicio de la página 12 de su informe, señala que estas “seis propiedades transadas el año 2021, son similares en cuanto a ubicación, uso, accesibilidad”, comercialización, entre otros factores, respecto al predio Porvenir 3. Sin embargo, de la misma “imagen D.” que se acompaña es posible apreciar que ninguno de los seis predios “comparables” tiene acceso directo a un camino principal como la Ruta N-605, como sí lo tiene el predio dominante Porvenir 3. Es más, se evidencia que buena parte de los “inmuebles comparables” ni siquiera tienen acceso directo a caminos secundarios. La situación de accesibilidad de un inmueble impacta directa e indeclinablemente en su comercialización, sin embargo, llama poderosamente la atención que en ambos factores (accesibilidad y comparación) la perito entregó a los seis



predios referidos una ponderación entre el 95% y 100% de similitud respecto al predio Porvenir 3. Por su parte, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas valorizó comercialmente el precio por hectárea en la suma de \$55.000.000 equivalentes a UF 1.722,25, en base a la comparación de precios de diez compraventas, además de ponderar las ofertas de venta vigentes de acuerdo a publicaciones en sitios web. Para lo anterior, utilizó las directrices emanadas de las normas internacionales de valuación (IVSC, 2020), en específico, el método denominado “Enfoque Mercado”. Enfatiza que todas las compraventas comparadas por el perito Víctor Vargas Rojas pertenecen al mismo sector donde se encuentra emplazado el predio Porvenir 3, esto es, en el sector Boyen (el nombre del predio dominante, de propiedad de Inversiones Silvestre SpA, justamente es “Boyén Larqui”) o en el sector Quilmo, situación que se hace extensiva a los inmuebles en venta según ofertas web que el perito tuvo a la vista. Según inscripción de dominio -acompañada como anexo al informe pericial y como prueba documental por su parte- el predio Porvenir 3 ubicado en Porvenir, lugar Quilmo, comuna de Chillán, que tiene una superficie aproximada de 270,40 hectáreas y los siguientes deslindes: NORTE, estero Quilmo, que lo separa de Octavio Rosales; ESTE, antiguo camino público de Chillán a San Ignacio y Juan Mallar, separado por cerco; SUR, con Luis Molina, sucesión Quijada Zapata y Mario González, separado por cerco (hoy con Inversiones Silvestre SpA); y OESTE, con Octavio Rosales en línea quebrada, separada por cerco.

Respecto a perjuicios relacionados con el manejo forestal del predio por Forestal Arauco, la perito María José Vidal Rojas al final de su informe señala que “*no es materia de esta perito arquitecto tasador pronunciarse*”. El tribunal no hizo mención sobre este punto en su sentencia, lo que conculca el principio que “todo daño debe ser reparado”, más si se considera que el giro que desarrolla su representada es precisamente el forestal y la misma perito constató que el predio Porvenir 3 presenta actividad forestal (pág. 4 informe). Por contrapartida, el informe del perito Víctor Vargas Rojas contempla un razonado y técnico análisis justamente respecto a esta importante materia -perjuicios vinculados al manejo forestal del predio- de la cual la perito Vidal Rojas se declara incompetente para pronunciarse. En cambio, el informe técnico emitido por el perito Víctor Vargas Rojas analiza detalladamente los perjuicios en el manejo forestal que trae consigo la constitución de la servidumbre y para ello tuvo a la vista -entre otros antecedentes- el Plan de Manejo de Plantaciones Forestales del predio Porvenir 3, aprobado en abril de 2019 por la Corporación Nacional de Forestal (CONAF), documento esencial al evaluar y ponderar eventuales perjuicios que pudiera irrogar la constitución de una servidumbre de tránsito en un predio cuya actividad productiva es precisamente la forestal. Bajo este contexto, llama poderosamente la atención que un documento de la importancia del Plan de Manejo referido no haya sido mencionado por la perito Vidal Rojas en su informe, ni tampoco haya sido solicitado a las partes para su debida lectura y ponderación.

Postula el recurrente que el artículo 847 del Código de Procedimiento Civil señala expresamente que el dueño del predio dominante debe pagar el valor del terreno necesario para la servidumbre “*y resarciendo todo otro perjuicio*”, sin embargo, en el



informe de la perito doña María José Vidal Rojas -único elemento probatorio en que el tribunal funda su decisión respecto a la indemnización- no se analizan los perjuicios relacionados con el manejo forestal del predio. Releva que tratándose de servidumbres de tránsito el legislador mandata a que se indemnice sin excepciones todo daño causado, a diferencia de otras clases de servidumbres (como las de tipo eléctrico) donde la ley indica una enumeración taxativa de perjuicios indemnizables, lo que se justifica en el interés público que rodea su constitución, interés que no se presenta en el caso de autos.

Expresa que la falta de valoración probatoria del informe técnico acompañado a folio 33 debe ser subsanado por el Tribunal ad quem, que deberá revocar la sentencia y enmendar con arreglo a derecho la decisión definitiva, valorando en su justa medida y razonadamente los informes acompañados por las partes y, en su mérito, declarar que el monto de la indemnización que corresponde pagar asciende a la suma de UF 10.288,865 (equivalente a la fecha de emisión del informe pericial a \$328.576.446) o aquella suma que se determine corresponder en derecho.

Finalmente, solicita a esta Corte enmendar de acuerdo a derecho la sentencia recurrida y, en definitiva, declarar que se revoca la sentencia apelada y, en su lugar se fija el monto de la indemnización que corresponde a su representada en la suma de UF 10.288,865 o aquella que determine corresponde en derecho, con costas.

**Séptimo:** Que, ante esta Corte, a folios 11, 12 y 13 del expediente digital, con fecha 16 de octubre de 2023, el abogado de la demandada acompañó los siguientes documentos: 1. Certificados de título de ingeniero forestal y de estudios de postgrado de don Víctor Vargas Rojas; 2. Certificado N° 3, emitido con fecha 17 noviembre de 2022, por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas que acredita que don Víctor Vargas Rojas ha prestado servicios como Perito Tasador desde el año 1991 y que actualmente se mantiene vigente en el listado de peritos del Ministerio antedicho; 3. Decreto Núm. 94 Exento emitido en Santiago con fecha 30 de marzo de 1999 por el Ministerio de Hacienda que ordena la ampliación de la lista de peritos para la VIII Región, del Bío Bío, a partir de la cual se designaran los miembros de la comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización en procedimientos expropiatorios; 4. Nómina de peritos, Bienio 2022-2023, Corte de Apelaciones de Chillán donde don Víctor Vargas Rojas figura como perito para las especialidades de Agrimensor, Ecología, Geomensura, Ingeniería Ambiental, Ingeniería Forestal; 5. Nómina de peritos, Bienio 2022-2023, Corte de Apelaciones de Concepción donde don Víctor Vargas Rojas figura como perito para las especialidades de Agrimensor, Ecología, Geomensura, Ingeniería Ambiental, Ingeniería Forestal, Tasación Inmuebles Agrícolas Partición y Subdivisión de Predios, Tasación Bienes Raíces Agrícolas, Forestales y Urbanos, Tasación Inmobiliaria Rural y Agrícola, Tasador de Servidumbres Mineras, Tasador de Derechos de Agua y Topografía; 6. Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras emitida por Ministerio de Economía de España el 9 de abril de 2003 y actualizado al 2 de diciembre de 2015; 7. Estándares internacionales de valoración (IVS 2020) vigentes a partir del 31 de enero de 2020 emitido por Consejo de Normas Internacionales de Valoración, Reino Unido. Se acompaña documento traducido al





español; 8. Valoraciones Inmobiliarias, 2015/2016, Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Autor: María Fernández Bances; 9. Presentación “Resumen Buenas Practicas Forestales” emitido por empresas Arauco; 10. Guía de Prácticas de Conservación de Suelos y Agua en agosto de 2012 por forestal Arauco S.A; 11. Guía Técnica de Buenas Prácticas Recursos Naturales Agua, Suelo, Aire y Biodiversidad Subsecretaría de Agricultura emitida por la Comisión Nacional de Buenas Prácticas Agrícolas, año 2008; 12. Guía básica de Buenas Prácticas para Plantaciones Forestales emitida por CONAF, año 2013; 13. Manual de Buenas Prácticas Forestales para la Protección Hídrica en cuencas que abastecen a comités de agua rural emitido por Instituto Forestal, año 2020; 14. Manual del Sistema de Gestión Integrado de Medio Ambiente, seguridad y salud ocupacional emitido por Empresas Arauco en noviembre de 2021; 15. Manual de Buenas Prácticas de Transporte Forestal emitido por Corporación de la Madera y 16. Set de diez Manuales que fijan Estándares de Certificación según Criterios y Principios FSC y/Certfor, entre otros.

**Octavo:** Que los documentos singularizados en el basamento previo se tuvieron por acompañados con citación mediante resolución de 16 de octubre del año en curso y no fueron objetados.

**Noveno:** Que, atendido el mérito de autos, debe precisarse que no se impugna aquella parte del fallo de primer grado en cuanto ordenó la constitución de una servidumbre de tránsito en favor del predio de propiedad de la demandante.

Entonces, de acuerdo a lo previsto en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil, lo que esta Corte debe determinar es si mantiene la indemnización fijada por el juez de letras en favor de la demandada, esto es, la suma de 335.2 Unidades de Fomento, o eleva dicho monto a UF 10.288,865 u otra suma que se determine conforme a derecho.

**Décimo:** Que, el artículo 848 del Código Civil, prescribe *“Si las partes no se convienen, se reglará por peritos, tanto el importe de la indemnización, como el ejercicio de la servidumbre.”*

**Undécimo:** Que, si bien la ubicación y dimensiones de la servidumbre de marras no es materia del recurso de apelación, conviene consignar que conforme se lee en el basamento Vigésimo Sexto del fallo en análisis, el juez, en base a la prueba testimonial presentada por ambas partes, documental consistente en Croquis de Ubicación, Levantamiento Topográfico, acompañado a folio 1, y Plano de Servidumbre de Tránsito de folio 27, y en especial consideración a los informe de peritos agregados a folios 62 y 76, estos últimos, apreciados conforme a las reglas señaladas en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, a los que atribuye valor de plena prueba para determinar el lugar donde debe emplazarse la servidumbre de tránsito pretendida por la actora, estimando que dichos informes dan razón técnica y profesional suficiente; concluye que la servidumbre de tránsito en favor del predio de propiedad de la parte demandante, abarca una superficie totalizada en 8.376 m<sup>2</sup>, equivalente a 0,838 hectáreas y se extiende en una longitud de 1.385 metros, conformada por un camino consolidado ya existente en propiedad de la demandada que llega al camino público Chillán-San Ignacio y por un área de 72 metros cuadrados adicionales para acceso al camino de



servidumbre, desde la propiedad dominante, conforme a imágenes N°s 7, 8 y 10 de Informe Pericial Topográfico de folio 62.

**Duodécimo:** Que, tal como se indica en el fallo en revisión, y lo menciona el recurrente, a folio 33 la demandada acompañó un documento que denomina Informe Pericial Predio Provenir 3, datado el 18 abril de 2022, elaborado por don Víctor Vargas Rojas, dicho instrumento se tuvo por acompañado con citación mediante resolución de 20 de abril de 2022. Luego, según consta a folio 61, el señor Vargas Rojas compareció al juicio como testigo de la demandada.

En el mencionado documento -no objetado- el señor Vargas Rojas, quien se identifica como ingeniero forestal, precisa que el trabajo le fue encomendado por Forestal Arauco S.A., y tenía dos objetivos específicos: (1) Tasación comercial del terreno de servidumbre de ocupación y tránsito y (2) Evaluar los impactos de la servidumbre en el predio.

Explica que para la valoración de las zonas afectadas por el proyecto se utilizó el “Enfoque Mercado”, método que consiste en la búsqueda de antecedentes de mercado aplicables al bien valorado sobre la base de transacciones efectivas y/o potenciales. Como complemento al análisis del mercado local de terrenos rurales realizó visita al predio y a su entorno recorriendo los caminos de acceso y los desarrollos productivos e inmobiliarios del sector. Consigna que se comparó la situación sin proyecto (funcionalidad de camino forestal actual) versus la situación con proyecto (con la funcionalidad adicional que impone la servidumbre de paso y tránsito). El diferencial entre la situación con proyecto y sin proyecto constituyó el impacto de éste. Sobre la base de los parámetros indicados se realizó estimación con software ArcGis Versión 10.5, obteniendo que la superficie de la servidumbre con el estándar requerido de tráfico alcanza a 4,28 ha. Si se considera un valor conservador de mercado en base a las referencias obtenidas de \$55.000.000 por hectárea, el valor comercial correspondiente a la superficie que se ocupará para la servidumbre total es de \$235.400.000.

Añade que los impactos son múltiples y tienen relación con la servidumbre y la colindancia con el predio Boyen-Larqui. Entre ellos se encuentran: afectación del tránsito, afectación de plantaciones forestales y bosque nativo y aumento en los costos de producción y administración predial. La evaluación de los impactos en términos de valorización asciende a \$93.176.446.

**Décimo Tercero:** Que, por otra parte debe tenerse en cuenta que la señora María José Vidal Lagos de profesión arquitecta, según consta a folio 50, fue designada por el Tribunal como perito tasadora.

En su informe allegado a folio 76, la profesional explica que el objetivo principal de su trabajo es informar respecto del valor del terreno en que se constituiría la servidumbre y los perjuicios que se ocasionarían a la propietaria del predio sirviente, conforme al punto de prueba N° 6 de resolución de 20 de enero de 2022 y escrito de 14 de abril de 2022.

Añade que de acuerdo al informe del perito topógrafo se verificó que ambos predios son colindantes y que el predio Boyen-Larqui está desprovisto de toda comunicación con algún camino público, estableciendo el Predio Boyen- Larqui como

predio dominante y al predio Porvenir como predio sirviente, determinando una servidumbre de tránsito de 0,838 hectáreas. Precisa que conforme a las imágenes recopiladas el día del reconocimiento, el camino pretendido como servidumbre se encuentra consolidado.

Consigna también que a fin de determinar el valor de la faja destinada a servidumbre de tránsito necesaria para acceder a la propiedad del demandante -que se determinó en 0,838 hectáreas o 8380 metros cuadrados, de acuerdo con peritaje topográfico- realiza búsqueda de propiedades comparables cercanas a los inmuebles referidos que hayan sido transferidas hasta dos años atrás en el Conservador de Bienes Raíces, utilizando la Metodología de Comparación de Mercado en la Tasaciones de bienes inmuebles. Explica que para la obtención de muestras comparables revisó compraventas transferidas en el Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondientes a seis propiedades transadas el año 2021, similares en cuanto a ubicación, uso, accesibilidad, etc. Así determina un valor de 0.04 UF el metro cuadrado, obtenido de la relación matemática entre precio ajustado y superficie de terreno promedio. Entonces, considerando el valor de la UF al día de reconocimiento en terreno - 27 de mayo del 2022- equivalente a \$ 32.620,97 pesos, el valor de tasación comercial de franja de servidumbre de tránsito de 0.838 hectáreas o bien, 8380 metros cuadrados corresponde a 335,2 UF equivalentes a \$10.934.549 (Diez millones novecientos treinta y cuatro mil quinientos cuarenta y nueve pesos).

**Décimo Cuarto:** Que, el ejercicio judicial de determinar el valor que debe pagarse por la constitución de una servidumbre sobre predios de este tipo no es uno matemático estricto (como lo sería el simplemente obtener un promedio de los valores acreditados en el proceso para otros predios), sino esencialmente uno de ponderación de principios jurídicos y de reglas de experiencia en relación con las características del predio afectado y los valores de mercado.

En concreto, la exigencia legal de determinar la indemnización supone que deben ponderarse el principio de reparación integral del daño causado por la imposición de la servidumbre, que explicita que debe indemnizarse todo el daño pero nada más que el daño; y el principio de evitación del enriquecimiento injusto o sin causa, que implica que los Tribunales no deben conceder indemnizaciones que supongan para el predio dominante obtener una ventaja por un valor menor al que corresponde, o para propietario del predio sirviente obtener una indemnización superior al valor venal de aquello de lo que se ve privado.

**Décimo Quinto:** Que, atendido lo dispuesto en el artículo 848 del Código Civil y teniendo en cuenta la metodología de evaluación descrita por la perito señora Vidal Lagos, la que además se aviene con la extensión, emplazamiento y características de la franja de terreno destinada a servidumbre de tránsito establecida en la sentencia en base al informe elaborado por el perito topógrafo, esta Corte comparte lo expuesto por el juez en los basamentos Vigésimo Séptimo y Vigésimo Octavo del fallo en revisión, desarrollo argumentativo que lo condujo fundadamente a fijar el valor de la indemnización que debe pagar el dueño del predio dominante por la constitución de la presente servidumbre, sin que en la ponderación efectuada por el magistrado se incurra



en los yerros denunciados por el recurrente, atendido especialmente la naturaleza de la controversia sobre el monto de la indemnización pretendida y los conocimientos técnicos de la señora Vidal Lagos, quien interviene formalmente en esta causa como perito, cuyas conclusiones justificadamente priman sobre un documento elaborado por don Víctor Vargas Rojas a cuyo contenido además se refiere al comparecer como testigo.

**Décimo Sexto:** Que, en nada alteran lo razonado y concluido, los documentos acompañados en segunda instancia por el abogado de la demandada, detallados en el basamento Séptimo precedente, lo mismo que las observaciones formuladas en la presentación de folio 11.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes y 768 y siguientes, todos del Código de Procedimiento Civil, se declara:

**I. Que se rechaza el recurso de casación en la forma** deducido por el abogado señor Felipe Gallardo Toledo, en representación de la parte demandada, en lo principal de su escrito de folio 87, en contra de la sentencia definitiva de 19 de julio de 2022.

**II. Que se confirma,** en todas sus partes, la aludida sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra Paulina Gallardo García.

No firma el Fiscal Judicial señor Solón Viguera Seguel, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y a su acuerdo, por encontrarse ausente, haciendo uso de feriado legal.

**R.I.C. N°595-2022.-Civil.**



Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministra Presidente Erica Livia Pezoa G. y Ministra Paulina Gallardo G. Chillan, catorce de noviembre de dos mil veintitres.

En Chillan, a catorce de noviembre de dos mil veintitres, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica  
y su original puede ser validado en  
<http://verificadoc.pjud.cl>  
Código: QFNXXJKBTNM