

Vim.  
C.A. de Valparaíso

Valparaíso, ocho de marzo de dos mil veinticuatro.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia enalzada previa eliminación del segundo párrafo del considerando Octavo, el considerando Décimo y tercer apartado de lo resolutivo.

**Y TENIENDO ADEMÁS, Y EN SU LUGAR, PRESENTE:**

**PRIMERO:** Que con fecha seis de septiembre de dos mil veintidós, doña Daniela Torres Flores, Jueza Subrogante del Primer Juzgado de Letras de San Felipe, dictó sentencia en causa **Rol C 3290-2019**, caratulada **“Porfiri con Servicio de Vivienda y Urbanización Región de Valparaíso”**, sobre procedimiento especial de reclamación en contra el monto provisional de expropiación del artículo 12 del Decreto Ley N° 2186; sentencia rectificadora con fecha veinte de octubre de dos mil veintidós, que acogió el reclamo interpuesto en contra del Serviu, en cuanto se declara:

**A.-** Que el valor de la indemnización definitiva por la expropiación del inmueble de la reclamante materia de autos, asciende a la suma de \$651.006.400.

**B.-** Que la suma indicada precedentemente, se reajustará desde la fecha del depósito del valor provisional de la indemnización, esto es, 1 de octubre de 2018, hasta su pago efectivo, y devengará intereses corrientes para operaciones reajustables desde el 11 de mayo de 2019, fecha de posesión material del inmueble expropiado, hasta su pago efectivo.

**C.-** Que la demandada debe pagar al actor las costas del juicio, a título de indemnización de perjuicios.

En contra de esta sentencia se alzarón tanto la reclamante como el Serviu.

**SEGUNDO:** Que, como cuestión previa, procede dejar establecido que el reclamo materia de la controversia se dedujo por don Lautaro Ríos Álvarez, abogado en representación de don Raimundo Benito Porfiri Romagnoli, respecto del monto fijado como indemnización provisional de expropiación, efectuada por Serviu, respecto del predio de su representado denominado lote N°13, parte del rol de avalúo 1-2 de la comuna de San Felipe, afectando una superficie de 8.137,58 metros cuadrados, tasándose en \$39.492 el metro



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

Código: QBDVXMGXLTf

cuadrado, fijándose una indemnización provisoria de \$321.369.309. Solicita que en definitiva se determine que el valor del metro cuadrado de la superficie expropiada es de 6 Unidades de Fomento, y que el verdadero valor de la indemnización expropiatoria que se le debe pagar asciende a \$1.321.984.538.-, en moneda de mayo de 2018, o el mayor valor que se establezca con el mérito de la prueba que se rinda, como justa indemnización, más reajustes e intereses, con costas.

**TERCERO:** Que, el reclamante dedujo apelación en contra de la sentencia definitiva respecto del valor del metro cuadrado del terreno expropiado. Señala que la sentencia fijó el monto de indemnización teniendo en consideración la suma de \$80.000 el metro cuadrado, en circunstancias que debió ser, al menos, el doble de esta cantidad. Pide que esta Corte la enmiende con arreglo a derecho, declarando que la indemnización definitiva debe ser la cantidad de \$1.321.984.538, a razón de \$162.454,26 el metro cuadrado de terreno, en moneda de mayo de 2018, o en el mayor valor que se determine de acuerdo a las pruebas rendidas, confirmando en todo lo demás la sentencia.

Funda su recurso señalando que por Resolución Exenta N°60-4720/2018 de fecha 23 de agosto de 2018, el Serviu Región de Valparaíso expropió el lote de terreno signado N°13 en el “Proyecto de Expropiaciones DRS-P N° 12192, Lámina 14 de 22”, de superficie 8.137,58 metros cuadrados, necesario para la obra “Circunvalación San Felipe, Tramo H: Hermanos Carrera Norte y Hermanos Carrera Oriente, comuna de San Felipe”, Rol de avalúo 1-2 de dicha comuna, correspondiente al predio denominado Chacra Santa Catalina situado en el sector urbano de la comuna de San Felipe, de dominio de Raimundo Benito Porfiri Romagnoli. La resolución que contiene el acto expropiatorio fue publicada en Diario Oficial el 1 de septiembre de 2018.

La indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos en la cantidad de \$321.369.309 a razón de \$39.492 el metro cuadrado expropiado, equivalente a 1,4592 UF al valor de la fecha de tasación, fue consignada por el expropiante en la gestión judicial voluntaria autos rol V-228-2018 del Primer Juzgado de Letras de San Felipe, con fecha 25 de septiembre de 2018.

Señala que el considerando Octavo de la sentencia establece que la tasación del inmueble expropiado realizada por la comisión de peritos designada por la demandada, no dice relación con el valor real del terreno. El informe de la comisión expresa que la propiedad se encuentra emplazada en un sector urbano, según el plan regulador comunal de San Felipe, zonificación H3, esto es, preferentemente con destino habitacional con desarrollo de nivel medio a medio bajo y con frente al poniente con sector de calle Abraham Ahumada. Sin



embargo, esas características, condiciones, y lugar informadas quedaron refutadas por el Oficio remitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Felipe, que refiere que el predio se emplaza en área urbana de la ciudad, dentro de la zona H-5 de uso de suelo, y que no enfrenta ni ha enfrentado la calle Abraham Ahumada, por no encontrarse vinculado territorialmente a ella. Esto fue refrendado por la propia perito presentada por la demandada y corroborado con prueba confesional y testimonial.

El considerando Octavo en su inciso final señala que el Tribunal en “forma prudencial” determinará el monto de la indemnización final por concepto de la expropiación en razón de una tasación de \$80.000 el metro cuadrado, que considerando los 8.137,52 metros cuadrados expropiados alcanza a \$651.006.400. Este valor corresponde a 2,758 UF. Es decir, tan solo 1,298 UF más que aquél fijado por la Comisión de Peritos.

Sostiene que yerra la sentencia recurrida al fijar la indemnización definitiva de forma prudencial incumpliendo el mandato constitucional del artículo 19 N°24 que obliga a determinarla en sentencia ajustada a derecho, y ella lo está si esa determinación está sustentada en las pruebas aportadas por las partes, a que obliga y faculta presentar el artículo 14 del D.L. 2186, apreciadas de la forma que establecen las reglas procesales de valoración de cada prueba.

Indica que si bien la sentencia en los considerandos Tercero y Cuarto señala cada una de las pruebas allegadas a la litis y efectúa una síntesis de ellas, y dice en el considerando Octavo que ha apreciado la prueba rendida en forma legal y ha considerado los informes periciales, en verdad, no hay razonamiento alguno de apreciación efectiva de cada una de las pruebas que permita concluir que el valor de tasación que fija por metro cuadrado en \$80.000 sea el real y justo precio que compense el daño patrimonial efectivamente causado. De haberse realizado efectivamente una apreciación de las pruebas conforme a las reglas legales habría llegado a la conclusión de valoración del metro cuadrado muy superior, incluso mayor al estimado por el expropiado en su demanda, considerando que éste si bien, lo estimó en 6 UF, le otorgó en el petitorio la facultad al Tribunal de fijarlo en el mayor valor que se establezca con el mérito de la prueba que se rinda.

Refiere que las pruebas rendidas establecen un mayor valor al fijado en la sentencia. Los elementos probatorios esenciales para determinar el justo valor de los bienes expropiados son los informes periciales. El informe del perito designado por la demandante, don Nino Bozzi Retamal, refleja apropiadamente la dinámica del sector y su justa valoración, pues, considerando las características del predio expropiado, ubicación y entorno y en base a valores referenciales de 3 transacciones efectivas y 3 ofertas llega a establecer un valor por metro



cuadrado de 7,58 U.F. El informe pericial de la perito designada por el Serviu, doña Marcela Maturana, en cambio, evidencia contradicción entre los datos técnicos que utiliza para establecer los valores que informa y los ajustes arbitrarios a la baja que realiza, con los cuales desvaloriza la realidad de esos datos para escoger valores que se aproximen a aquél tasado por la Comisión Tasadora que era del todo erróneo. Con estos ajustes arbitrarios informa un valor de 1,79 U.F./m<sup>2</sup>. Es decir, sólo 0,34 U.F más que aquél de la Comisión Tasadora. Si se descarta por ser infundados y del todo arbitrarios cada uno de los ajustes que la perito realizó y se utiliza únicamente en los datos suministrados por ella, necesariamente se llega a la conclusión que dichos datos justifican un valor por metro cuadrado más de 3 veces superior al tasado provisionalmente y al finalmente informado por ella.

Afirma que al efectuar la apreciación de ambos peritajes conforme a las reglas de la “sana crítica”, la regla de la lógica y de la razón suficiente, lleva a la conclusión que el peritaje de la perito de la demandada, debe descartarse en todas aquellas conclusiones derivadas de los ajustes arbitrarios que efectúa para asimilar un valor muy cercano al tasado por la Comisión de Peritos, quedando en evidencia la parcialidad con que finalmente obró esta perito. Siendo así, aplicadas las reglas de la sana crítica al informe pericial de la demandada debe descartarse como prueba del valor final informado, por no adecuarse a la realidad, en cuanto por la regla lógica de la razón suficiente, no se entiende que, considerando las verdaderas características y condiciones del predio expropiado, su entorno y ubicación la perito Maturana llegue al mismo o similar valor que aquél tasado erróneamente por la Comisión Tasadora que situó al predio en un sector de menor valor.

En consecuencia, ha de optarse por la prueba pericial de la parte reclamante, apreciada conforme a las mismas reglas de la sana crítica, la que en base a las características y condiciones fácticas verdaderas establecidas en la sentencia y valores referenciales de predios comparables en tamaño, destino y cercanía geográfica determina un valor promedio de 7,58 U.F./m<sup>2</sup>. Valor que no está tan alejado de los valores obtenidos por la perito del demandado, descartados los ajustes arbitrarios que efectúa.

La conclusión lógica es que el valor de \$80.000 por m<sup>2</sup>, equivalentes a 2,75 UF fijado en la sentencia no es el real ni corresponde al justiprecio de mercado.

Añade que las declaraciones de dos testigos presentados por la reclamante son concordantes entre sí, quienes establecen un valor de 10 a 12 U.F. por metro cuadrado de terreno expropiado, superior al informado por el perito don Nino Bozzi Retamal en su informe.



Finaliza señalando que del análisis de las pruebas pericial y testimonial de la demandante, debe concluirse que, siendo la pericial la de mejor aptitud para esta clase de materia, ha de ser preferida ésta por sobre la testimonial rendida, y en consecuencia ha de tenerse por determinado el valor del metro cuadrado del lote N° 13 expropiado el informado por el perito Nino Bozzi Retamal en su informe no objetado ni observado por la contraria, en 7,58 UF.

Atendido que la estimación de la demandante de 6 UF/m<sup>2</sup> es inferior a dicha cantidad, se encuentra acreditada suficientemente.

**CUARTO:** Que, el abogado de Serviu V Región, también dedujo apelación en contra de la sentencia definitiva que acogió el reclamo. Pide que esta Corte revoque la sentencia y en definitiva determine:

1) Que el monto de indemnización corresponde a la suma de \$321.369.309 o en su defecto a la suma de \$394.392.054 que corresponde a la tasación determinada por la perito Marcela Maturana Donoso, o la suma que se estime de derecho en conformidad al mérito del proceso y que en cualquier caso no sea superior a la suma establecida en la sentencia recurrida;

2) Que se desestime la pretensión del actor del pago de costas del juicio, determinándose no condenar en costas al reclamado, atendidas las razones y defensas expuestas y por no resultar totalmente vencido en estos autos.

Todo lo anterior con expresa condena en costas del reclamante.

Funda su recurso señalando que en cuanto al valor determinado como monto de indemnización por el predio expropiado la sentencia en el considerando Octavo señala que el monto asignado por la comisión de peritos no dice relación con el valor real del terreno atendido el emplazamiento erróneo efectuado por dicha comisión, por lo que hace lugar a la reclamación deducida y determina en forma prudencial el monto de la indemnización final por concepto de expropiación que ha sido materia de autos, en razón de una tasación de \$80.000.- el metro cuadrado. Expresa el recurrente que no concuerda con el razonamiento del Tribunal, toda vez que no se ajusta a los parámetros o valores expresados en los tres informes periciales que obran en autos (Informe de Comisión de Peritos, Informe del reclamante e informe pericial de Serviu), siendo insuficiente sólo fundar el valor prudencial determinado por el tribunal en la errónea zonificación del inmueble considerado por Comisión de Peritos y características del inmueble, que tampoco son expuestas en la sentencia para fundar cuáles de estas características especiales y particulares del predio hacen necesario el aumento del valor determinado en el ejercicio de la comisión tasadora. Lo indicado se aprecia en el contraste



que existe entre lo determinado como valor definitivo de indemnización y los valores arribados por los tres informes de tasación que valorizaron el inmueble objeto de expropiación: Comisión de peritos establece un valor de indemnización por metro cuadrado de \$39.492, el peritaje de la reclamante \$214.638, y el de la reclamada \$48.464. Expresa que al monto definitivo determinado por el Tribunal se arribó de manera vaga e imprecisa, sin señalar el método utilizado, sólo efectuando un análisis genérico o referencial, carente de explicación de carácter técnico basado en los diferentes elementos tenidos en cuenta a efectos de arribar a dichos montos. Lo anterior deja en la indefensión a la defensa al impedir arribar a una conclusión y cálculo matemático a efecto de determinar el monto exacto por indemnización. La sentencia sólo hace referencia a la no relación entre el valor determinado por la comisión de peritos y el valor real del terreno, por no estar valorizado correctamente, basándose principalmente en la ubicación o emplazamiento del predio en zonificación H-5 del Plan Regulador Comunal de San Felipe, no existiendo mayores referencias a otras circunstancias o características del inmueble expropiado que se sub valoraron como tampoco se observa el análisis de la incidencia efectiva que tuvo la zonificación en el valor real del inmueble.

Sostiene que en el fallo recurrido no se registra análisis de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica. Refiere que de los informes periciales el evacuado por la perito Marcela Maturana Donoso cotejado es el más preciso y que reviste metodología más acuciosa y análisis pormenorizado de las características del inmueble expropiado e incluso presenta el análisis en metodología y factores de valorización utilizados por los otros dos informes que obran en la causa, también se hace cargo del análisis de la correcta zonificación del predio que se señala como fundamento en el mayor valor por metro cuadrado de superficie expropiada asignado por la sentencia.

En segundo lugar, en cuanto al reajuste del valor de indemnización definitiva desde la fecha de depósito del valor provisional de la indemnización, esto es, 1 de octubre de 2018, hasta su pago efectivo, y pago del interés corriente devengado para operaciones de crédito reajustables, desde el 11 de mayo de 2019 hasta su pago efectivo, señala que en virtud de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 17 del D.L N° 2186, su parte solicitó expresamente en causa voluntaria de consignación de indemnización por expropiación, Rol V 228-2021, que el depósito del valor de la indemnización provisional, consignado en Banco del Estado, sea depositado en un banco de la zona, a plazo fijo, a fin de que devengue reajustes e intereses a favor de los expropiados, por tanto, los dineros consignados ganan el reajuste e interés respectivo (interés corrientes para operaciones reajustables), que malamente ha reclamado el actor de estos autos, cumpliendo la entidad expropiante, con el objetivo establecido en el artículo 17 en



relación al artículo 38 del D.S. 2186, no generándose perjuicio al expropiado por este concepto.

Finalmente, señala que resulta del todo improcedente el pago de las costas judiciales a título de indemnización de perjuicios. Las costas no pueden ser consideradas como un daño patrimonial directamente causado por el acto expropiatorio. El correcto sentido y alcance del artículo 38 del D.L. 2.186, que entiende la voz "indemnización" como el daño patrimonial "efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma", no incluye a las costas de un juicio, toda vez que dichas cargas u obligaciones que genera una sentencia o pronunciamiento judicial, resultan ser cuestiones accesorias al juicio, ajenas al objeto del juicio, que tiene por propósito determinar el valor real del objeto expropiado y su dimensión objetiva, que resulta ser el daño patrimonial efectivamente causado por el acto de disposición de la autoridad. Además, no puede considerarse este ítem demandado como parte constitutiva de la indemnización que se demanda, ya que además de tener un carácter accesorio, es de carácter eventual, por cuanto acceder a ello, depende de la decisión del sentenciador en el escenario de ser totalmente vencido en el juicio el demandado, así lo ha sostenido y entendido la Corte Suprema, en fallo que cita el recurrente.

**QUINTO:** Que, lo relativo al valor fijado para el metro cuadrado de terreno en la sentencia recurrida, que es la base del monto de la indemnización y su fórmula de cálculo, constituye un reproche compartido por ambos recursos por lo que se analizará conjuntamente.

Al efecto se tiene presente que el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 establece: *“Cada vez que en esta ley se emplea la palabra ‘indemnización’, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma”*. Esta norma da un contenido concreto al concepto de indemnización empleado en el referido cuerpo normativo, el cual se encuentra en perfecta armonía con lo consagrado en el artículo 19 N°24 de la Constitución Política de la República. Además, delimita claramente las facultades que tienen los jueces del grado al momento de establecer el monto a indemnizar, por cuanto deben atender al daño efectivamente causado, es decir, aquél debe coincidir de manera exacta con el perjuicio sufrido por causa de la expropiación.

**SEXTO:** Que, atendida la naturaleza del asunto, referido a la valoración o apreciación económica de un inmueble, es incuestionable que tal materia está entregada a peritos, como claramente lo confirma la ley que regula la materia al entregar la fijación del valor provisorio a una comisión de expertos y luego al reglamentar el procedimiento de



reclamo, le exige al demandante que en el mismo acto designe un perito para que evalúe el monto en que estima la indemnización. Por consiguiente, está dentro de las atribuciones del juez aceptar o desestimar el o los peritajes, exponiendo al efecto las razones jurídicas y las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia, en cuya virtud arriba a la conclusión correspondiente.

**SEPTIMO:** Que, la Corte Suprema en fallo de 26 de julio de 2023 en causa Rol 89.008-2021 sobre reclamación del monto de la indemnización provisional, ha señalado lo siguiente acerca de la ponderación de los informes periciales:

*“CUARTO: Que los errores de derecho denunciados apuntan a sustentar que el monto de la indemnización objeto del litigio es inferior al daño patrimonial efectivamente causado.*

*Este último es, precisamente, el concepto que tanto la Constitución como el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 tienen en vista al cuantificar el monto de la indemnización. En efecto, de acuerdo con el último de los preceptos citados, cada vez que en esta ley se emplea la palabra indemnización debe entenderse que aquella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma, otorgándole de esta manera un contenido concreto al precepto constitucional del artículo 19 N° 24.*

*QUINTO: Que, en esta parte, tanto en el Código de Procedimiento Civil como en la actual Ley Orgánica del Procedimiento de Expropiaciones, el juez debe tomar en consideración y valorar los informes periciales que las partes le presenten, así como los testigos y demás probanzas que sea necesario o conveniente acompañar para acreditar sus respectivos asertos.*

*Con todo, debe recordarse que en los juicios de expropiación las partes pueden valerse de todos los medios de prueba que fija la ley y que el informe pericial es uno más de ellos, con la salvedad que, contrariamente a lo que sucede en el Derecho Común, cada parte puede designar y acompañar los informes periciales sin necesidad de cumplir con el procedimiento de designación que establece el Código de Procedimiento Civil.*

*SEXTO: Que, sobre la base de lo anterior y considerando la remisión a los artículos 417 a 425 del Código de Procedimiento Civil, los jueces, al resolver este tipo de conflictos, deben analizar el informe pericial de acuerdo con las reglas de la sana crítica.*

*Si bien numerosas regulaciones se refieren a este sistema de valoración de la prueba (Artículos 456 del Código de Trabajo; 32 de la Ley N° 19.968 sobre Tribunales de Familia; 132, inciso décimo tercero*



del Código Tributario; 14 de la Ley N° 18.287 sobre procedimiento seguido ante los Juzgados de Policía Local y 297 del Código Procesal Penal), la legislación procesal civil no contempla ni un concepto ni un procedimiento, sino que sólo se refiere a ella en los artículos 425 y 429 de manera explícita, y en la circunstancia 5ª del artículo 387.

*SÉPTIMO: Que la doctrina procesal, desde el siglo XIX, ha tratado de dar una mayor libertad al juez para apreciar y valorar los medios de prueba, tratando de prescindir de las leyes reguladoras de la prueba, sin que ello signifique apreciación arbitraria de aquéllos.*

*Es así que en la Ley de Enjuiciamiento Civil Española de 1881, la sana crítica obligaba al juez a tener en consideración la razón de la ciencia que las declaraciones de los testigos hubieren dado y las circunstancias que en ellos concurren.*

*Estas reglas se fundaban en la crítica racional y en la buena lógica, como seguras guías mediadoras del arbitrio judicial y reguladoras de su criterio (José de Vicente y Caravantes. Tratado histórico, crítico filosófico de los procedimientos judiciales en materia civil, citado por Johann Benfeld en Los orígenes del concepto de 'sana crítica, Revista de Estudios Histórico-Jurídicos, XXXV, Valparaíso, 2013, pág.575).*

*Tal como lo ha resuelto esta Corte en los autos Rol N° 78.853-2021, la sana crítica está referida a la valorización y ponderación de la prueba, esto es, la actividad encaminada a considerar los medios probatorios tanto aisladamente como mediante una valoración de conjunto para extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que éstos sucedieron. En la ponderación de ambos aspectos se deben tener presente las leyes de la lógica, la experiencia y los procedimientos científicamente afianzados en la comunidad en un momento determinado, por lo que son variables en el tiempo y en el espacio, pero estables en el pensamiento humano y la razón. Este es el contenido de la sana crítica o su núcleo medular. Son los aspectos que no pueden ser desatendidos.*

*Dos son, en definitiva, las ideas que están comprendidas dentro del concepto de sana crítica: las reglas invariables de la lógica y las variables máximas de la experiencia.*

*OCTAVO: Que la sana crítica es un sistema valorativo más estricto que el de la prueba legal o tasada, ya que el juez no solo debe enunciar las probanzas, sino que debe precisar la o las razones por la que las estiman más adecuadas para establecer los hechos y, en definitiva, resolver correctamente un conflicto.*

*Las leyes especiales que contemplan a la sana crítica como sistema valorativo reiteran esta exigencia.”*



**OCTAVO:** Que, examinada la sentencia impugnada, en los motivos Tercero y Cuarto, consigna la prueba rendida por la demandante y demandada respectivamente, y en los considerandos Octavo y Noveno analiza la prueba aportada por las partes, realiza sus conclusiones y fija el monto de indemnización del terreno en los siguientes términos:

*“OCTAVO: Que, la prueba rendida, ya referida en el motivo tercero, apreciada en forma legal, resulta suficiente para acreditar que la tasación del inmueble expropiado realizada por la comisión de peritos designada por la demandada, monto asignado como indemnización provisorio, no dice relación con el valor real del terreno, toda vez que de los antecedentes probatorios de autos se desprende que efectivamente este tiene un mayor valor no siendo valorizado correctamente. En efecto, en su informe de folio 3 de causa rol V-228-2018, tenida a la vista, la comisión de peritos tasadores, expresa que la propiedad se encuentra emplazada en un sector urbano, según el plan regulador comunal de San Felipe, zonificación H3, esto es, preferentemente con destino habitacional con desarrollo de nivel medio a medio bajo, y con frente al poniente con sector de calle Abraham Ahumada, sector de menor plus valía. Empero, ello es refutado por oficio remitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Felipe, agregado a folio 175 de esta causa, que refiere que “el predio rol de avalúo 1-2 de esta comuna se emplaza en el área urbana de la ciudad, dentro de la zona H-5 de uso de suelo, permitiéndose entre otros, vivienda, equipamiento de salud, educación, seguridad, culto y cultura etcétera” agregando que “el predio no enfrenta ni ha enfrentado la calle Abraham Ahumada, por no encontrarse vinculado territorialmente”. Lo anterior ha sido refrendado por el propio perito presentado por la demandada, al reconocer en su informe que la Comisión de Peritos por error señaló las circunstancias antes descritas. Todo ello además, refrendado y corroborado con lo expresado por la demanda en confesional ficta rendida y declaraciones de más de dos testigos contestes, en los hechos y sus circunstancias y que han dado razón de sus dichos.*

*Así las cosas, encontrándose establecido que el inmueble expropiado, atendida su ubicación y características, conforme al plan regulador comunal de San Felipe, tiene una tasación superior a la determinada por la comisión de peritos, se hará lugar a la reclamación deducida, por lo que, en consideración además a informes periciales agregados al proceso, el Tribunal en forma prudencial determinará el monto de la indemnización final por concepto de la expropiación que ha sido materia de autos, en razón de una tasación de \$80.000.- el metro cuadrado, alcanzando así la indemnización definitiva del terreno expropiado el monto total de \$651.006.400.-, todo conforme a lo establecido en los artículos 19 N°24 de la Constitución Política de la República y artículo 38 del decreto Ley 2186.*



*NOVENO: Que, en cuanto al reclamo respecto a reajustes e intereses, el reclamante solicita que la indemnización definitiva que se fije debe ser reajustada desde la fecha de la consignación del valor provisional, hasta las del pago efectivo, y que desde la fecha de la toma de posesión material, se deben intereses corrientes para operaciones reajustables.*

*En lo concerniente al reajuste, cabe consignar, en primer término, que en el presente caso no concurre lo previsto en el inciso segundo del artículo 17 del Decreto Ley 2186, como lo asevera la reclamada, toda vez que el Tribunal en su oportunidad, en causa rol V- 228-2018, folio 11, denegó la solicitud de depósito en otro banco de la zona de lo consignado. Luego, la adecuada resolución del asunto exige una armónica interpretación de las normas contenidas en los artículos 19 N°24 inciso tercero de la Constitución Política de la República y 38 del Decreto Ley 2186, por lo que, si el monto determinado por la comisión pericial como indemnización provisoria debe, conforme al artículo 17 ya citado, reajustarse de acuerdo a la variación del IPC, entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al de la consignación, la indemnización definitiva deberá reajustarse conforme a la variación del índice señalado, desde el momento que se depositó el monto por el expropiante, esto es, el 1 de octubre de 2018, hasta su pago efectivo al expropiado, razón por la cual se dará lugar a lo demandado por este rubro.*

*En cuanto a los intereses reclamados, es preciso señalar que conforme lo establece el artículo 20 del Decreto Ley 2186 “La indemnización subroga el bien expropiado para todos los efectos legales”. Ahora bien, la subrogación consiste en el reemplazo de unas persona o cosa por otra, que pasa a ocupar la posición jurídica de la primera, lo que lleva a concluir que la aptitud del bien objeto de la expropiación para generar frutos a favor del expropiado se traspa a la indemnización traducido en intereses, desde la fecha en que opera la subrogación, esto es, desde la toma de posesión material del bien expropiado, esto es, el 11 de mayo de 2019, motivo por el cual se dará lugar a este rubro, en la forma a señalar en la parte resolutive de la presente sentencia.”*

**NOVENO:** Que, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186 ambas partes acompañaron sus peritajes. En el caso de la parte demandante fue realizado por don Nino Bozzi Retamal, con fecha 4 de febrero de 2020, y en el caso de la demandada por doña Marcela Maturana, con fecha 10 de febrero de 2020. Estos informes periciales y su mérito probatorio sirven de fundamento a la fijación del valor del metro cuadrado del terreno objeto de la expropiación que contiene el fallo recurrido.



Al respecto se debe considerar que el valor del metro cuadrado del terreno expropiado fijado por la Comisión de Peritos es de \$39.492, 1,4592 UF/m<sup>2</sup> a la fecha de tasación, por lo que el monto de la indemnización provisional por 8.137,58 metros cuadrados de terreno se fija en \$321.369.309.

El informe pericial presentado en juicio por la reclamante establece un valor por metro cuadrado de 7,58 UF. Por su parte, el informe pericial presentado en juicio por el Serviu estima que, una vez efectuados los ajustes correspondientes, el valor comercial del metro cuadrado del predio expropiado asciende al equivalente de 1,79 UF /m<sup>2</sup>.

**DECIMO:** Que, respecto del informe de la Comisión de Peritos cabe considerar que con la prueba rendida se acreditó que efectuó una errónea zonificación del predio expropiado al señalar que se encontraba ubicado en Zona Urbana H-5, en circunstancias que conforme al Plan Regulador Comunal de San Felipe vigente desde 1998, la propiedad afectada por la expropiación se ubica ubicada en gran parte en Zona Urbana H-5. También se acreditó que dicho informe señaló erróneamente que el predio se encuentra emplazado en calle Abraham Ahumada, calle distante a más de 600 metros.

También ha quedado acreditado que la suma que estableció dicho informe como monto de indemnización provisional por metro cuadrado de terreno expropiado es inferior al que señalan los peritajes presentados por las partes en la causa, por lo que necesariamente corresponde acoger el reclamo y regular de manera definitiva un monto superior.

**UNDECIMO:** Que, ahora bien, la determinación de la entidad del daño patrimonial efectivamente causado al expropiado exige analizar la prueba rendida por las partes para tal fin, gozando, en abstracto, de especial idoneidad los informes periciales allegados por los litigantes.

Que en este orden de ideas, la pericia rendida por el reclamante, fue realizada con fecha 4 de febrero de 2020 por don Nino Bozzi Retamal, constructor civil, consideró un total de seis referenciales, correspondientes a tres propiedades vendidas e inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de San Felipe, y tres propiedades en venta con ofertas publicadas en el año 2017, 2019 y 2020.

La primera venta fue efectuada el 2 de abril de 2004, con superficie 6.662 m<sup>2</sup>, y valor 13,13 UF/m<sup>2</sup>. La segunda, de 12 de septiembre de 2008, superficie 17.763,51 m<sup>2</sup>, y valor 4,11 UF/m<sup>2</sup>. La tercera, de 10 de octubre de 2013, superficie 40.000 m<sup>2</sup>, y valor 4,85 UF/m<sup>2</sup>. Luego, el perito actualizó los valores aplicando el IPC acumulado al valor de venta, sacó un promedio de 11,32 UF/m<sup>2</sup> y ese valor lo ajustó a la



baja en un 33% (21% por la forma rectangular del predio, de mucho frente y poco ancho, 340 x 21 metros aproximadamente, y 12% por la lejanía que tiene con la calle Miraflores, 470 metros). El informe pericial establece así un valor por metro cuadrado de 7,58 UF.

En cuanto a las propiedades en venta no se realiza un mayor análisis, señala que sirven de referente por similitud de zona, tamaño y características, y que el valor definitivo de venta tiende a rebajarse en un 7%. El primero es un terreno de 6.077 m<sup>2</sup>, valor 12 UF/m<sup>2</sup>, el segundo de 2.000 m<sup>2</sup> con valor de 18,55 UF/m<sup>2</sup> y el tercero de 2.592 m<sup>2</sup> con valor de 12,5 UF/m<sup>2</sup>.

**DUODECIMO:** Que, por su parte, el informe acompañado por el expropiante fue confeccionado por doña Marcela Maturana, arquitecto, con fecha 10 de febrero de 2020.

Para la tasación de la propiedad este informe utiliza tres fuentes de información y de cálculo: 1.- Método de mercado con casos referenciales, utilizando casos obtenidos en Conservador de Bienes Raíces de San Felipe y ofertas de inmuebles obtenidos en terreno y en portales inmobiliarios online. Este valor considera ajustes considerando situación real de la propiedad tasada previa a la expropiación. 2.- Método residual: considerando condiciones de edificación y subdivisión de la Zona H5 se calcula el valor del terreno a partir de la factibilidad de generar un proyecto inmobiliario acorde a los movimientos del sector. 3.- Valor comercial metro cuadrado reavalúo 2018 no agrícola SII.

En primer lugar realiza el cálculo de valor comercial de metro cuadrado de terrenos de menor extensión con método comparativo de mercado. Utiliza 13 referenciales, a través del método comparativo de mercado complementado con valores comerciales de m<sup>2</sup> del año 2018 (antecedentes para reavalúo 2018) que se basan en ventas y ofertas de propiedades de menor superficie del área analizada se obtuvo el valor de 4,56 UF/m<sup>2</sup> para superficies promedios de predios que van entre 75 y 467 m<sup>2</sup>. Indica que este valor cuadra con el monto inicial de UF 4 que exige la demandante, pero se debe tener en cuenta que el Lote 13 y la propiedad afectada no se encuentra en el rango de superficies prediales especificadas.

En segundo lugar realiza el cálculo de valor comercial de metro cuadrado de terrenos de mayor extensión con método comparativo de mercado. Utiliza 5 referenciales, concluye que a través del método comparativo de mercado, teniendo como referente mínimo los valores comerciales de m<sup>2</sup> del año 2018 (antecedentes para reavalúo 2018) que se basan en ventas y ofertas de propiedades de mayor superficie del área analizada se obtuvo el valor de m<sup>2</sup> de 2,07 UF, luego, como se trata de ofertas, fueron ajustadas a la baja quedando en 1,97 UF/m<sup>2</sup> al



95%. Posteriormente se realizaron ajustes a la baja según las características de cada predio, arrojando un valor promedio de 1,64 UF/m<sup>2</sup> que aplicado al área de 8.137,58 m<sup>2</sup> que posee el Lote 13, arroja un monto total de UF 13.384.

En tercer lugar, conforme al método residual, señala que el valor del terreno que se obtiene a partir de dar factibilidad a un proyecto inmobiliario con mercado objetivo a grupos socioeconómico medio y medio alto es de UF 15.787 que dividido por los 8.137 m<sup>2</sup> de cabida del Lote 13 expropiado resulta un valor unitario de 3,88 UF/ m<sup>2</sup> para un predio con las condiciones urbanas y de mayor extensión del predio Resto de Chacra Santa Catalina con frente a Av. Miraflores. Sin embargo, este valor la perito lo ajusta a la baja al 50% debido a las condiciones que presenta el lote 13 que es de fondo del predio, sin frente extenso a vía pública, con accesibilidad restringida y en zona urbana principalmente con destino a área de parque y plaza pública. En consecuencia, el valor de un predio de poco menos de 1 hectárea de las características de localización, usos permitidos, accesibilidad y urbanización del Lote 13 queda en 1,94 UF/m<sup>2</sup>.

Finalmente señala que el primer cálculo realizado (predios de menor extensión) no es aplicable al predio expropiado, por cuanto el valor incluye una serie ítems de los cuales esta propiedad carece. Luego procede a efectuar un promedio de los valores obtenidos aplicando el método comparativo de mercado a predios de mayor extensión y método residual, y señala que el valor final es el promedio de los dos, 1,79 UF/m<sup>2</sup> para el Lote 13, lo que aplicado a la superficie de 8.137,58 m<sup>2</sup> resulta un valor final de UF 14.566,27.- es decir, \$394.392.054.-

**DECIMO TERCERO:** Que, a la hora de apreciar ambos estudios, respecto del informe de la reclamante llama la atención que se haya utilizado sólo tres referenciales de propiedades vendidas, siendo el predio más parecido al expropiado, según superficie, el que corresponde a la venta más antigua, efectuada 14 años antes del acto expropiatorio. Además, considerando que el valor de metro cuadrado de estas propiedades estaba fijado en Unidades de Fomento, índice que se reajusta conforme a la variación mensual del IPC, el perito procede a efectuar un reajuste sobre tal monto utilizando nuevamente la variación del IPC respecto del período que va entre la fecha de venta y la fecha del informe, operación que incrementa ostensiblemente el valor del metro cuadrado de terreno. Finalmente, respecto del valor así determinado, no precisa cuales son los parámetros que utiliza para realizar los ajustes a la baja en el porcentaje aplicado. Además, teniendo en consideración que uno de los fundamentos del reclamo dice relación con la errónea zonificación del predio en el informe de la Comisión de peritos, esta pericia no precisa cómo incide ese aspecto en la valorización del terreno expropiado, y nada se dice de la



zonificación a la que pertenecen los referenciales utilizados en la pericia.

Que el informe realizado por la reclamada resulta más completo, contiene más información acerca de la propiedad expropiada y su entorno, se describe con precisión los atributos del área y del lote expropiado. Este informe también se hace cargo de los cuestionamientos efectuados al informe de tasación efectuado por la Comisión de peritos, incorporando un detallado análisis de la zonificación correspondiente al predio expropiado y la aplicada en el informe de la comisión. Así, la perito Sra. Maturana expresa que la propiedad afectada por la expropiación se ubica en gran parte de su extensa superficie en Zona Urbana H-5 del plano regulador comunal; sin embargo, esta zonificación no incluye la zona donde se ubica específicamente el Lote 13 expropiado, pues esta se emplaza en Zona Urbana R8 denominada “plazas y parques públicos” que básicamente son áreas en las que no se puede construir por estar destinadas a espacios de uso público, para el caso en comento, se trataba de la planificación urbana de la calle que hoy se está construyendo para formar la Circunvalación mayor que ya se ha detallado. Indica el peritaje que de los 8.137,58 m<sup>2</sup> del Lote 13, 5.785,47 m<sup>2</sup> efectivamente se ubican en la Zona Urbana R-8 y una superficie de 2.352,11 m<sup>2</sup> se emplaza dentro de la Zona H-5.

**DECIMO CUARTO:** Que, la diferencia ostensible de valor que concluyen los peritajes se explica en los distintos criterios de selección de las referencias de comparación utilizadas, como en la metodología de homologación aplicada para concluir el precio del metro cuadrado del terreno materia de la pericia.

Esta Corte después de haber examinado las pruebas aportadas, particularmente los informes periciales, concluye que el informe emitido por doña Marcela Maturana, perito designada por Serviu V Región, por ser más completo y contener los antecedentes en que funda sus afirmaciones, es el que permite determinar el valor más aproximado al monto real y efectivo del terreno expropiado.

No obstante lo anterior se considera que el valor final que concluye este peritaje es inferior al valor real que debe darse al terreno expropiado, por cuanto hay una serie de factores que distorsionan dicho monto. Así, a modo de ejemplo cabe mencionar la exclusión del valor que arroja el primer cálculo realizado (predios extensión menor) al no haber realizado el peritaje los ajustes necesarios; los ajustes aplicados a los referenciales utilizados en el segundo cálculo (predios extensión mayor) y la utilización del valor promedio no obstante las ostensibles diferencias de los referenciales y que de los 5 utilizados solo el primero tiene mayor similitud respecto del terreno expropiado; y el



ajuste a la baja de 50%, efectuado de manera estimativa por la perito, respecto del valor de terreno que arroja el cálculo residual.

**DECIMO QUINTO:** Que, atendido lo señalado, y teniendo en consideración las características del predio, su zonificación conforme al plan regulador vigente a la fecha de expropiación, su ubicación en un sector inmediato al centro de la ciudad, topografía, urbanización, buena accesibilidad y conectividad, aledaño a loteos residenciales y paños urbanos de uso agrícola, cercano a centros comerciales, hospital San Camilo, casas de estudios, entre otros, esta Corte estima como un valor justo del metro cuadrado que debe resarcir Serviu V Región a la reclamante la suma equivalente al doble de lo que concluyó el peritaje de la reclamada. Así, se fijará el valor del metro cuadrado de terreno expropiado en 3,58 UF, que según valor de la UF al 30 de mayo de 2018 equivale a \$96.931.

**DECIMO SEXTO:** Que, así, aplicando el valor unitario antedicho al Lote 13, resulta que la indemnización definitiva será regulada en \$788.783.767. A dicha suma deberá ser descontado el monto provisional ya consignado, debidamente reajustado entre la época de la consignación y la fecha de esta sentencia, tal como lo prevé el artículo 17, inciso 6° del DL N° 2.186.

**DECIMO SEPTIMO:** Que, si bien la parte reclamada no lo menciona en el petitorio de su arbitrio, desarrolla en el escrito un acápite en el que cuestiona lo resuelto por el Tribunal a quo en relación al pago de reajustes e intereses del monto a indemnizar.

En relación al periodo durante el cual el monto indemnizatorio debe ser reajustado, se debe efectuar una armónica interpretación de las normas contenidas en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República y 38 del Decreto Ley N° 2186.

El artículo 17 del mencionado Decreto Ley señala que para calcular el monto de la consignación, la indemnización provisional deberá reajustarse en el mismo porcentaje en que haya aumentado el Índice de Precios al Consumidor en el período comprendido entre el mes anterior al del acto expropiatorio y el mes anterior al de la consignación.

Tocante a la indemnización definitiva, el artículo 14 del D.L. 2.186, establece que *“En caso de que la sentencia fije la indemnización definitiva en un monto superior a la provisional, se imputará a aquélla el monto de ésta debidamente reajustado según sea la fecha que haya considerado la sentencia para la determinación de la indemnización definitiva. Si la sentencia fijare la indemnización definitiva en una suma inferior a la provisional, el expropiado deberá restituir el exceso que hubiere percibido debidamente reajustado en la forma que determine la sentencia.”* Entonces, si el monto determinado por la



comisión pericial a título de indemnización provisional debe consignarse debidamente reajustado, dejándolo a salvo de la desvalorización monetaria, el período que a su vez deberá considerarse para disponer el reajuste de la indemnización definitiva debe principiar precisamente desde el momento en que la entidad expropiante procedió a consignar el monto provisorio, por cuanto el mayor valor que en tal caso ha determinado el fallo viene a completar la debida compensación por el daño patrimonial efectivamente causado al expropiado.

Que, además, lo anterior resulta acorde con lo dispuesto en el artículo 38 del Decreto Ley N°2.186, cuando dispone que la indemnización regulada en definitiva debe cubrir cabalmente “el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma”.

Sólo de esta manera se cumple con el principio constitucional de reparar el daño efectivamente causado por el acto unilateral de la autoridad que ordenó la expropiación.

**DECIMO OCTAVO:** Que, en lo que dice relación con el cálculo de los intereses en procedimientos expropiatorios, se ha sostenido por la Excma. Corte Suprema en causa Rol 25.176-2019 de 3 de junio de 2020, que el artículo 20, inciso 4°, del Decreto Ley N° 2.186 considera una excepción a la regla del artículo 648 del Código Civil, al establecer que hasta la toma de posesión material los frutos pertenecerán al expropiado y, siendo los intereses, desde luego frutos de carácter civil al tenor del artículo 647 del mismo Código, debe concluirse que la indemnización definitiva devengará intereses desde la fecha de dicha toma de posesión.

A idéntica conclusión conduce el análisis del inciso 5° del artículo 20, ya mencionado, conforme al cual la indemnización subrogará al bien expropiado para todos los efectos legales, y como a partir de la fecha de la toma de posesión material el expropiado dejó de percibir los frutos del inmueble, a partir de allí tiene derecho a recibir los intereses que son los frutos civiles que genera la indemnización, que pertenecen al expropiado.

**DECIMO NOVENO:** Que, en lo concerniente al último agravio de la parte reclamada, en cuanto a la condena en costas, el Tribunal de primera sentencia razona de la siguiente forma en el considerando Décimo: “*Que, en cuanto al reclamo respecto a costas procesales y personales, el reclamante solicita que estas se deben pagar a título de indemnización por el perjuicio patrimonial que le significó la expropiación, ante la ineludible necesidad de tener que recurrir al Tribunal por una justa indemnización, costo que ha debido asumir forzosamente. Al respecto, cabe consignar que efectivamente procede*



*acoger esta pretensión, toda vez que el expropiado debió accionar judicialmente, incurriendo en gastos, para que se determine la justa indemnización, motivo por el cual se hará lugar al reclamo de esta carga.”*

En primer lugar se debe tener presente que las costas procesales son los gastos inmediatos y directos que ocasiona una gestión judicial y que deben ser soportados por las partes en conformidad a la ley, no constituyen una indemnización de perjuicios, y no pueden considerarse como un daño patrimonial directamente causado por el acto expropiatorio en los términos del artículo 38 del DL 2.186.

La regla general relativa a la condena en costas para el juicio ordinario se encuentra expresada en el artículo 144 inc. 1° del Código de Procedimiento Civil, disposición que establece que la parte que sea vencida totalmente en un juicio o en un incidente, será condenada al pago de las costas. El legislador ha establecido como criterio de determinación de la parte que deberá soportar el pago de las costas el vencimiento total, ya sea en el proceso, ya sea en un incidente o recurso aislado. Así, debemos entender que una parte ha sido totalmente vencida cuando las pretensiones de la contraria, ante las cuales presentaba una resistencia, fueron completamente acogidas por el tribunal.

En el caso de autos, el demandado no ha sido totalmente vencido, resultando improcedente la condena en costas impuesta por el Tribunal a quo, por lo que corresponde revocar la sentencia en esta materia.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 y 38 del Decreto Ley N° 2.186 y artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

**I.- Que se revoca** la sentencia apelada de fecha seis de septiembre de dos mil veintidós, rectificada con fecha veinte de octubre del mismo año, dictada en causa **Rol C 3290-2019** del Primer Juzgado de Letras de San Felipe, en cuanto condenó en costas a la reclamada.

**II.- Que en lo demás, se confirma la sentencia, con declaración**, que se eleva el valor del metro cuadrado a la cantidad de **\$96.931**, fijándose la indemnización definitiva que deberá pagar el **Serviu V Región** a don **Raimundo Benito Porfiri Romagnoli** por la expropiación del valor del terreno denominado Lote N° 13 de **8.137,58 metros cuadrados**, en la suma de **\$788.783.767.-** a la fecha de expropiación, **sin costas del recurso**.

Regístrese, notifíquese, devuélvase y archívese, en su oportunidad.



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

Código: QBDVXMGXLTf

**Rol Corte N° 3365-2022 y acumulada N° 3366-2022.  
Civil.**

Redactada por la Ministra (S) Sra. Ruth Alvarado Villarroel, quien no firma por haber cesado su suplencia.

No firma el Ministro Sr. Alejandro García Silva, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por estar haciendo uso de feriado legal.



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

Código: QBDVXMGXLTf

Proveído por el Señor Presidente de la Cuarta Sala de la C.A. de Valparaíso.

En Valparaiso, a ocho de marzo de dos mil veinticuatro, 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: QBDVXMGXLTf