

Chillán, siete de agosto de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Primero: Que el abogado de la parte demandante se alza en contra de la sentencia dictada por la jueza titular del Segundo Juzgado de Letras de Chillán de trece de diciembre de dos mil veintidós, que resolvió lo siguiente: I.- Que, se rechaza la demanda de reclamación de monto de indemnización provisional por expropiación interpuesta por don Edgardo Estrada Muñoz en representación de doña Mabel Sobrevia Jara, doña Marcela Sobrevia Jara, doña María Catalina Sobrevia Jara, doña Cecilia Sobrevia Jara y don Juan Sobrevia Santos, en contra de SERVIU, Región de Ñuble, representado por su Director Regional don Álvaro Pinto Morales; II Que, no se condena en costas a los actores, por tener motivo plausible para litigar.

Segundo: Que el recurrente solicita que la sentencia definitiva de primer grado sea revocada y como consecuencia de aquello, se aumente el valor del metro cuadrado de terreno y construcción en las sumas que señala en el recurso; se condene a la expropiante al pago de los intereses, al igual que al reajuste del artículo 14 del DL 2.186 en la forma que esgrime en su libelo, y se le condene al pago de las costas.

Estima que la sentencia de primer grado determinó rechazar la reclamación interpuesta por su parte, fijando en consecuencia los valores de terreno y construcción determinados por la comisión de peritos, lo que causa agravio a su parte, como asimismo al no condenar en costas a la reclamada.

Indica que el lote sub lite se expropia en su totalidad, que se encuentra ubicado en la comuna de Chillán, Avenida Collín número 708, al costado de Supermercado Líder y corresponde a un polígono de forma regular, enfrente Avenida Collín en 11,53 metros y calle Schleyer en 38,92 metros, cuenta con dos edificaciones, de las cuales la principal tiene destino comercial-habitacional y la otra solo habitacional e indica que la zona donde se inserta el predio expropiado es contigua al área central de la ciudad, se encuentra totalmente urbanizado y está próximo a centros de consumo como supermercados, estación de servicios, Servipag y Clínica.

Considera que el basamento décimo de la sentencia impugnada produce agravio a su parte, al determinar el valor del lote expropiado. Señala que la perito designada por la expropiada utiliza cinco referenciales absolutamente homologables al lote que se expropió; de semejantes características y cualidades, indica por qué pueden ser ocupadas en la pericia para determinar el valor del metro cuadrado y señala cuáles son las propiedades que se consideran homologables en cuanto a distancia de supermercado Líder, uso de suelo, zonificación, urbanización, zona céntrica, años considerados y superficie, no obstante, la juez a quo no consideró lo expuesto por ella para determinar el valor del terreno ni los antecedentes probatorios acompañados en el proceso.

En este sentido, estima que no se divisa la razón por la cual la sentenciadora, solo considera para las referenciales ocupadas por la perito designada por su parte;



la distancia con el mercado central, que si bien es de gran importancia, también debió considerar los otros elementos señalados.

Arguye que la comisión tasadora de peritos para determinar el valor del metro cuadrado de suelo de la propiedad expropiada ocupa referenciales de calle Huambalí número 85 y 176, que fueron expropiados y tres de la Avenida Pedro Aguirre Cerda, dentro de las cuales una se encuentra en oferta.

Plantea que en la sentencia impugnada no existe una adecuada ponderación de los informes periciales, ni un análisis de la prueba aportada, lo que trae como consecuencia que la indemnización fijada en los mismos términos que lo hizo la comisión tasadora no refleje finalmente el daño efectivamente causado con el acto expropiado.

El letrado concluye que no se divisa la razón por la que en la actualidad se fije un valor inferior a aquel que fue solicitado, \$400.000 el metro cuadrado de suelo que es inferior al determinado por el perito designado por el expropiado, teniendo claramente que en su informe utiliza referenciales homologables al lote expropiado, lugar en el que se puede construir en altura hasta 8 pisos y su uso comercial no ha sido controvertido. Sostiene que el valor de acuerdo a los antecedentes se debe fijar en \$400.000 el metro cuadrado del terreno.

Estima que también causa agravio a su parte el hecho que la sentenciadora tome en consideración para rechazar la demanda el informe presentado por la demandada, que recurre a los parámetros considerados por el Servicio de Impuestos Internos para tasación de inmuebles y alude a las construcciones emplazadas en los inmuebles que se tomaron como referencia en relación al valor del terreno, y asimismo considere la guía para cálculo de avalúo de propiedad no acogida en la Ley 19.537. Todo lo que es errado, puesto que la metodología utilizada por el Servicio de Impuestos Internos, no es para determinar el valor comercial del metro cuadrado de construcción, sino para establecer si una propiedad se encuentra afecta o no al pago de contribuciones o determinar su avalúo fiscal, en este sentido, las metodologías adecuadas para determinar el valor metro cuadrado de edificación, son valor reposición y método comparativo en materia expropiatoria.

Enfatiza que debió considerarse la edificación del predio a expropiar (local comercial y vivienda, edificación A) y (vivienda, edificación B) y sus características; que la perito Sra. Cisternas en su peritaje ocupó el valor reposición que se basa en cuanto cuesta restaurar o reponer un inmueble y utilizó el método comparativo, esto es la comparación de la construcción tasada con otras de semejantes características. Por ello no encuentra explicación alguna que justifique la notoria diferencia entre el valor del metro cuadrado asignado a las construcciones referenciales con el valor dado a la construcción materia de expropiación.

En conclusión, no se divisa la razón por la que en la actualidad se fije un valor inferior a aquel que ha sido determinado por la perito, Sra. Cisternas al determinar el valor del metro cuadrado de construcción. Valor que en atención a los antecedentes no debe ser menor a \$ 420.903, el metro cuadrado de construcción de la edificación A y B.



Plantea que la sentencia causa agravio, en relación a la condena del pago de los intereses. Señala que, en caso de revocar la sentencia, la indemnización definitiva a favor de expropiado debe pagarse con los intereses respectivos, desde la consignación del monto provisional, ello conforme a lo dispuesto en el artículo 752 inciso final del Código de Procedimiento Civil, en relación al artículo 647 del Código Civil que proporciona diversas acepciones de los frutos civiles o utilidades que se pueden obtener de una cosa. Si la sentencia ordena pagar a favor del expropiado el pago de una suma superior al monto provisional fijada por la comisión tasadora, por concepto de la expropiación de un bien, no puede sino concluirse que ese dinero representa para el expropiado un capital apto para generar en su beneficio utilidades o intereses.

Por otra parte, no cabe duda que tales intereses deben pagarse agregados a a la indemnización definitiva, y que empiezan a correr desde la consignación del monto provisional, hasta la toma de posesión material, esto en relación al artículo 38 del Decreto Ley Número 2.186 acorde con lo dispuesto en el artículo 19 número 24 inciso 3 de la Constitución Política de la República.

Así también para el caso que se revoque la sentencia definitiva, deben aplicarse los reajustes del artículo 14 del DL.2.186, en relación a la variación que haya experimentado el índice de precios al consumidor desde la fecha del acto expropiatorio hasta el pago efectivo y a lo dispuesto respecto a la cantidad así resultante se imputará el monto de la indemnización provisional consignada, debidamente reajustada desde la fecha de la consignación y hasta aquella en que tenga lugar el pago efectivo.

De esa manera la indemnización definitiva se reajustará en la forma que se indicó, lo que se relaciona con el artículo 38 del DL. 2186 que establece que en materia expropiatoria se debe indemnizar al expropiado el daño patrimonial efectivamente causado como consecuencia inmediata y directa de la expropiación. En este sentido, el expropiado sufre el daño en su patrimonio, desde el acto expropiatorio, ya que el bien de su dominio queda fuera del comercio humano.

A su vez, la indemnización provisional debe ser reajustada desde la fecha de su consignación hasta su pago efectivo, que es cuando se le gira al expropiado la indemnización provisional, lo que resulta de toda lógica, ya que, cuando se consigna en la cuenta corriente del Tribunal, el dominio pasa por el solo ministerio de la ley, de manos del expropiado al expropiante.

Finalmente considera que en caso de acceder al reclamo en su totalidad o en parte la entidad expropiante debe ser condenada en costas ya que este juicio expropiatorio se debió a un acto de autoridad, es un proceso que no lo ha buscado ni menos querido por su parte, el expropiante llevo a iniciar las acciones judiciales del caso por un acto de autoridad como es la expropiación y lo que contempla la Constitución Política del Estado en su artículo 19 número 24. Ello unido a que en esta materia los tribunales en forma reiterada han determinado que las entidades expropiantes deben ser condenadas en costas, señalando jurisprudencia al respecto.



Concluye solicitando a esta Corte que conociendo del recurso revoque la sentencia definitiva de primer grado y en su defecto resuelva:

a) Por concepto de suelo expropiado: Se debe pagar la suma de \$400.000 el m² (450,79 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$180.316.000 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados y demás que se adjuntarán o lo que USI. estime conforme al mérito de autos.

b) Por concepto de Edificación A- Local comercial-Vivienda: Se debe pagar la suma de \$ 420.903 el m² (225, 37m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$ 94.858.909 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados y demás que se adjuntarán o lo que USI. Estime conforme al mérito de autos.

c) Por concepto de Edificación B-Vivienda unifamiliar: Se debe pagar la suma de \$ 420.903 el m² (150,0 m²), lo que nos da un valor total por este ítem de \$ 63.135.450 (pesos), en base a los valores, antecedentes, hechos señalados, y demás que se adjuntarán o lo que USI. estime conforme al mérito de autos.

d) Por concepto de obras complementarias. No se apela, se mantenga valor \$ 702.000.-

e) Por concepto de especies vegetales: No se apela, se mantenga valor \$ 587.000.-

f) Indemnización definitiva: En resumen y en atención a los antecedentes, pido a USI. se fije la indemnización definitiva en la suma de \$ 339.599.359 (pesos) o lo que SSI. estime conforme al mérito de autos

g) Reajustes Artículo 14 DL. 2.186: Se paguen los reajustes indicados, en la forma señalada en este recurso o lo que SSI. estime conforme al mérito de autos.

h) Intereses: Que en caso que se acceda a este reclamo, se paguen los intereses de la indemnización definitiva, en la forma pedida en esta apelación o lo que USI. determine.

i) Costas: Que se condene al expropiante a pagar las costas de la causa.

Segundo: Que, la parte demandante en esta instancia acompañó documentos; copias de las compraventas homologables al predio expropiado. Los siguientes: **1.-** Compraventa, Avenida Libertad número 802, inscrita a fojas 3277 número 1665 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2011, **2.-** Compraventa, Avenida O'Higgins número 788, inscrita a fojas 2831, número 3737 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2014, **3.-** Compraventa, calle Constitución 282, inscrita a fojas 5777, número 4550, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2012, **4.-** Compraventa, Avenida O'Higgins 677, inscrita a fojas 2134 vta., número 2947 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2014. **5.-** Compraventa, calle Pedro Aguirre Cerda 88, inscrita a fojas 3383 vta., número 3135 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2017, **6.-** Cuadro del Plan Regulador Comunal de Chillán, **7.-** Compraventa Calle Pedro Aguirre Cerda 88, hoy 98; inscrita a fojas 3383 vta, número 3135 en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2017, **8.-** Compraventa Calle Pedro Aguirre Cerda 86, hoy 84, inscrita a fojas



3386, número 3138 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2017 **9**.-Compraventa Avenida Collín 710, inscrita a fojas 12273, número 8317 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán del año 2018.

A su vez hace presente que las cuatro primeras compraventas son equivalentes y homologables al lote expropiado en distancia al Mercado Central de Chillán y referenciales al uso de suelo habitacional y comercial y es equivalente y homologable a la quinta propiedad respecto de la distancia del Supermercado Líder. Así también las cinco son equivalentes y homologables respecto de la zonificación, urbanización, todas de años anteriores y la propiedad signada con el número 5, es también utilizada por la comisión de peritos para determinar el valor del metro cuadrado del terreno a expropiar.

Tercero: Que, del examen del basamento décimo de la sentencia que se impugna, en relación al valor del terreno; consta que la sentenciadora, después de analizar comparativamente los informes periciales de la Sra. Cisternas como el realizado por el Sr Casagrande, determina que éste se ajusta mejor, según señala, *“toma como referencia para establecer el valor de terreno transacciones relativas a inmuebles cuyas características se ajustan en mayor medida la realidad del lote expropiado, lo anterior por cuanto, según puede apreciarse de su texto y antecedentes acompañados, cuatro de ellos se ubican en la misma avenida donde está el bien objeto de expropiación (collín), otros dos en calle Huambalí, igualmente en el sector, y un último en avenida Argentina, a lo que se agrega que los contratos de los que se tomaron sus valores se celebraron entre 2017 y 2021”*.

Asimismo, la sentenciadora señala porque desestima el peritaje de la parte recurrente *“las transacciones que toma como referencia el informe pericial presentado por la demandante considera un inmueble ubicado en avenida Libertad, dos en avenida O’Higgins, uno en Constitución intersección con O” Higgins y un último en Pedro Aguirre Cerda, al respecto el parámetro que usa la perito para considerar tales referencias es la distancia con el mercado de Chillán, no resultando ello comprensible, desde que si bien se trata de un punto importante de la ciudad, no explica porque ello incide en el valor de los inmuebles, lo que tampoco es posible colegir solo en base a la lógica u otros antecedentes consignados en el mismo informe.*

A mayor abundamiento, tres de los inmuebles se emplazan en el área de avenida O Higgins v a neurálgica de la ciudad, por lo que, aun cuando la distancia del punto de referencia considerado no se discute, impide considerar que la situación de aquellos sea similar a la del inmueble expropiado por razones de conectividad, acceso a servicios y características del sector. En similar sentido tampoco es posible considerar que avenida Libertad y avenida Collín tengan iguales características, siendo la primera un lugar con mayor desarrollo comercial y construcciones más modernas. Así las cosas, el único inmueble que realmente comparte las características del expropiado, es aquel ubicado en calle Pedro Aguirre Cerda, el cual según se consigna en el informe tendría un valor de referencia por metro



cuadrado de \$ 507.689. A este respecto según escritura de compraventa (adjunta al informe) el precio de venta del referido inmueble fue de \$130.000.000 (ciento treinta millones de pesos), no efectuando distinción alguna en cuanto a valor del suelo y construcciones, y este último punto es determinante, pues si bien nada dice la perito, las fotografías acompañadas al informe dan clara cuenta que la casa que allí figura dista en gran medida de la construcción emplazada en el inmueble expropiado, pudiendo influir aquello en la diferencia de valor”.

Luego la juez a quo agrega “el informe presentado por la demandada, explicita las características de los inmuebles tomados como referencia con mayor detalle que el presentado por los actores, y, en tal sentido, además las imágenes de aquellos permiten advertir que se asemejan en mayor medida al bien expropiado.”

Por último, señala reproche al informe realizado por la perito de la parte expropiada “no puede dejar de hacerse presente que resta valor al informe de los actores el hecho que habiendo tomado como base para obtener información registro público considerado por el perito designado por SERVIU, no haya considerado las transacciones a que éste se refiere, a pesar de tratarse de inmuebles emplazados en el mismo sector y celebrarse en un período de tiempo claramente más cercano a aquel considerado por la Comisión de Peritos que efectuó trabajos para determinar el monto de la indemnización, circunstancia que resta seriedad al informe”.

Para finalizar indicando que “el peritaje presentado por la demandada es más completo, claro, razonado y comprensible, en lo que dice relación con el valor del terreno, y se estará a él en cuanto a dicho punto”.

Cuarto: Que, en cuanto al valor de las construcciones, la sentenciadora señala que la parte demandante acompañó para afianzar su pretensión solo los informes periciales.

Y en relación a dicha pericia estima “toma como referencia para efectuar el cálculo de las construcciones una casa prefabricada, sin explicitar las razones por las cuales debe estarse a dicho parámetro, si de las fotografías adjuntas al informe se aprecia que claramente aquellos no comparten calidades. Luego el mismo informe inserta un listado de valores de materiales, sin que pueda contrastarse de modo alguno que los utilizados en la construcción sean efectivamente de tal tipo”.

Luego la jueza a quo se refiere al informe presentado por el demandado, y señala “recurre a los parámetros considerados por el Servicio de Impuestos Internos para la tasación de inmuebles y hace referencia a las construcciones emplazadas en los inmuebles que se tomaron como referencia en relación al valor del terreno, asimismo considera la guía para cálculo de avalúo de propiedad no acogida a la ley 19.537, antecedente publicado en la página del Servicio de Impuestos Internos”.

La sentenciadora finaliza realizando una comparación de los informes especialmente en cuanto a la metodología utilizada y los instrumentos técnicos a que cada uno recurre, que la llevan a preferir el informe del demandado “llevan a preferir aquel evacuado por él señor Casagrande Ulloa, por cuanto considera parámetros considerados por una entidad pública, los que por lo demás se encuentran disponibles en una página web de libre acceso. A ello se agrega que, del informe



presentado por los actores no se desprende la razón por la cual debe compararse el valor de la construcción con una casa prefabricada, ni las circunstancias por las que toma dicha base, no pudiendo tampoco advertir aquello de la comparación de las imágenes incluidas, por cuanto las construcciones emplazadas en el inmueble expropiado se observan de cierta antigüedad, y en modo alguno se percibe que se trate de estructuras pre armadas y luego allí instaladas”.

Quinto: Que, de la revisión de la sentencia impugnada, se puede constatar que la sentenciadora entre los considerandos décimo y décimo primero reflexiona acerca del valor del terreno y de las construcciones del lote expropiado, explayándose sobre los informes periciales y las razones por las cuales prefiere uno por sobre el otro, realizando una correcta y adecuada valoración de la prueba. En esta línea podemos considerar que en la prueba pericial, la fuerza probatoria de dichos informes reside esencialmente, no en sus afirmaciones, ni en la condición, categoría o número de sus autores, sino que en su mayor o menor fundamentación y razón de ciencia, en principio debemos tener como prevalente aquellas afirmaciones o conclusiones que vengan dotadas de una superior explicación racional, así como debe estarse al rigor de su método, la veracidad de sus premisas y la consistencia de sus conclusiones. Es justamente a determinar todo ello que debe encaminarse la actividad de apreciación y valoración judicial de este específico medio de prueba tan relevante en este tipo de juicios.

Sexto: Que, a juicio de esta corte, de los antecedentes, fundamentos y contenidos de los informes periciales acompañados al proceso, aparece claro que el informe de la parte demandada satisface el principio de reparación equivalente al daño o perjuicio causado, sin caer en hipótesis de ganancia o lucro por parte del expropiado.

Séptimo: Que, de los documentos acompañados y las demás alegaciones vertidas por el recurrente no logran desvirtuar los fundamentos de la sentencia de alzada, compartiendo esta Corte todos los razonamientos en ella expuestos.

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 confirma, en todas sus partes,** la sentencia apelada de trece de diciembre de dos mil veintidós, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de Chillán, en causa Rol N° C-391-2022, sin costas del recurso.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogada integrante Paula Cornejo Baraona, quien no firma por no haber integrado hoy.

Rol Corte N° 224-2023 Civil



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Chillan integrada por los Ministros (as) Paulina Gallardo G., Erica Livia Pezoa G. Chillan, siete de agosto de dos mil veinticuatro.

En Chillan, a siete de agosto 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: XXYEXPTPLEG