

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Chillán
CAUSA ROL : C-5952-2019
CARATULADO : **ENAP REFINERÍAS S.A./prestaciones medico docente marcela perez y compañía limitada**

Chillán, **veintisiete de julio de dos mil veinticuatro.**

VISTO:

1º A folio 1, de 23 de diciembre de 2019, rectificada a folios 5 y 45, comparece don Rodrigo Padilla Bernedo, abogado, en representación de **ENAP REFINERIAS S.A.**, sociedad del giro de su denominación, ambos con domicilio para estos efectos Chacabuco N°222, depto. 202, Torre A, de la comuna de Chillán, quien deduce demanda de constitución de servidumbre en contra de **PRESTACIONES MÉDICO DOCENTE MARCELA PÉREZ Y COMPAÑÍA LTDA.**, persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, representada legalmente por doña Marcela Pilar Pérez Retamal, médico cirujano pediatra, ambas domiciliadas en Domingo Bondi 990, departamento N°163, de la comuna de Las Condes. Funda su acción, en síntesis, en los siguientes antecedentes: Refiere que su representada, Enap Refinerías S.A., es una empresa del Estado cuyo giro principal es la refinación del petróleo crudo, a través de una serie de procesos físico químicos que realiza en sus plantas industriales de tratamiento y refinación. Dicho giro, lo realiza para lo que interesa a este juicio, principalmente en la Refinería Bío Bío, ubicada en el sector industrial de Cuatro Esquinas, Camino a Lengua s/n, comuna de Hualpén. Como parte de su giro ordinario, se contempla también el almacenamiento, transporte o conducción, transformación, tratamiento, procesamiento, refinación y comercialización de petróleo y sus derivados. Para el ejercicio del giro en comento, los hidrocarburos respectivos han de ser conducidos o transportados desde la planta o Refinería Bío Bío ubicada en la hoy comuna de Hualpén, antes Talcahuano, hasta la localidad de San Fernando, dónde se ubica una planta de almacenamiento y distribución, para posteriormente ser distribuidos a los grandes centros de consumo de esta clase de productos. En razón de lo anterior y de conformidad con la legislación minera vigente, Enap Refinerías S.A., constituye para estos efectos un establecimiento de beneficio de sustancias minerales, en los términos del artículo 2 del D.F.L. N°1 de Minería de 1986, que fija el texto refundido de la ley orgánica de la Empresa Nacional del Petróleo; y, en cuanto tal, titular de las servidumbres necesarias para llevar a cabo las labores de transporte, almacenamiento, tratamiento y refinación



Foja: 1

de petróleo propias de su giro. Expone que Enap Refinerías S.A., con anterioridad al año 1980, construyó una red de cañerías u oleoductos que une las localidades de Hualpén, antes Talcahuano, en la VIII Región con la comuna de San Fernando, en la VI Región, obra a través de la cual realiza el transporte de productos refinados derivados del petróleo hasta la planta de almacenamiento ubicada en San Fernando. Manifiesta que dicha red de cañerías u oleoducto se emplaza parcialmente en parte del predio de la demanda, ya individualizada, en los términos que se indicarán más adelante y, por cuyo motivo se interpone la demanda de autos.

En cuanto a la normativa legal en que se funda su derecho a constituir las servidumbres necesarias para el desarrollo de su giro, se encuentra establecido en primer término en la Constitución Política de la República, la cual en su artículo 19 N° 24 inciso 7°, dispone en los que nos interesa "...*los predios superficiales estarán sujetos a las obligaciones y limitaciones que la ley señale para facilitar la exploración, explotación y beneficio de esas minas...*" y, por ende, de las llamadas sustancias minerales, incluidos los hidrocarburos. Que a su vez, el Código de Minería regula en su Título IX lo relativo a las servidumbres que gravan a los predios superficiales en beneficio de las concesiones mineras, haciendo extensivas las mismas a los establecimientos de beneficio minero en su artículo 121.1, el cual cita. Indica luego, que el artículo 17 del D.F.L. N° 1 de Minería de 1986, que fija el texto refundido de la Ley Orgánica de la Empresa Nacional del Petróleo, dispone la plena aplicación de las servidumbres reguladas por el Código de Minería a efectos de facilitar las labores de industrialización, transporte, almacenamiento y refinación de hidrocarburos, que se realizan a través de los establecimientos o plantas de beneficio, cuyo es el caso de Enap Refinerías y su Refinería Bío Bío, citando dicha disposición.

Expone que Enap Refinerías S.A. como establecimiento de beneficio minero, tiene un derecho real sobre las servidumbres pertinentes para llevar a cabo su cometido, debiendo constituirse éstas por el Tribunal previa determinación de la respectiva indemnización, según lo dispuesto en los artículos 122 y 123 del Código de Minería, los cuales cita. Agrega que el derecho real de servidumbre minera que ostenta su parte, afecta a todos aquellos inmuebles, a través de los cuales atraviesa o cruza el oleoducto o red de cañerías, todos los cuales, tienen la calidad de predios sirvientes de estas servidumbres. En cuanto al predio de la demandada, señala que según sus títulos, está compuesto por los Lotes A y B, fusionados en un solo paño, formando una superficie real total y única de trescientos cinco mil doscientos metros cuadrados, cuya superficie es de



Foja: 1

doscientos ochenta y cinco mil setecientos metros cuadrados, y sus deslindes particulares son: NORTE, en trescientos cincuenta metros con reserva Forestal Isla de Abajo; SUR, en trescientos cincuenta metros con Pirote y Compañía; ORIENTE, en ochocientos setenta y dos metros con Parcela Veinte de la Colonia Bernardo O'Higgins, y en parte con camino público; y, PONIENTE, en ochocientos ochenta metros con Fundo El Alto. Propiedad que, para los efectos del Impuesto Territorial, figura con el rol de avalúo N° 2204-31 de la comuna de Chillán. La demandada adquirió la propiedad del predio señalado, por fusión de los Lotes A y B, ambos provenientes de la subdivisión de la Parcela Diecinueve de la Colonia Bernardo O'Higgins. La inscripción en su favor rola a fojas 26.667 vuelta, N° 2489 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 2019.-

Manifiesta que las servidumbres demandadas, se emplazan en una franja de terreno que ocupa la tubería y otros dispositivos superficiales, spam e hitos terrestres, que tiene como punto de origen el límite Norponiente del inmueble, que se extiende por 355,958 metros de largo por 10 metros de ancho, en línea diagonal, hasta el límite Suroriente del inmueble. La superficie total afectada por el gravamen es de 3.559,58 metros cuadrados. El trazado de las servidumbres cuya constitución se demanda, se grafica en el plano que acompaña en un otrosí de su presentación. Solicita, en definitiva: **a.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. el derecho real de servidumbre para tender tuberías a través de propiedades ajenas y para ocupar los terrenos necesarios para ello, para dispositivos superficiales y caminos de acceso, y, en general, todas las obras requeridas para la operación de las redes que conforman el oleoducto, en la franja de terreno singularizada en el numeral 3 de la letra B) precedente. **b.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. una servidumbre de tránsito a fin de custodiar, conservar, mantener y reparar las tuberías y obras anexas, en la franja de terreno singularizada en el numeral 3 de la letra B) precedente. **c.-** Que se prohíbe al o a los propietarios del predio sirviente la plantación o construcción de obras de cualquier naturaleza que perturben el legítimo y libre ejercicio de las servidumbres, en especial en la franja de terreno singularizada en el numeral 3 de la letra b) de su presentación; **d.-** Que los propietarios del predio sirviente deberán permitir el paso de inspectores y trabajadores debidamente identificados para efectuar labores o faenas de reparación del oleoducto, en caso de ser ello necesario. En cuanto a la indemnización al demandado, refiere que corresponde que el Tribunal fije el monto de la indemnización conforme al mérito del proceso.

Por lo anterior, previas citas legales, ruega tener por interpuesta demanda



Foja: 1

de constitución de servidumbre, en procedimiento sumarísimo de minería, en contra de **PRESTACIONES MÉDICO DOCENTE MARCELA PÉREZ Y COMPAÑÍA LTDA.**, representada legalmente por Marcela Pilar Pérez Retamal, ambas ya individualizadas, en su calidad de propietaria del inmueble antes singularizado y, en definitiva, acogiéndola, decretar: **1.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. el derecho real de servidumbre para tender tuberías a través de propiedades ajenas y para ocupar los terrenos necesarios para ello, para dispositivos superficiales y caminos de acceso, y, en general, todas las obras requeridas para la operación de las redes que conforman el oleoducto, en la franja de terreno singularizada precedentemente, sobre el predio inscrito a fojas 26.667 vuelta, N°2489 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 2019; **2.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. una servidumbre de tránsito a fin de custodiar, conservar, mantener y reparar las tuberías y obras anexas, en la franja de terreno ya singularizado; **3.-** Que en consecuencia, se prohíbe al o a los propietarios del predio sirviente la plantación o construcción de obras de cualquier naturaleza que perturben el legítimo y libre ejercicio de las servidumbres, en especial en la franja de terreno ya singularizado; **4.-** Que, en consecuencia, los propietarios del predio sirviente deberán permitir el paso de inspectores y trabajadores debidamente identificados para efectuar labores o faenas de reparación del oleoducto, en caso de ser ello necesario, en especial en la franja de terreno ya singularizado; **5.-** El monto de la indemnización a que tiene derecho el propietario del predio sirviente; **6.-** Que se ordena notificar al Conservador de Bienes Raíces competente para que proceda a la inscripción de las servidumbres que se demandan y al archivo del plano que de acuerdo con el mérito del proceso mejor represente la franja de terreno que corresponde a la servidumbre que se demanda; **7.-** Que se condena en costas al demandado en caso de oposición.

2° A folio 57[5E], consta atestado receptorial de notificación de la demanda y su proveído al demandado, realizada de la forma dispuesta en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, con fecha 20 de diciembre de 2023. Notificándose posteriormente la rectificación de la demanda de folio 45, con fecha 21 de marzo de 2024, según consta en atestado receptorial de folio 76[7E]. -

3° A folio 90, de 06 de mayo de 2024, se llevó a efecto comparendo de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia del apoderado de la parte demandante, don Franco Buscaglioni Meyer, y del apoderado de la demandada, don Pablo Salamanca Carrasco, procediéndose a ratificar la demanda en todas sus partes, juntos con sus rectificaciones, por el actor. La parte demanda,



Foja: 1

contesta, mediante minuta escrita rolante a folio 86, en la que solicita en definitiva que se fije una indemnización a favor del predio sirviente, la cual avalúa en la suma ascendente a \$226.135.250.- o bien en el monto que el Tribunal estime prudente, con costas, en atención a los siguientes fundamentos: Expone que es efectivo que su representada es la dueña del inmueble singularizado en la demanda, cuyo dominio rola a fojas 2667 vta., N°2489 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillan correspondiente al año 2019. Su Rol de avalúo fiscal es el N°2204-31 de la comuna de Chillán. Relata que su representada habría desarrollado y ejecutado ya un elaborado y cuidadoso plan de negocios cuyo propósito sería potenciar el valor del Inmueble, consistente en haber realizado una subdivisión predial y celebrado un contrato de arrendamiento a 25 años para la ejecución de un proyecto de parque fotovoltaico en actual desarrollo.

En cuanto a la subdivisión, señala que ésta consistió en subdividir el predio en 53 nuevos lotes conforme se detallan en el Plano de Subdivisión ejecutado por el profesional Hugo Soto Arias, que acompaña a su presentación; siendo autorizada por el Servicio Agrícola y Ganadero- SAG- de Chillán según consta en el respectivo certificado y debidamente anotada bajo el N°1598 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillan, correspondiente al año 2021, y subinscrita al margen de la inscripción de dominio, quedando debidamente inscrito el plano antes referido, por lo que habiendo concluido con los trámites administrativos necesarios para la existencia de la subdivisión, su representada ya tendría a la venta algunos lotes.

En cuanto al Proyecto Fotovoltáico, indica que la empresa Tortuga Solar SpA, cuyo representante legal es don Javier Lorenzo Campos Cárcamo, desarrollaría actualmente en el Inmueble un proyecto fotovoltaico, de apreciables dimensiones. Para la ejecución de dicho proyecto su representada le dio en arrendamiento por 25 años parte considerable del Inmueble. Así consta en escritura pública de 13 de enero del 2022 otorgada en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Repertorio N°1.386-2022, cuya copia acompaña. Señala que el contrato de arrendamiento fue debidamente inscrito a favor de Tortuga Solar SpA. en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Chillan, a fojas 238, N°199 del año 2022.-

De los hechos anteriores, concluye que el inmueble sobre el cual se busca constituir la servidumbre por parte de la demandante ENAP Refinerías S.A., no se despliega sobre un terreno baldío, por el contrario, el Inmueble habría sido objeto de inversión, desarrollo y de una estratégica planificación destinada a agregarle



Foja: 1

valor futuro. Que dicha planificada estrategia comercial se vería amenazada o derechamente afectada por la pretensión de ENAP, cuya infraestructura viene a impedir- o en el mejor de los casos a deteriorar- el valor actual y futuro del inmueble y el desarrollo de los negocios actualmente en curso generando en consecuencia un evidente desincentivo para la adquisición de lotes. Refiere que la servidumbre afectaría al parque fotovoltaico ya que la franja de servidumbre afectaría la zona correspondiente a la parcela N° 12 del loteo, la cual quedaría enteramente inhabilitada para los fines previstos en el contrato celebrado con Tortuga Solar SpA. y que por el perjuicio que sufriría dicha arrendataria, su representada tendrá disminuir la renta del contrato de arrendamiento proporcionalmente a la disminución de la superficie que será utilizable por Tortuga Solar. Concluye por lo anterior, que la pérdida de esa oportunidad debe ser indemnizada por ENAP. Calcula dado a que la renta del contrato de arrendamiento asciende a 840 UF anuales por 7,17 hectáreas y que el impacto total de la servidumbre sobre el arrendamiento recae sobre 0,2 hectáreas, se deberá disminuir el canon de arriendo proporcionalmente, quedando en una renta anual de 816,569 UF, según detalla en su presentación, por lo que su parte sufriría una disminución de la utilidad que le reportaría tal arriendo, por la suma de 23,431 Unidades de Fomento anuales, lo cual multiplicado por la cantidad de años de duración del contrato de arrendamiento, 25 años, resulta en un perjuicio ascendiente a la suma de \$21.844.568.-

Respecto de la afectación al proyecto de parcelación, expone que las parcelas N°12 y 19 quedarían fuera del comercio humano por la servidumbre de autos, puesto que ésta las atravesaría en toda su extensión, agrega que conforme a la “Tabla de Afectación del Servicio de Impuestos Internos” mediante la cual se fijan los criterios objetivos de afectación de una propiedad sobre la cual se constituye un servidumbre, el valor de la parcela N°12 presentaría una disminución de un 15% mientras que el valor de la parcela N°19 disminuiría en un 12% -para efectos de su Avalúo Fiscal-. Ni hablar de la pérdida de su valor comercial. En cuanto a las parcelas N°16, 17 y 42, señala que aunque no son atravesadas por la futura servidumbre pero colindan con ella, lo que afecta su valor de comercialización. Respecto a las parcelas N°13, 14, 15, 16, 17 y 18 se encuentren comunicadas con el camino público a través de caminos que corren de norte a sur, quedando totalmente aisladas del camino público. Para alcanzar el camino público deben cruzar sobre la servidumbre solicitada, lo que no resulta posible por estar prohibido el tránsito sobre esta de conformidad a lo dispuesto en el decreto 130 del año 2009 que aprueba el reglamento de seguridad para las instalaciones y



Foja: 1

operaciones de producción y refinación, transporte y almacenamiento de combustibles líquidos, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

De lo anterior, concluye que el daño que sufrirá su parte por la constitución de la servidumbre de autos, consistirá en: **1)** En \$52.295.946.- por concepto de la superficie sobre la cual se constituirá la servidumbre que corresponde a 3.559 metros cuadrados; **2)** En 585,775.- UF referencialmente equivalentes en pesos a \$21.844.568.- por concepto de la disminución de la renta del contrato de arrendamiento la cual se realizará proporcionalmente a la disminución de la superficie que será utilizable por Tortuga según se expuso; **3)** En \$35.912.136.- por concepto de pérdida de valor económico de la parcela N°12 por pérdida de valor comercial de conformidad a lo expuesto; En \$12.636.840.- por concepto de pérdida de valor económico de la parcela N°19 por pérdida de valor comercial de conformidad a lo expuesto; **4)** Los grados de afectación y avalúos correspondientes se acreditarán en autos mediante informes técnicos; **5)** En \$103.445.760.- por concepto de pérdida de valor económico de las parcelas N°13, 14, 15, 16, 17 y 18, las cuales quedarán aisladas del todo camino público; **6)** La pérdida de valor económico de las parcelas N°16, 17 y 42, colindantes a la servidumbre, ya que el solo hecho de colindar con un gasoducto produce una desvalorización de esos inmuebles, conforme se deberá acreditar con informes técnicos. En definitiva, refiere que el impacto en la proyección de negocios para el inmueble se traduce en un daño cierto ascendente a \$226.135.250.- que el demandante deberá indemnizar. Por todo lo anterior, y normas legales que cita, solicita se condene a la demandante al pago de la indemnización de perjuicios solicitada, por la cantidad ascendente a **\$226.135.250.-** o al monto que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso.

Posteriormente, el Tribunal tuvo por contestada la demanda, llamadas las partes a conciliación, esta que no se produjo, se recibió la causa a prueba, fijándose los puntos controvertidos, rindiéndose la que obra en autos.

4° A folio 115, de 25 de junio de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

5° A folio 119, de fecha 02 de julio de 2024, se decreto medida para mejor resolver, la cual se tuvo por cumplida a folio 138, con fecha 27 de julio de 2024.-

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA TACHA:

PRIMERO: Que, a folio 87, la parte demandante opone respecto del testigo don Pablo Alex Mansilla Aravena, la tacha del N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundado en que no obstante lo señalado por el testigo sería



Foja: 1

evidente que efectivamente él tiene un interés en el resultado del juicio el que se revela al haber elaborado un informe encargado por la parte demandada el cual fue remunerado y por lo tanto sería evidente un interés que lo hace inhábil para declarar, puesto que, justamente la sentencia que se pronuncia en este caso puede eventualmente pronunciarse sobre el valor probatorio de dicho informe, por lo que, ciertamente sería de su interés que el trabajo que se le encomendó sirva a los intereses de la parte que lo presenta como testigo. Por todo lo anterior, solicita en definitiva, declarar que dicho testigo es inhábil para declarar.

SEGUNDO: Que, evacuando el traslado el apoderado de la parte demandada solicita que la tacha opuesta sea rechazada, con costas, ya que existiría interés alguno de parte del testigo así fue declarado por este expresamente ante la pregunta del contradictor, tampoco existe ningún indicio sobre el supuesto interés alegado por la contraria, para evidenciar esto resultaría de suma relevancia el hecho de que el testigo declaró haber elaborado un informe pericial dado que es este es un perito judicial de la nómina de la ilustrísima Corte de Apelaciones de Chillán, lo cual, evidenciaría su profesionalismo y el carácter de simple testigo sin interés alguno en el resultado del juicio, por último, el testigo declaró que sus honorarios se encuentran pagados en su totalidad, por lo cual, no existe ningún asunto pendiente con la parte solicitante del informe que pueda implicar incluso hipotéticamente algún interés directo o indirecto en el pleito

TERCERO: Que, el testigo cuya inhabilidad se solicita declaró en juicio que conoce a las partes, concretamente a la demandada la conoce ya que fue contactado por un abogado de nombre Sebastián Vega de un estudio jurídico que no recuerda el nombre y para poder desarrollar un informe en la especialidad en la cual está inscrito, en la Ilustre Corte de Apelaciones de Chillán para desarrollar un informe de valorización y/o tasación de las propiedades de autos. Recibiendo honorarios por dichos servicios, los que se encontrarían pagados en su totalidad; que no tiene ningún vínculo laboral con la parte demandada, ni interés en el resultado del juicio.

CUARTO: Que, la causal de inhabilidad establecida en el artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, resulta procedente respecto de quienes, a juicio del tribunal, carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo indirecto. En el presente caso, la referida tacha ha de ser rechazada, como se dirá en lo resolutivo de este fallo, toda vez, que del interrogatorio respectivo, único antecedente existente en la causa para resolver sobre la causal de inhabilidad alegada, no aparece circunstancias suficientes que evidencien el interés pecuniario y directo que tendría el testigo en el pleito y que le



Foja: 1

haga perder imparcialidad necesaria para deponer, toda vez, que la única vinculación existente entre dicho testigo y la demandada, sería que ésta última le encargó al testigo la confección de un informe de tasación, servicio que se encontraría terminado y pagado según lo declarado, dicha circunstancia no genera interés pecuniario alguno al testigo respecto de lo que se resolverá en juicio, máxime, de la forma pretendida por el demandante, puesto que no se ha acreditado que existan obligaciones pendientes entre el testigo impugnado y la demandada, respecto del mentado informe, por lo que se rechazará la tacha opuesta a su respecto, sin costas.

II.- EN CUANTO AL FONDO DE LA ACCIÓN:

QUINTO: Que, a folio 1, comparece don Rodrigo Padilla Bernedo, abogado, en representación de **ENAP REFINERIAS S.A.**, quien deduce demanda de constitución de servidumbre en contra de **PRESTACIONES MÉDICO DOCENTE MARCELA PÉREZ Y COMPAÑÍA LTDA**, representada legalmente por Marcela Pilar Pérez Retamal, todos ya individualizadas, solicitando, por las consideraciones de hecho y derecho expuestas precedentemente, dar lugar a la demanda de autos, acogiéndola, declarando: **1.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. el derecho real de servidumbre para tender tuberías a través de propiedades ajenas y para ocupar los terrenos necesarios para ello, para dispositivos superficiales y caminos de acceso, y, en general, todas las obras requeridas para la operación de las redes que conforman el oleoducto, en la franja de terreno singularizada precedentemente, sobre el predio inscrito a fojas 26.667 vuelta, N°2489 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiente al año 2019; **2.-** Que, se constituye en favor de Enap Refinerías S.A. una servidumbre de tránsito a fin de custodiar, conservar, mantener y reparar las tuberías y obras anexas, en la franja de terreno ya singularizado; **3.-** Que en consecuencia, se prohíbe al o a los propietarios del predio sirviente la plantación o construcción de obras de cualquier naturaleza que perturben el legítimo y libre ejercicio de las servidumbres, en especial en la franja de terreno ya singularizado; **4.-** Que, en consecuencia, los propietarios del predio sirviente deberán permitir el paso de inspectores y trabajadores debidamente identificados para efectuar labores o faenas de reparación del oleoducto, en caso de ser ello necesario, en especial en la franja de terreno ya singularizado; **5.-** El monto de la indemnización a que tiene derecho el propietario del predio sirviente; **6.-** Que se ordena notificar al Conservador de Bienes Raíces competente para que proceda a la inscripción de las servidumbres que se demandan y al archivo del plano que de acuerdo con el mérito del proceso mejor represente la franja de



Foja: 1

terreno que corresponde a la servidumbre que se demanda; **7.-** Que se condena en costas al demandado en caso de oposición.

SEXTO: Que, la parte demandada, en audiencia de folio 90, procede a contestar la demanda enderezada en su contra, mediante minuta rolante a folio 86, solicitando, conforme a las consideraciones de hecho y derecho ya referidas, las que, en aras de la economía procesal, se dan por entera y expresamente reproducidas, que en definitiva, se fije una indemnización a favor del predio sirviente en un precio justo de acuerdo al daño real que su parte sufriría por la constitución de dicha servidumbre, por la cantidad ascendente a \$226.135.250.- o al monto que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso.

SÉPTIMO: Que, a fin de acreditar sus dichos, la parte demandante presentó los siguientes medios de prueba: **I.- Documental:** a folio 1, junto con la demanda: **1)** Plano de oleoducto objeto del juicio, correspondiente al trazado Chillán-Linares 84000 al 12600, de fecha diciembre de 2018; **2)** Copia autorizada de escritura pública de fecha 27 de abril de 2005, otorgada ante el notario público de Santiago don José Musalem Saffie, que contiene la reducción del acta de la 18° Junta General Extraordinaria de Accionistas de ENAP REFINERIAS S.A., de fecha 29 de marzo de 2005, anotada en el Repertorio de dicha notaria bajo el N°5.035-2005; **3)** Copia de Ordinario N° 287, de fecha 10 de agosto de 2016, emanado de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, Dirección Regional del Bío Bío, dando respuesta a informe solicitado en causa no indicada, seguida ante el 4° Juzgado de Letras de Talca; **4)** Copia de la inscripción de dominio a nombre de Prestaciones Médico Docente Marcela Pérez y Compañía Limitada, de fojas 2667 vuelta, N°2489, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán; **5)** Certificado de avalúo fiscal del predio Rol N°2204-00031, de la comuna de Chillán, correspondiente al segundo semestre de 2019; A folio 82: **6)** Copia de la inscripción de dominio a nombre de Prestaciones Médico Docente Marcela Pérez y Compañía Limitada, de fojas 2667 vuelta, N°2489, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con certificación de vigencia de fecha 07 de junio de 2023; **7)** Certificado de avalúo fiscal del predio Rol N°2204-00031, de la comuna de Chillán, correspondiente al primer semestre de 2024; **8)** Plano de fusión predial del inmueble referido, agregado bajo el número 899 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Chillán correspondiente al año 2019; **9)** Copia de plano de subdivisión del predio de autos; **10)** Copia del certificado N°059-CH emitido por doña Maritza Morales Elgueta, del Servicio Agrícola y Ganadero de Chillán, agregado al final del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador



Foja: 1

de Bienes Raíces de Chillán, con el número 1596; **11)** Copia del certificado de asignación de roles de avalúo extendido por el Servicio de Impuestos Internos relativo al proyecto de subdivisión de fecha 25 de mayo de 2020, agregado al final del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con el número 1597; **12)** Copia de documento agregado al final del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con el número 1598, correspondiente a la minuta de la subdivisión predial; **13)** A folio 100, solicitó y obtuvo informe de la Superintendencia de Electricidad y Combustible, la cual mediante Ord. N° 227283, de fecha 27 de mayo de 2024, informó que, en la comuna de Hualpén, existe una planta industrial propiedad de ENAP Refinerías S.A. para refinar Hidrocarburos Líquidos y Gaseosos. La empresa referida ENAP Refinerías S.A. alimenta un oleoducto para el transporte de producto refinado. Acerca del trazado de este oleoducto, informa que la plataforma del sistema de Información Geográfico “Visor SIGGRE” del Ministerio de Energía, indica la siguiente información respecto de este oleoducto: Nombre de Línea: OLEODUCTO SAN FERNANDO Empresa: ENAP REFINERÍAS Combustible: PRODUCTOS LIMPIOS (GASOLINA, PETROLEO DIESEL) Longitud: 356 (Km) Diámetro: 219,1 (mm) Capacidad: 250 (m3/Hr) Región: Región de O’Higgins, Región del Maule, Región De Ñuble-Región Del Biobío. Provincia: Colchagua, Talca, Curicó, Linares, Concepción, Diguillín, Punilla Comuna: San Fernando, Chimbarongo, Pelarco, Rio Claro, San Clemente, San Rafael, Curicó, Molina, Romeral, Teno, Linares, Longaví, Parral, Retiro, Yerbas Buenas, Concepción, Florida, Penco, Talcahuano, Chillán, Bulnes, Chillán Viejo, Quillón, San Carlos, Ñiquén, San Nicolás. Con relación a la normativa técnica aplicable a este tipo de instalaciones, aplica lo dispuesto en el D.S. N° 160, “Reglamento de Seguridad para las Instalaciones y Operaciones de Producción, Refinación, Transporte, Almacenamiento, Distribución y Abastecimiento de Combustibles Líquidos”, cuya fiscalización corresponde a esta Superintendencia.

II.- Pericial: Solicitó y obtuvo informe pericial rolante a folio 107, elaborado por el ingeniero agrónomo, don José Huentupil Aldea, en el que se concluye, en lo que interesa, lo siguiente: Que el monto de los perjuicios ocasionados por la servidumbre de paso del oleoducto de ENAP S.A. correspondería al valor de las parcelas 12 y 19 cada una con una superficie de 0,5 hectáreas y el trazado servidumbre sobre los caminos vecinal e interior, tal como se detalla a continuación: Camino Vecinal: 14,31 metros x 10 metros de ancho x \$ 5.397, se valoriza en \$772.310,7; Valor Parcela 19: 5.000 metros cuadrados x \$ 5.397, se valoriza en \$26.985.000; Camino interior: 197,24 metros x 10 metros de ancho x \$ 5.397, se valoriza en \$10.645.042,8; Valor Parcela 12: 5.000 metros cuadrados x \$



Foja: 1

5.397, se valoriza en \$ 26.985.000.- Por lo que concluye que el valor total de dicho perjuicio, dado la instalación de la servidumbre de la tubería de ENAP S.A. corresponde a la suma de \$65.387.353,5.-

OCTAVO: Que, la parte demandada, a fin de acreditar sus dichos, presentó los siguientes medios de prueba: **I.- Documental:** acompañando: **1) A folio 40,** copia de escritura pública de transformación de Sociedad Prestaciones Médico Docente Marcela Pérez y Cía. Ltda. a Inversiones Marcela Pérez SpA., otorgada ante el notario público de Santiago, doña María Pilar Gutiérrez Rivera, con fecha 06 de junio de 2023, anotada en su Repertorio bajo el N°8535-2023; **A folio 86: 2)** Copia de la inscripción de dominio a nombre de Prestaciones Médico Docente Marcela Pérez y Compañía Limitada, de fojas 2667 vuelta, N°2489, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con certificación de vigencia de fecha 07 de junio de 2023; **3)** Certificado de avalúo fiscal del predio Rol N°2204-00031, de la comuna de Chillán, correspondiente al primer semestre de 2024; **4)** Copia de plano de subdivisión del predio de autos; **5)** Copia del certificado N°059-CH emitido por doña Maritza Morales Elgueta, del Servicio Agrícola y Ganadero de Chillán, agregado al final del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con el número 1596; **6)** Copia de documento agregado al final del Registro de Propiedad del año 2021 del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, con el número 1598, correspondiente a la minuta de la subdivisión predial; **7)** Copia de escritura pública de contrato de arrendamiento y servidumbre, suscrita entre Marcela Pérez Retamal en representación de Prestaciones Médico Docente Marcela Pérez y Compañía Limitada y don Javier Campos Cárcamo, en representación de la sociedad Tortuga Solar SpA., otorgada con fecha 13 de enero de 2022, ante el notario público de Santiago, don Juan Ricardo San Martín Urrejola, anotada en su Repertorio bajo el N°1386-2022; **8)** Certificado de hipotecas y gravámenes del inmueble inscrito a fojas 2667 vuelta, N°2489, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, de fecha 07 de junio de 2023; **9)** Documento privado individualizado como informe pericial, emitido por don Pablo Mansilla Aravena, respecto a la tasación de perjuicios de la propiedad de la demandada por la constitución de la servidumbre de autos;

II.- Testimonial: A folio 87, de 06 de mayo de 2024, rola acta de audiencia testimonial, en la cual depuso el testigo don Pablo Mansilla Aravena, individualizado en presentación de folio 80, quien expuso, en síntesis: Al punto de prueba fijado en la audiencia de folio 90, refiere que realizó una visita a terreno el día 16 de abril 2024 en la que se apersonó en el predio en el cual se encuentra en



Foja: 1

la comuna de Chillán en el acceso norte pasado el peaje a la altura de la empresa Coca Cola, ingreso por un camino de ripio, lado poniente de la ruta 5, y con las indicaciones de georreferenciación ubico la propiedad sujeta de autos. En la visita técnica pudo constatar la existencia de una servidumbre de gasoducto y oleoducto la cual se encuentra debidamente señalizada, con balizaje que señala su ubicación sobre la propiedad de autos. De acuerdo con los antecedentes disponibles dicha servidumbre tiene una antigüedad de aproximadamente 50 años. Pudo constatar que el largo de dicha servidumbre es de 355 metros y fracción por un ancho de 10 metros y que afecta una parcelación existente sobre un rol matriz y que afecta particularmente dos parcelas y un área correspondiente a áreas comunes, entiéndase un camino interior de la parcelación. Para poder visualizar mejor la afectación realizo mediciones con distanciómetros y tomo coordenadas con GPS. Adicionalmente realizo un vuelo con dron el cual le permite poder visualizar de mejor forma la afectación sobre las parcelas que se ven afectadas en forma directa o indirecta por la servidumbre existente. Para realizar la valorización de la afectación utilizo la metodología correspondiente al método comparativo de mercado, que consiste en comparar propiedades que correspondan a la misma zonificación en la que se encuentra la propiedad analizada. La zonificación en que se ubica la propiedad corresponde a una zona de uso agrícola, que se ubica en el sector periurbano de la ciudad de Chillán, en la cual existe un desarrollo de terrenos o lotes de tipo Industrial. En este punto señala que, si bien la zonificación corresponde a una zona rural y cuyo destino de acuerdo al SII, corresponde al agrícola también señala que se utilizaron referencias o testigos de mercado que poseen la misma zonificación rural y el mismo destino agrícola que posee la propiedad de autos. De esta forma determino que el valor del m² de terreno corresponde a cerca de los 15.000 mil pesos. Sobre esta base aplicó factores correctores en relación a la afectación producto de la servidumbre antes señalada. La afectación corresponde a una afectación directa para dos parcelas y un área común correspondiente a un camino interior del correo y para otras parcelas corresponde a una afectación producto de las limitaciones que conlleva el paso de la servidumbre existente. Sobre esta base se ha podido determinar utilizando la normativa existente en base a una circular vigente por el SII para efectos de determinar las afectaciones producto de este tipo de limitaciones. Esta circular es el único documento normativo que existe respecto a las limitaciones producto de servidumbre de este tipo, por lo tanto, resulta del todo idónea para determinar la afectación producto de la servidumbre existente.

Repreguntado sobre si reconoce el informe que se le pondrá en conocimiento, texto y conclusiones del documento presentado con fecha 6 de



Foja: 1

mayo de 2024 en estos autos, signado con el número 8 de los anexos de la presentación, responde que sí, reconoce la firma y autoría del informe.

Testigo legalmente interrogado, sin tacha acogida a su respecto.

NOVENO: Que, se obtuvo como medida para mejor resolver un informe pericial rolante a folio 132, elaborado por el perito judicial, ingeniero forestal, don José Schafer Teuber, en el que se concluye, en lo que interesa, lo siguiente: **1)** Que La servidumbre que se solicita constituir a favor de ENAP Refinerías S.A., según levantamiento topográfico realizado en terreno tiene una longitud, medida sobre el eje central del oleoducto, de 365,26 metros, con un ancho de 10 metros y comprende una superficie de 3.652,76 metros cuadrados, la que se muestra graficada sobrepuesta en plano fusionado y en plano de loteo, que se adjuntan en anexo, y tiene los siguientes deslindes según plano predio de Lote A y B fusionados: Nororiente: en dos trazos, de 308,42 y en 56,30 metros con resto predio Lote A y B; Surponiente: en dos trazos, de 306,30 y 59,53 metros, con Resto predio Lote A y B fusionados; Poniente: en 10,28 metros con Fundo El Alto; Oriente: en 10,42 metros con Parcela 20 de la Colonia Bernardo O'Higgins; **2)** Que del análisis de los datos, al aplicar homogenización se obtiene un valor suelo homogenizado de \$7.591.- por metro cuadrado, para el predio Lote A y B fusionado; **3)** Que los perjuicios ocasionados por la servidumbre al propietario del predio y sus montos dicen relación con lo siguiente: a) Daño emergente. Valor del suelo que ocupa a servidumbre. Monto daño \$27.728.101.- b) Lucro cesante por: I.- Por inutilización parcelas 12 y 19. La parcela 53 por comprender área de camino no se considera. Monto daño \$79.950.386.- II.- Por pérdida de valor lotes 13-14-15-16-17-18, por las restricciones propias que impone al propietario el Decreto 160 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción publicado el año 2009. Monto daño \$40.080.480.- III.- Por pérdida de ingresos futuros por contrato de arrendamiento y servidumbres. Monto daño \$9.952.972.- Total de Lucro Cesante: \$129.983.838.- De esta forma determina que la constitución de la servidumbre demandada por ENAP REFINERÍAS S.A., ocasiona al propietario del predio un daño emergente y lucro cesante, que ascendería a la suma de \$157.711.939.-

DÉCIMO: Que, previo a resolver la controversia de autos, la cual en la especie, consiste únicamente en la determinación del monto de indemnización que le corresponde al demandado por la constitución de la servidumbre minera que actualmente grava a su predio, es necesario determinar el marco normativo aplicable a dicha servidumbre, así en primer término, el artículo 19 N° 24, inciso 7°, de la Constitución Política de la República dispone que los predios superficiales estarán sujetos a las obligaciones y limitaciones que la ley señale



Foja: 1

para facilitar la exploración, explotación y beneficio de las minas. Por su parte, el artículo 121 del Código de Minería señala que las mismas servidumbres que se reconocen en el Título IX de dicho cuerpo legal para las concesiones mineras podrán imponerse a favor de los establecimientos de beneficio de minerales.

DÉCIMO PRIMERO: Que, de la lectura de los artículos 120 y 121 del Código de Minería y conforme a lo que fue pedido por la demandante y no controvertido por la demandada, puede concluirse que por tratarse ENAP REFINERÍAS S.A. de un establecimiento de beneficio de minerales, pueden constituirse en su favor las mismas servidumbres que se reconocen para las concesiones mineras, en los términos del 121 del código citado, resultando aplicable en la especie uno de los gravámenes que enuncia el numeral tercero del mentado artículo 120, en el sentido de que los predios superficiales pueden ser atravesados por cañerías que permitan el transporte de los hidrocarburos con el fin de facilitar su conveniente y cómoda transferencia hacia los centros de consumo.

De esta forma, de la prueba documental aportada por el actor, consistente en copia de escritura pública de fecha 27 de abril de 2005, rolante a folio 1, puede concluirse que efectivamente la demandante es un establecimiento de beneficio de minerales, toda vez, que al describir su objeto o giro aparece que Enap se dedica a la refinación, tratamiento, industrialización y transformación de petróleo crudo y sus derivados, así como, su transporte y almacenamiento; hecho que además se ve corroborado por lo que se puede deducir de la copia del informe evacuado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible, mediante Ord. N°287 de fecha 10 de agosto de 2016.- Hecho que si bien, no fue controvertido en autos, como se asentó, resulta conveniente establecerlo por la vía probatoria, atendida la relevancia pública que tiene el abastecimiento de combustible que realiza la empresa pública demandante.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, por otro lado, en cuanto a la existencia de un oleoducto o cañería transportadora del hidrocarburo, basta para tener acreditado dicho presupuesto para la constitución de la servidumbre de marras, el informe emitido recepcionado en autos por la Superintendencia de Electricidad y Combustible, rolante a folio 100, como asimismo la copia del informe evacuado por la Superintendencia de Electricidad y Combustible, rolante folio 1, al que ya se ha hecho mención, los que dan cuenta que efectivamente existe una planta industrial de almacenaje, refinación y distribución de hidrocarburos propiedad de Enap Refinerías S.A., que existe en la comuna de Hualpén una planta industrial de propiedad de Enap Refinerías S.A. para refinar hidrocarburos líquidos y gaseosos,



Foja: 1

y un oleoducto transportador de hidrocarburos propiedad de la demandante y que dicha planta industrial y oleoducto es fiscalizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, por Decreto Supremo N°160, de 2009, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Con relación a lo anterior, en los dos informes periciales rendidos en autos, de folios 107 y 132, existen planos que dan cuenta de trazado y ubicación de la servidumbre de oleoducto que atraviesa el predio del demandado, predio que, a su vez, se tiene por acreditado que es de propiedad de la sociedad demandada, por medio de la copia autorizada de inscripción de dominio acompañada por ambas partes a folios 82 y 86.-

En definitiva, se encuentran acreditados los presupuestos legales para la procedencia de declarar la constitución de la servidumbre de oleoducto demandada. Cabe indicar además que, si bien el actor pretende la constitución de servidumbres necesarias para tender cañerías para el transporte de petróleo y sus derivados en el predio de la demandada, lo cierto es que, en la actualidad el oleoducto ya existe y atraviesa dicha propiedad, como se puede apreciar en las fotos acompañadas en los informes periciales de autos, en los que constan los letreros de advertencia por el trazado de dicho oleoducto, constituyendo entonces la acción interpuesta una vía para obtener el reconocimiento jurídico por la vía judicial, de una situación existente hace largos años in situ, de acuerdo al mérito de las probanzas rendidas en autos.

DÉCIMO TERCERO: Que, establecido lo anterior, y pronunciándose derechamente sobre el hecho que se encuentra controvertido en autos, cabe indicar que el artículo 122 del Código de Minería dispone que estos gravámenes han de ser establecidos previa determinación del monto de la indemnización por todo perjuicio que se cause al dueño de los terrenos o al de la concesión sirviente, de modo tal que si resultare procedente la imposición de éste necesario gravamen, el dueño del predio sirviente debe ser convenientemente resarcido, en consecuencia, resulta procedente determinar la indemnización a que hubiere lugar como consecuencia del ejercicio de los gravámenes antes mencionados y su forma de pago, quedando supeditado el ejercicio de la servidumbre al cumplimiento de dichos aspectos, lo que de modo alguno afecta su existencia. Sobre este punto, tanto el demandante como el demandado aportaron como medios como medios de prueba: certificado de avalúo fiscal del predio sirviente de las servidumbres, Rol N°02204-00031, de la comuna de Chillán, vigente al primer semestre del año 2024, además de valerse el actor de un informe pericial de tasación, rolante a folio 107, elaborado por el ingeniero agrónomo José Huentupil Aldea, en el que se concluye en definitiva, que el perjuicio que la demandada



Foja: 1

sufriría por la constitución de la servidumbre de autos, ascendería a \$65.387.353.- Por su lado, la parte demandada acompañó folio 86, un documento privado, consistente en un informe de tasación emitido por don Pablo Mansilla Aravena, respecto a la tasación de perjuicios de la propiedad de la demandada por la constitución de la servidumbre de autos, documento que fue posteriormente ratificado por su suscriptor en audiencia testimonial rolante a folio 87, en el cual se concluye que la valorización de las limitaciones que implicarían para la demandada el establecimiento de la servidumbre de autos sería de un total de \$240.834.660.-

DÉCIMO CUARTO: Que, atendido la disparidad en las conclusiones del informe pericial rendido en auto, en relación al documento privado presentado por la demandada, independiente de su distinta naturaleza y valoración, se solicitó como medida para mejor resolver, un nuevo informe pericial encargado al ingeniero forestal, don José Schafer Teuber, cuyas conclusiones ya se ha pormenorizado en el considerando noveno; respecto de los dos informes periciales rendidos formalmente en autos, esta sentenciadora estima que resulta ser más completo y en el que sus conclusiones aparecen revestidas de fundamentos objetivos mejor detallados que el informe rolante a folio 132.- En relación a lo que se señala en el documento acompañado por la demandada, practicado por un tercero, independiente de la distinta valoración de éstos medios de prueba atendida su naturaleza disímil, ya que los primeros, al ser informes periciales técnicos, realizados por especialistas independientes, nombrados por el Tribunal, conforme lo dispone el artículo 414 del Código de Procedimiento Civil, en el cual las partes tuvieron la posibilidad de asistir a su confección, en principio siempre deberán primar por sobre lo que concluye un particular contratado unilateralmente por una de las partes, sin la posibilidad de haber intervenido en la confección del mismo la contraria, independiente de posteriormente en juicio haber sido tal documento ratificado por dicho tercero.

Cabe indicar además que, del análisis del documento acompañado por la demandada “informe de tasación”, se puede constar que la valorización que dicho tercero hace respecto de los perjuicios que la demandada sufriría producto de la constitución de la servidumbre de autos, se realiza, al igual que en el informe pericial de folio 132, en base a una subdivisión predial realizada por la sociedad demandada en el año 2021, en la cual se habría subdividido el predio que se ve afectado por la servidumbre en 53 lotes, concluyéndose que dos de dichos lotes se verían directamente afectados por la servidumbre (Lotes N°12 y 19) al ser atravesados por ésta en toda su extensión y que además otros seis lotes (N°s



Foja: 1

13,14,15,16,17 y 18), quedarían desprovistos del acceso al camino establecido para la parcelación, el cual tiene su enlace con el camino público en el extremo sur del conjunto de parcelas, lo cual, si bien resulta efectivo, conforme a los documentos acompañados por la demandada a folio 86, consistente en el plano de dicha subdivisión y sus correspondientes subscripciones en el Registro de Propiedad respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, circunstancia que igualmente fue constatada en el informe pericial de folio 107, lo cierto es que, al no ser un hecho discutido en autos, que la servidumbre objeto del juicio existía *de facto* hace varios años, a pesar de no haberse constituido formalmente, el cual no puede sino haber sido conocida por la demandada, tanto al momento de adquirir dicho inmueble en el año 2019, como posteriormente cuando realizó tal loteo, toda vez, que en el trazado de la servidumbre existe una serie de señalizaciones que indican su existencia y ubicación, hecho que se puede constatar de las fotografías presentes en los informes periciales, por lo que la distribución y ubicación de los lotes y caminos internos realizada posteriormente por la demandada, al momento de trazar dicho loteo, necesariamente debía considerar la servidumbre que *de facto* existía previamente, no resultando procedente ahora que ésta alegue eventuales obstáculos a la concretización de tal subdivisión, por la mentada servidumbre, puesto que ello implica una validación de un aprovechamiento del propio dolo o torpeza de dicha parte, lo cual riña con el principio de buena fe.

Por lo anterior, se desestimarán las conclusiones contenidas en el informe de tasación realizado por don Pablo Mansilla Aravena, rolante a folio 86, como asimismo, las conclusiones bajo dicho respecto, del perito José Schafer Teuber, de folio 132.-

DÉCIMO QUINTO: Que, por otro lado, respecto a los perjuicios que alega la demandada en su escrito de contestación, en cuanto a no poder enajenar los lotes que se ven afectados por la servidumbre de autos y no poder cumplir íntegramente con la entrega del predio que arrendó a la empresa Tortuga Solar SpA., para que instalen un parque fotovoltaico, en lo que respecta a la parcela N° 12 del loteo antes referido, puesto que quedaría éste inhabilitado para los fines previstos en el contrato celebrado con dicha empresa con fecha 13 de enero de 2022, cabe aplicar el mismo razonamiento señalado en el considerando anterior, ya que, tanto el contrato de arrendamiento que la demandada suscribió con la empresa Tortuga Solar SpA., como el loteo antes referido, fueron realizadas conociendo necesariamente la demandada la existencia *de facto* de la servidumbre del oleoducto de ENAP, por lo que le pesaba a ésta considerar todas



Foja: 1

las limitaciones que esto le implicaba al momento de realizar dichos actos, a fin de evitar perjuicios tanto a su parte como a eventuales terceros, no pudiendo ahora considerarse tales alegaciones, atendido que nadie puede alegar su propio acto y torpeza en su beneficio, por lo que las mismas serán desestimadas, y no se consideraran al momento de determinar la indemnización que le corresponde a la demandada por la constitución de la servidumbre de autos.

A mayor abundamiento cabe indicar que, del mérito del propio contrato de arrendamiento acompañado por la demandada, se puede constatar que ésta al momento de trazar el retazo que arrendó a la empresa antes referida, para la instalación de un parque fotovoltaico, no consideró el loteo que previamente la misma parte había realizado, ya que la extensión de tal retazo abarca o se extiende por una serie de lotes sin respetar sus extensiones, ni supuestas vías de acceso.

DÉCIMO SEXTO: Que, por todo lo anteriormente razonado, se desestimarán las pretensiones de la demandada respecto a ser indemnizada por los supuestos perjuicios que ésta habría sufrido en el “proyecto de comercialización” que tenía planeado para el predio de su propiedad que se ve afectado por la servidumbre de autos.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto al informe pericial de tasación rolante a folio 107, se estima por esta sentenciadora que las conclusiones a que éste arriba, aparecen revestidas de fundamentos objetivos, considerando la especialidad de quien practica tal tasación y por estar basadas en valores referenciales debidamente individualizados por el perito, haciendo un análisis profundo respecto a la tasación practicada, sólo en lo que respecta al valor comercial promedio del terreno de propiedad de la demandada, el cual tasa en la suma de \$5.397.- por metro cuadrado, y la extensión de la servidumbre que grava dicho predio 3.697,74 metros cuadrados; no estimándose procedente lo demás concluido por dicho perito, respecto a la valorización de los perjuicios que realiza, ya que confunde una servidumbre con una expropiación propiamente tal, toda vez, que refiere que correspondería indemnizar el valor comercial total del terreno afectado por dicho gravamen, lo cual resulta improcedente, ya que la servidumbre no limita en términos absolutos el retazo de terreno por el cual se encuentra emplazada atendida su carácter de inaparente, además no se ha acreditado en autos que el emplazamiento del mismo hubiese afectado el uso que su propietaria realizaba de éste, puesto que únicamente se ha alegado la supuesta afectación a proyectos que ésta tenía para dicho inmueble, los cuales no se adecuaban a la realidad existente al momento en que adquirió tal inmueble, como ya se ha



Foja: 1

comentado. Por lo anterior, se fijará la indemnización prudencialmente en la suma de \$19.956.703.-, suma que resulta del base del valor comercial de terreno que comprende la servidumbre por el valor comercial del mismo, conforme al informe pericial antes analizado.

DÉCIMO OCTAVO: Que, de esta forma, se acogerá la demanda de autos y, por ende, se concederá la servidumbre pedida en los términos que se dirán en lo resolutivo, estableciéndose como monto de la indemnización que tendrá que pagarse al demandante en razón de la misma, la suma de \$19.956.703.-

DÉCIMO NOVENO: Que, la demás prueba a la que no se ha hecho mención específica, en nada altera lo antes razonado.

Por todo lo anteriormente expuesto, y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 820, 821, 822, 824, 847 y 848 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 341, 348, 425 y 426 del Código de Procedimiento Civil; y artículos 120 y siguientes, artículos 234 y siguientes del Código de Minería, se resuelve:

I.- Que, **se acoge** la demanda deducida a folio 1, por **ENAP REFINERÍAS S.A.**, en contra de **PRESTACIONES MÉDICO DOCENTE MARCELA PÉREZ Y COMPAÑÍA LTDA.**, actualmente denominada **INVERSIONES MARCELA PÉREZ SpA.**, por lo que en consecuencia, se constituye el derecho real de servidumbre para tender tuberías o red de cañerías de oleoducto, atravesar o cruzar subterráneamente a través del inmueble del demandado, inscrito a su nombre a fojas 2667 vuelta, N°2489, del Registro de Propiedad del año 2019, del Conservador de Bienes Raíces de Chillán, correspondiendo la superficie gravada a una franja de terreno que se extiende por 369,74 metros de largo por 10 metros de ancho, en sentido Oeste a Este en línea recta, con una superficie total afectada de 3.697,4 metros cuadrados, conforme a lo indicado en el informe pericial y el plano anexo rolante a folio 107, en favor de la demandante.

II.- Que, además se ordena la constitución de servidumbre de tránsito en el mismo inmueble, en favor de la demandante **ENAP REFINERÍAS S.A.**, a fin de custodiar, conservar, mantener y reparar las tuberías y obras anexas, que corresponde a la misma superficie indicada en el acápite anterior, siempre evitando todo embarazo o turbación innecesaria.

III.- Que la servidumbre es de ejercicio permanente, perpetuo e inaparente, quedando prohibido a los poseedores del predio sirviente actuales o futuros la plantación o construcción de obras de cualquier naturaleza que perturben el legítimo y libre ejercicio de las servidumbres, debiendo además permitir el paso de inspectores y trabajadores debidamente identificados para efectuar labores o



Foja: 1

faenas de reparación y mantención del oleoducto, en caso de requerirse.

IV.- Que se fija la indemnización, cuyo pago deber soportar el actor, para ejercer las servidumbres solicitadas, en la suma de **\$19.956.703.-** suma que deberá ser reajustado según la variación de Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de esta sentencia y el pago efectivo.

V.- Practíquese las correspondientes inscripciones de la presente sentencia como del plano anexo al informe pericial rolante a folio 107, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Chillán.

VI.- Que, no se condena en costas a la parte demandada, por estimar que, atendida la naturaleza de la acción de autos, tuvo motivos plausibles para litigar.

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

Rol C-5952-2019.-

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento Civil. En Chillán, **veintisiete de julio de dos mil veinticu5atro.**

