

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30^o Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-33477-2019
CARATULADO : GUTIÉRREZ/ILUSTRE MUNICIPALIDAD LA
FLORIDA

Santiago, siete de febrero de dos mil veinticinco

VISTOS:

Con fecha 29 de noviembre de 2019, comparece el abogado, don Alejandro Lagos Letelier, en representación de **Lagos y Compañía**, sociedad colectiva civil, y de **Sociedad de Transportes Nueva Bilbao Ltda.**, del giro de su denominación, todos con domicilio en Agustinas N° 1022, oficina 406, Santiago; y también el abogado don **Guido Gutiérrez Vilches**, domiciliado en San Antonio N° 427, oficina 718, Santiago, quienes interponen demanda de indemnización de perjuicios en contra de la **Municipalidad de La Florida**, representada por su alcalde, don Rodolfo Cáster Fernández, ambos domiciliados en Vicuña Mackenna N° 7210, comuna de La Florida.

ANTECEDENTES DE HECHO:

1. Títulos de dominio de los demandantes:

Exponen que la indemnización requerida se funda en el incumplimiento de la sentencia judicial dictada en la causa Rol C-14.237-2007 del 13° Juzgado Civil de Santiago, ejecutoriada desde el 31 de octubre de 2012, en la que se estableció la obligación legal del municipio demandado de ejecutar y concluir las obras de urbanización de los predios de su dominio situados en la comuna de La Florida, que están pendientes desde el año 1982, en las condiciones establecidas en dicho fallo.

En cuanto a los títulos de dominio de cada demandante, detallan:

a) Lagos y Compañía Limitada: Por escritura de fecha 10 de noviembre de 2005, don Alejandro Lagos Letelier aportó en dominio a la sociedad el sitio N° 20 de la manzana D, del plano de subdivisión de



la parcela N° 4 del Proyecto de Parcelación El Rincón, comuna de La Florida; transferencia que se encuentra inscrita a fojas 5521, N°9240, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2006.

b) Transportes Nueva Bilbao Limitada: Por escritura de fecha 1 de agosto de 2005, la sociedad adquirió los sitios N° 4 y 5 de la manzana "D" del plano de loteo de las parcelas N° 1, 2 y 4 del mismo proyecto de parcelación; lo que fue inscrito a fojas 18762, N°27773, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015.

c) Don Guido Gutiérrez Vilches: Por escritura de fecha 16 de abril de 1982 compró a Inmobiliaria El Rincón de La Florida Limitada, el sitio N° 10 de la manzana H del proyecto de loteo y urbanización que la sociedad vendedora estaba ejecutando en dicha comuna, adquisición que se encuentra inscrita a fojas 42464, N° 49441, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1982.

2. Loteo aprobado por la Municipalidad:

Indican que el referido loteo fue aprobado por la Municipalidad demandada mediante Resolución N° 289 del 21 de septiembre de 1981 y la urbanización del mismo fue garantizada en conformidad a la ley; y que en Resolución N° 18 del 1 de febrero de 1982, la Dirección de Obras del municipio recibió las obras del loteo y tuvo por aprobada la garantía relativa a la urbanización, consistente en dos pólizas de seguro emitidas por la Compañía de Seguros Cruz del Sur S.A., señalando, la citada resolución, textualmente lo siguiente:

"Decláranse ejecutadas las Obras de Urbanización del referido Loteo y se recibe del mismo la Ilustre Municipalidad de La Florida".

3. Falta de servicio del municipio:

Relatan que la sociedad vendedora que realizó el loteo, no cumplió con los plazos convenidos para la ejecución de las obras garantizadas, por lo que éstas se paralizaron y la Municipalidad hizo



efectivas las garantías otorgadas que sumaban UF 36.000, a fines del año 1985 y principios del año 1986.

Sostienen que, desde entonces, las obras se encuentran inconclusas y con un deterioro creciente ocurrido por más de 33 años, pues la Municipalidad nada ha hecho por completar la urbanización; y hacen presente que, según fue ordenado por sentencia de fecha 12 de mayo de 2010, modificada por la Corte de Apelaciones de Santiago con fecha 13 de junio de 2012, en causa Rol C-14.237-2007 del 13° Juzgado Civil de Santiago, la demandada se encuentra obligada a ejecutar las obras de urbanización allí detalladas, lo cual no ha sido cumplido pese a haberse requerido la ejecución de la sentencia oportunamente.

Advierten que, durante todo este tiempo, se han visto imposibilitados de ejercer sus derechos de dominio sobre las propiedades adquiridas, sea para darles un destino habitacional, comercial, agrícola o de cualquiera otra naturaleza, por afectarles las prohibiciones que a este respecto contempla la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Aseguran que, en síntesis, por negligencia de la Municipalidad, sus sitios no se encuentran debidamente urbanizados, correspondiéndole a la demandada asumir sus costos y responsabilidad por los perjuicios causados, de conformidad a la legislación vigente y por haberlo así ordenado una sentencia judicial que se encuentra ejecutoriada y que no sido cumplida.

ANTECEDENTES DE DERECHO:

Se refieren a que la demandada responde por falta de servicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3 letra e), 13, 24 y 152 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades; y reiteran que, entre 1985 y 1986, la demandada recaudó UF 36.000 de las garantías que hizo efectivas por el incumplimiento de las obras de urbanización comprometidas por las empresas loteadoras de los sitios, dinero cuyo destino hasta hoy se desconoce, todo lo cual reafirma su responsabilidad.



Invocan los artículos 136 y 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, así como los artículos 1556, 1558 y 1559 del Código Civil; y precisan que resulta especialmente aplicable el segundo numeral de ésta última norma respecto del lucro cesante que demandan.

PERJUICIOS CAUSADOS:

1. Lucro cesante:

Afirman que, debido al incumplimiento de la demandada, no han podido darles utilidad alguna a sus propiedades, tanto por la situación de hecho que genera la no realización de las obras y trabajos ordenados por la justicia, tanto porque la legislación vigente, concretamente la Ley General de Construcción y Urbanismo, impide enajenar y darles cualquier otro destino a los inmuebles que, estando dentro del radio urbano, no cuentan con urbanización.

Denotan que, entonces, desde que se estableció judicialmente la referida obligación, no han podido usar, gozar ni disponer bajo ninguna forma de sus inmuebles, constituyendo éstos, por consiguiente, un capital raíz del cual no pueden obtener ningún provecho, es decir, han soportado un real y efectivo lucro cesante.

A fin de determinar los perjuicios, explican que se ha optado por un método de cálculo lo más objetivo posible, que se ajuste estrictamente a la situación económica y financiera creada por el incumplimiento municipal, cual es el de valorizar el capital inmovilizado representado por los inmuebles a la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia invocada.

Detallan que, de este modo, puede fijarse el precio que tenía cada sitio en UF 13.875, equivalentes a \$390.753.578 al 22 de noviembre de 2019, pues -a la fecha del referido fallo- el valor del metro cuadrado de terrenos urbanizados en el sector alcanzaba a UF 5,55, lo que multiplicado por la superficie de cada sitio (2.500 metros cuadrados), arroja dicha cantidad.

Agregan que, a la suma de \$390.753.578, le han aplicado el interés promedio anual para operaciones de dinero reajutable según



la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, durante el periodo transcurrido entre el 1 de noviembre de 2012 (fecha de la sentencia invocada) y el 30 de octubre de 2019 (siete años), interés que ascendió al 7,45% anual, lo que arroja la suma de \$240.507.067 por cada sitio y que se considera como lucro cesante, debido a la imposibilidad de obtener algún provecho de los terrenos desde la fecha en que el fallo que sustenta esta acción quedó ejecutoriado.

Concluyen que, en consecuencia, el total de lucro cesante demandado asciende a \$962.028.268, que corresponde a:

- a) \$240.507.067 para la demandante Lagos y Compañía.
- b) \$481.014.134 para la demandante Transportes y Turismo Nueva Bilbao Limitada.
- c) \$240.507.067 para el demandante don Guido Gutiérrez Vilches.

2. Daño moral:

Sostienen que don Guido Gutiérrez Vilches ha sufrido, además, un daño moral provocado por el negativo impacto personal y familiar del incumplimiento municipal, pues resulta innegable que la mantención de un activo inmovilizado de aproximadamente UF 13.875, a partir del 1 de noviembre de 2012, como ha ocurrido en la especie, ha afectado gravemente las condiciones y calidad de vida, personal y familiar de dicho demandante.

Precisan que, aunque el daño moral es inconmensurable, para los efectos compensatorios que contempla la ley, lo avalúan en la cantidad prudente y actual de \$170.000.000 (según rectificación de la demanda de folio 7).

Concluyen que, entonces, el total de los daños reclamados asciende a \$1.132.028.268, de los cuales:

- a) \$240.507.067 son para Lagos y Compañía.
- b) \$481.014.134 son para Transportes y Turismo Nueva Bilbao Limitada.
- c) \$410.507.067 son para don Guido Gutiérrez Vilches.



Finalizan solicitando que se tenga por interpuesta demanda de indemnización de perjuicios en contra de la I. Municipalidad de La Florida, representada por su alcalde, señor Rodolfo Carter Fernández, ya individualizado, y en definitiva declarar que la demandada debe pagar a los demandantes los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obras y reparaciones ordenadas en la sentencia que sustenta la acción, ascendentes a \$1.132.028.268, por lucro cesante, a razón de \$240.507.067 por cada sitio y para cada uno de los propietarios demandantes, más la suma de \$170.000.000 por concepto de daño moral del demandante Guido Gutiérrez Vilches o, en subsidio, la suma que se determine en justicia de acuerdo al mérito del proceso, en ambos casos con reajustes e intereses desde la notificación de la demanda, con costas.

Con fecha 11 de marzo de 2022, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada.

Con fecha 14 de marzo de 2022, la parte demandante evacuó la réplica, reiterando lo expuesto en la demanda y, además, agregó lo siguiente.

Indica que el silencio de la demandada, al no contestar la demanda, implica que ésta no discute los hechos y el derecho que sustentan su demanda, como tampoco desconoce la imputabilidad de los daños causados por su incumplimiento de una sentencia judicial ejecutoriada.

Hace presente que los daños demandados en estos autos son mínimos y distan mucho de la gravedad y cuantía de los perjuicios que el municipio de La Florida realmente le ha causado desde el año 1985, fecha en que la demandada recibió los fondos necesarios para completar la urbanización de los terrenos, que fueron distraídos y hasta esta fecha, no existe noticia ni indicio alguno de que hayan sido repuestos.

Reitera que la falta de urbanización de los terrenos, imputable a la demandada, le ha impedido legalmente comercializar o dar destino



habitacional, industrial, agrícola, recreacional o cualquier otro a los predios afectados, desde que fueron adquiridos en 1982.

Por último, denota que la Municipalidad demandada no haya querido aprovechar esta ocasión para mostrar una actitud tendiente a solucionar la obligación que mantiene pendientes con los demandantes de autos desde que autorizó la venta de los sitios con urbanización garantizada en 1981, ni haya mostrado gestión o intento alguno por reponer siquiera en parte los fondos distraídos en 1985 y 1986 que debieron financiar las obras de urbanización, evitando así convertir los predios en un capital inmovilizado, mientras el municipio, al decir de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, se enriquecía con el uso y abuso de los dineros recaudados para tal efecto.

Con fecha 13 de mayo de 2022, se tuvo por evacuada la dúplica en rebeldía de la demandada.

Con fecha 22 de junio de 2022, se llevó a cabo la audiencia de conciliación con la asistencia de ambas partes, sin lograrse acuerdo.

Con fecha 22 de julio de 2022, se recibió la causa a prueba.

Con fecha 30 de mayo de 2024, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LAS TACHAS DE TESTIGOS:

PRIMERO: Que, en la audiencia de folio 62, la demandada tachó al testigo presentado por la parte demandante, don Enrique Bravo Ramírez, por la causal contemplada en el artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, en base a que el testigo y el demandante se conocen hace 50 años, sumado a que señaló conocer sobre este juicio desde los años 80, por lo que carece de la imparcialidad suficiente para declarar en estos autos.

SEGUNDO: Que, la parte demandante evacuó el traslado conferido solicitando el rechazo de la tacha, debido a que los hechos invocados para sustentarla no configuran la inhabilidad que la demandada pretende.



TERCERO: Que la causal de inhabilidad consagrada en el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil comprende a los testigos que tengan íntima amistad con la persona que los presenta, de manera que, de acuerdo con la norma legal, para que se configure no basta con una mera amistad, sino que con una amistad “íntima”, la que debe manifestarse, además, por “hechos graves”.

Así las cosas, el concepto de amistad íntima que se exige para legitimar la tacha, es más amplio que el de simple amistad, debiendo justificarse por hechos externos de gravedad. Y, de lo expresado por el testigo no surgen estos elementos para configurar la tacha, pues ha declarado únicamente que conoce a don Guido Gutiérrez desde que eran estudiantes en los años 1965 -1970, y que desde entonces han mantenido contactos ocasionales por consultas profesionales. Es más, incluso aclara que no se visitan y tampoco da cuenta de mantener una relación social habitual.

De este modo, el mero hecho de que dos personas se conozcan por un largo periodo de tiempo, sin visitarse en sus domicilios ni compartiendo socialmente de manera habitual, no puede constituir un hecho grave que permita configurar la íntima amistad exigida por la ley, y esto resulta lógico si se tiene presente que se puede conocer a una persona por largo tiempo, sin que ello signifique que entre las partes existe una íntima amistad, por lo que la tacha será desestimada.

CUARTO: Que, en la misma oportunidad, la demandada tachó además al testigo don Herbert Bravo Alfaro, por la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, en base a que el testigo señaló haber sido cliente o haber sido representado por el demandante y, en ese sentido, carece de la imparcialidad necesaria para declarar en estos autos.

QUINTO: Que la demandante, al evacuar el traslado, solicitó el rechazo de la tacha argumentando que los hechos invocados por la demandada no configuran la inhabilidad que se supone, ya que



muchas veces con los clientes se comentan situaciones o hechos que son de interés común.

SEXTO: Que para configurar la causal del numeral 6, es necesario que el interés que posea el testigo sea de un carácter pecuniario o económico en el resultado del juicio, situación que atendido lo depuesto por él mismo, al tenor de las preguntas de tacha, no se contempla, toda vez que únicamente señaló haber sido cliente del demandante y expresamente señaló no tener interés en este juicio.

Por lo anterior, no advirtiéndose de qué forma el testigo pueda tener un interés pecuniario en el resultado del juicio, lo cual tampoco fue debidamente explicado por la demandada, la tacha será rechazada.

II. EN CUANTO AL FONDO:

SÉPTIMO: Que Lagos y Compañía, Sociedad de Transportes Nueva Bilbao Limitada y don Guido Gutiérrez Vilches interponen demanda de indemnización de perjuicios en contra de la Municipalidad de La Florida, todos ya individualizadas, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados en lo expositivo de la presente sentencia.

OCTAVO: Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada.

NOVENO: Que se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los que debía recaer:

1. Efectividad que los demandantes son dueños de las propiedades indicadas en el libelo.
2. Efectividad que la Municipalidad demandada se encuentra obligada a ejecutar y concluir las obras de urbanización en las propiedades mencionadas. Fuente de dicha obligación y fecha de la misma.
3. En su caso, efectividad que la Municipalidad demandada dio cumplimiento a la obligación indicada.



4. Efectividad de haberse generado daños o perjuicios al actor como consecuencia de la falta de servicio de la municipalidad. Naturaleza y monto de los mismos.

5. Relación de causalidad entre el actuar del demandado, y los perjuicios reclamados por el demandante.

DÉCIMO: Que la parte demandante, a fin de acreditar los fundamentos de su libelo, acompañó la siguiente prueba documental:

En el folio 5 (y nuevamente a folio 50):

1. Sentencia pronunciada por el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C-14.237-2007, de fecha 12 de mayo de 2010; junto a la sentencia de segunda instancia dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago el 13 de junio de 2012, en los autos Rol N° 4.127-2010.

2. Inscripción de fojas 5521, número 9240, del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo con la cual Lagos y Compañía Limitada es dueña del sitio N°20 de la manzana D del plano de subdivisión de la parcela N° 4 del Proyecto de Parcelación El Rincón, comuna de La Florida.

3. Inscripción de fojas 18762, número 27773, del Registro de Propiedad del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo con la cual Transportes Nueva Bilbao Limitada es dueña de los sitios N° 4 y 5 de la manzana D del plano de loteo de las parcelas N° 1, 2 y 4 del Proyecto de Parcelación El Rincón, del Fundo El Rincón, comuna de La Florida.

4. Inscripción de fojas 42464, número 49441, del Registro de Propiedad del año 1982 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de acuerdo con la cual don Guido Gutierrez Vilches es dueño del sitio N° 10 de la manzana H del Proyecto de Loteo y Urbanización ubicado en la parcela N° 2 del Proyecto de Parcelación Cora, comuna de La Florida.

En el folio 57:



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

Código: XXDZXSVFR

5. Oficio ORD. N° 237 emitido por la Dirección Jurídica de la Municipalidad de La Florida con fecha 15 de abril de 2002.

6. Oficio ORD. N°0030 emitido por la División Jurídica del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo con fecha 20 de marzo de 2013, dirigido al Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago.

7. Presentación de la Municipalidad de La Florida en causa Rol C-29078-2014 del Cuarto Juzgado Civil de Santiago, de fecha 9 de junio de 2016.

8. Informe pericial evacuado en causa Rol C-29078-2014 del Cuarto Juzgado Civil de Santiago, con fecha 31 de mayo de 2016.

En el folio 3 del cuaderno de excepciones dilatorias:

9. Presentación realizada por los demandantes en el juicio seguido ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, Rol C-14237-2007, de fecha 16 de noviembre de 2012, por la cual se solicitó el cumplimiento incidental de la sentencia definitiva, y se interpuso demanda de indemnización de perjuicios.

10. Solicitud de abandono del procedimiento realizada por la Municipalidad de La Florida en la causa indicada precedentemente, de fecha 27 de mayo de 2014; y resolución que la acogió, de fecha 22 de agosto de 2014.

11. Sentencia definitiva recaída en la causa Rol C-29078-2014 del Cuarto Juzgado Civil de Santiago.

UNDÉCIMO: Que, de acuerdo con lo solicitado por la parte demandante en su presentación de folio 54, a folio 92 se recibió oficio desde el Servicio de Impuestos Internos con información relativa a los inmuebles Rol de avalúo N°6400-29, 6422-4, 6422-5 y 6422-20 de la comuna de La Florida.

DUODÉCIMO: Que, además, la demandante rindió la prueba testimonial consistente en las declaraciones de don Enrique Bravo Ramírez, don Herbert Bravo Alfaro y doña Rossina Fernández Mendelewski, quienes comparecieron a la audiencia de folio 62.

DÉCIMO TERCERO: Que, asimismo, de acuerdo con lo solicitado por la demandante en el folio 58, compareció a absolver



posiciones don Gonzalo Barrientos Díaz como representante de la demandada, según consta en acta agregada a folio 91.

DÉCIMO CUARTO: Que, por su parte, la demandada acompañó la prueba documental agregada en el folio 59, consistente en:

1. Presentación realizada por la Municipalidad de La Florida en autos Rol C-25392-2012 del Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago (no consta fecha).

2. Oficio Ordinario N° 232 emitido por la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de la Municipalidad de La Florida, con fecha 17 de mayo de 2018.

3. Oficio Ordinario N° 246 emitido por la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de la Municipalidad de La Florida, con fecha 24 de mayo de 2018.

4. Oficio Ordinario N° 733 emitido por la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) de la Municipalidad de La Florida, con fecha 21 de diciembre de 2017.

5. Presupuestos de obras en loteo Rincón de las Viñas: arborización y áreas verdes; alumbrado público; y red de agua potable y aguas servidas.

6. Oficio Ordinario N° 729 emitido por la Dirección Jurídica de la Municipalidad de La Florida, con fecha 18 de noviembre de 2015.

En el folio 5 del cuaderno de excepciones dilatorias:

7. Demanda de indemnización de perjuicios interpuesta por Lagos y Compañía, Sociedad de Transportes Nueva Bilbao y don Guido Gutiérrez Vilches -entre otros- en contra de la Municipalidad de La Florida, ante el Cuarto Juzgado Civil de Santiago, causa Rol C-29078-2014; y sentencia definitiva pronunciada el 16 de enero de 2017.

8. Sentencia pronunciada por el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C-14237-2007, de fecha 12 de mayo de 2010.

DÉCIMO QUINTO: Que, por último, como medida para mejor resolver decretada por el tribunal a folio 118, se tuvieron por



acompañados los documentos que constan a folios 116 y 117, correspondientes a piezas del cuaderno incidental del expediente Rol C-25392-2012 del Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago.

DÉCIMO SEXTO: Que, por la presente acción, los demandantes pretenden obtener la indemnización de los perjuicios que habrían sufrido producto de una falta de servicio de la Ilustre Municipalidad de La Florida, que se verificaría por el incumplimiento de la sentencia judicial dictada por el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol C-14237-2007, firme y ejecutoriada desde el 31 de octubre de 2012.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto al marco normativo aplicable, debe tenerse en cuenta que el artículo 38 de la Constitución Política de la República, establece en su inciso segundo: *“Cualquier persona que sea lesionada en sus derechos por la Administración del Estado, de sus organismos o de las municipalidades, podrá reclamar ante los tribunales que determine la ley, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiere afectar al funcionario que hubiere causado el daño”*.

Por su parte, de conformidad con los artículos 1, 4 y 42 de la Ley N° 18.575 de Bases Generales de la Administración del Estado, las municipalidades son órganos de la Administración del Estado y, como tales, responden por los daños que causen por falta de servicio; cuestión que, asimismo, se establece en el artículo 152 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, que señala en su primer inciso: *“Las municipalidades incurrirán en responsabilidad por los daños que causen, la que procederá principalmente por falta de servicio”*.

DÉCIMO OCTAVO: Que la falta de servicio se produce cuando el órgano estatal no presta un servicio debiendo hacerlo, o presta un servicio en forma tardía o deficiente, y de ello se provoca un daño para uno o más administrados. Así, la falta de servicio se presenta como una deficiencia o mal funcionamiento en relación con la conducta normal que se espera de la entidad pública.



De este modo, para que proceda la responsabilidad de la Municipalidad se requiere la concurrencia de ciertos requisitos copulativos, a saber: a) la existencia de una falta de servicio; b) la existencia de un perjuicio; y, c) que entre la falta de servicio y el daño exista una relación de causalidad.

DÉCIMO NOVENO: Que, en el presente caso, la falta de servicio que se acusa de la Municipalidad de La Florida consiste en no haber ejecutado las obras de urbanización en los terrenos de propiedad de los demandantes, según le fue ordenado en la sentencia dictada en la causa Rol C-14237-2007 del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, revocada por la Corte de Apelaciones de Santiago por sentencia de 13 de junio de 2012, las que fueron acompañadas en autos (N° 1 del considerando décimo).

Luego, los referidos fallos contienen la siguiente información relevante para lo aquí discutido:

1. Que se presentaron como demandantes, entre otros, don Guido Gutiérrez Vilches, Lagos y Compañía, y Transportes Nueva Bilbao Limitada, y dedujeron demanda en contra de la Municipalidad de La Florida, con el fin de que se condenara al municipio a ejecutar las obras de urbanización del loteo “El Rincón de La Florida” y, además, a indemnizarles los perjuicios provocados por su incumplimiento en la realización de dichas obras.

2. Que se tuvo por acreditada la legitimidad activa de los demandantes, como dueños de los siguientes sitios que conforman el mencionado loteo: (i) N°10 de la manzana H de propiedad de don Guido Gutiérrez Vilches; (ii) N° 20 de la manzana D de propiedad de Lagos y Compañía; y (iii) N° 4 y 5 de la manzana D de propiedad de Transportes Nueva Bilbao Limitada.

3. Que, si bien en primera instancia la demanda fue rechazada, la Corte de Apelaciones de Santiago revocó la sentencia y decidió, en su lugar, acoger la demanda, ordenando a la municipalidad: (i) ejecutar y completar a su costo, las obras de urbanización del loteo denominado “En Rincón de La Florida”; y (ii)



indemnizar los perjuicios causados, cuya especie y monto fueron reservados por la demandante para la etapa de ejecución del fallo.

VIGÉSIMO: Que, en cuanto al estado del juicio seguido ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, según consta en la documental aportada durante la etapa de excepciones dilatorias (N° 9 y 10 del considerando décimo), el 16 de noviembre de 2012 se requirió el cumplimiento incidental del fallo, presentación que, en su parte principal, se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, y en su primer otrosí, contiene una demanda de cobro de indemnización de perjuicios.

Luego, si bien no se acompañó la resolución recaída en esta solicitud, puede advertirse que se le dio curso por cuanto el 27 de mayo de 2014, el municipio presentó una solicitud de abandono del procedimiento que limitó únicamente a la demanda de cobro de indemnización, la que fue acogida por resolución de 22 de agosto de 2014.

De este modo, a pesar de no haberse acompañado la resolución que ordenó dar cumplimiento a la sentencia dictada por el tribunal de alzada, se tendrá por acreditado que dicho fallo se encuentra firme y ejecutoriado desde el 31 de octubre de 2012, como lo sostuvo la parte demandante en su demanda.

Asimismo, es posible presumir que la sentencia de segunda instancia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago mantiene su vigencia, y que el procedimiento se declaró abandonado únicamente en lo relativo a la determinación de la especie y monto de los perjuicios cuya existencia se tuvo por establecida.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, así las cosas, puede concluirse que los demandantes, como dueños de sitios que conforman el loteo “El Rincón de La Florida”, propiedad que han mantenido hasta ahora según consta en los correspondientes certificados de dominio (documentos N° 2, 3 y 4 del considerando décimo), obtuvieron sentencia favorable por la cual se condenó a la municipalidad demandada a ejecutar las obras de urbanización del loteo e



indemnizarles los perjuicios que la falta de estas obras les ha ocasionado; decisión que se encuentra firme desde el 31 de octubre de 2012.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto al cumplimiento de dicho fallo, la demandada nada expuso, pues se mantuvo en rebeldía durante la etapa de discusión. No obstante, en la audiencia de absolución de posiciones que consta a folio 91, su representante indicó -al responder la pregunta N° 16- que se está cumpliendo con las obras de urbanización en un juicio seguido ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago.

En relación con dicho juicio, si bien no se acompañó la sentencia, consta en el Ordinario N° 729 emitido por el municipio con fecha 18 de noviembre de 2015 (documento 6 del considerando décimo cuarto), que corresponde a la causa Rol C-25392-2012 en que se dictó sentencia definitiva el 20 de octubre de 2014, por la cual se ordenó nuevamente a la demandada la ejecución de las obras de urbanización del loteo “El Rincón de La Florida”; que el fallo fue confirmado por el tribunal de alzada; y que se certificó su ejecutoria con fecha 27 de julio de 2015.

Luego, según consta en los documentos agregados a folios 116 y 117 como medida para mejor resolver, dicha causa se encuentra en etapa de cumplimiento, resultando relevante que por resolución de 6 de enero de 2020 se autorizó a la parte demandante para llevar a cabo el hecho debido, por medio de un tercero y a expensas del deudor, para lo cual se ordenó al municipio consignar la suma de 69.000 UF dentro de tercero día; que la demandada no cumplió con el pago, por lo cual se decretó orden de arresto contra el alcalde por resolución de 17 de enero de 2022; y que, finalmente, el 28 de diciembre de 2022, las partes de dicho juicio presentaron un acuerdo de pago, que el tribunal tuvo presente el 4 de enero de 2023.

Asimismo, cabe precisar que por medio de la revisión del sistema de tramitación SITCI, puede observarse que el mencionado juicio seguido ante el Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago fue



iniciado por demanda deducida por Víctor Silva Arce y don Rodrigo Silva Torres, motivo por el cual debe considerarse que, si bien lo realizado en dicha instancia es un hecho relevante en cuanto a la conducta que la demandada ha desplegado en relación con su obligación de urbanizar el terreno, no influye sustancialmente en la indemnización aquí solicitada por Lagos y Compañía, Sociedad de Transportes Nueva Bilbao Ltda. y don Guido Gutiérrez Vilches.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, de lo hasta aquí expuesto, puede concluirse con certeza que la Municipalidad de La Florida se encontraba en la obligación de urbanizar el loteo “El Rincón de La Florida”, dentro del cual se encuentran los terrenos de propiedad de los demandantes; y que la existencia de dicha obligación se ha declarado judicialmente en al menos dos oportunidades, primero en la causa Rol C-14237-2007 del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, con sentencia firme desde el 31 de octubre de 2012, y segundo, en la causa Rol C-25392-2012 del Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago, con sentencia firme desde el 27 de julio de 2015.

Luego, la demandada no acreditó haber dado cumplimiento a lo dictaminado por la autoridad en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, ni expuso motivo alguno que justificara su conducta. Es más, de las piezas del segundo juicio que se agregaron en autos, se advierte que no llevó a cabo las obras y que, finalmente, se decretó que éstas debían ser realizadas por un tercero a costa del municipio, evidenciándose que tampoco dio cumplimiento al pago sino hasta la presentación de un acuerdo con la parte demandante en dicha causa, recién en diciembre de 2022.

De esta manera, resulta acreditado que la Municipalidad de La Florida ha incurrido en falta de servicio, pues se encontraba obligada a ejecutar las obras de urbanización del loteo en que se hallan los predios de los demandantes, obras que a la fecha de la interposición de la presente demanda no habían sido realizadas.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, establecida la falta de servicio, toca determinar si ello produjo daños a los demandantes, quienes



sostienen que, debido a la imposibilidad de usar, gozar o disponer de sus inmuebles por la falta de urbanización, han padecido lucro cesante y, además, daño moral en el caso de don Guido Gutiérrez.

Así, los actores fundamentan los perjuicios en ser propietarios de inmuebles de los cuales no han podido obtener ningún provecho debido al incumplimiento de la demandada.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en efecto, la normativa en la materia impide a los propietarios dar uso alguno a terrenos que no estén urbanizados.

Así, según el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, *“Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total”*; de modo que, no existiendo obras de urbanización completas, evidentemente no podría otorgarse una recepción definitiva que permita habitar en los terrenos.

Por su parte, los artículos 136 y 138 de la misma ley prohíben al propietario enajenar o celebrar cualquier acto o contrato que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de terrenos en los que no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización exigidos por la misma normativa; encontrándose una excepción a esta prohibición en el inciso tercero del artículo 136, que señala:

“No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes”.

En este sentido, cabe tener presente que, de conformidad con las sentencias de primera y segunda instancia de la causa seguida ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, es precisamente esta la situación que se presentó con el loteo “El Rincón de La Florida”, por cuanto, las empresas loteadoras y encargadas de la urbanización rindieron la correspondiente garantía, lo cual permitió



vender sitios aun cuando dicha urbanización no estaba realmente ejecutada.

Así, según consta en dichos fallos, por Resolución N° 18 de fecha 1 de febrero de 1982, la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Florida, tuvo por garantizada y recibida la urbanización del loteo en virtud de las pólizas de seguros tomadas por las empresas loteadoras a favor del municipio; garantías que se hicieron efectivas ante el incumplimiento de las empresas, y que conllevaron que la demandada recibiera 36.000 UF.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, de este modo, el tribunal de alzada determinó en dicha oportunidad, como se lee del considerando décimo séptimo de su sentencia, que los demandantes -adquirentes de los terrenos- se vieron afectados por una resolución emanada de la Municipalidad de La Florida, *“que declaraba existente una situación inexistente”*, agregando:

“En efecto, como lo indica la Ley de Urbanismo y Construcciones, los demandantes no podían comprar lotes si no había una resolución de la Municipalidad que los autorizase, y este acto administrativo no es otro que la resolución N° 18, de 1982, que, sin haber estado cumplidas todas las obras, permitió la enajenación por el mero hecho de la garantía. De este modo, sin agua y con las obras de urbanización pendientes, los adquirentes no pueden construir viviendas o inmuebles por adherencia”.

En virtud de lo anterior, en el considerando décimo octavo de la referida sentencia, la Corte de Apelaciones declaró que *“se accederá a la petición de los demandantes, en cuanto se ordenará el cumplimiento de la una obligación de hacer, consistente en la finalización y recepción definitiva de las obras de urbanización..., ya que sin ello se hace ilusorio el funcionamiento del sistema de agua potable y los requerimientos de habitabilidad de los lotes generados a partir de la Resolución N° 18 de 1982”.*

Luego, en el considerando décimo noveno se señaló que para que los perjuicios sean procedentes es necesario que haya dolo o



culpa por parte del incumplidor; que el municipio había tenido una actitud activa en la solución del problema suscitado a causa de la Resolución N° 18, de 1982, y de la percepción de las 32.000 UF derivadas de las garantías ejecutadas; y que esa actividad cesó en el año 2004, data en que se recibió el certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a los terrenos.

Finalmente, concluyó la Corte que siendo la mora el retardo culpable en el cumplimiento de una obligación, resulta que ésta se encuentra acreditada y que en ella ha incurrido la Municipalidad de La Florida a partir del año 2004.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, de este modo, solo puede concluirse que es efectivo que los demandantes no pueden usar, gozar ni disponer libremente de sus sitios, y que ello se debe a la falta de urbanización cuya ejecución debía realizar el municipio. Es decir, son propietarios de inmuebles de los cuales no han podido obtener provecho alguno debido al incumplimiento de la demandada.

En otros términos, los demandantes resultan ser propietarios de sitios que carecen de la urbanización que exige la ley, razón por la cual se encuentran imposibilitados de morar en un lugar que no reúne las condiciones necesarias de habitabilidad y, al mismo tiempo, de celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, a partir de lo anterior, los demandantes solicitan una indemnización por lucro cesante consistente en los intereses que podrían haber percibido del valor de los inmuebles si estos son considerados como un capital que ha estado inmovilizado.

Así, los demandantes reclaman la suma de \$240.507.067 por cada sitio, correspondiente al *“interés promedio anual para operaciones de dinero reajustables”* del capital inmovilizado (\$390.753.578, que es el valor asignado por los demandantes a cada



uno de los predios), calculados desde el 1 de noviembre de 2012 al 30 de octubre de 2019.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, el lucro cesante consiste en aquella ganancia cierta y esperada que una persona deja de percibir a consecuencia, en el caso de marras, de la falta de servicio en que ha incurrido la Municipalidad de La Florida.

Así, cabe sostener que los demandantes son dueños de los terrenos mencionados en el considerando décimo noveno, es decir, poseen dentro de sus patrimonios un activo inmueble que podría ser usado o explotado. De esta forma, los sitios constituyen un capital que puede ser valorizado y que podría generar un beneficio económico para sus dueños.

En este sentido, es preciso tener en cuenta que el interés es *“toda suma que recibe o tiene derecho a recibir el acreedor, a cualquier título, por sobre el capital”* (artículo 2 de la Ley N° 18.010); y, jurídicamente, constituye un fruto civil perteneciente al dueño de la cosa de la que proviene (artículos 647 y 648 del Código Civil).

Siguiendo este orden, de no existir la falta de servicio, el dinero representativo del valor de cada inmueble bien podría generar intereses para los demandantes, lo cual es posible sin necesidad de alguna operación poco común o inversión riesgosa por parte de los actores, sino únicamente dejando el dinero en depósito en algún Banco o institución financiera.

Por ello, se presenta efectivamente un lucro cesante pues los demandantes tenían una probabilidad cierta y razonable de aumentar sus patrimonios con -al menos- los intereses corrientes que podría generar un capital que se encuentra dentro de sus patrimonios.

TRIGÉSIMO: Que, en cuanto a la determinación del valor de este lucro cesante, es necesario establecer, primero, la base de cálculo o suma capital; y, segundo, la tasa de interés y periodo a aplicar sobre dicho capital.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en relación con el valor de los inmuebles, los demandantes aseguran que para cada terreno éste



ascendería a 13.875 UF a la fecha en que quedó ejecutoriada la sentencia por la cual la demandada fue condenada a realizar las obras de urbanización, monto que equivalía -al 22 de noviembre de 2019- a \$390.753.578, suma sobre la cual calculan los intereses cobrados a modo de lucro cesante.

Al respecto, se explica en la demanda que cada sitio tiene una superficie aproximada de 2.500 metro cuadrados; y que el valor por metro cuadrado de terrenos urbanizados en el sector ascendía a 5,5 UF a la fecha del mencionado fallo.

En cuanto a la prueba rendida a fin de acreditar estas afirmaciones, la parte demandante rindió testimonial y documental, que pasará a revisarse a continuación.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a la testimonial, comparecieron -a la audiencia celebrada el 27 de diciembre de 2022- los testigos don Enrique Bravo Ramírez, don Herbert Bravo Alfaro y doña Rossina Fernández Mendelewski.

El primer testigo, señaló que *“si estuvieran realizadas las obras de urbanización dicha propiedad podría ser objeto de comercialización, a un precio medio, según consta en publicaciones de diario El Mercurio o en internet, de alrededor de UF 5,50 a 6,50 el metro cuadrado”*.

Por su parte, el segundo testigo declaró que *“según lo que he investigado, el valor mínimo de los terrenos debería ser de unas UF 6 aproximadamente el metro cuadrado, ese valor debería ser mucho más alto si los terrenos estuvieran urbanizados”*.

Por último, la tercera testigo indicó: *“Podría decir que en el sector y en mi calidad de corredora de propiedades... el metro cuadrado de terreno bordea las UF 6. En el estado en que se encuentran las parcelas, esto es sin urbanizar”*.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, es preciso tener en consideración que, en la demanda, se sostiene que el capital sobre el cual se solicitan los intereses se determinó según un valor de 5,5 UF por metro cuadrado para terrenos urbanizados en el mismo sector en que



se encuentra el loteo en cuestión, suma que habría sido calculada a la fecha en que la sentencia sobre la cual se funda la presente acción quedó ejecutoriada, es decir, al 31 de octubre de 2012.

Al respecto, puede advertirse que las declaraciones de los testigos presentan algunas discordancias y omisiones en relación con lo afirmado en la demanda.

Así, ninguno de los testigos aclaró si los valores por ellos mencionados corresponden a la época indicada en la demanda para realizar el cálculo del capital, esto es, octubre de 2012; o si eran sumas vigentes al momento de su declaración, cuestión que era relevante considerando que la prueba se rindió con diez años de diferencia desde esa época, y los precios de los inmuebles tienden a aumentar con el paso del tiempo bajo condiciones normales.

Del mismo modo, se aprecia que el primer testigo mencionó un valor de 5,5 a 6,5 UF por metro cuadrado si las obras de urbanización estuvieran completas, y sostuvo que esta información la conoce por publicaciones del diario o internet, sin entregar detalle de cuáles son esas publicaciones ni sus fechas.

Luego, los otros dos testigos señalaron un valor aproximado de 6 UF por metro cuadrado, pero a diferencia del primer testigo y de lo indicado en la demanda, proponen dicha suma para los sitios en el estado en que se encuentran, esto es, sin urbanizar. Incluso el segundo testigo agregó que ese valor sería mucho más alto si los terrenos estuvieran urbanizados.

Además, el segundo testigo no da razón de sus dichos en tanto no explica cómo sabe de ese valor, limitándose a afirmar "*según lo que he investigado*", sin precisar la fuente de la cual habría obtenido esta información.

Por estos motivos, de la prueba testimonial -por sí sola- no es posible determinar con un grado razonable de certeza cuál era el valor de los terrenos a octubre de 2012.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, en cuanto a la prueba documental, la parte demandante agregó dos informes de tasaciones que se



hicieron en los años 2008 y 2016 (documentos N° 6 y 8 del considerando décimo).

En cuanto al primer informe, consta que este fue remitido mediante Oficio N° 0030 de 20 de marzo de 2013, desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a la causa seguida ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago sobre la cual se basa la presente acción; y que el oficio comienza señalando: *“En mérito del oficio del antecedente se ha solicitado a esta cartera que informe acerca de las expropiaciones realizadas en el sector alto de la comuna de La Florida, entre los años 2004 y 2012, así como los valores pagados a los expropiados en cada caso”*, adjuntándose el informe emitido por la comisión tasadora para un terreno en el sector alto de La Florida correspondiente al proyecto “Las Tinajas” que se llevó a cabo en el año 2008.

El documento da cuenta de que el terreno se valorizó en \$24.634 por metro cuadrado, lo cual correspondía a 1,15 UF según la equivalencia a la fecha de la tasación (8 de diciembre de 2008).

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, en relación con el segundo informe, este corresponde a una pericia realizada el 27 de mayo de 2016 en la causa Rol C-29078-2014 del Cuarto Juzgado Civil de Santiago, en que se tasaron precisamente los sitios de los demandantes de autos.

Cabe destacar que, durante la etapa de excepciones dilatorias, se acompañaron partes de dicho expediente, particularmente la demanda y la sentencia definitiva que la rechazó, pudiéndose advertir que se trata de una demanda de indemnización de perjuicios deducida por los mismos demandantes de estos autos (junto a otras personas) en contra de la Municipalidad de La Florida, y fundada también en el fallo de la causa seguida ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, la que, si bien es similar a la presente acción, por cuanto se requirió que se estableciera la indemnización ya concedida en aquella oportunidad, se diferencia en el periodo de resarcimiento de lucro cesante.



Así, en el juicio del Cuarto Juzgado Civil de Santiago, los actores solicitaron una indemnización por lucro cesante consistente en los intereses corrientes del capital inmovilizado que se hubieran devengado entre el 10 de enero de 2004 y el 30 de noviembre de 2014, para lo cual valorizaron sus terrenos al año 2004 en 1,85 UF por metro cuadrado.

De este modo, entonces, se rindió prueba pericial en dicho proceso por la cual se tasaron los terrenos de los actores en 1,28 UF por metro cuadrado, según el estado en que se encontraban al momento de la pericia, es decir, a mayo de 2016 y sin urbanizar; y se indicó, asimismo, que cada terreno tenía una superficie aproximada de 2.500 metros cuadrados.

TRIGÉSIMO SEXTO: Que, así las cosas, entre las declaraciones de testigos y las tasaciones que se hicieron, de conformidad con el artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, se estará a lo determinado en la tasación del año 2016, debido a que se trata de una prueba pericial rendida en un juicio entre las mismas partes y relativo a la misma materia ahora discutida, en que, además, se tasaron los terrenos que aquí se utilizan como capital para el cálculo de los intereses y en una época relativamente cercana a la fecha invocada en estos autos para la valorización de los sitios.

Luego, el valor que se considerará para establecer la suma sobre la cual se agregarán los intereses, es de 1,28 UF por metro cuadrado que corresponde a cada sitio en el estado en que se encuentra, esto es, sin urbanizar, por cuanto es este el activo efectivamente presente dentro del patrimonio de cada demandante.

Así, teniéndose en cuenta que cada terreno tiene una superficie de 2.500 metro cuadrados, se valorizará cada uno en la suma de 3.200 UF, la que será considerada en su equivalente en pesos al 1 de noviembre de 2012, por cuanto es desde esa fecha que se han agregado los intereses cobrados como indemnización.

De este modo, atendido que el valor de la UF al 1 de noviembre de 2012 era de \$22.738,63, cada sitio será considerado como un



capital de \$72.763.616, respecto del cual los actores podrían haber obtenido -al menos- los intereses corrientes para operaciones no reajustables.

Finalmente, deberá tenerse presente que mientras los demandantes don Guido Gutiérrez y Lagos y Compañía son propietarios de un sitio cada uno; la actora Transportes Nueva Bilbao es dueña de dos terrenos. Por ello, el capital de cada demandante será el siguiente:

- a) Don Guido Gutiérrez: \$72.763.616.
- b) Lagos y Compañía: \$72.763.616.
- c) Transportes Nueva Bilbao: \$145.527.232.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, ahora bien, en cuanto a la tasa de interés que deberá aplicarse, los demandantes aseguran que corresponde a un 7,45% anual según el interés promedio anual para operaciones reajustables fijado la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Al respecto, debe decirse que se advierte una evidente falta de explicación clara sobre el cálculo de los intereses, teniéndose en cuenta además que no se agregó ningún tipo de prueba relativa a este punto, por cuanto, en primer lugar, la demandante invoca una tasa para operaciones reajustables cuando el capital lo había determinado en pesos (precisamente, en \$390.753.578), es decir, en una moneda no reajutable; y, en segundo lugar, porque no detalla cómo obtuvo el promedio anual de 7,45% que indica.

Sobre este último punto, es preciso decir que la Comisión para el Mercado Financiero (sucesora de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras) determina una tasa de interés corriente en forma mensual, distinguiendo distintos tipos de operación. Así, si bien se fijan tasas para operaciones en moneda nacional reajutable o no reajutable, también se diferencian según el monto de los créditos o los plazos a que se hayan pactado tales operaciones (artículo 6 de la Ley N° 18.010).



No obstante, la parte demandante se limitó a invocar una tasa promedio anual, sin indicar cuáles fueron los meses utilizados para calcular el promedio; y, sin señalar cuál de las varias tasas consideró, pues al 1 de noviembre de 2012, para operaciones reajustables (que es lo referido por la demandante) había tres diferentes dependiendo del valor y plazo de las operaciones.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, debido a lo anterior, se accederá a la indemnización del lucro cesante, mas no en los términos precisos solicitados.

Así, los intereses deberán calcularse sobre el capital de cada demandante señalado en el considerando trigésimo sexto, debiendo aplicarse la tasa anual de interés corriente que estaba vigente al momento de la mora, esto es, al 1 de noviembre de 2012, para operaciones no reajustables en moneda nacional de 90 días o más, y para montos inferiores o iguales al equivalente de 5.000 UF y superiores al equivalente de 200 UF.

Luego, a partir de dicha tasa, deberá calcularse el interés diario acumulado por un total de 2.555 días de mora, puesto que la demanda se limita a los intereses por el periodo que va desde el 1 de noviembre de 2012 al 30 de octubre de 2019.

TRIGÉSIMO NOVENO: Que, de esta forma, se concederá a los demandantes una indemnización por lucro cesante equivalente a los intereses corrientes devengados durante el tiempo en que la demandada se ha mantenido en la falta de servicio acreditada, sobre el valor de sus terrenos considerados como el capital, de conformidad a lo expuesto en los considerandos precedentes.

Luego, la determinación precisa del monto concedido como lucro cesante se hará en la liquidación que se practicará durante la etapa de ejecución del fallo; estableciéndose como máximo de la indemnización que la demandada deberá pagar el monto que en la demanda se indicó para cada demandante, a fin de no exceder lo expresamente requerido.



Así, la indemnización por lucro cesante no podrá superar la suma de \$240.507.067 para Lagos y Compañía; \$240.507.067 para don Guido Gutiérrez Vilches; y \$481.014.134 para Transportes y Turismo Nueva Bilbao Limitada.

CUADRAGÉSIMO: Que, ahora bien, el demandante don Guido Gutiérrez Vilches ha solicitado además que se le indemnice el daño moral sufrido por la falta de servicio del municipio, que describe como un negativo impacto en las condiciones de vida suyas y de su familia provocado por la mantención de un capital inmovilizado, y que avalúa en \$170.000.000.

Sobre lo anterior, cabe señalar que, de conformidad al certificado de dominio acompañado en autos, el actor adquirió su terreno en abril de 1982; y, como quedó establecido en el juicio seguido ante el Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago -según se expuso en el considerando vigésimo quinto- la compra pudo verificarse a pesar de la prohibición legal de transferencia de dominio sobre inmuebles no urbanizados, debido a la autorización del municipio en base a la garantía de urbanización constituida por las empresas loteadoras.

De este modo, son hechos acreditados, primero, que el demandante adquirió el terreno con la legítima expectativa de que se ejecutara la urbanización, pues la compra se hizo al amparo de un acto administrativo emanado del municipio; y, segundo, que debido a la falta de urbanización, no ha podido usar, gozar ni disponer del terreno durante cuatro décadas.

CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto a la prueba rendida, declararon los tres testigos presentados por el demandante que don Guido Gutiérrez Vilches sufrió un daño moral debido al fracaso de su proyecto de inversión por la imposibilidad de beneficiarse del inmueble.

Así, don Enrique Bravo Ramírez, sostuvo que conoce al actor desde los años 1970, manteniendo contactos ocasionales por temas profesionales; calificó la compra del terreno por el demandante como una inversión para asegurar una estabilidad económica y familiar, y



que su fracaso significó el quiebre de su matrimonio y le impidió otorgar una educación de calidad y viviendas con comodidades a sus hijos; agregando que incluso dos de sus hijos fallecieron por enfermedades, y que el demandante no pudo contar con recursos para suministrar la medicina más adecuada.

Por su parte, doña Rossina Fernández Mendelewski, indicó que conoce al demandante desde el año 1983 y que éste lo comentó de la compra del terreno como proyecto familiar; además, declaró que el haber tenido un capital ocioso por cuarenta años significó que no pudo cumplir el sueño de una casa propia y terminó con su matrimonio; agregando que *“la parte más triste de esta historia es que si él hubiera podido recuperar parte de ese capital ocioso habría podido apoyar a su hijo menor en el tratamiento de un cáncer que lamentable terminó con su vida este año 2022”*.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Que, a estas declaraciones se les dará el valor de plena prueba con arreglo al artículo 384 regla 2ª del Código de Procedimiento Civil, toda vez que se trata de dos testigos contestes en el hecho y en sus circunstancias esenciales, sin tacha, legalmente examinados y que dieron razón de sus dichos, pues conocen al demandante desde la época de la adquisición del terreno y han podido apreciar los efectos que la imposibilidad de utilizar este capital le han generado, en particular en su situación familiar.

Además, cabe agregar que, según consta en la prueba aportada, don Guido Gutiérrez Vilches ha debido recurrir en múltiples instancias ante la justicia a lo largo de décadas, a fin de obtener del municipio el cumplimiento de su obligación de urbanizar el loteo en cuestión.

Así, el señor Gutiérrez también fue demandante en la causa del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago que inició el año 2007 y concluyó por sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de junio de 2012, luego de lo cual continuó intentando obtener respuesta en una etapa de cumplimiento incidental que no tuvo éxito; y posteriormente, acudió nuevamente a la justicia en el juicio tramitado



ante el Cuarto Juzgado Civil de Santiago del año 2014, que concluyó recién el año 2017 sin resultado favorable.

De este modo, cualquier persona evidentemente sufriría un daño moral y vería afectada su vida personal y familiar, al encontrarse durante décadas en una situación que podría considerarse una “batalla judicial” con una autoridad del Estado como es una municipalidad, sin solución alguna.

Por ello, se tendrá por acreditado que el demandante ha sufrido un daño moral a causa de la imposibilidad de usar, gozar o disponer de su terreno por cuarenta años, cuestión que ha ocurrido debido a la falta de urbanización, es decir, debido a la falta de servicio de la demandada.

CUADRAGÉSIMO TERCERO: Que, en conclusión, encontrándose acreditada la falta de servicio y que producto de ésta se ocasionó un daño moral a don Guido Gutiérrez Vilches, la demanda será acogida en este punto, mas no por el monto solicitado, avaluándose prudencialmente el perjuicio que la demandada deberá indemnizar en la suma de \$60.000.000.

CUADRAGÉSIMO CUARTO: Que, de este modo, se accederá a la demanda pues se ha acreditado una falta de servicio de la Municipalidad de La Florida, y que ésta ha ocasionado perjuicios a los demandantes en la forma de lucro cesante y daño moral.

Por ello, la demandada deberá pagar a título de indemnización de perjuicios:

- a) Para don Guido Gutiérrez Vilches, como resarcimiento del daño moral, la suma de \$60.000.000; y como compensación por el lucro cesante, una suma equivalente a los intereses corrientes que se calcularán sobre un capital de \$72.763.616, en la forma indicada en los considerandos trigésimo octavo y trigésimo noveno.
- b) Para Lagos y Compañía, como indemnización por lucro cesante, una suma equivalente a los intereses corrientes que



se calcularán sobre un capital de \$72.763.616, en la forma indicada en los considerandos trigésimo octavo y trigésimo noveno.

- c) Para Transportes Nueva Bilbao Limitada, una indemnización por lucro cesante, una suma equivalente a los intereses corrientes que se calcularán sobre un capital de \$145.527.232, en la forma indicada en los considerandos trigésimo octavo y trigésimo noveno.

Finalmente, deberá tenerse en cuenta que las indemnizaciones por lucro cesante se calcularán en la etapa de cumplimiento del fallo; y que la demandada deberá pagar la suma que resulte, fijándose un máximo de \$240.507.067 para Lagos y Compañía; \$240.507.067 para don Guido Gutiérrez Vilches; y \$481.014.134 para Transportes y Turismo Nueva Bilbao Limitada.

CUADRAGÉSIMO QUINTO: Que el resto de antecedentes probatorios, alegaciones de las partes y/o defensas, en nada obstan al raciocinio hasta aquí vertido, por lo que resulta inoficioso extenderse en un mayor análisis.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1698, 2314 y siguientes del Código Civil; y 152 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades; se declara:

- I. Que **se rechazan las tachas de testigos** deducidas por la demandada en la audiencia de folio 62.
- II. Que **se acoge parcialmente la demanda** deducida con fecha 29 de noviembre de 2019 y, en consecuencia, se condena a la Ilustre Municipalidad de la Florida a pagar a los demandantes las indemnizaciones indicadas en el considerando cuadragésimo cuarto.
- III. Que las indemnizaciones deberán pagarse reajustadas conforme a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de dictación de este



fallo y su pago, debiendo incluir intereses corrientes para operaciones reajustables desde la ejecutoriedad de la presente sentencia definitiva.

IV. Que **se condena en costas a la demandada.**

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-33477-2019

Pronunciada por doña Daniela Royer Faúndez, Juez Titular.

En **Santiago**, a **siete de febrero de dos mil veinticinco**, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.



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

Código: XXDZXSZSVFR