

Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

Vistos:

En estos autos rol 983-2017-C, seguidos ante el Juzgado de Letras de Parral, en juicio sumario especial de servidumbre minera, caratulados “Enap Refinerías S.A con Matus”, por sentencia de doce de septiembre de dos mil dieciocho, se decidió: I. Acoger la demanda interpuesta por Enap Refinerías S.A. en contra de don Víctor Manuel Matus Torres y, en consecuencia, se declaró la constitución de la servidumbre necesaria para tender la tubería a través del inmueble de la demandada, que tiene como origen el límite sur del inmueble, que se extiende por 247 metros de largo por 10 metros de ancho, en el sentido de sur – norte, en línea semi recta, hasta el límite norte del inmueble, siendo la superficie total afectada por el gravamen de 2.470 metros cuadrados o 0,247 hectáreas; II. En virtud de lo declarado, Enap Refinerías tiene derecho a ocupar, con el fin de custodiar, conservar, mantener y reparar las tuberías y obras anexas que corresponden a la misma superficie del predio sirviente; III. Se prohíbe a los poseedores del predio, la plantación o construcción de obras de cualquier naturaleza que perturben el legítimo y libre ejercicio de las servidumbres, debiendo la demandada permitir el paso de inspectores y trabajadores debidamente identificados para efectuar labores o faenas de reparación del oleoducto de ser ello necesario; IV. La demandante deberá pagar a la demandada a título de indemnización por la servidumbre constituida la suma única y total de \$20.216.000 reajustables entre la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada y su pago efectivo; V. Se deberá inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Parral conjuntamente con el plano agregado a la causa al folio 32, y notificar al Conservador de Bienes Raíces; VI. Cada parte pagará sus costas.

Se alzó la parte demandante y la Corte de Apelaciones de Talca, por sentencia de seis de septiembre de dos mil diecinueve, confirmó el fallo en su parte apelada.

En contra de este último pronunciamiento, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, solicitando se invalide la sentencia y se



dicte una de reemplazo que confirme la de primera instancia, con declaración que la indemnización que deberá pagarse, en favor del demandado propietario de la franja de terreno ocupada por las servidumbres concedidas, atendida la apreciación de la prueba rendida conforme a la sana crítica, es de \$3.458.000, o la suma inferior que la sentencia determine.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente explica, primeramente, los antecedentes de la causa, señalando, en síntesis, que su parte solicitó la constitución de una servidumbre de oleoducto, gasoducto y tránsito respecto de la propiedad del demandado y que el perito designado –ingeniero agrónomo– determinó el valor comercial de la hectárea en \$14.000.000, no obstante lo cual concluyó que el valor a indemnizar por la constitución de la servidumbre de 2.470 metros cuadrados (equivalente a 0,247 hectáreas), debía ser de \$20.216.000, monto que fue recogido en la sentencia, sin apreciación o análisis de las erradas y arbitrarias consideraciones del perito que le hicieron llegar a dicha conclusión ilógica, errores que, a su juicio, se deben a que adicionó 1.140 m² para una servidumbre de paso que no fue solicitada y a la existencia de “potenciales perjuicios” relacionados con la operación de los equipos, en virtud de lo cual multiplicó por 4 el resultado de la valorización del m², en forma antojadiza y arbitraria. La sentencia impugnada se limitó a confirmar el fallo de primera instancia sin esbozar justificación respecto del quantum indemnizatorio ni la forma en que fue determinado.

Sobre esa base, denuncia como infringido el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, que establece que los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica, por cuanto al confirmar el fallo en la parte apelada se han vulnerado los principios de la lógica y las máximas de la experiencia, elementos propios de ese sistema de apreciación de la prueba, en la medida que no



justifica determinadamente el quantum indemnizatorio, careciendo éste de una explicación racional.

Explayándose sobre el punto, señala que resulta contrario a la lógica haber dado fuerza probatoria al informe de peritos que determinó que respecto de una franja de 2.470 m² de servidumbre, es decir, de 0,247 hectárea debe pagarse \$20.216.000, en circunstancias que el mismo informe fija el valor comercial de una sola hectárea en \$14.000.000, toda vez que una superficie muy inferior a una hectárea no puede ser valorizada en un monto superior a esta, considerando además que el demandado no está enajenando esa parte del terreno. Del mismo modo, reprocha haber considerado daños meramente hipotéticos, como los que sugiere el peritaje (operación negligente de equipos mecánicos, movimiento del sustrato debido a un hundimiento, corrimiento, derrumbe o terremoto, daños premeditados), ya que éstos no son posibles de determinar a priori y en consecuencia no son indemnizables, sólo una vez que se materialicen y siempre que sean reales y actuales y concurren los demás requisitos de la responsabilidad civil, podría nacer la acción indemnizatoria. Esa errada calificación llevó al perito a multiplicar por 4 el avalúo comercial del m², lo que estima es contrario a los conocimientos científicos y a la experiencia de un juez letrado. A su juicio, la lógica impediría aceptar lo que postula el peritaje y hace suyo la sentencia impugnada. Otro tanto ocurriría en relación a la franja de terreno agregada por el peritaje como vía de paso o acceso, y que no fue concedida en definitiva por el tribunal (1.140 m²), al constituir la servidumbre sólo en los 2.470 m² solicitados, cuantificando la indemnización, sin embargo, en el mayor valor establecido por el peritaje, que consideraba esa franja adicional.

Termina señalando de qué manera dichos errores influyeron en lo dispositivo del fallo, indicando que de haberse efectuado una ponderación del informe pericial conforme a la sana crítica debió fijarse un valor indemnizatorio menor, que no superara el avalúo del m² (\$1.400) determinado por el mismo perito, lo que llevaría a establecer el monto que el recurso indica.



Segundo: Que los hechos establecidos por la sentencia de primera instancia, que hace suya la impugnada, son los siguientes:

- la demandante Empresa Nacional de Petróleo es una empresa del Estado cuyo giro principal es la refinación de petróleo crudo;
- con el objeto de cumplir sus finalidades con anterioridad al año 1980 constituyó una red de cañerías subterráneas u oleoductos;
- el demandado don Víctor Manuel Matus Torres, es dueño de un bien raíz agrícola denominado Parcela N°48 del Proyecto de Parcelación “San Nicolás de Retiro”, ubicado en las comunas de Parral y Retiro, Región del Maule, de una superficie aproximada, según títulos, de 20,5 hectáreas y los siguientes deslindes especiales: Norte, parte con parcela 46, parcela 49; Oriente, parcela 49, rol 1252-70; Sur, parte rol 1252-70, parcela 47, parte bien común Z; y Poniente, parcela 47, parte bien común Z, parte parcela 46. Esta propiedad, para los efectos del impuesto territorial, figura con rol de avalúo N°1252-199 de la comuna de Parral y la inscripción a su favor, rola a fojas 1.397, N°926, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Parral, correspondiente al año 1999;
- el predio de la demandada se encuentra dentro del trazado de redes de cañerías al que se hiciera referencia en la demanda.

Sobre esa base y considerando acreditados los presupuestos de la demanda que dan derecho a que se declare constituida la servidumbre en favor del demandante, entiende la sentencia que para determinar la indemnización a que tiene derecho la demandada, la única prueba rendida destinada a acreditar la efectiva ocurrencia de los perjuicios y su entidad es el peritaje evacuado en autos, que da cuenta, entre sus conclusiones, del monto total de los daños actuales, reales y efectivamente ocasionados por la constitución de servidumbre de ocupación y tránsito, sobre la franja de terreno de la parcela 48 del Proyecto de Parcelación “San Nicolás de Retiro”, ubicado en las comunas de Parral y Retiro, Región del Maule, rol de avalúo N°1252 de la comuna de Parral, por lo que corresponde acoger la demanda y fijar la indemnización definitiva en la suma de \$20.216.000. Declara, en consecuencia, la constitución de la servidumbre necesaria para



tender la tubería a través del inmueble de la demandada, que tiene como origen el límite sur del inmueble, que se extiende por 247 metros de largo por 10 metros de ancho, en el sentido de sur-norte, en línea semi recta hasta el límite norte del inmueble, concluyendo que la superficie total gravada es de 2.470 metros cuadrados o 0,247 hectáreas.

Tercero: Que la norma contenida en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, establece que “Los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica.”

De acuerdo a lo señalado por la doctrina nacional, “El sistema de la sana crítica puede ser entendido como aquel caracterizado por la inexistencia de reglas legales tendientes a regular el valor probatorio que el juez debe asignar a los medios de prueba, pero que impone al juez la obligación de fundamentar su decisión haciendo explícitas las razones que la han motivado, las que no pueden contradecir los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados. La fundamentación de la sentencia constituye un elemento central en la diferenciación entre este sistema y el de la íntima convicción” (Maturana Baeza, Javier, en “Sana Crítica: Un sistema de valoración racional de la Prueba”, Legal Publishing, 2014, pág.106, citando a Horvitz y López).

Siguiendo esa línea de reflexión, para el autor citado lo anterior significa que para que estemos ante un sistema de sana crítica, deben cumplirse tres condiciones esenciales: racionalidad y objetividad en la valoración; valoración discrecional dentro de ciertos parámetros genéricos; y fundamentación. Por ello este sistema de apreciación de la prueba puede definirse como uno en que el juez aprecia libremente la prueba rendida, atendiendo a criterios objetivos y sujeto al respeto de parámetros racionales, como los principios de la lógica, los conocimientos científicamente afianzados y las máximas de la experiencia, debiendo fundamentar su valoración, exponiendo las razones tenidas en consideración para estimar o desestimar las pruebas.



Los principios de la lógica, al igual que las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados sirven, entonces, de guía y límite para el razonamiento del juez, constituyen reglas del correcto razonamiento. En un sentido estricto, la lógica alude a reglas de la lógica formal y no a aquello que comúnmente se califica como “lo razonable”; se refiere a “estructuras y procedimientos de nuestro pensamiento para el descubrimiento de la verdad”.

En lo que aquí interesa, el principio de la razón suficiente, en su formulación lógica, significa que *“Todo juicio, para ser verdadero, ha menester de una razón suficiente”*. Se ha dicho que *“esta razón es suficiente cuando basta por sí sola, para servir de apoyo completo a lo enunciado, cuando no hace falta nada más para que el juicio sea plenamente verdadero. La razón es insuficiente cuando no basta por sí sola para abonar lo enunciado en el juicio sino que necesita ser complementada con algo para que éste sea verdadero”*. (García Maynez, citado en ibídem, pág.248). Su formulación puede reducirse a que “todo conocimiento debe estar suficientemente fundado”, lo que llevado al escenario del proceso, implica una exigencia de motivación de la sentencia. Desde esta perspectiva, se advierte, el principio de la razón suficiente se diferencia de los otros principios de la lógica, ya que más allá de la corrección formal del razonamiento, exige investigar el fundamento material de lo enunciado, lo que equivale a la prueba, y con ello refiere al fondo de las premisas.

Como se observa, el principio de la razón suficiente engarza plenamente con el deber de fundamentación de las sentencias, especialmente en un sistema racional de valoración de la prueba como la sana crítica, en el cual es requisito sine qua non para la aceptación de un enunciado probatorio como verdadero, las razones que se puedan aportar para sostenerlo. Motivar una decisión es justificarla, es aportar razones que apoyen la decisión adoptada.

Cuarto: Que examinada la sentencia en ese marco, es posible advertir que a la hora de determinar el monto indemnizatorio de la servidumbre a que accederá, se basa en la prueba pericial evacuada en



autos, por estimar que es la única “destinada a acreditar la efectiva ocurrencia de los perjuicios y su entidad”, limitándose a señalar que “da cuenta entre sus conclusiones del monto total de los daños actuales, reales y efectivamente ocasionados por la constitución de servidumbre de ocupación y tránsito” respecto del inmueble del demandado, concluyendo que corresponde fijar la indemnización definitiva en la suma propuesta en el peritaje de \$20.216.000 (motivos octavo y noveno de la sentencia de primera instancia).

Lo anterior transgrede, abiertamente, las exigencias que impone la sana crítica, que, como se ha señalado precedentemente, eleva el estándar de motivación, como contrapartida a la mayor libertad que otorga para valorar la prueba. La sentencia no hace un examen racional del peritaje, sino que se limita a adherir a lo planteado en el referido informe, sin razonar sobre su metodología ni su contenido, no obstante que al describir, escuetamente, el informe en el motivo quinto, consigna las metodologías utilizadas por el perito y refiere que éste ha valorizado el terreno afecto a servidumbre con la respectiva vía de acceso, en 4 veces el valor del terreno de uso agrícola.

Por otra parte, si se examina el peritaje, acompañado al proceso, se observa que contiene un acápite específico denominado “perjuicios potenciales”, donde aborda los posibles daños que podría sufrir el predio producto de algún accidente y el subsiguiente escape de combustible, señalando que el riesgo mayor es el de un incendio o explosión después de una ruptura importante del oleoducto; se refiere a los efectos que pueden ocasionar las roturas o fugas en la contaminación de los suelos y del agua, dependiendo del tipo y magnitud de la fuga, y apunta también las posibles causas de los accidentes, cifrándolas en la operación negligente de equipos mecánicos, movimientos del sustrato por hundimiento, corrimiento, derrumbe o terremoto y daños premeditados. Dicho factor es uno de los elementos tomados en cuenta para valorizar la indemnización del terreno, al estar afecto a la servidumbre de oleoducto, en 4 veces el valor del terreno de uso agrícola determinado en el informe. En consecuencia, lo señalado



por la sentencia al adherir al peritaje, en el sentido que éste da cuenta entre sus conclusiones “del monto total de los daños actuales, reales y efectivamente ocasionados por la constitución de servidumbre de ocupación y tránsito”, no es consistente con el desarrollo expuesto precedentemente.

Del mismo modo, la ausencia de fundamentación impide conocer la razón que llevó a la judicatura a optar por el monto indemnizatorio sugerido por el peritaje, \$20.216.000, pese a gravar sólo la superficie solicitada de 2.470 metros cuadrados (0,247 hectáreas), en circunstancias que el monto fijado incluye una superficie adicional de 1.140 metros cuadrados por concepto de “vía de acceso” (siguiendo la cerca de la porción sur del predio y conectando por la vía L-652), sobre la base de lo cual se estimó el valor por un total de 3.610 metros cuadrados (0,361 hectáreas).

Quinto: Que, así las cosas, resulta evidente el déficit de fundamentación de la sentencia para justificar la racionalidad de la decisión en cuanto al monto indemnizatorio por el gravamen impuesto, así como el quebrantamiento del principio lógico de la razón suficiente, lo que conduce a estimar infringido el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil, yerro que, conforme se ha expuesto, influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por Enap Refinerías S.A. en contra de la sentencia de seis de septiembre de dos mil diecinueve, la que se invalida y procede a dictarse acto seguido, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Redactó la ministra Andrea Muñoz S.

Regístrese.

N°28.968-2019.

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente señor Mario Gómez M., y las Abogadas Integrantes señoras María Cristina Gajardo H., y Carolina Coppo D. No firma el



ministro suplente señor Gómez y la abogada integrante señora Coppo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente la segunda. Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 04/10/2021 16:10:55

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/10/2021 16:21:21

MARIA CRISTINA GAJARDO HARBOE
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/10/2021 16:10:56



En Santiago, a cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la sentencia de reemplazo que sigue.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, previo reordenamiento de los motivos quinto (repetido) al noveno, que implica numerarlos como sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo, respectivamente, con excepción de los motivos octavo y noveno, actuales noveno y décimo, que se eliminan.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

Primero: El motivo tercero de la sentencia de casación.

Segundo: Que, sobre la base de los hechos asentados y el análisis del estatuto legal aplicable al caso de marras, contenido en los motivos sexto y séptimo de la sentencia en alzada, se encuentran acreditados los presupuestos que permiten declarar el derecho del demandante a constituir las servidumbres solicitadas, por lo que habrá de establecerse la indemnización que corresponde al demandado por el gravamen que afectará el inmueble de su propiedad.

Tercero: Que, complementando lo señalado en el motivo quinto, en cuanto al contenido del informe pericial evacuado por don Francisco José Ruiz Muñoz, es menester consignar que éste, luego de caracterizar el predio de la demandada, según su ubicación, extensión (20,5 hectáreas), tipo de suelo y describir los aspectos técnicos relativos a la construcción del oleoducto en base a la reglamentación de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, se refiere en un acápite específico a los denominados “perjuicios potenciales”, donde aborda los posibles daños que podría sufrir el predio producto de algún accidente y el subsiguiente escape de combustible, señalando que el riesgo mayor es el de un incendio o explosión después de una ruptura importante del oleoducto; se refiere a los efectos que pueden ocasionar las roturas o fugas en la contaminación de los suelos y del agua, dependiendo del tipo y magnitud de la fuga, y apunta también las posibles causas de los accidentes, cifrándolas en la operación negligente de equipos mecánicos, movimientos del sustrato por hundimiento,



corrimiento, derrumbe o terremoto y daños premeditados. Dicho factor es uno de los elementos tomados en cuenta para valorizar la indemnización del terreno, al estar afecto a la servidumbre de oleoducto, en 4 veces el valor del terreno de uso agrícola determinado en el informe.

Por otra parte, refiriéndose a los perjuicios existentes, considera el hecho de que el predio en cuestión es cruzado por un oleoducto que divide el predio en la parte poniente, con las dimensiones de profundidad que antes ha reseñado y la prohibición de construcción y/o plantación en la franja donde el oleoducto se emplazará, correspondiente a 10 metros de ancho por 247 de largo (2.470 metros cuadrados), a lo que debe sumarse la vía de acceso que sería de 380 m (siguiendo la cerca de porción sur del predio y conectando la con la vía L-652) por 3m de ancho (1.140 metros cuadrados), por lo que no podrá utilizarse una superficie de 3.610 m² con fines productivos, salvo la utilización de la pradera.

En cuanto al valor de tasación explica que se consideró el valor de mercado, el que de acuerdo a escrituras y cierres de negocio tenidos a la vista por el profesional, arroja que las parcelas de agrado de 0,5 hectáreas en el sector, alcanzan “sin problemas” un valor de \$7.000.000, vale decir \$14.000.000 la hectárea. Para efectos de considerar los demás perjuicios causados al propietario por la existencia de la servidumbre con la respectiva vía de acceso, aumenta en 4 veces el valor del terreno agrícola, lo que da un total de \$20.216.000, en base a lo que estima la mejor metodología para obtener un valor razonable, que enuncia como Enfoque de Mercado para el terreno de uso agrícola y Enfoque de Costo Ocioso, valor final que considera el más razonable por una porción de terreno que difícilmente el propietario podrá enajenar dada la condición de estar afecto a la servidumbre de oleoducto.

Cuarto: Que, para determinar la fuerza probatoria que se atribuirá al informe descrito precedentemente, es menester examinar algunos aspectos contenidos en éste.

En primer término, en relación a los 1.140 metros cuadrados, adicionados por el perito como vía de acceso, es menester señalar que en la



demanda se especifica que la franja de terreno respecto de la cual se solicita constituir la servidumbre para tender la tubería y otros dispositivos superficiales, spam e hitos terrestres, tiene como punto de origen el límite sur del inmueble, y se extiende por 247 metros de largo por 10 metros de ancho en sentido sur-norte, en línea semi recta, hasta el límite norte del inmueble, estableciendo que la superficie total afectada por el gravamen es de 2.470 metros cuadrados, o 0,247 hectáreas. Lo anterior es consistente con lo graficado en el plano acompañado por la demandante y agregado al folio 32, en el cual se observa la porción afectada, su ubicación y la extensión que cubre, de 247x10m., cuestión ratificada por el peritaje, que señala que “el predio en cuestión es cruzado por un oleoducto que divide el predio en la porción poniente..., de 10 metros de ancho por 247 m²”, y es lo que se aprecia en la imagen satelital 5, que capta la ubicación del oleoducto. Así las cosas, si bien en la demanda se solicita el establecimiento del derecho real de servidumbre “necesario para tender tuberías a través de propiedades ajenas y para ocupar los terrenos necesarios para ello y para caminos de acceso...”, ha de entenderse que se refiere a los caminos de acceso como parte del derecho que tiene quien es titular de una servidumbre, a los medios para ejercerla (artículo 828 del Código Civil), aunque aquello no esté contenido en el título. Lo anterior implica que la vía de acceso propuesta o sugerida por el peritaje excede del encargo, y ha de observarse, además, que tal como está establecida, aparece confundida con la forma de acceder al predio en cuestión, más que al lugar donde se emplaza la tubería y será ejercido el derecho real de servidumbre, como se desprende de la explicación contenida en el peritaje: “Para acceder a la parcela 48 San Nicolás, se debe salir por la ruta L-630 con dirección a Copihue, avanzar 2.460 m aproximadamente para, luego de cruzar la línea férrea, tomar el acceso a mano izquierda, ruta L-650. Avanzar poco más de 2.200 metros por camino estabilizado, hasta encontrar un acceso a mano derecha, ruta L-652. Al ingresar, avanzar 385 metros, llegando a la parcela 48 San Nicolás.” Esta explicación es la que parece darle sustento a la única parte en que el informe se refiere a las vías de acceso, al abordar los



perjuicios existentes, indica que el predio en cuestión es cruzado por el oleoducto que divide el predio en la porción poniente, en una extensión de 10 metros de ancho y 247 de largo (2.470 m²), a lo que “debe sumarse la vía de acceso, que sería de 380 m (siguiendo la cerca de la porción sur del predio y conectando con la vía L-652), por 3 m de ancho (1.140 m²)...”. En tales condiciones, y no habiéndose solicitado la constitución de una servidumbre específica para efectos del acceso, la franja adicional agregada por el informe, no será tomada en cuenta para efectos de fijar el monto indemnizatorio de la servidumbre.

Por otra parte, el informe tampoco podrá ser oído en aquella parte que se refiere a los perjuicios potenciales, es decir, a los daños que podría sufrir el predio al contar con un oleoducto subterráneo que lo cruza, precisamente, porque no son ciertos sino hipotéticos y la indemnización puede cubrir sólo aquellos perjuicios respecto de los cuales se tiene certeza que se han producido o se producirán en el futuro, siempre que puedan imputarse a negligencia del titular del derecho real, ya sea por defectos en la construcción, mantenimiento u otra cuestión similar.

De mismo modo y, aún cuando pudiera convenirse que la constitución de la servidumbre de autos, en cuanto autoriza a emplazar un oleoducto en el predio sirviente, produce un desmejoramiento del mismo que da derecho a una compensación por sobre el valor de los terrenos que ocupa el oleoducto, lo cierto es que el informe no justifica de manera alguna el criterio en base al cual aumenta en 4 veces el valor del terreno de uso agrícola. En efecto, el perito se limita a señalar que “se consideró como la mejor metodología para obtener el valor razonable de los activos valorados, el Enfoque de Mercado para el terreno de uso agrícola y Enfoque de costo Ocioso para el terreno afecto a servidumbre, *valorizándolo en 4 veces el valor del terreno agrícola*”. En ese contexto, se entiende que el Enfoque de Mercado, es la valuación y análisis realizado por el perito, de los valores en que se transaron terrenos de similares características en el sector, lo que justifica con sendas escrituras de compraventa de parcelas de 0,5 hectáreas en el proyecto de Parcelación San Nicolás, ubicado en las comunas de



Parral y Retiro, del que forma parte el predio del demandado. Dicha metodología se aprecia como adecuada y, en consecuencia, se estará al valor comercial de la hectárea fijado en el peritaje (\$14.000.000). Sin embargo, no existen explicaciones que avalen el aumento de cuatro veces el valor de la franja de terreno ocupada, por los perjuicios que acarrea estar afecto a esta servidumbre.

Quinto: Que, con el mérito de lo razonado, para efectos de fijar el monto de la indemnización por las servidumbres de ocupación y tránsito que habrán de ser constituidas, se tomará en consideración que el valor comercial del metro cuadrado alcanza a \$1.400, toda vez que una hectárea se valorizó en \$14.000.000, lo que multiplicado por 2.470 metros cuadrados, es decir, 0,247 hectáreas, que corresponde a la franja afecta a las servidumbres, arroja un total de \$3.458.000, suma que el demandante deberá pagar al demandado, dueño del predio sirviente, a título de indemnización por los gravámenes constituidos.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de doce de septiembre de dos mil dieciocho, **con declaración** que el monto de indemnización a pagar es de \$\$3.458.000, suma que el demandante deberá solucionar al demandado, dueño del predio sirviente, a título de indemnización por los gravámenes constituidos, con los reajustes establecidos en el fallo de primer grado.

Redactó la ministra Andrea Muñoz S.

Regístrese y devuélvase.

N°28.968-2019

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., ministro suplente señor Mario Gómez M., y las Abogadas Integrantes señoras María Cristina Gajardo H., y Carolina Coppo D. No firma el ministro suplente señor Gómez y la abogada integrante señora Coppo, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber



terminado su periodo de suplencia el primero y por estar ausente la segunda. Santiago, cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

ANDREA MARIA MERCEDES MUÑOZ
SANCHEZ
MINISTRA
Fecha: 04/10/2021 16:10:57

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 04/10/2021 16:21:22

MARIA CRISTINA GAJARDO HARBOE
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 04/10/2021 16:10:57



En Santiago, a cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

