

Santiago, a catorce de marzo de dos mil veintitrés.

En cumplimiento a lo que preceptúa el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar fallo de reemplazo consecuente al de nulidad que antecede.

**Vistos:**

Se reproduce el fallo en alzada.

De la sentencia de casación que antecede se reproducen los considerandos duodécimo y décimo tercero.

**Y se tiene en su lugar y, además presente:**

**Primero:** Que, como regla general, el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 ordena indemnizar al expropiado por el daño patrimonial realmente inferido con la expropiación, cuando éste sea resultado directo e inmediato de la misma. En otras palabras, esta compensación, en principio, debe referirse a lo necesario para cubrir los menoscabos patrimoniales efectivos sufridos por el reclamante; no puede transformarse en un enriquecimiento injustificado, pero tampoco puede ser inferior al real perjuicio que le causa el despojo.



**Segundo:** Que, en aplicación de la regla anterior, el artículo 12 del Decreto Ley N° 2186 confiere, tanto a la entidad expropiante como al expropiado, la posibilidad de reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, dentro del plazo que transcurra desde la notificación del acto expropiatorio hasta el trigésimo día siguiente a la toma de posesión material del bien expropiado.

**Tercero:** Que, como se dijo con motivo del fallo de casación que antecede, en el caso concreto la expropiación fue ordenada por decreto exento N° 160 del Ministerio de Obras Públicas de fecha 29 de abril del 2016, y se ordenó expropiar el Lote de terreno N°52, necesario para la obra pública "Concesión Internacional Ruta Cinco, Tramo Santiago-Talca, sector: Terceras Pistas Tramo III, KM 58.240 KM 69.000 que forma parte de la propiedad Rol 136-94 de la Comuna de San Francisco de Mostazal, de una superficie de 485 metros cuadrados, tasándola provisionalmente la comisión de peritos en la suma de \$17.991.000.-, que con los reajustes legales



quedó en la suma de \$18.543.323.-, que comprende los ítems terreno, plantaciones y otros.

**Cuarto:** Que, en el reclamo, se pidió el incremento de la indemnización provisional, atendido el mayor valor del terreno y de las obras complementarias, toda vez que el predio se encuentra emplazado a unos 23 km de la capital regional de Rancagua, en un sector comercial, agrícola e industrial, que se emplaza frente a la ruta 5 Sur, lo que no fue considerado por la tasación realizada por la comisión de peritos, quienes se ajustaron a parámetros poco idóneos. Agrega que el valor del metro cuadrado no puede ser inferior a \$100.000 (cien mil pesos), cifras que deben considerar, así mismo, reajustes, intereses y costas.

A su turno, la sentencia de primer grado rechazó la demanda sobre reclamación de indemnización de expropiación por estimar que la parte demandante, no logró acreditar el mayor valor que aspiraba respecto del ítem terreno, pues solamente se valió de un peritaje que no se consideró como un antecedente categórico.

**Quinto:** Que, en relación a la apelación del



expropiado - demandante - si bien insta por la revocación del laudo de primer grado, en esta sentencia de reemplazo sólo se analizarán las alegaciones de esa parte, en lo que dice relación a la valoración de la prueba respecto de los informes periciales acompañados, ya que sus alegaciones se centran en ellos, teniendo además presente que se acogió el recurso de casación en el fondo presentado por el reclamado, dispuesto en la sentencia de nulidad que antecede, y que determina, que la decisión de los falladores de segunda instancia de incrementar prudencialmente el valor del metro cuadrado que ya había sido determinada provisionalmente por la Comisión de peritos, es infundado, desprovisto de un razonamiento lógico, no cumple ninguna función justificativa, vulnera las reglas de la sana crítica y el principio de razón suficiente, además de alterar la carga de la prueba; toda vez que, las consideraciones de la sentencia impugnada no explicitan de manera alguna las elucubraciones o disquisiciones entorno a las cuales se construyó su decisión.



**Sexto:** Que, en primer término, se dejará asentado que ambas partes, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, acompañaron peritajes en forma separada, los que fueron realizados en el caso de la demandante por el arquitecto Juan Carlos Cáceres Guedinot y por la demandada el ingeniero agrónomo Manuel Díaz Farfán.

**Séptimo:** Que, en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno, analizados los informes periciales rendidos por cada una de las partes, a la luz de las reglas de la sana crítica, de ellos aparece que no existe consenso en los aspectos positivos que se consideraron para valorizar el retazo expropiado del inmueble de la reclamante, toda vez el valor por m<sup>2</sup> del lote expropiado se definió por esa parte en 2,893 UF/m<sup>2</sup>, lo que a la fecha de la expropiación correspondía a \$78.037.-, cifra muy lejana a los valores de terrenos transados en el sector de la expropiación, según lo expuesto por la demandada.

Además, no existe consenso en cuanto a la metodología utilizada específica para llevar a determinar el precio de la valorización del metro cuadrado de



terreno expropiado y otros; aun cuando ambos peritajes utilizan el método comparativo de precios unitarios de terrenos, considerando la ubicación del inmueble y el acceso al camino público.

**Octavo:** Que, corresponde analizar, entonces, las probanzas rendidas por cada una de las partes a fin de respaldar su pretensión en cuanto al valor del metro cuadrado de terreno.

**Noveno:** Que, la reclamante para acreditar su pretensión se valió de la siguiente prueba documental:

**1.-** Copia de inscripción de dominio de fojas 1205 N° 2162 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua;

**2.-** Sentencia Corte Suprema en Recurso Casación causa Rol N°11207-2005 de fecha 26 de mayo del año 2016, y Sentencia Corte de Apelaciones de Concepción en Recurso de Apelación causa Rol N° 1673-2014 de fecha 3 de agosto del año 2015;

**3.-** Copia escritura pública de constitución de Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A, de fecha 30 de mayo del año 2012.



Así mismo, acompañó el Informe Pericial elaborado por el perito don Juan Carlos Cáceres Gueudinot, arquitecto, perito tasador, quien concluye como valor del metro cuadrado de terreno la suma de \$78.037/m<sup>2</sup>; y valor de \$48.034.000.-, por concepto de "otros" que dice relación con obras complementarias, proponiendo una valorización total del predio expropiado, ascendente a \$86.103.945.-.

**Décimo:** Que, por su parte, la reclamada acompañó la siguiente prueba documental:

**1.-** Copia de Decreto Supremo OP N° 160, de fecha 29 de abril de 2016, que ordena la expropiación del inmueble de autos;

**2.-** Copia de Resolución D.G.O.P Exenta MOP N° 3396, de fecha 10 de agosto de 2015, que designa la comisión tasadora de peritos;

**3.-** Copia de las fichas que contienen la información detallada de los valores referenciales utilizados por la Comisión de Peritos;

**4.-** Copia del informe de tasación y su anexo del Lote N° 52, de fecha 28 de agosto de 2015, evacuado por



la Comisión Pericial. Además presentó Informe pericial emitido por el Perito don Manuel Hernán Díaz Farfán, Ingeniero Agrónomo, perito tasador, quien manifestó en su conclusión en base a los antecedentes recabados en su informe, que lo pagado por el concepto "terreno", debió ser la suma de \$20.000 el metro cuadrado, valorizando el total del predio expropiado en la suma de \$9.700.000.-, mientras que lo pagado por concepto de "otros" debió ser la suma de \$7.584.000.-, determinando en definitiva como valor total de la tasación la suma de \$17.506.000.-, siendo ésta inferior a lo demandado y a lo determinado por la Comisión de Peritos a cargo de la expropiación.

**Undécimo:** Que, la tasación realizada por la Comisión de Peritos se descompone en los siguientes ítems:

**1.- Terreno:** Se expropia la cantidad de 485 metros cuadrados a raíz de \$21.000, por cada metro cuadrado de terreno, lo que da un total de \$10.185.000.

**2.- Plantaciones y/o Especies Forestales:** Se expropian diversas especies vegetales por un global de \$222.000.



**3.-** Otros: Por este concepto se considera la suma de \$7.584.000.-, por la reposición y traslado de diversas obras: a) Medianero norte 50% con lote 51, malla bizcocho y dos hebras de alambre: 5 ML a razón de 7.500: \$37.500; b) Empalme trifásico transformador (conexión, ferretería, excavación, malla, tierra, otros): por un global de \$1.260.000; c) Poste hormigón empalme trifásico: por un global de \$155.000; d) Cerco intermedio acma fort: 10 ML a razón de \$18.000: \$180.000; e) Muro estacionamientos 0,2 mts. de alto: 33 ML a razón de \$4.500: \$148.500; f) Radier estacionamientos: 231 m<sup>2</sup> a razón de \$15.000: \$3.465.000; g) Reja a carretera acma fort: 9 ML a razón de \$18.000: \$162.000; h) Radier acceso industria: 64 m<sup>2</sup> a razón de \$25.000: \$1.600.000; i) Mejoramiento de terreno apisonado y capa de ripio: 68 m<sup>2</sup> a razón de \$4.000: \$272.000; j) Solera: 16 ml a razón de \$9.500: \$152.000; k) Medianero sur 50% con lote 53, malla acma fort: 4 ML a razón de \$18.000: \$72.000; l) Readecuación sistema de riego: por un global de \$80.000.

**Duodécimo:** Que, a su vez la prueba pericial rendida por la parte reclamante, coincidiendo con las



características positivas del predio desarrolla el informe de tasación en base a los antecedentes generales que siguen: ubicación, vías de acceso, superficie expropiada y sus características generales, además de los antecedentes legales, deslindes de la propiedad, deslindes de la superficie a tasar, fundamentos y descripciones generales de la propiedad, obras complementarias consideradas en el Informe de tasación y obras no consideradas, red vial nacional. Así mismo, se realiza un replanteo de accesibilidad a la propiedad, se analiza el contexto normativo del sector en que se emplaza el lote expropiado, características particulares del Lote 52, fotos de reconocimiento, valor efectivo del terreno expropiado, normativa internacional de valoración y valores de áreas afectas a expropiación, además de un cuadro de 5 ofertas referenciales de internet.

**Décimo tercero:** Que, la prueba pericial rendida por la reclamante, si bien da cuenta de que el perito realiza un reconocimiento del inmueble expropiado y se constituyó en el terreno el 4 de abril de 2018, considera homologables un total de cinco inmuebles con precios que



se basan únicamente en ofertas de los años 2017 y 2018; y cuya fuente de referencia, según se expresa, sería "internet", sin mencionar - y menos aparejar en autos - antecedentes en cuanto a su ubicación precisa, situación en relación con el terreno expropiado, existencia o no de construcciones, salvo una lacónica mención, y otras características que permitan siquiera evaluar su pertinencia como referenciales válidos.

En relación a la ubicación de las propiedades tenidas como referenciales, dos se ubican a más de 7 kilómetros del terreno expropiado, una tercera a más de 20 kilómetros y las otras dos, más de 7000 metros. Todos los terrenos consultados no tienen edificaciones, y además tienen características muy disímiles al lote expropiado, ya que el referencial 1, tiene una superficie de 1800 m<sup>2</sup> con uso de suelo urbano y comercial; el referencial 2, tiene una superficie de 2800 m<sup>2</sup> con uso de suelo residencial, agrícola y de bodegaje; el referencial 3, posee una superficie de 1000 m<sup>2</sup> con uso residencial; el referencial 4, tiene una superficie de 24.000 m<sup>2</sup> con uso comercial y residencial; y por último, el referencial



5 de 389 m2 cuadrados se trataría de un terreno de uso residencial. Por lo tanto, es fácil advertir que no existe coincidencia en cuanto a la superficie a tasar y mucho menos, respecto de las características del sector y del suelo, ya que el Lote expropiado tiene una superficie de 485 m2 y está destinado a un fin industrial, según consta en la página 6 del Informe, por lo que no es posible homologar estas cinco propiedades con el Lote 52, toda vez que no tienen la suficiente pertinencia.

**Décimo cuarto:** Que, a mayor abundamiento, esta Corte ha señalado con anterioridad que el sólo mérito de ofertas no puede construir un parámetro suficiente para fijar la cuantía del metro cuadrado de un terreno, por cuanto ellas sólo dan noticia del precio perseguido por el vendedor, más no del valor real de transacción que el inmueble tiene en el mercado; y en especial porque los valores referenciales que se han considerado son de los años 2017 y 2018, no siendo contemporáneos a la época en que se realiza el acto expropiatorio.

Desde luego, idéntica deficiencia se advierte en relación a la consideración de cinco valores



referenciales de transacciones similares al Lote 52 expropiado en la pericia del expropiante, puesto que no existe ningún antecedente que permita establecer una relación con el terreno expropiado, así como tampoco alguna característica que permita considerarles como referenciales válidos, ya que de acuerdo al mismo Informe los valores señalados en los valores referenciales, se han descontado las instalaciones y construcciones, de modo que representan el valor del puro del terreno; pese a que, los valores se actualizaron a la fecha del Informe de tasación, esto es, 28 de agosto de 2015.

**Décimo quinto:** Que, asimismo, es relevante destacar que el Informe pericial de la reclamante desarrolla las características particulares del lote expropiado, destacando su accesibilidad vehicular y peatonal directamente desde la caletería sur; con una topografía que tiene forma poligonal irregular alargada, es un lote plano y a nivel que la faja pavimentada de la caletería y algo más bajo respecto de la Ruta 5 Sur. Cuenta con urbanización completa como camino pavimentado, agua potable, red eléctrica, con alcantarillado privado y



posee un uso de suelo industrial. Sin embargo, no desarrolla un aspecto que es fundamental, cual es que, por su localización y emplazamiento en sus deslindes, al oriente se encuentra afecto a la faja de protección de infraestructura vial, por encontrarse adyacente a la Ruta 5 Sur, que es de carácter nacional, según lo dispone el artículo 39 del D.L. N°850 de 1997 del Ministerio de Obras Públicas que dispone: "Se prohíbe a los dueños de predios colindantes con los caminos públicos nacionales, ocupar fajas de 35 metros medidos a cada lado de los cierros actuales o los que se ejecuten en variantes o caminos nuevos nacionales, con construcciones del tipo definitivos que en el futuro perjudiquen el ensanche"; por lo que, las instalaciones y construcciones de carácter definitivo emplazadas en la faja de 35 metros tienen una restricción legal, y es precisamente el sector que corresponde al Lote expropiado N°52.

**Décimo sexto:** Que, en consecuencia, es posible concluir que el informe pericial rendido por la parte reclamante no aporta elementos técnicos suficientes, que ponderados conforme a las reglas de la sana crítica,



resulten desde luego convincentes para concluir que el valor de tasación del terreno expropiado es de todas formas superior al monto de indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos y la consignada por la pericia del Fisco de Chile. Sin embargo, no resulta posible atender al valor final determinado por la prueba pericial de la actora, en tanto ella consigna características particulares de la propiedad, normativa internacional, factores de corrección y ofertas referenciales que carecen de sustento técnico suficiente para tener como una cantidad válida lo que se demanda.

Respecto de las descripciones generales de la propiedad, si bien el perito busca visualizar el potencial de usos permitidos que tendría el terreno de acuerdo al plano regulador comunal, se trata de un barrio industrial, donde no se desarrolla actividad comercial, ni agrícola y no posee actividad habitacional, con un desarrollo y estado de conservación medio, con una topografía plana levemente bajo el nivel de rasante de ruta 5 sur y que se encuentra afecto a la faja de protección de infraestructura vial de 35,0 metros para



caminos nacionales.

Finalmente, y compartiendo los fundamentos de la sentencia apelada, el perito no explica ni da razones lógicas respecto a las obras complementarias que sí deben ser evaluadas y que no fueron consideradas en el Informe de la Comisión de peritos, correspondiente a una serie de obras civiles como la remoción de caseta del guardia con baño, ampliar la extensión de red de agua potable y red de electricidad, compactación de terrenos de estacionamientos, entre otros.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 144 y 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de 8 de septiembre de 2020 dictada por el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, que rechazó la demanda intentada sobre Reclamación de Indemnización por Expropiación, por don Felipe Brito Claisacc, en representación de la Sociedad Inmobiliaria Recsol S.A. y del Banco Internacional, en contra del Fisco de Chile, representado por el Consejo de Defensa del Estado.

Cada parte pagará sus costas.



Regístrese y devuélvase, con sus agregados.

Redacción a cargo del Ministro señor Muñoz.

Rol N° 84.417-2021.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sr. Sergio Muñoz G., Sra. Ángela Vivanco M., Sr. Mario Carroza E., Sr. Jean Pierre Matus A. y Sr. Raúl Mera M. (s). No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, los Ministros Sr. Carroza por estar con feriado legal y Sr. Mera por haber concluido su período de suplencia.



Pronunciado por la Tercera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sergio Manuel Muñoz G., Angela Vivanco M., Jean Pierre Matus A. Santiago, catorce de marzo de dos mil veintitrés.

En Santiago, a catorce de marzo de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

