

Santiago, veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la correspondiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce el razonamiento segundo de la sentencia de casación que antecede.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos décimo cuarto a décimo sexto, los que se eliminan.

Y se tiene en su lugar presente:

Primero: Que, como se indicó, los actores reclaman del monto de la indemnización fijada por la Comisión de Peritos, que estableció que para la expropiación del Lote N°5, de una superficie de 5.693 metros cuadrados, el valor del metro cuadrado de terreno ascendía a \$10.800. Igualmente, avaluó las plantaciones y/o especies forestales en \$1.973.855 y el ítem "otros" en \$ 1.680.900.

Segundo: Que, es pertinente aclarar que el señalado Informe, de 2 de diciembre de 2020, realiza un análisis conjunto de los Lotes N°1 al N°7, que se ordenaran tasar mediante Resolución Exenta del Serviu Atacama N°529, para el proyecto "Mejoramiento conexión sector Diego de Almagro con El Palomar, Copiapó, Etapa 1, CÓDIGO BIP N°30071218-0".

En dicho informe se revisan los antecedentes del proyecto y aspectos generales de la comuna en que se



encuentran los predios a expropiar, ubicados en un sector urbano, en la periferia de El Palomar, con distintas zonificaciones, conforme el Plan Regulador Comunal vigente. También consideró que los inmuebles cuentan con buen equipamiento, al estar colindantes al sector consolidado de El Palomar.

Según el informe, para la determinación del valor del terreno se utilizó el enfoque comparativo o de valor de mercado, es decir, se consideró la información de compraventas de otros predios o de ofertas, siempre ubicados en el sector, cercanos o en localidades comparables. Estos valores, a su vez, fueron "corregidos" con factores de homologación de acuerdo con las condiciones particulares de cada uno de los terrenos, considerando en la fijación del valor las siguientes variables: ubicación; zonificación; uso actual del lote; nivel de urbanización; accesibilidad; topografía; tipo y calidad de suelos, entre las principales, las que normalmente son tomadas en consideración por el mercado.

En el análisis del predio a expropiar, la Comisión estableció que se trata de un terreno en un sector urbano, cuya zonificación, de acuerdo con el Plan regulador Comunal, corresponde a Zona D, exclusiva de explotación agrícola, con usos permitidos de vivienda (solo patronal y del personal, cuya permanencia es necesaria para vigilancia del predio); equipamiento a escala regional (Cementerios parque);



almacenamiento (solo bodegas para el acopio de productos agrícolas y el depósito de maquinarias, necesarias para el uso agrícola), con superficie predial mínima de 5.000 m², y Zona ZU Río, de áreas verdes, que en uso residencial solo permite la vivienda del cuidador; y admite usos limitados en equipamiento (culto y cultura, deporte, esparcimiento, social, comercio (excepto locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda y mercados asociados a actividades turísticas)), zona definida por la vialidad proyectada.

En cuanto al valor del terreno, de los 11 referenciales contenidos en el informe, no todos resultaban idóneos para cada uno de los lotes a expropiar, considerándose para el N°2, únicamente los números 6, 7, 8, 9, 10 y 11, los cuales son ubicados en diversos planos, dando cuenta de la cercanía con el inmueble a expropiar. Los señalados referenciales se ubican, mayormente, en Zonas D y ZU Río lo que, unido a sus superficies, todas mayores a los 5.000 metros cuadrados, los convierte en predios comparables con aquel expropiado en este caso.

Tercero: Que, por el contrario, de la pericia evacuada por don Patricio Gajardo Rocha, designado por la parte reclamante, aunque advierte que el inmueble se encuentra en una Zona ZU-Río-5 del Plan Regulador Comunal, que permite principalmente usos destinados a áreas verdes y equipamientos de esparcimiento, lo que bajaría significativamente el valor del metro cuadrado en relación con propiedades aledañas



afirma, sin ningún fundamento, que el Plan Regulador Comunal se encontraría en proceso de actualización, lo que *"produciría cambios normativos significativos para el área expropiada"*, lo que carece de verosimilitud puesto que la clasificación del área en que se encuentra el lote expropiado se encuentra dada porque bordea al rivera del Río Copiapó, zonas que, al ser inundables no pueden ser consideradas para otras actividades que las que actualmente se permiten.

Igualmente, analiza los mismos referenciales contenidos en el Informe de la Comisión de Peritos, incluyendo los referenciales 1 a 9, planteando una supuesta similitud entre el Lote expropiados y los referenciales números 1, 3, que se refieren a inmuebles que se encuentran en zonas B y C, por lo que no son comparables. Sostiene que se trata, al igual que los Lotes 7 y 8, de sectores de *"parcelas de agrado"*, que también sería el caso del Lote expropiado, nuevamente olvidando la zonificación en que aquellos se encuentran ubicados.

Cuarto: Que, tratándose de una materia eminentemente técnica como lo es la determinación del valor del metro cuadrado de terreno, el análisis que realizan los profesionales calificados resulta ser determinante para la decisión el tribunal, siempre que sea posible contrastar la verosimilitud de la información que entregan.

Desde este punto de vista, es evidente que la pericia evacuada por el señor Gajardo Rocha carece de la rigurosidad



técnica para desvirtuar lo concluido por los tasadores designados por el Servicio de Vivienda y Urbanización, al desconocer la importancia de un carácter determinante para la valorización del Lote expropiado, como lo es la zonificación de este, sin entregar argumentos razonables para ello. Igualmente, como se explicó, utiliza los mismos referenciales de dicha Comisión, pero equivocando su elección, al utilizar unos ubicados en zonas de características muy diversas, sin tampoco fundamentar tal decisión.

En concepto de esta Corte, por todo lo señalado, la pericia en comento no contiene antecedentes suficientes para arribar a la conclusión que consigna, relativa a que el valor del inmueble expropiado supera el determinado por la Comisión Tasadora.

De manera que debe preferirse el Informe evacuado por la Comisión de Peritos frente a aquel realizado por el profesional designado por los reclamantes, por las razones ya anotadas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al resto de la prueba rendida por los actores, consistente en la documental detallada en el considerando noveno de la sentencia de primer grado, pese a su abundancia, carece del mérito suficiente para restar valor al Informe de la Comisión de Peritos.

Quinto: Que, en consecuencia, ante la falta de elementos probatorios suficientes que desvirtúen lo concluido por la



Comisión de Peritos, la presente reclamación no puede prosperar.

Por estas consideraciones y teniendo, además, presente lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que **se revoca** la sentencia en alzada de siete de agosto de dos mil veintitrés y, en su lugar, **se rechaza** la demanda, en todas sus partes.

Se confirma en lo demás el fallo señalado.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Abogado Integrante señor Valdivia.

Rol N°15.141-2024.-

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (a) Sra. Adelita Ravanales A., Sr. Jean Pierre Matus A., Sr. Diego Simpértigue L. y los Abogados Integrantes Sr. José Valdivia O. y Sra. Andrea Ruíz R. No firma el Ministro Sr. Simpértigue, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones. Santiago, 29 de diciembre de 2025.



En Santiago, a veintinueve de diciembre de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

