

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Temuco
CAUSA ROL : C-2940-2021
CARATULADO : FISCO / CONSEJO DE DEFENSA DEL ESTADO/

Temuco, catorce de Marzo de dos mil veintitrés
VISTOS:

1.- A folio 1, con fecha 14/10/2022, comparece FELIPE ANDRÈS MOLINA SAAVEDRA, abogado, en representación convencional de INMOBILIARIA LOS CANALES SPA, persona jurídica legalmente constituida, del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.165.723-2, representada legalmente por don JORGE FRANCISCO MARTABID RAZAZI, todos domiciliados para estos efectos en calle Las Quilas N°1.535, Comuna de Temuco, Región de la Araucanía, en autos contenciosos sobre reclamación contra el monto de la indemnización provisional por causa de expropiación causa ROL V-114-2021, caratulados “INMOBILIARIA LOS CANALES SPA/FISCO DE CHILE”, e interpone reclamo en contra del monto provisional de la indemnización por causa de expropiación en contra del FISCO DE CHILE, representado por don ALVARO GASTON SAEZ WILLER, Abogado Procurador Fiscal de Temuco, ambos domiciliados en Arturo Prat N°847, oficina 202, de Temuco, solicitando se fije y determine cuantía definitiva que indica o en la que se estime conforme el mérito del proceso, todo ello con costas, fundado en los argumentos de hecho y derecho que expone.

Indica que respecto al acto Expropiatorio contenido en el Decreto Supremo Exento N°154, de fecha 14 de abril de 2021, del Ministerio de Obras Públicas ordenó la expropiación de la propiedad singularizada precedentemente, para la construcción de la obra denominada “AMPLIACIÓN RUTA S-839 (SEGUNDA FAJA AL VOLCAN) VILLARRICA”, en la comuna de Villarrica, expropiación que se individualiza en el Plano y Cuadro de Expropiación elaborados por el expropiante y que fueron aprobados por el acto expropiatorio, según el siguiente detalle:

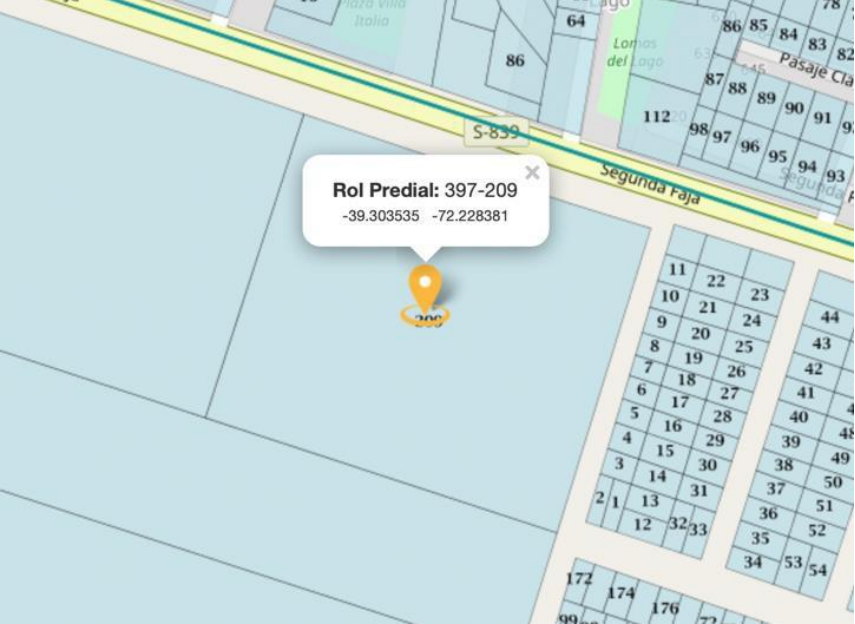
LOTE	PROPIETARIO	ROL DE AVALÚO	SUPERFIC (m2)	INDEMNIZACIÓN PROVISIONAL
6	soc. AGRIC. LOS LI	397-209	2.133	\$225.525.600.-

Añade que el monto de la indemnización provisional fijada por la Comisión de Peritos en su Informe de Tasación de fecha 10 de junio del año 2020, y que fue signado por el Acto Expropiatorio, fue la suma de \$225.525.600.- (DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS), para el LOTE 6, monto que según se señala no resarce la totalidad de los perjuicios provocados al patrimonio de su representada, por no compensar el daño directo e inmediato, efectivamente causado, y que a consecuencia de ello se reclama en este acto.
Señala que su representada, INMOBILIARIA LOS CANALES SPA, es dueña de un inmueble resultante de la subdivisión del Lote Cuatro de una superficie aproximada de 30.174,15 m2, y éste a su vez de la subdivisión del resto del predio rural denominado Fundo Los Canales, ubicado en el lugar Llau Llau, de

Foja: 1

la comuna de Villarrica, Provincia de Cautín, Novena Región, denominado LOTE 4-A, urbano, cuyo Plano, Memoria Explicativa y Certificado se encuentran archivados al final del Registro de Propiedad del año 2004, con los números 730, 731, y 732, y cuya superficie actual aproximada es de 11.474 m2. Añade que su representada adquirió esta propiedad mediante asignación, título que se encuentra inscrito a fojas 2.301 N°1.574 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2011 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica, y que la propiedad se encuentra enrolada ante el Servicio de Impuestos Internos bajo el Rol de Avalúo N°397-209 de la Comuna de Villarrica.

Adjunta la siguiente imagen ilustrativa.



Indica como Errónea la tasación del Lote expropiado, señalando que La Comisión de Peritos describió el inmueble afectado por la expropiación de manera absolutamente incompleta, imprecisa y vaga, de la siguiente manera:

9.3. Antecedentes del Predio:

Esta propiedad afecta a expropiación parcial se emplaza dentro del límite urbano de la ciudad de Villarrica según Plan Regulador comunal vigente, es decir, en la zona urbana de la comuna del mismo nombre, razón por la cual se rige por la normativa aplicada por Plan Regulador Comunal de Villarrica. Se destaca que la propiedad se ubica dentro del límite urbano de la ciudad hacia el norte de éste. Corresponde a un predio según lo indicado en el certificado emitido por el SII, con destino habitacional y su dirección o nombre del bien raíz corresponde a "CAM 2 DA FAJA LT.4 CAM.2 DA. FAJA", contando con una superficie de terreno de 11.474 m2 y superficie de construcciones de 637 m2. Se ubica al sur oriente de la ciudad de Villarrica por camino Segunda Faja al Volcán, a una distancia aproximada de 2.000 m del centro de la ciudad de Villarrica. Según lo observado en terreno el predio se encuentra urbanizado con servicios de electricidad, agua potable y alcantarillado particular; su uso actual coincide en sector de acceso con el uso habitacional donde existen construcciones, mejoras y obras complementarias. Por otro lado, posee un sector con uso actual sitio eriazos donde existe pradera.

Cuenta con frente y acceso directo a la Ruta S-839 Segunda Faja al Volcán, la cual actualmente se presenta en carpeta de asfalto con una vía bidireccional. En general presenta topografía semi plana y lomaje suave ubicado a nivel del camino. Se emplaza al costado sur de la Ruta S-839.

De acuerdo a Certificado de Informaciones Previas N°655 del 22.06.2020 emitido por la DOM de Villarrica (anexado al presente informe), el predio posee zonificación Urbana en Área de Extensión Urbana Z-4E.

El predio al cual pertenece el presente lote es de mayor extensión y se expropia una porción de terreno situada en el deslinde de la propiedad hacia Ruta S-839.

Informa que, respecto del LOTE 6, la Comisión de Tasación asignó los siguientes valores:

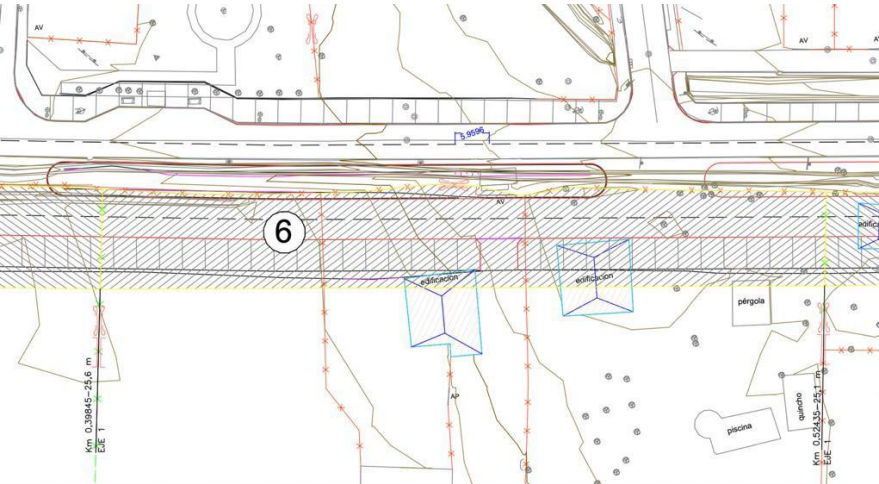
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO \$	TOTAL (\$)
TERRENO	M2	2.133	26.000	55.458.000
EDIFICACIONES	GL	1	148.440.000	148.440.000
PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES	GL	1	9.450.600	9.450.600
OTROS	GL	1	12.177.000	12.177.000
VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN			\$	225.525.600



Foja: 1

Dado los antecedentes expuestos, el valor de la indemnización provisional por causa de expropiación del LOTE 6, es la suma de \$225.525.600.- (DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS PESOS) más los intereses y reajustes correspondientes, monto al que la Comisión de Tasación arribó asignando a los distintos ítems de la tasación los montos precedentemente detallados.

La superficie expropiada conforme al acto expropiatorio descrito previamente, y que para estos efectos ha sido denominado LOTE 6, se gráfica, según el plano elaborado por el Expropiante:



Efectúa un análisis crítico de los referenciales utilizado por la comisión de peritos, para lo cual señala que, para una adecuada tasación basada en el método comparativo de mercado, es importante utilizar referenciales que efectivamente sean comparables con el inmueble cuya valorización se estudia, y, por lo tanto, a contrario sensu, la utilización de referencias no comparables disminuye arbitrariamente y de manera infundada el valor en que este será tasado, perjudicando directamente al propietario expropiado. A continuación, transcribe el Cuadro de Referencias confeccionado por la Comisión de Tasación:

8.- VALORES REFERENCIALES

Nº	Nombre-Rol/ del Predio	Comuna	Inscripción CBR	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Total (\$)	Valor Unitario Actual (\$/m2)
1	Lote B 5-10C 2º Faja Interior Rol 505-180	VILLARRICA	Compraventa Fj 2156 N°1746 año 2019	19-06-2019	359.634,08	2.633.000.000	7.543
2	Lote B 5-2 2º Faja Rol 505-137	VILLARRICA	Compraventa Fj 4061 N°2921 año 2019	08-10-2019	21.939,45	377.624.490	17.212
3	Lote 1-2B Lugar Conquil 2º Faja Rol 314-148	VILLARRICA	Compraventa Fj 63 N°61 año 2020	16-12-2019	40.426,68	773.200.000	19.390
4	Parcela Km. 3 2º Faja	VILLARRICA	https://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/villarrica-la-araucaania/4469904-segunda-faja-1-uda	10-07-2020	24.200	450.000.000	18.410
5	Parcela en Condominio 2º faja Km. 5,3 Interior	VILLARRICA	https://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/villarrica-la-araucaania/5491352-camino-2-fajaentrada-camino-pucon-cerve-uda	10-07-2020	5.000	55.000.000	11.000

Nota : Los valores de cada transacción se encuentran actualizados de acuerdo a la UF del día del informe.



Foja: 1

Explica que para determinar el valor del terreno, la Comisión de Tasación utilizó la metodología denominada valor comparativo de mercado, para lo que utilizaron una muestra conformada por tres ventas supuestamente comparables con el inmueble expropiado, efectuadas entre junio y diciembre de 2019, más dos ofertas fechadas en julio de 2020, la época de la expropiación. Todas las referencias se emplazan en distinta medida en la Ruta S-839, al igual que el Lote 6 expropiado. En su Informe de Tasación, la propia Comisión explicó que los referenciales son analizados en relación a seis variables: 1. Zonificación rural; 2. Uso actual; 3. Urbanización; 4. Topografía; 5. Acceso a camino principal y 6. Cercanía a centro de Villarrica, luego indica que cada referencial se ha ajustado de acuerdo a sus características particulares, sin embargo, no especificó el procedimiento de ajuste ni la magnitud de cada variable, por lo tanto el resultado obtenido de \$26.000/m² equivalentes a 0,90 UF/m² al momento de la tasación, no es sustentable ya que se desconoce de qué manera se han homogeneizado las variables, por lo que podemos afirmar que este análisis carece de una base científica, puesto que no se consideran magnitudes reales medibles y comparables objetivamente, condición fundamental para determinar valores mediante los métodos comparativos modernos, por tanto, agrega que es dable concluir que el resultado de la evaluación es por lo tanto incierto y sin fundamento alguno.

A fin de asentar lo precedentemente indicado a continuación, analiza cada uno de los referenciales utilizados por la Comisión de Tasación:

REFERENCIAL 1: corresponde a una compraventa efectuada en junio del año 2019 (a 13 meses de la fecha de tasación), cuyo objeto fue un inmueble de 35,9 hectáreas, emplazado en un sector cercano a la expropiación, pero sin acceso directo a la Ruta S-839. Debido a que se trata de predio de gran superficie, y de emplazamiento interior, hecho que le resta cualquier atisbo comparable al ser muy inferior en cuanto a accesibilidad y emplazamiento, lo que además es evidente dado que el valor unitario de suelo es el más bajo de la muestra. Por otra parte, en la actualización del valor de venta no se consideró la plusvalía, por lo que, en definitiva, esta referencia no resulta comparable con el inmueble de mi representada, por lo que se infiere que fue incluida por la Comisión de Tasación únicamente para bajar el promedio de la muestra y por tanto, asignar un valor al terreno menor al valor comercial o real del mismo, razón por la que debe ser excluida totalmente.

REFERENCIAL 2: compraventa efectuada en octubre de 2019 (9 meses antes de la tasación) respecto de un predio de poco más de 2 hectáreas de superficie, con acceso por el borde norte del camino Ruta S-839, dentro del límite urbano de Villarrica. Cabe señalar que la ruta mencionada es jerárquicamente inferior a la S-95-T por donde se accede al predio afectado por el LOTE N°6, por lo tanto debiera existir un factor de incremento en favor de este último considerando que este predio se emplaza unos 0,90 kilómetros al oriente del cruce, dicho factor no fue establecido ni fue aplicado, además no se aplicó un porcentaje de plusvalía sobre el valor de venta, pese a que data de nueve meses de diferencia con la fecha de tasación, por lo anterior, el referencial es comparativo pero no fue homologado correctamente.

REFERENCIAL 3: compraventa registrada en diciembre de 2019 (7 meses antes de la tasación), respecto de terreno emplazado dentro del límite urbano, de 4,04 hectáreas, en el borde sur de la Ruta S-839, muy inferior en cuanto a accesibilidad y conectividad, respecto al LOTE N°6 dado que se ubica por ruta secundaria a unos 2,3 kilómetros al oriente, respecto a la Ruta S-95-T ruta primaria, por la que se accede al inmueble afectado por la expropiación de autos, por lo tanto, por ubicación y emplazamiento es inferior, lo cual no fue homologado en el análisis, del mismo modo que los casos anteriores, al valor de venta no le fue aplicada la plusvalía del período de 7 meses entre venta y tasación.

REFERENCIAL 4: Se trata de una oferta de venta publicada de un predio de 2,4 Has de superficie, emplazado en el borde norte de la Ruta S-839, poco más



Foja: 1

alejada que el Referencial 3. En la homologación de esta muestra no se tom **ó** en cuenta la lejanía del emplazamiento respecto al cruce con la Ruta a Licanray, en la que se emplaza el inmueble expropiado (2,5 Km aprox.), hecho por el cual este referencial es muy inferior en cuanto a accesibilidad y conectividad interregional, lo que no se ve reflejado en el valor homogeneizado, que corresponde únicamente al valor de la oferta.

REFERENCIAL 5: Corresponde a una oferta publicada de un predio de ½ hectárea, que se emplaza en el borde sur de la Ruta S-839, a unos 5,3 km al oriente del cruce con la Ruta S-95-T, su condición de emplazamiento es muy inferior al predio expropiado, dada su lejanía y pese a encontrarse en zona urbana, por ello no es un referencial comparable.

En este punto concluye que el Informe de la Comisión de Tasación sufre graves errores en la metodología, especialmente en lo que dice relación con la selección de referenciales, la muestra referencial propuesta por la comisión de peritos no representa el valor de mercado real del inmueble expropiado dado que en ella se incorporan al menos 2 referencias muy inferiores y en absoluto comparables (la 1 y 5), además no se consideró la mejor condición del bien expropiado al emplazarse a mucho menor distancia tanto del cruce con la Ruta S-839 (camino Villarrica-Pucón) que es Ruta Primaria de mayor jerárquica como del centro urbano de Villarrica, en cuanto a la condición de ubicación, los referenciales 1 y 5 son completamente descartables, uno por no poseer acceso directo a la ruta y el otro por emplazarse a más de 5 km del cruce, luego, los referenciales 2, 3 y 4 se emplazan todos por la Ruta S-839 al igual que el inmueble expropiado, pero, desde el punto de vista de la conectividad, el Lote 6 expropiado, se emplaza en mucho mejor condición que los referenciales señalados, dado que se encuentra a mucho menor distancia tanto del cruce con la ruta S-95-T (camino Villarrica-Pucón) que es Ruta Primaria de mayor jerarquía, como del centro urbano de Villarrica, hecho que no ha sido considerado y no se ha ponderado correctamente el mayor peso de esta variable, ello queda de manifiesto al asignar solo \$26.000/m2 (0,90 UF/m2) frente a los referenciales siendo que la condición de ubicación de ellos es muy inferior.

Añade que otra falencia observada en el análisis comparativo de esta comisión es que en la actualización de los valores unitarios de las ventas (Referenciales 1, 2 y 3) no incorporan la plusvalía aplicable entre la fecha de venta y la fecha del informe de tasación, de tal suerte que, solo se actualiza el valor UF en pesos, es decir solo al aumento de IPC, se considera una decisión errada, ya que el valor indemnizable, debe ser un valor de mercado real y la plusvalía de suelo es parte insoslayable de cualquier análisis de mercado de suelo.

Acota que todo lo precedentemente expuesto generó un detrimento considerable en el monto de la indemnización provisional, no resarciendo la totalidad de los perjuicios provocados en el patrimonio de su representada.

Inserta el siguiente grafico a su presentación.



Foja: 1

Menciona como fundamento Internacional y constitucional de su pretensión a la Constitución Política de la República, así como la Ley Orgánica de Expropiaciones contenida en el D.L. 2.186 de 1978, disponen que el expropiado tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación, entendiéndose por tal, aquel que sea consecuencia directa e inmediata de la misma.

En cuanto a la indemnización por causa de expropiación en la óptica del Derecho y la Justicia Internacional, indica que los procesos expropiatorios han sido abordados incluso por el Derecho y Jurisdicciones Internacionales. En efecto, El artículo 21.2 de la Convención Americana expresamente se ñala como requisito para poder llevar a cabo una privación de la propiedad el pago de una justa indemnización. Al respecto, la Corte Interamericana de Justicia, estima que en casos de expropiación el pago de una indemnización constituye un principio general del derecho internacional, el cual deriva de la necesidad de buscar un equilibrio entre el interés general y el del propietario, y que para alcanzar el pago de una justa indemnización ésta debe ser adecuada, pronta y efectiva. Dicho ello, para que la justa indemnización sea adecuada se debe tomar como referencia el valor comercial del bien objeto de la expropiación anterior a la declaratoria de utilidad pública de éste, y atendiendo el justo equilibrio entre el interés general y el interés particular a que se ha hecho referencia en la presente Sentencia. En este sentido, la Corte Europea de Derechos Humanos ha interpretado la norma contenida en el artículo 1º del Protocolo No. 1, considerando que existe un derecho intrínseco a recibir una indemnización por la privación de la propiedad. Asimismo, la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas mediante Resolución No. 1803 señaló que dentro del marco de la soberanía de un Estado para la expropiación por causas de utilidad pública se encuentra el deber de éste de pagar al dueño la compensación apropiada. (CORTE INTERAMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. “Caso Salvador Chiriboga vs. Ecuador” Sentencia de 6 de mayo de 2008 (Excepción Preliminar y Fondo).

Señala que el Estado Chileno reconoce la competencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos a partir del año 1990, ello como consecuencia de haber ratificado la Convención Americana sobre Derechos Humanos de 1969, y por ende, es plenamente aplicable el par ágrafo que hemos citado más arriba.

Añade que el daño patrimonial producido por la expropiación, y la obra que le sirve de causa inmediata, privaron parcialmente el dominio de su representada, en consecuencia esta, en calidad de Expropiada, deben ser indemnizada conforme al valor patrimonial real determinado por las cualidades especiales que detenta el inmueble, entre las que destacan su ubicación, capacidad de aprovechamiento, calidad del suelo, destinación, zonificación, equipamientos permitidos, proximidad a establecimientos educacionales, de salud, comercio, etc. Además señala que el informe de la Comisión de Peritos mediante el cual se fijó el monto de la indemnización provisional por causa de expropiación del Lote expropiatorio de autos, es insuficiente a la hora de describir el terreno expropiado y su ubicación, pues solamente se limitó a tasar bienes (de forma incompleta e imprecisa), sin considerar el detrimento producido a consecuencia de la expropiación en el patrimonio del expropiado, por tanto, sin tasar adecuadamente este perjuicio. Por otro lado, podemos señalar también que la Comisión de Tasación nunca hizo ingreso a la propiedad de sus representados. Que en el informe no existen ni mencionan registro de visitas, personas contactadas que hubieran permitido y/o acompañado a los tasadores en la revisión del lote, ni fotografías interiores que muestren con mayor detalle las zonas afectadas. Todo esto queda demostrado claramente por la ausencia de fotografías al interior de las propiedades. Todas las fotografías presentadas en el Informe de Tasación fueron tomadas únicamente desde el exterior del Lote Expropiatorio, lo que permitiría concluir que los tasadores tuvieron una apreciación sesgada o limitada de las particularidades y especificaciones del inmueble, lo que influyó en una adecuada valorización de este.



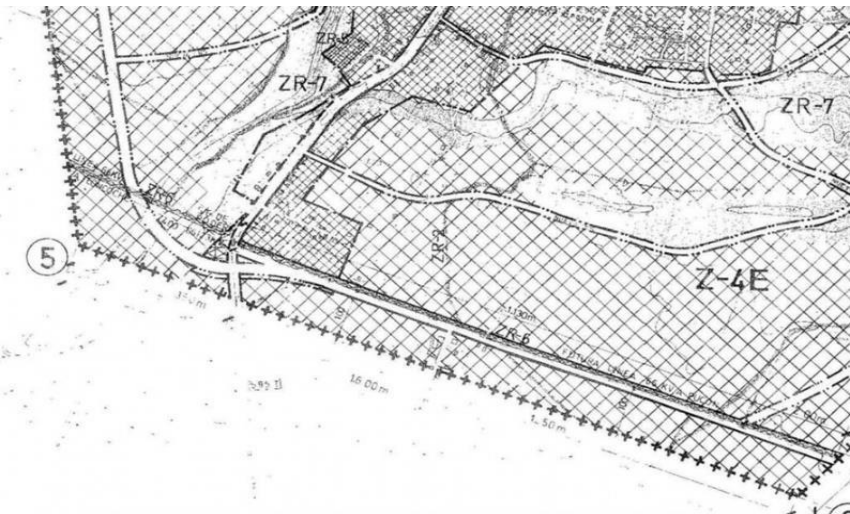
Foja: 1

En efecto, debido a esta supuesta tasación (de bienes), cuyo factor esencial son la oferta y la demanda, medición que se encuentran irresolublemente asociada a una contingencia de mercado, al estado de antigüedad y materialidad del bien o propiedad que en este caso se estaría transando, mientras que, por el contrario, si es que la tasación se hubiere centrado en la determinación del perjuicio, se habría atendido el costo de reposición del bien, de manera de dejar al afectado en un estado similar al que se encontraba originariamente, tanto respecto a la calidad del bien expropiado como a su estado patrimonial.

Refiere que el LOTE N°6 consiste en una expropiación parcial de 2.133 m² de un predio mayor, cuya superficie es de 11,474 hectáreas comprendiendo el LOTE 6 un 18,58% de este. Se trata de destino sitio eriazo y uso agrícola, con acceso por el costado sur de la Ruta S-839, a unos 500 metros del cruce con Ruta S-95-T y a unos 2,5 km del centro de Villarrica, la forma del predio es irregular, ancho variable en un largo de frente predial de 126 metros. La topografía es de suave lomaje y a nivel del camino que presenta pavimento asfáltico. Se consideran edificaciones importantes, casa de propietario de madera de muy buena calidad y galpón-bodega, algunas especies vegetales tales como hualles, abedul, coigue, cortina forestal, roble, raulí, renoval nativo y antejardín y jardín ornamental. Dentro de las obras afectadas a reponer se encuentran acceso hormigón armado sobre foso, sumidero aguas lluvias de fierro, traslado portón metálico y madera corredera eléctrico, cerco lateral de madera, p órtico estructura de rollizos y cubierta rústica, traslado letrero predial en p órtico, traslado sistema de cámaras de seguridad eléctrico, cerco exterior estaca nativa 3 tablones horizontales y 10 púas, cercos interiores tranqueras, acceso y estacionamiento ripiado, cercos medianeros lotes 6/7 estaca nativa y malla 5014, traslado faroles y reposición instalación eléctrica subterránea en jardín y traslado columpios sin estructura sobre árbol. Los principales atributos del lote expropiatorio radican en el emplazamiento en zona urbana, en primera línea de Ruta Primaria S-839 cercano a cruce con Ruta S-95-T, y relativamente cercano al centro urbano de Villarrica, además el predio afectado presenta buena topografía y a nivel de calle, condiciones favorables de utilidad predial.

Agrega que es muy importante señalar que la superficie expropiada es muy inferior a la superficie de predios tranzados u ofertados en el sector, siendo por lo tanto más asimilable a valores de predios de pequeña superficie, condición que en la práctica implica que el valor unitario/m² tiende por lógica val órica a ser superior a menor sea la superficie predial.

En cuanto a su zonificación, el predio se emplaza entre el sector rural y sector urbano de Villarrica, justo en el límite urbano que corresponde a la zona habitacional Z4-E que permite uso de vivienda y equipamiento más actividades productivas inofensivas.



Foja: 1

ZONA Z-4 y ZONA Z-4E.

Usos del Suelo.

Permitidos:

- Vivienda.
- Equipamiento: en el tipo Salud, escala Comunal y Vecinal; Educación; Seguridad; Culto; Cultura escala Comunal y Vecinal; Organización Comunitaria; Areas Verdes; Deportes; Esparcimiento y Turismo en sus escalas Comunal y Vecinal; Comercio Minorista en sus escalas Comunal y en su escala Vecinal; Servicios Públicos en su rubro "Correos"; Servicios Artesanales en su escala Vecinal.
- Actividades productivas inofensivas.

Prohibidos.

- Todo uso no señalado como permitido.

Superficies y Frente Predial Mínimo: Superficie = 200 m²
Frente = 10 m

Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: = 60%
Sin perjuicio del porcentaje indicado, debe darse cumplimiento a las normas sobre rasantes, distanciamientos señalados en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sistema de Agrupamiento: Aislado, Pareado y Continuo.

Altura Máxima de Edificación: Para la edificación aislada y pareada se definirá por las rasantes aplicadas a nivel del terreno. Para la continua, la altura máxima de los deslindes edificados será de 6 m y la profundidad del cuerpo continuo será de un 60% máximo. Por sobre la altura máxima establecida se permite la edificación aislada, en este caso, la aplicación de las rasantes se hará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

Impugna la valorización realizada por la Comisión Peritos en su informe, haciendo presente que la doctrina es conteste en señalar que la indemnización de perjuicios causados por la expropiación, en cuanto al daño emergente, debe ser equiparable al valor comercial de la propiedad, toda vez que estamos en presencia de una "venta no voluntaria", es más, cabe sostener que la indemnización expropiatoria constituye un elemento esencial de la expropiación, al punto que sin indemnización, o sin una adecuada indemnización, esta institución no es otra cosa que una confiscación, lo que conlleva la antijuricidad del acto administrativo que la ordena. (ROJAS VARAS, Jaime. "Aspectos fundamentales de la Indemnización por Expropiación" Revista de Derecho, Universidad Católica del Norte, Chile, Antofagasta, 2002).

En este orden de ideas, añade que no resulta lógico ni comprensible el hecho de que el Expropiante, mediante un proceso expropiatorio, lo que equivale a una VENTA NO VOLUNTARIA o FORZOSA, indemnice al propietario con la insuficiente suma de \$26.000/m² en el caso del LOTE 6.

Indica que el acto expropiatorio reclamado, expuso a INMOBILIARIA LOS CANALES SPA a una "enajenación no voluntaria" de su propiedad, cuyos valores son, por lo tanto, no asimilables necesariamente a los promedios de valores que se pueden determinar del libre mercado de compraventas sino, por el contrario, deben ser necesariamente los más altos de estos en relación con sus atributos. La indemnización que determinará el valor a pagar a la parte expropiada debe considerar que este último no tiene en venta su inmueble, ni siquiera parcialmente, y por ello, el valor que se va a pagar por él debe tener como base referencias similares del mercado real y objetivo para que se pueda considerar la indemnización por causa de expropiación como adecuada, pronta y efectiva.

Opina que al fijar la Comisión de Peritos el valor del metro cuadrado de terreno en los valores señalados omitió la regla anterior, evidenciando que no consideró



Foja: 1
referencias reales y objetivas de inmuebles y similares, situación que está irrogando graves perjuicios al patrimonio del expropiado.
Estima que la valorización del LOTE N°6 debe ser la que se expone a continuación:

ITEM		UNIDAD	CANTIDAD	P.UNITARIO (\$)	TOTAL (\$)
1	TERRENO				
	LOTE 6	M2	2.152,00	86.060	185.201.120
	Total Terreno				185.201.120
2	EDIFICACIONES				
2.1	Vivienda madera nativa con mansarda, excelente estado	M2	200,00	930.000	186.000.000
2.2	Galpón – Bodegas	M2	237,00	220.000	52.140.000
	Total Edificaciones		437,00		238.140.000
3	PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES				
3.1	Pradera	M2	658,0	500	329.000
3.2	Huälle Adulto Extra	UN	6	75.000	450.000
3.3	Huälle Adulto	UN	4	55.000	220.000
3.4	Abedul Adulto	UN	1	50.000	50.000
3.5	Coigüe Adulto	UN	1	55.000	55.000

3.6	Cortina Forestal diferentes especies (Huälle, Álamo, Maitén, Coigüe, entre otros)	M	118	14.000	1.652.000
3.7	Roble - Raulí Adulto	UN	16	55.000	880.000
3.8	Renovál Nativo	M2	300	1.000	300.000
3.9	Antejardín y Jardín Ornamental Interior	M2	1.225	10.000	12.250.000
	Total Plantaciones y/o Especies Forestales				16.186.000
4	OTROS				
4.1	Acceso Losa Hormigón Armado sobre Foso 20 m2	GL	1,00	7.000.000	7.000.000
4.2	Sumidero Aguas Lluvia de Fierro en Acceso	GL	1,00	2.000.000	2.000.000
4.3	Traslado Portón Metálico y Madera de corredera eléctrico de 8 m de largo y 2 m de alto. Considera reposición de riel, pilares y traslado de motor e instalación eléctrica	GL	1,00	500.000	500.000
4.4	Cerco Lateral madera altura 2 m., son 2	M	8,00	15.000	120.000
4.5	Pórtico Estructura de Rollizos y Cubierta Rustica	GL	1,00	2.000.000	2.000.000
4.6	Traslado Letrero Predial en Pórtico	GL	1,00	80.000	80.000
4.7	Traslado Sistema Cámara de Seguridad Eléctrico	GL	1,00	150.000	150.000
4.8	Cerco Exterior Estaca Nativa 3 Tablones Horizontales y 10 púas	M	118,00	15.000	1.770.000
4.9	Cerco Interior Tranquera Polín Alto	M	18,00	15.000	270.000
4.10	Cerco Interior Tranquera Baja Polín	M	16,00	10.000	160.000
4.11	Acceso y Estacionamiento Ripiado	M2	150,00	15.000	2.250.000
4.12	Cerco Medianero Lotes 6/7 Estaca Nativa y Malla 5014	M	8,00	12.000	96.000
4.13	Traslado Faroles y Reposición Instalación Eléctrica Subterránea en Jardín	GL	1,00	500.000	500.000
4.14	Traslado Columpios sin Estructura sobre Árbol	GL	1,00	60.000	60.000
4.15	Caldera y Estante Acero	GL	1,00	3.000.000	3.000.000
4.16	Quincho	GL	1,00	4.000.000	4.000.000
4.17	Piscina	GL	1,00	10.000.000	10.000.000
	Total Otros				33.956.000
VALOR TOTAL DE LA TASACIÓN				\$	471.720.000

Sostiene que el VALOR DEL SUELO expropiado debiese equivaler al menos a \$86.060/m2, valor que le permitiría a la parte expropiada percibir una de



Foja: 1

indemnización justa respecto de la superficie expropiada por el LOTE N°6 ascendente a la suma de \$185.201.12

El valor de las edificaciones que comprenden vivienda madera nativa con mansarda en excelente estado y galpón – bodegas debiesen indemnizarse en al menos \$238.140.000.-

El valor de plantaciones y/o especies forestales que comprenden pradera, huella adulto extra, hualle adulto, abedul adulto, coigue adulto, cortina forestal de diferentes especies, roble – raulí adulto, renoval nativo y antejardín y jardín ornamental interior debiesen indemnizarse en al menos \$16.186.000.-.

Que el ítem otros, que comprende lo individualizado en el cuadro precedente debiese indemnizarse en al menos \$33.956.000.-

Manifiesta que a fin de resarcir la totalidad de los daños producidos en el patrimonio de la parte expropiada, la indemnización definitiva respecto del LOTE 6 debiese ser al menos de \$471.720.000.- (CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS).-

Menciona que frente al silencio del legislador, la doctrina lo ha definido como detrimento, perjuicio o menoscabo que se recibe por culpa de otro en la hacienda (patrimonio) o la persona y tradicionalmente también se le ha nominado como una pérdida disminución, detrimento o menoscabo en su persona o bienes o en las ventajas o beneficios patrimoniales o extrapatrimoniales de que gozaba. Por ello, en cuanto al análisis del daño patrimonial efectivamente causado la jurisprudencia ha abundado en el análisis de las expresiones del artículo 38 del D.L. N°2186 de 1978 que dispone "Cada vez que en esta ley se emplea la palabra "indemnización". De entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. En efecto, la Jurisprudencia, intentando explicar estos asertos ha sostenido que la palabra "efectivamente" constituye un adverbio que está expresamente utilizando por el legislador como elemento funcional complementario de la forma verbal causado y que hace las veces de complemento de la significación de ese de modo tal que la norma no se conformó con predicar sobre el daño patrimonial generado por la expropiación sino sobre el efectivamente producido. Por naturaleza, los adverbios son términos invariables. Estos gozan de la cualidad de no cambiar, así, el calificativo inmerso en el adverbio "efectivamente" apunta a un referente que, si bien es fijo, en cuanto tal, no por ello pierde la ductilidad inherente a toda calificación. "Efectivamente" es un adverbio que mira a lo real y verdadero, lo que acentúa el carácter cualitativo de un adverbio que por lo mismo es invariable. (Corte Suprema fallo causa Rol 1156-2012).

En complemento de lo anterior, indica que se ha sostenido por la Corte Suprema y ha asentado que por daño patrimonial efectivamente causado por una expropiación debe entenderse la pérdida que representa para el afectado la privación de su propiedad lo que importa que lo que se ha de indemnizar, en primer lugar, es aquello de que se ha privado al afectado por un proceso de tal naturaleza. A falta de otras pruebas (nótese el carácter subsidiario de la expresión) la pérdida corresponde tanto al valor económico de mercado del terreno expropiado, concepto que alude a la rentabilidad que pueda producir en el futuro a su dueño, del mismo modo como en el precio de un bien cualquiera está incluida la utilidad que se espera que él pueda producir. En consecuencia, al establecerse el valor de mercado del objeto en la especie debe incorporarse la valorización efectuada la aptitud de la cosa para producir rentas futuras. En definitiva, por daño patrimonial efectivamente causado con motivo de la expropiación debe entenderse aquel que produzca un perjuicio real, cierto o verdadero y que provenga con relación de causa a efectos, el proceso expropiatorio. Por otro lado, se ha expresado también la idea de que el daño es directo cuando procede o se produce directamente, en la relación con el acto de expropiación. Finalmente, que el daño sea inmediato, implica que sea cercano al referido acto y no lejano a él y por oposición a mediato.

Agrega que en este orden de ideas la Excm. Corte Suprema fijando el sentido y alcance del artículo 38 del D.L. 2186, ha razonado que por daño patrimonial



Foja: 1

efectivamente causado por la expropiación debe entenderse la pérdida que representa para el expropiado la privación de su propiedad, pérdida que corresponde al valor económico de mercado de esta y que comprende la rentabilidad que puede proporcionar en el futuro a su dueño, del mismo modo como en el precio de un bien cualquiera incluye la utilidad que se espera que pueda producir. Este pronunciamiento corresponde a una doctrina hermenéutica firmemente establecida toda vez que la Excma. Corte lo ha reiterado en fallos de casación en causas rol 3328-2001 y rol 965 - 2003, más recientemente en fallo de 21 de enero 2016, recurso rol N°4373-2015.

Lo anteriormente expresado se encuentra en sintonía con el fundamento constitucional y de Derecho Internacional expuestos en párrafos anteriores, los cuales dan cuenta de la esencialidad de lograr expropiar por parte del Estado pagando una indemnización justa, acorde al valor comercial del inmueble afectado por este proceso.

En cuanto a que la indemnización definitiva debe comprender el reajuste desde la época de consignación judicial de la indemnización provisional, expone que la Jurisprudencia reciente de nuestra Excma. Corte Suprema mantiene consenso respecto de que la indemnización definitiva fijada judicialmente, debe ser actualizada de manera de evitar la pérdida de valor del dinero. Decimos que existe consenso porque fallos reiterados sostienen que la eventual indemnización definitiva debe ser reajustada, puesto que de esa forma se acataría el principio constitucional de reparar el daño efectivamente la totalidad del daño causado por el acto expropiatorio, tal como luego recoge el artículo 38 del D.L. N°2.186 de 1978. Efectúa a continuación la siguiente cita de un fallo reciente:

“UNDÉCIMO: Que, entonces, si la cuantía determinada por la comisión pericial, a título de indemnización provisional debe consignarse debidamente reajustada, dejándola a salvo de la desvalorización monetaria, el tiempo que, de paso, deberá considerarse para disponer el reajuste de la indemnización definitiva comienza exactamente desde la consignación provisoria practicada por la entidad expropiante, puesto que el mayor valor que en tal caso ha determinado el fallo viene a completar la debida compensación por el daño patrimonial efectivamente causado al expropiado” (CORTE SUPREMA, 30 de junio de 2020, ROL N°25.176-2019)”

Alega que la indemnización definitiva por expropiación comprende el valor de la indemnización más el interés corriente, desde la fecha de la toma de posesión material del inmueble, explicando que con arreglo al artículo 38 de la Ley Orgánica de Procedimiento de expropiaciones, incumbe indemnizar al expropiado por el daño patrimonial realmente inferido por la expropiación y que sea resultado directo e inmediato de la misma. En otras palabras, esta compensación sólo puede referirse a lo necesario para cubrir los menoscabos patrimoniales efectivos sufridos por el reclamante, lo que en modo alguno puede transformarse en un enriquecimiento injustificado para él. Que en lo que incide en los intereses reclamados, son pertinentes, a partir de la fecha de la toma de posesión material del bien por parte de la entidad expropiante, los que serán concedidos conforme los intereses corrientes para operaciones reajustables contemplados en el artículo 6° de la ley N°18.010 de 1981. Esta petición es pertinente además de ceñirse a los axiomas de la equidad y de la lógica frente a la pretensión del Estado en materia de expropiaciones, debido a que así se cumple con lo prevenido en el artículo 38 del Decreto Ley N°2.186 de 1978, que manda que el resarcimiento fijado en definitiva debe cubrir cabalmente el daño patrimonial efectivamente inferido con la expropiación, en la medida que sea corolario directo e inmediato de la misma.

Menciona que la jurisprudencia de La Corte Suprema así lo ha consagrado en forma invariable, que cita a continuación:

Fallo de casación y sentencia de reemplazo emanada de la Corte Suprema de fecha 30 de agosto del año 2004, causa rol 1142-2004, considerados 25°, 27°, 28° y 29°:

Considerando 25°: *Que lo que se ordena en el inciso cuarto del citado artículo 20 resulta ilustrativo para definir la presente materia. Señala que sin embargo, y*



Foja: 1

hasta la toma de posesión material del bien, los riesgos de éste serán de cargo del expropiado y a él corresponderán los frutos o productos de su explotación. Esto es, no obstante, estar extinguido el derecho de dominio del expropiado, puede continuar percibiendo los frutos o productos de su explotación, hasta el momento de la toma de posesión material, que es el evento que marca el fin de dicha percepción, lo que resulta importante destacar.

Considerando 27º: Que continuando la línea de razonamiento que se propone, hay que transcribir el inciso quinto del artículo 20 del D.L., sobre expropiaciones, norma que prescribe que: La indemnización subrogará al bien expropiado para todos los efectos legales. Lo anterior significa que si se produce una subrogación del bien expropiado, para todos los efectos legales, hay que concluir que, teniendo dicha propiedad la capacidad de generar o producir frutos, con la expropiación esta capacidad se traspa a la indemnización, que subroga al bien de que se trate. Pero como ya se ha efectuado la consignación de un monto provisorio, a la orden del tribunal, resulta lógico que esta cantidad deje de generar intereses o frutos civiles a favor del expropiado. El problema se produce respecto de la fracción restante, en el caso de que el tribunal que dirima la discusión que se plantee a través del pertinente reclamo del monto de la indemnización provisoria, fije una de monto superior, como ha sucedido en autos.

Considerando 28º: Que el dilema propuesto tiene una clara solución, a la luz de lo que se ha consignado. Ella consiste en la noción de que si la indemnización – la ya definitivamente establecida, puesto que la ley no la limita a la provisional al hablar simplemente de indemnización- genere también los respectivos frutos civiles o intereses. Y ese efecto jurídico debe entenderse desde el momento de la toma de posesión material de bien, pues este es el instante en que el expropiado dejó de percibir los frutos que le producía la cosa de que fue privado y a la que la indemnización subrogó. Lo anterior no sólo constituye una deducción legal lógica, sino que resulta de la más elemental justicia, porque no se puede concebir la circunstancia de que se pague, usualmente varios años después de producido un proceso expropiatorio, una mayor indemnización en dinero respecto de un bien y por el valor que tenía- según la respectiva decisión judicial- al momento de tal acto, independientemente de que el predio pudiere después haber adquirido otra plusvalía, pero que ese pago se haga desprovisto de sus frutos.

Considerando 29º: Que lo precedentemente concluido posee igualmente otro fundamento legal, aparte de lo que se ha señalado. En efecto, el artículo 38 del D.L 2186, estimado infringido dispone que cada vez que en esta ley se emplea la palabra indemnización, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. Idéntica noción se contiene en el artículo 19 n° 24 de la Carta Fundamental – esto último, sin perjuicio de lo expresado previamente sobre dicho precepto-. Como la indemnización subroga al bien expropiado, es claro y evidente que, en tanto ella no sea regulada por sentencia definitiva en el juicio de reclamo, no está determinada la suma final y, por ende, la mayor parte que genera los intereses. Cuando tal situación se produce, recién se establece sobre qué diferencia se han generado los frutos civiles o intereses, sin que ello implique una fijación contraria a la ley o anterior a la época en que se determina el monto del derecho, porque éste- percibir los intereses o frutos civiles- está predeterminado por la ley del modo ya indicado, y lo que resta, cuando se produce discusión sobre el monto, es saber sobre qué diferencia – si se resuelve aumentar la indemnización provisional – hacerlo efectivo”.

Indica que todo lo expresado en su libelo constituye la legítima causa de pedir de esta acción, y el motivo por el cual su representada no accedió a acuerdo alguno con el expropiante, resguardando de esta forma su interés patrimonial, y no quedándole más remedio que acudir a la Justicia para ello, por lo que conforme a los antecedentes expuestos, el valor de mercado afectado por la expropiación del LOTE 6 asciende a la suma de al menos \$471.720.000.- (CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTE



Foja: 1

MIL PESOS) más el reajuste que corresponda desde la fecha de la consignación provisoria e intereses desde la fecha de la toma de posesión material, y costas, o más, monto que en este acto reclama.

Previas citas legales, pide tener por interpuesta la reclamación en contra del FISCO DE CHILE, por la indemnización provisional fijada en la suma de \$225.525.600.- para el Lote N°6 requerido para la construcción del proyecto "AMPLIACIÓN RUTA S-839 (SEGUNDA FAJA AL VOLCÁN) VILLARRICA" objeto de esta reclamación, acogerla, y en definitiva declarar:

a).- Que, se regule como indemnización definitiva por causa de la expropiación del LOTE 6 la suma de al menos de \$471.720.000.- (CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS) o más, o la que se estime en Derecho fijar.

b).- Que la diferencia entre lo consignado y lo determinado como indemnización definitiva debe ser pagado con los reajustes legales a contar de la fecha de la consignación provisoria, y los intereses que correspondan desde la fecha en que se verifique la toma de posesión material, y

c).- Que se condene expresamente en costas al reclamado.

2.- A folio 13, con fecha 26/11/2021, contesta demanda en contra del monto de la indemnización provisional por expropiación don MANUEL ESPINOZA TORRES, Abogado Procurador Fiscal (S) de Temuco, del Consejo de Defensa del Estado, en representación del FISCO DE CHILE, solicitando que dicha demanda sea íntegramente desechada con costas, por las razones de hecho y de derecho que, a continuación expone:

Señala que, respecto del bien expropiado, por Decreto Supremo N° 154, de fecha 14 de abril de 2021, del Ministerio de Obras Públicas, se expropió el Lote N° 6, de una superficie de 2.133 metros cuadrados, individualizado en los respectivos Planos y Cuadros de Expropiación elaborados por la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas. Dicho lote de terreno se encuentra ubicado en la comuna de Villarrica, con Rol de Avalúo N° 397-209.

Se consignó en los autos caratulados "CONSEJO DE DEFENSA DEL ESTADO CON SOCIEDAD AGRICOLA LOS CANALES U.", sobre consignación de indemnización por expropiación, rol de ingreso N° V-114-2021 de este mismo tribunal, la suma de \$233.283.681.- para el Lote NQ 6, como indemnización provisional por lo expropiado.

Dicha cantidad corresponde a \$55.458.000.- por el terreno, más \$148.440.000.- por las edificaciones, \$9.450.600.- por plantaciones y/o especies forestales, más \$12.177.000.- por "Otros", y la suma de \$7.758.081.- por concepto de reajuste.

Refiriéndose a lo reclamado, señala que mediante el reclamo de autos se afirma respecto del Lote NQ 6. que: "26.1.- Esta parte sostiene que el VALOR DEL SUELO expropiado debiese equivaler al menos a \$86.060/m2, valor que le permitiría al expropiado percibir una indemnización justa respecto de la superficie expropiada por el Lote N° 6 ascendente a la suma de \$185.201.120.-" .

Continúa, "26.2.- El valor de las edificaciones que comprenden vivienda maderada con mansarda en excelente estado V bodega debiesen indemnizarse en al menos \$238.140.000.-"

Agrega, "26.3.- El valor de plantaciones V/o especies forestales que comprenden pradera, hualle adulto extra, hualle adulto, abedul adulto, coigue adulto, cortina forestal de diferentes especies, roble raulí adulto, renoval nativo y antejardín y jardín ornamental interior debiesen indemnizarse en al menos \$16.186.000.-".

Añade, "26.4.- El ítem otros, que comprende lo individualizado en cuadro precedente debiese indemnizarse en al menos \$33.986.000.-".

Concluye, "26.5.- Es decir, a fin de resarcir la totalidad de los daños producidos en el patrimonio de la parte expropiada, la indemnización definitiva respecto del LOTE 6 debiese ser al menos de \$471.720.000.- (CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS)" (CITAS TEXTUALES).



Foja: 1

En suma, señala que mientras la indemnización provisional de fijo en \$225.525.600 para el Lote N° 6, mediante el reclamo de autos se pretende una indemnización definitiva de \$471.720.000.-

Refiere que se trata de una pretensión exorbitante al extremo de que la indemnización que se demanda supera en más de un 209,1% (doscientos nueve coma uno por ciento) aproximadamente el valor fijado para la indemnización provisional por la comisión de peritos tasadores.

Contestando derechamente la reclamación, en primer lugar, controvierte expresa y formalmente todas y cada una de las afirmaciones vertidas por el reclamante, con excepción de aquellas reconocidas por su parte, de modo que le corresponderá probar la efectividad de las mismas.

Agrega que de acuerdo a lo que dispone el artículo 1698 del Código Civil, le corresponderá al reclamante acreditar la titularidad de la acción deducida, respecto de todos los rubros y conceptos demandados, así como la efectividad de haber sufrido un daño patrimonial que sea consecuencia directa e inmediata del acto expropiatorio por los montos y en la forma en que se reclaman.

Efectúa el análisis de las alegaciones del actor respecto del ítem terreno, indicando que resulta evidente que los argumentos esgrimidos por la reclamante respecto al ítem terreno son total y absolutamente carentes de sustento. No existe un análisis razonado respecto al mayor valor del metro cuadrado de terreno que exige, \$86.060.-, sólo se limita a señalar escuetamente que la Comisión de Peritos del Fisco, no tasó el bien raíz expropiado en su valor real, esto es, su valor comercial, no valoró las características de este, como tampoco determinó el perjuicio provocado al patrimonio del expropiado.

Respecto de las afirmaciones expuestas por la demandante, se señala que respecto del análisis del Informe de la Comisión de Peritos, de su metodología de tasación, de los referenciales y los criterios de tasación, resulta importante tener presente que en materia de metodología y criterios de valorización empleados para efectuar la tasación del Lote N° 6, la Comisión de Peritos aplicó el Método Comparativo o de Mercado, para lo cual, se consideraron 3 compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica y 2 ofertas vigentes a la fecha del informe. Todos de inmuebles cercanos y/o ubicaciones comparables, los que fueron ajustados mediante procedimientos técnicos como la homologación.

Indica que los referenciales utilizados para determinar el valor del Lote NQ 6, cumplen con similitudes respecto al lote en estudio y son perfectamente homologables, por detentar características similares. En base a lo señalado, los referentes se ubican en las inmediaciones del sector en estudio, con misma zonificación que el lote.

Añade que la Comisión de Peritos consideró para valorizar el Lote NQ 6, principalmente zonificación, emplazamiento, uso actual, urbanización, topografía, acceso (frente a camino principal) y cercanía a servicios y comercio en sector centro de Villarrica, y tasó el bien raíz expropiado en su valor real, esto es, su valor comercial y por el contrario, la reclamante en su libelo no hace más que manifestar una opinión más bien subjetiva, sin sustento documental alguno que la avale.

Menciona, que la Comisión verificó en terreno la actividad a la que se dedicaba el predio, es decir, al uso observado, esto es, HABITACIONAL y SITIO ERIAZO, Y el destino predial Según S.I.I., es HABITACIONAL.

Hace presente que, no obstante sus dichos, la reclamante no ha aportado a este proceso, ningún nuevo dato de relevancia, que justifique el valor demandado.

Finalmente indica, que el informe de tasación y las conclusiones a las que ha arribado la Comisión de Peritos son producto de un trabajo serio y de la utilización de una metodología objetiva, por lo que sus resultados no son producto del azar o de apreciaciones subjetivas de sus miembros. Por ello, las afirmaciones y valuaciones vertidas por los tasadores en su informe se encuentran acreditadas con creces.

Efectúa además un análisis del Informe de Tasación, en donde destaca la precariedad de los argumentos técnicos de que adolece la presentación de la



Foja: 1

parte reclamante, para determinar el monto provisional de indemnización, la Comisión Tasadora, integrada por tres profesionales don María Soledad Nuñez Arroyo, Ingeniero Agrónomo, don Evaldo Roberto Contreras Roa, Ingeniero Forestal, y doña Yáschala Yáñez Rizzo, Constructor Civil, procedió a identificar, clasificar e inventariar la totalidad de los bienes físicos existentes dentro del Lote N° 6.

Señala que la Comisión de Peritos Tasadores nombrada por la resolución Exenta N° 496, de fecha 25 de marzo de 2020, se constituyó legalmente en terreno, para practicar la tasación que fija la indemnización provisional por la expropiación del Lote NQ6; y que la visita a terreno se realizó con completa normalidad, sin dificultades, al respecto consta en el informe de Tasación que la Comisión de Tasadores se constituyó en terreno con sus tres integrantes para realizar visita al lote en completa normalidad. La finalidad de la comisión fue desarrollar tasación para proceso de expropiación.

Precisa que en la visita efectuada por la Comisión Tasadora se procedió a identificar la faja de terreno a expropiar, verificando y cotejando los antecedentes informados en los planos de expropiaciones. Se identificaron los límites del lote, los cierros, el tipo de topografía, el tipo de suelo y otras condiciones pertinentes. Se tomó registro fotográfico anexado al presente informe.

Añade que complementariamente, los tasadores recorrieron el sector donde se emplaza el lote, y se recogieron antecedentes de usos de suelo actual y destino de propiedades próximas, equipamientos, nivel de urbanización y vías de accesibilidad, entre otros.

Explica que para la confección del informe la Comisión Tasadora utilizó documentación técnica que permite identificar el lote y condiciones normativas y legales, tales como: 1) Plano de Expropiaciones, proporcionado por la Dirección de Vialidad del M.O.P.; y 2) Certificado de Avalúo Fiscal.

Indica que la Comisión de Peritos realiza una labor de análisis de los antecedentes recopilados, elaboración del informe de tasación del lote y definición de valores a indemnizar, por cada partida, sobre la base que la tasación de franjas afectas a expropiación debe circunscribirse estrictamente a lo dispuesto en el Art. 38 del D.L. N°2186, de 1978. Es decir, que "Cada vez que en esta ley se emplea la palabra "indemnización", debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma".

Agrega que en el informe elaborado específicamente para el Lote N° 6, la Comisión de Peritos señaló, entre otros aspectos, los siguientes:

a. Antecedentes del Sector.

El sector se emplaza en zonificación urbana de la comuna de Villarrica, por camino secundario asfaltado Ruta 5-839, que une a Villarrica con sector 5ubida al Volcán Villarrica, como camino alternativo para acceder a la ciudad de Pucón y ruta internacional hacia Argentina. Ubicado al sur de Villarrica en dirección a la zona lacustre del Lago Calafquen, Pellaifa y Panguipulli, por Ruta 5-95-T, la que intersecta con Ruta 5-839. En ambas rutas se contempla la expropiación de lotes para realizar la ampliación a la Ruta 5-839.

En este sector se presentan predios con diversas cabidas y destinos, los que pueden presentar distintos niveles de desarrollo. En este tramo la Ruta 5-839, se presenta con veredas las cuales inicialmente se presentan al norte de la vía y un canal por el lado sur. Actualmente contempla carpeta de pavimento de asfalto.

La topografía del sector es semi plana, y en general se encuentran a nivel de camino.

El sector del trazado y su entorno inmediato presentan en general suelos de uso mixto, encontrándose usos observados como habitacional, escuelas, parcela habitacional, sitio eriaz, en construcción y agrícola. Respecto del nivel de urbanización presenta electricidad, agua potable y red de alcantarillado.

b. Antecedentes del Predio.

Esta propiedad afecta a expropiación parcial se emplaza dentro del límite urbano de la ciudad de Villarrica, por lo que se rige por la normativa aplicada por plan regulador comunal. Corresponde a un predio con destino habitacional según lo



Foja: 1

indicado por el 5.1.1. y su dirección o nombre del bien raíz corresponde a "Ca m. 2da Faja Lt. 4 Cam. 2da. Faja". Con una superficie de 11.474 metros cuadrados y superficie de construcciones de 637 m2. se ubica al sur oriente de la ciudad de Villarrica, por camino Segunda faja al Volc án, a una distancia aproximada de 2.000 metros del centro de la ciudad.

Según lo observado en terreno el predio se encuentra urbanizado, con electricidad, agua potable y alcantarillado particular. Su uso actual es habitacional donde existen construcciones, mejoras y obras complementarias.

Cuenta con frente y acceso directo Ruta 5-839, la cual actualmente tiene carpeta de asfalto con una vía bidireccional. En general presente topografía semi plana ubicado a nivel del camino. El predio posee zonificación urbana en área de extensión urbana Z-4E.

El predio es de mayor extensión y se expropia una porción de terreno situada en el deslinde de la propiedad hacia Ruta 5-839.

c. Antecedentes del Lote.

El Lote N° 6 es de una extensión determinada para mejoramiento de la Ruta 5-839. Presenta una faja a expropiar que tiene una superficie de 2.133 metros cuadrados, correspondiente a un polígono irregular con un largo aproximado de 126 metros, según kilometraje y de ancho variable según plano. Ubicado al lado sur de la Ruta 5-839 con construcciones, topografía con lomaje suave ubicado a nivel de camino. Se accede directamente por Ruta 5-839 asfaltada, y que el uso actual observado en terreno, corresponde a habitacional- sitio eriazo.

Destaca que el Informe de Tasación ha sido evacuado por profesionales independientes que figuran en una lista de peritos aprobada por el Presidente de la República a través de un Decreto del Ministerio de Hacienda, en las cuales no pueden figurar funcionarios pertenecientes a la entidad expropiante, conforme a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Ley N° 2186 de 1.978.

Explica que la tasación del Lote N° 6 fue realizada por tres profesionales independientes al Ministerio de Obras Públicas y también independientes de los intereses de los particulares, profundamente especializados en la materia a que se refieren en su informe, quienes tomaron en consideración todos los factores objetivos y técnicos necesarios para determinar el valor real del bien expropiado, en los términos dispuestos en el artículo 38 del DL 2.186.

Por lo anterior sostiene que los peritos no obraron ni ilegal, ni equivocadamente, sino todo lo contrario, desarrollaron la labor legalmente encomendada de una manera objetiva, haciendo uso de un procedimiento y metodología razonados, quedando de manifiesto que nada quedó al azar en la tasación que se impugna, así como tampoco se ha omitido ninguno de los hechos relevantes para la determinación de la indemnización correspondiente a la expropiación de autos, todo lo cual quedó junto con los argumentos y antecedentes que lo sustentan, plasmado coherentemente en el Informe de Tasación elaborado al efecto por los referidos peritos.

En cuanto a los criterios de valorización y metodología, se ñala que para determinar el valor del terreno se utilizó el Enfoque Comparativo o de Valor de Mercado, metodología a través de la cual el valor se determina por el costo de adquirir una propiedad razonablemente similar por comparación ordenada y sistemática con propiedades equivalentes cuyas características y precios de transferencia y de ofertas en el mercado son conocidas por la Comisión Tasadora.

Indica que a fin de confeccionar el informe la Comisión recopiló información de mercado, considerando compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, que en general corresponden a predios cercanos o en ubicaciones comparables y, ofertas de ventas detectadas en terreno y publicadas en medios de comunicación (web), cuyo detalle se encuentra en el referido ítem 8. Para posteriormente compararlo con una muestra representativa del mercado inmobiliario de la comuna de Villarrica.

Agrega que los montos de las transacciones de propiedades utilizadas como referenciales han sido actualizados, utilizando la variación de la Unidad de Fomento, entre la fecha de compraventa y la de elaboración del informe.



Foja: 1
Efectúa luego un análisis de los valores referenciales, señalando que se trata de 5 referentes, tres de ellos corresponden a compraventas inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, y dos corresponden a ofertas vigentes, y que del análisis de precios realizado por la comisión, se desprende que el valor de los referenciales, varía según sus características individuales, las que han sido ponderadas.

Los referenciales utilizados son:

Nombre / Rol del Predio	Comuna	Inscripción CBR <i>I Oferta</i>	Fecha Transacción	Superficie (m2)	Valor Total (\$)	Valor Unitario Actual (\$/m2)
Lote B 5-10 C 2ª Faja interior Rol 505-180	Villarrica	Compraventa f. 2156 N°1746 año 2019	19.06.2019	359.634,08	\$2.633.000.000	7.543
Lote B 5-2 2ª Faja Rol 505-137	Villarrica	Compraventa f. 4061 N°2921 año 2019	08.10.2019	21.939,45	\$377.624.490	17.212
Lote 1-2 B Lugar Conquil 2ª faja Rol 314-148	Villarrica	Compraventa f. 63 N°61 año 2020	16.12.2019	40.426,68	\$773.200.000	19.390
Parcela Km 3 2ª Faja	Villarrica	Hpps://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/Villarrica-la-araucania/4469904-segunda-faja-uno-uda	10.07.2020	24.200	\$450.000.000	18.410
Parcela en condominio 2ª Faja Km 5,3 interior	Villarrica	Hpps://www.portalinmobiliario.com/venta/parcela/Villarrica-la-araucania/5491352-camino-2fajaentrada-camino-pucon-cerve-uda	10.07.2020	5.000	\$55.000.000	11.000

Refiere que a la luz de todo lo expuesto, la Comisión de Peritos arribó al siguiente resultado, para determinar el valor del Lote N ° 6 se señala en su informe: "Conclusión: Para este lote en particular, la Comisión determinó aplicar un valor de \$26.000 por cada metro cuadrado de terrenal equivalente al promedio de los referenciales N° 213 y 4 homologado positivamente en un 40 y ajustado al milésimo más cercano. El Lote 6 forma parte de un predio urbanizado con destino sitio eriazó y uso habitacional, con una superficie de 11.474 m2; ubicado en zona urbana Z-4EI, distante 2.000 m aproximadamente al sur oriente del centro de la ciudad de Villarrica; es colindante con camino público Segunda faja



Foja: 1

al volcán, con un entorno urbano y de expansión urbana en crecimiento". De conformidad a los resultados obtenidos del proceso de análisis de las referencias, y considerando especialmente las 3 compraventas citadas, las que se encuentran emplazadas en el mismo sector de estudio, la Comisión determino un valor de \$26.000 por metro cuadrado de terreno para el Lote N°6.

Estima que las conclusiones de la Comisión de Peritos son el resultado de un estudio serio y objetivo producto de una metodología determinada y absolutamente válida, muy por el contrario de las aseveraciones hechas por la contraria, que destacan por la carencia de fundamentos concretos y serios que la sustenten.

Agrega que por su parte la reclamante tan sólo se dedica a afirmar que el valor del metro cuadrado del terreno expropiado es de \$86.060.- para el Lote N° 6.

Hace presente que a la parte demandante le corresponderá acreditar en el presente juicio la verdad de sus afirmaciones en cuanto a las características y al valor que ella le atribuye al lote de terreno expropiado.

Destaca especialmente el hecho de que, desde el punto de vista patrimonial y económico, la parte demandante, en vez de haber experimentado un perjuicio a raíz de la expropiación del lote de terreno, ha experimentado un beneficio, porque, además de percibir lo ya consignado a título de indemnización provisional por expropiación, lo no expropiado alcanzará en el futuro un valor que jamás podría llegar a tener de no mediar la construcción de la obra "Ampliación Ruta 5-839 (Segunda Faja Al Volcán) Villarrica", de que da cuenta la expropiación de autos.

Señala que en cuanto al valor de las plantaciones y/o especies forestales, por este ítem la Comisión de Peritos tasó detalladamente los siguientes conceptos:

PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNITARIO	TOTAL (\$)
Pradera	M2	658	200	131.600
Hualle Adulto extra	U	6	55.000	330.000
Hualle adulto	U	4	35.000	140.000
Abedul adulto	U	1	30.000	30.000
Coigue Adulto	U	1	35.000	35.000
Cortina forestal diferentes especies (alameda, maitén, coigue, entre otros)	M	118	5.500	649.000
Roble - Rauli adulto	U	16	35.000	560.000
Renoval nativo	M2	300	750	225.000
Antejardín y jardín ornamental interior	M2	1.225	6.000	7.350.000
Total plantaciones V/o especies forestales				9.450.600

Añade que la parte demandante sólo se limita a señalar: "26.3.- El valor de plantaciones V/o especies forestales que comprenden pradera, hualle adulto extra, hualle adulto, abedul adulto, coigue adulto, cortina forestal de diferentes especies, roble raulí adulto, renoval nativo V antejardín V jardín ornamental interior debiesen indemnizarse en al menos \$16.186.000.-". (CITA TEXTUAL), sin establecer específicamente como arriba a tal afirmación.



Foja: 1
Menciona que la Comisión de Peritos efectuó un completo estudio de las especies vegetales y arbóreas que existen en el Lote N ° 6, en los siguientes términos: "9.6. Especies Vegetales V Arbóreas: Existen especies en el lote a expropiar tal como pradera, Hualle, Abedul, Coigue, Roble, Raulí, ornamentales, Álamo y Maitén; según lo observado en terreno. Las especies presentes en la franja de expropiación se detallan en el ítem 6.3, del presente informe." (CITA TEXTUAL)

Indica que respecto al valor del Ítem “Otros”, la Comisión de Peritos tasó detalladamente los siguientes conceptos:

OTR OS	UNIDA D	CANTID AD	P. UNITARIO	TOTAL (\$)
Acceso losa hormigón armado sobre foso 20m2	GL	1	5.000.000	5.000.000
Sumidero aguas lluvias de fierro en acceso	GL	1	1.500.000	1.500.000
Traslado portón metálico y madera eléctrico de 8m de largo y 2m de reposicion de riel, pilares y traslado instalación eléctrica	GL	1	350.000	350.000
Cerco lateral madera altura 2m (son 2)	M	8	12.000	96.000
Pórtico estructura de rollizos y cubierta rústica	GL	1	1.550.000	1.550.000
Traslado letrero predial en pórtico	GL	1	60.000	60.000
Traslado sistema cámara seguridad eléctrico	GL	1	100.000	100.000
Cerco exterior estaca nativa 3 tablones horizontales y 10 púas	M	116	11.500	1.357.000
Cerco interior tranquera polin alto	M	18	10.000	180.000
Cerco interior tranquera baja polin	M	16	5.000	80.000
Acceso y estacionamiento ripiado	M2	150	10.000	1.500.000
Cerco medianero lotes 6/7 estaca 5014	M	8	8.000	64.000
Trasla faroles y reposición instalación eléctrica subterránea en jardín	GL	1	300.000	300.000
Traslado columpios sin estructura sobre árbol	GL	1	40.000	40.000
Total otros				12.177.000

Agrega que la parte demandante sólo se limita a señalar: ""26.4.- El ítem otros, que comprende lo individualizado en cuadro precedente debiese indemnizarse en al menos \$33.986.000.-". (CITA TEXTUAL), sin establecer específicamente como arriba a tal afirmación.



Foja: 1

Sostiene que la Comisión de Peritos efectuó un completo estudio del ítem "Otros", en el informe de tasación del Lote N° 6, tal como se detalla, en el acápite "9. OBSERVACIONES", en el párrafo denominado "9.7. Obras complementarias", señala: "Existen obras complementarias presentes en la franja de expropiación, tales como accesos de hormigón, y ripiado, sumidero de fierro, portón metálico con madera de corredera, pórtico, letrero predial, sistema de seguridad, cercos exteriores, interiores y medianero, faroles con instalación eléctrica subterránea y columpios; según lo observado en terreno, las cuales se detallan en el ítem 6.4 del presente informe. Se considera en general reposición de partidas y para obras que su estructura lo permite como portón, letrero predial, sistema de seguridad, faroles y columpios, se considera traslado. No se valorizan los cierros exteriores de postes de madera impregnada y 5 hebras de alambre púa o de inferior calidad ya que estos serán repuestos por la entidad expropiante. sin embargo, se considera reposición de estacas de superior calidad a las de polines ipv que serán repuestas, cuando existen, cercos medianeros son considerados en 50 de la longitud para cada propietario."

Indica que en términos generales, en cuanto a la extensión de los perjuicios indemnizables por concepto de expropiación por causa de utilidad pública, la indemnización que ha de pagarse al expropiado por disposición constitucional (artículo 19° N° 24) y legal (artículo 38° del Decreto Ley N° 2.186, de 1978), sólo consiste en lo necesario para cubrir todos los daños efectivos que se le generan a este último a causa del acto expropiatorio, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado. La privación de la propiedad privada, que constituye el efecto propio del ejercicio de la potestad expropiatoria que cumple un fin de utilidad pública o interés nacional calificado por el legislador, se compensa pagando al expropiado el valor que tienen los bienes afectados al momento del perfeccionamiento del acto emitido por la autoridad competente.

Menciona que el Fisco de Chile, a través del Ministerio de Obras Públicas, ha obrado en todos los casos teniendo presente que nadie podría legítimamente discutir el hecho de que el afectado por una expropiación por causa de utilidad pública o interés nacional, tiene el derecho, reconocido y consagrado en el texto mismo de la Constitución Política de la República de Chile, de ser indemnizado por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación. Es más, lo anterior constituye una de las garantías expresamente reconocidas a toda persona en la Carta Política (Art. 19° N° 24).

Señala asimismo, que conviene indicar que la misma Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, en su artículo 38, reconoce que la indemnización que ha de pagarse al expropiado debe comprender el daño patrimonial efectivamente causado y que sea una consecuencia directa e inmediata de la expropiación.

Indica que de la historia fidedigna del establecimiento del precepto constitucional citado y de la normativa legal que rige la materia, fluye, entonces, que el primer derecho que se reconoce al expropiado es el de ser indemnizado efectiva, real y suficientemente. Con igual claridad, se infiere que la indemnización a que tiene derecho el expropiado no implica que éste se haga más rico a costa del expropiante, nada más alejado del resguardo constitucional que se ha establecido expresamente para la garantía de la propiedad. Se trata, pues, que el expropiado sea compensado en la misma medida que los perjuicios que se le han ocasionado, ni más, ni menos.

Agrega que dicho criterio, por lo demás, ha sido aplicado y reconocido expresamente por nuestros Tribunales de Justicia en el sentido de que la expropiación no puede ser, en ningún caso, fuente de lucro o enriquecimiento para el expropiado.

Manifiesta que el Ministerio de Obras Públicas, al decretar la expropiación de autos, tuvo en consideración que a la parte reclamante le asistía el pleno derecho a ser indemnizada, como lo garantiza la Constitución Política, por el daño patrimonial efectivamente causado por la expropiación, según lo declara la Carta Fundamental en el artículo 19, N° 24, inciso tercero, guardando plena



Foja: 1

concordancia esta disposición con el contenido del artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, que es del tenor siguiente: "Cada vez que en esta ley se emplea la palabra "indemnización" debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma".

Refiere que según el Diccionario de la Real Academia Española, "efectivo" es lo real y verdadero, en oposición a lo quimérico, dudoso o nominal, de manera que se aparta de la norma constitucional y legal cualquier interpretación que pretenda lucrar o hacer más rico al expropiado a costa del expropiante. Se trata en la expropiación de que el expropiado sea compensado en la misma medida de los perjuicios que efectivamente se le han causado, no menos, pero tampoco más.

Sobre la imputación de la indemnización ya pagada, indica que para el improbable evento de que el FISCO DE CHILE sea condenado al pago de una suma mayor que la determinada provisionalmente por la Comisión de Peritos encargada de la tasación del lote expropiado, la suma ya consignada en el tribunal deberá, de conformidad con el inciso 6° del artículo 14 del Decreto Ley N° 2.186, de 1978, ser imputada al monto definitivo, debidamente reajustada según la forma que en tal disposición legal se establece.

Alega que, habiendo la parte reclamante solicitado que el monto definitivo de la indemnización por expropiación sea pagado con reajuste, tal petición resulta absolutamente improcedente, ya que el D.L. N° 2.186, de 1978, sólo contempla reajustabilidad para la indemnización provisional que consigne en Fisco de Chile, no así para la definitiva. En consecuencia, debe desecharse la petición de reajuste.

Alega también que, habiendo señalado la parte reclamante que la indemnización por la expropiación debe pagarse con reajuste e intereses, ello es absolutamente improcedente. En efecto, tal como se desprende del reclamo de autos -en el supuesto que no se da de que la parte reclamante tuviera derecho a indemnizaciones por expropiación superiores a las provisionales- estaríamos en presencia de una deuda ilíquida, la que sólo quedaría determinada una vez que su monto quede fijado por sentencia definitiva ejecutoriada. Y es sabido, como dice la Excelentísima Corte Suprema, que "nadie puede estar en mora de cumplir una obligación cuyos límites aún no han sido determinados". En consecuencia, sólo pueden devengarse intereses en el caso de que se trata una vez que se haya requerido legalmente el cumplimiento de la sentencia definitiva ejecutoriada que establezca una mayor indemnización que la provisional, porque así se produce la constitución en mora tratándose de deudas ilíquidas.

Previas citas legales pide, tener por contestada la demanda de reclamo de monto de indemnización provisional por expropiación deducida en la presente causa y, en definitiva, con el mérito de las excepciones, alegaciones y defensas negativas articuladas en esta respuesta, desecharla en todas sus partes, con expresa condenación en costas. En subsidio, y para el evento de que se condene al Fisco de Chile a una suma mayor a la determinada provisionalmente, solicita se impute de manera expresa a la indemnización definitiva la provisional consignada en autos debidamente reajustada entre la fecha de la consignación y la fecha que haya considerado la sentencia para la indemnización definitiva.

3.- A folio 19, con fecha 19/12/2021, se recibe la causa a prueba.

4.- A folio 100, con fecha 23/02/2023, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LAS TACHAS DEDUCIDAS A FOLIO 63 POR EL RECLAMANTE.

PRIMERO: Que a folio 63, el reclamante dedujo tachas respecto del testigo don [REDACTED], invocando la causal del numeral N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que dado que el testigo carece de imparcialidad necesaria para declarar en este juicio dado que tiene un interés indirecto en el pleito dado que presta servicios frecuentes a la contraparte.



Foja: 1

SEGUNDO: Que al evacuar el traslado, el abogado del reclamado solicitó el rechazo de la tacha con costas por carecer de todo fundamento, indicando que la testigo ha declarado que presta servicios para distintos órganos público y privados y respecto del Ministerio de obras públicas que es Fisco de Chile parte en este juicio declaró que específicamente hace un peritaje cada dos años, por lo que ello no puede considerarse en ningún caso como una prestación frecuente como sostiene la reclamante, argumentando de que en ningún aspecto de lo declarado por la testigo se puede sostener que tenga una imparcialidad respecto de alguna de las partes en el pleito o tenga algún interés directo o indirecto en este juicio en particular. Por lo expuesto y atendido a la tacha formulada solicita sea rechazada con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que en cuanto a la causal del numeral 6° del artículo 358 Código de Procedimiento Civil, podemos señalar que la declaración del testigo no se aprecia interés alguno en el resultado del juicio, el cual según se ha sostenido de forma reiterada por nuestra jurisprudencia, debe ser de carácter pecuniario, lo que implica que el testigo obtenga del resultado del juicio, favorable para quien lo presenta, algún provecho o utilidad económica. El testigo manifestó de forma clara no tener interés en el juicio, no desprendiéndose de sus restantes respuestas algún interés, por lo que no se cumple con el requisito de la causal invocada, razón suficiente para que la tacha deducida sea rechazada.

CUARTO: Que en el mismo folio, consta tacha deducida por el reclamante respecto del testigo don [REDACTED], invocando la causal del numeral 6° del artículo 358 Código de Procedimiento Civil, fundada en que a juicio de la reclamante el testigo carece de imparcialidad necesaria para declarar en este juicio, dado que presta servicios a la parte reclamada.

QUINTO: Que al evacuar el traslado, el reclamado solicitó el rechazo de la tacha, argumentando de que en ninguna parte de la declaración del testigo se puede inferir que éste carece de imparcialidad, ha declarado incluso que es perito por nómina de la Ilustrísima Corte de Apelaciones, que trabaja en distintas asesorías y que actualmente no se encuentra prestando servicios al MOP Fisco de Chile, que es la parte en este juicio. Así, no existe antecedente alguno que haga presumir que el testigo sea parcial. Por lo tanto en base a lo expuesto y careciendo de fundamento, solicita sea la tacha rechazada con expresa condenación en costas.

SEXTO: Que como se dijo, el interés a que se refiere la causal del artículo 358 N°6, invocada en esta parte, debe tener un carácter pecuniario, económico, en el sentido de que el resultado del juicio puede significarle un beneficio o pérdida económica.

De los dichos del testigo, no se advierte tal interés, lo cual no configura la causal invocada. Conforme a lo anterior, la tacha será rechazada.

SEPTIMO: Que en el mismo folio 63, el reclamante dedujo tachas respecto del testigo don [REDACTED], invocando la causal del numeral N°6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, fundada en estimar la parte reclamante que el testigo carece de imparcialidad necesaria para declarar en este juicio, ya que presta servicios a la entidad reclamada.

OCTAVO: Que al evacuar el traslado, el abogado del reclamado solicitó el rechazo de la tacha con expresa condenación en costas, fundamentando que es evidente que haber prestado servicios en dos oportunidades en el transcurso de siete meses, no constituye ningún argumento para establecer que el testigo tenga algún interés directo o indirecto en el resultado de este juicio, como tampoco constituye sus declaraciones fundamentos para concluir que carezca de imparcialidad necesaria. Por esta razón, solicita se rechace la tacha por carecer esta de fundamento, con expresa condenación en costas.

NOVENO: Que el artículo 358 N°6 establece: “Son también inhábiles para declarar: n°6“Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.”.

La jurisprudencia esta conteste en que el interés a que se refiere la citada disposición, dice relación con que este debe tener un carácter pecuniario,



Foja: 1

económico, en el sentido de que el resultado del juicio puede significarle un beneficio o pérdida económica. El testigo expuso de forma clara no tener interés en el juicio, además no se desprende de sus restantes respuestas alg ún inter és, por lo que no se cumple con el requisito de la causal invocada, raz ón suficiente para que la tach a deducida sea rechazada.

II.- EN CUANTO AL FONDO.

DECIMO: Que comparece don Jorge Francisco Martabid Razazi representante legal de Inmobiliaria Los Canales SPA debidamente representado por el Abogado FELIPE ANDRÉS MOLINA SAAVEDRA y presenta reclamaci ón de monto de expropiaci ón en contra del FISCO DE CHILE, representado para estos efectos por el Abogado Procurador Fiscal de Temuco, don ALVARO GASTON SAEZ WILLER, por los fundamentos de hecho y de derecho ya indicados en lo expositivo de este fallo y que se tienen por reproducidos y pide dar lugar al reclamo judicial, acogerlo y, en definitiva, fijar como monto definitivo de la expropiaci ón de autos dispuesta por Decreto Exento MOP N °154 de fecha 14 de abril de 2021, en la suma de \$471.720.000.-; o m ás, o la que S.S estime en derecho fijar, más los reajustes, intereses y con expresa condenaci ón en costas.

DECIMO PRIMERO: Que contestando la reclamaci ón el FISCO DE CHILE, pide el rechazo de la misma con costas, por los fundamentos de hecho y de derecho ya indicados en lo expositivo de este fallo y que se dan por reproducidos. En subsidio pide declarar que se debe imputar al monto definitivo, la referida indemnizaci ón provisional de \$ 225.525.600 por el lote expropiado debidamente reajustada de la manera establecida en el art ículo 14 del Decreto Ley N°2.186, de 1978.

DECIMO SEGUNDO: Que el artículo 38 de la Ley de Expropiaciones dispone que por indemnizaci ón debe entenderse el da ño patrimonial efectivamente causado con la expropiaci ón a la expropiada, y en este mismo sentido lo han entendido nuestros Tribunales Superiores de Justicia, al se ñalar que la indemnizaci ón debe reparar íntegramente el perjuicio del propietario de manera que su patrimonio no sufra menoscabo alguno, debi éndose considerar para ello el valor del bien y los perjuicios ocasionados, considerando los intereses del expropiado y los de la comunidad, de suerte que la indemnizaci ón ha de ser completa, pero no fuente de enriquecimiento.

DECIMO TERCERO: Que en este orden de ideas, el valor de la indemnizaci ón debe representar la p érdida o privaci ón de la propiedad a expropiarse y corresponde al valor económico del mercado de dicho inmueble al momento de ejercerse el acto de expropiaci ón, en tal concepto el expropiado tiene derecho a que le sean indemnizados los da ños que tengan carácter patrimonial, en la medida que se trate de da ños ciertos actuales o futuros, pero excluy éndose en todo caso los eventuales, y que tales da ños puedan atribuirse objetivamente al curso causal originario, directa e inmediatamente, por la privaci ón del dominio del bien expropiado.

DECIMO CUARTO: Que la parte reclamante para dar cumplimiento a su carga procesal rindi ó los siguientes medios de prueba:

1.- Documental:

A folio 1:

1.- Copia autorizada de la inscripci ón de fojas 2.301 N °1.574 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2011 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica

2.- Publicaci ón del Extracto del Decreto Exento MOP N°154, de fecha 14 de abril de 2021, respecto del Acto Expropiatorio que orden ó la expropiaci ón del Lote N°6

3.- Informe de tasaci ón del Lote N°6 por comisi ón de peritos.

4.- Certificado de Avalúo Fiscal N°00397-00209 de la comuna de Villarrica, emitido por el Servicio de Impuestos Internos.

A folio 41:



Foja: 1

5. Copia de inscripción de dominio de fojas 548F N°513 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2015 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
6. Copia de inscripción de dominio de fojas 3813F N °2703 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2017 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
7. Copia de inscripción de dominio de fojas 1339F N °1264 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2019 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
8. Copia de inscripción de dominio de fojas 1389F N °1312 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2019 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
9. Copia de inscripción de dominio de fojas 3776F N °2663 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2019 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
10. Copia de inscripción de dominio de fojas 442F N °396 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2020 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
11. Copia de inscripción de dominio de fojas 2407F N °2080 del Registro de Propiedad correspondiente al año 2020 a cargo del Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Villarrica.
12. Copia autorizada de contrato de compraventa de inmueble, otorgado el 17 de junio de 2021, ante el Notario Público y Conservador de Minas Titular de Villarrica, Francisco Javier Muñoz Flores, repertorio 2624 - 2021.
13. Certificado de avalúo fiscal, rol 397-209, comuna de Villarrica, correspondiente al primer semestre de 2020, emitido por el Servicios de Impuestos Internos.

2.-Pericial:

A folio 34, se incorporó informe del perito CARLOS MAURICIO MANSILLA MUÑOZ, cuyas conclusiones son las siguientes:

1. Para la confección del presente informe, el tasador contó con la siguiente información y documentación:

- Informe de peritos tasadores.
- Certificado Avalúo Fiscal Detallado
- Inscripciones de Dominio

2. El valor final de tasación responde a un análisis de valor de mercado de suelo, en el cual se ha incorporado muestras de ventas en situaciones asimilables, luego de un proceso de homologación, entonces, se estima que el valor obtenido es finalmente un valor justo de mercado y posible de obtener en una transacción normal.

3. El análisis de valor se ha realizado, considerando el momento en que la propiedad fue expropiada, y bajo criterios aplicables en ese minuto, por lo tanto, cualquier cambio posterior en la propiedad no ha sido considerado.

4. Los mayores atributos del bien son principalmente su localización y emplazamiento en primera línea de Ruta S-839, con gran frente de 114 m, normativa favorable en cuanto a densificación de uso habitacional, o para equipamientos y servicios, además el SII incorpora el sector en área homogénea HBB035 cuyo valor de mercado de suelo en 2020 es de 5,5 UF m², siendo el propio avalúo fiscal del sitio al primer semestre 2020, de \$43.568/m² lo cual equivale a 1,5 UF/m², clara señal de que el valor comercial tasado del predio de 0,90 UF/m² (\$26.000/m²) por la comisión de peritos del Fisco no corresponde a un valor de mercado válido.

5. Se han incorporado las obras que no fueron valorizadas por la comisión de peritos, cuales son, caldera a gas e instalación de calefacción de casa habitación, quincho y piscina, estas últimas instalaciones pese a no ser afectadas directamente por la expropiación deben ser indemnizadas dado que al ser expropiada la casa pierden sentido tanto arquitectónico como funcional, además en el caso de la piscina, dado que es temperada depende directamente de las instalaciones de caldera a gas de la casa.



Foja: 1

Señala que habiéndose realizado el análisis de valorización de acuerdo a las metodologías y criterios antes descritos, el resumen del valor final de tasación recomendada para el predio expropiatorio, corresponde al valor de mercado de suelo, obtenido del análisis de ventas y ofertas comparables dentro del sector asimilable en la comuna de Villarrica, más el valor costo reposición de las edificaciones, plantaciones y de las obras complementarias, el valor final así determinado para esta tasación, se estima refleja el valor de mercado actual dada la demanda por propiedades de estas características en el sector.

Indicando como Valor final recomendado de Tasación expropiación Lote 6:
\$ 473.483.120

DECIMO QUINTO: Que el reclamado presento los siguientes medios de prueba:

1.- Testimonial:

A folio 63 con fecha 21/07/2022 se rindió Prueba Testimonial, compareciendo y declarando sobre los hechos de la causa, los siguientes testigos.

- Don [REDACTED], Chileno Ingeniero Agrónomo, Rut: [REDACTED].
- Doña [REDACTED], Chilena, Arquitecto, Rut: [REDACTED].
- Don [REDACTED], Chileno, Arquitecto, Rut: [REDACTED].

2.- Pericial:

A folio 50, evacuó informe Ramón Luis Marín Franz, cuyas conclusiones son las siguientes:

El presente Informe Pericial se elabora luego de la adecuada y aconsejable revisión de los antecedentes pertinentes existentes en el Expediente, revisión de antecedentes cartográficos correspondientes y las observaciones efectuadas en nuestra constitución en terreno, así como la recopilación de antecedentes de mercado.

Que el valor a considerar para efectos de valorizar el terreno expropiado es el promedio general de \$20.699 por m2 complementado con un factor de corrección positivo de un 30% por localización del Lote N°6, esto es, un valor de \$ 26.909 por metro cuadrado.

El valor determinado, si bien es levemente superior al determinado por la Comisión de Peritos MOP, en \$ 909/m2, es decir, un 3,5%, en la práctica, no es significativa.

ITEM	TASACIÓN MOP (\$)	TASACION PERICIAL (\$)	VALOR RECLAMADO (\$)
* TERRENO	55.458.000	44.150.967	185.201.120
* EDIFICACIONES	148.440.000	121.330.000	238.140.000
* PLANTACIONES Y/O ESPECIES FORESTALES	9.450.500	14.175.750	16.186.000
* OTROS	12.177.000	18.265.500	33.956.000
VALOR TOTAL	225.525.500	197.922.217	473.483.120

DECIMO SEXTO: Que se tuvo a la vista la gestión rol V-114-2021 sobre consignación de indemnización por expropiación, que origina estos autos.

DECIMO SEPTIMO: Que conforme a las alegaciones efectuadas por el reclamante, y a fin de determinar si son efectivas las falencias acusadas respecto de monto indemnizatorio establecido, este magistrado procederá a analizar las



Foja: 1

pruebas rendidas, comenzando por el informe de tasación de la comisión de peritos tasadores.

DECIMO OCTAVO: Que para determinar el valor del inmueble la Comisión de Peritos Tasadores utilizó el denominado Método Comparativo de Mercado, el que como refiere en su propio informe establece la asignación de un valor en base a la comparación de éste con otros bienes de similares características y homologables de acuerdo a criterios objetivos (Zonificación rural, Uso actual, Urbanización, Topografía, Acceso a camino principal y cercanía a centro de Villarrica), para lo cual se ha tenido a la vista y en consideración, tanto antecedentes de transacciones inscritas y verificadas en el Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, de propiedades cercanas y/o de tipologías comparables; como también de antecedentes de ofertas actuales y verificadas que han sido encontradas en el sector.

Que sin embargo, la comparación efectuada por la comisión evidencia carencias de relevancia. En efecto, en aquella parte en que la comisión explica las características de cada lote con los que se compara el expropiado, para aquellos inmuebles efectivamente vendidos, hace la salvedad de que se trata de predios que carecen de urbanización, por lo que no resultan evidentemente comparables con el expropiado que posee urbanización y destino habitacional, conforme lo asienta la comisión en el punto 9.3 de la tasación, característica de suyo relevante y que lleva a concluir que el método utilizado por la comisión resultó erróneo en su ejecución, pues no es posible efectuar una comparación entre un predio de una y otra naturaleza, como que tampoco es posible determinar a través de los valores de cada venta un promedio. De otro lado los predios que representan ofertas en portales de venta inmobiliaria, no es posible considerarlos pues se trata de meras expectativas que poseen quienes ponen en venta sus terrenos sin que aquello pueda necesariamente fraguar en los valores allí exigidos. Por último sostiene el peritaje que se hizo una adecuación a los valores, adecuación que no aparece explicada siquiera mínimamente en el informe de tasación.

Que por lo anterior es posible concluir que la valorización formulada por la comisión de peritos resulta insuficiente para justificar la suma en la que resultó avaluada la porción de terreno expropiada.

DECIMO NOVENO: Que en el derrotero de determinar el valor real del inmueble expropiado, el que tiene una superficie de 2.133 metros cuadrados y corresponde a una parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el lugar de Llau Llau, de la comuna de Villarrica, rol de avalúo fiscal 397-209, y de sus obras complementarias, reviste importancia primeramente la valuación que para efectos tributarios entrega el avalúo fiscal para la propiedad considerada completamente, es decir los 11.474 metros cuadrados, en efecto, se acompaña con la demanda el que al primer semestre del año 2021 arrojaba solo considerando terreno un avalúo de \$494.750.200, lo que de la simple operación aritmética de dividir el monto en pesos por los metros totales arroja un total en pesos de \$43.120 por metro cuadrado, monto muy superior a los \$26.000 que avaluó la comisión de peritos para el metro cuadrado, lo que permite asentar la conclusión que existen dos actos de la administración del Estado (MOP-SII) que indican valores diferentes, y si bien son expedidos para fines distintos, por cuanto uno lo es para determinar la tasa sobre la que se aplica el impuesto territorial y la otra lo es para su eventual avalúo comercial, no puede soslayarse la circunstancia que para aquella ocasión en que el reclamante deba pagar al Fisco el terreno tenga mayor valor, más, para cuando el Fisco debe pagarle al reclamante aquel tenga la mitad del valor asignado. En efecto, lo anterior obliga a analizar con rigurosidad el peritaje presentado por el perito nombrado por el Fisco para la presente causa, a fin de determinar si la diferencia antes anotada posee alguna explicación en el rigor de la ciencia que aquel profesa.

VIGESIMO: Que en apoyo de la defensa del reclamado, se contó entonces con el informe pericial elaborado por el perito ingeniero forestal don Ramón Luis Marín Franz, el que se desglosa en diversos acápites correspondientes a: generalidades; antecedentes generales; individualización del sector;



Foja: 1

individualización del lote; ítems a valorizar; tasación de referenciales; valorización; y comentarios y conclusiones.

Concluye tal peritaje que, *“el valor a considerar para efectos de valorizar el terreno expropiado es el promedio general de \$20.699 por m² complementado con un factor de corrección positivo de un 30% por localización del Lote N°6, esto es, un valor de \$ 26.909 por metro cuadrado”*.

“El valor determinado, si bien es levemente superior al determinado por la Comisión de Peritos MOP, en \$ 909/m², es decir, un 3,5%, en la práctica, no es significativa”

Luego concluye que el valor es cercano al 10% de diferencia, para finalmente en los cuadros finales explicar que en cuanto a la valorización del MOP versus la del peritaje sigue siendo la primera mayor que la segunda, contradicción que no aparece explicada o no se condice con aquello que viene afirmado el perito, sin embargo y aun cuando se excluyeran las tablas explicativas que refiere el explicar los valores finales, no aparece debidamente explicado a través de la comparación de los terrenos utilizados, son 55, que no evidencias ubicación geográfica, uso, o características especiales que los hagan comparables con aquel expropiado, por lo que impide asignarle fuerza probatoria alguna, menos a ún explica las diferencias entre el avalúo fiscal y aquel asignado por la comisión de peritos, para finalizar afirmando que la diferencia positiva en favor del reclamante es irrelevante, calificación que corresponde efectuar al infrascrito. Por tales razones tal peritaje carece de todo valor probatorio.

VIGESIMO PRIMERO: Que continuando con el análisis de los medios de prueba aportados el juicio, se contó con el informe pericial presentado por la parte reclamante elaborado por el perito Arquitecto, diplomado en tasación Inmobiliaria, don Carlos Mauricio Mansilla, concluye *“que habiéndose realizado el análisis de valorización de acuerdo a las metodologías y criterios antes descritos, el valor final así determinado para esta tasación, se estima refleja el valor de mercado actual dada la demanda por propiedades de estas características en el sector, indicando como Valor final recomendado de Tasación expropiación Lote 6: \$ 453.506.772, UF 15.736”*.

VIGESIMO SEGUNDO: Que del análisis del peritaje aportado por la reclamante, se advierte que para la valorización del terreno en el método comparativo utilizó una cantidad adecuada de referencias, que corresponden predios de superficie menor y otros de superficie similar, sin embargo todos aledaños al lote expropiado, resultando en efecto rigurosa la metodología al estratificar la importancia de diversos factores a la hora de efectuar la comparación, ubicación, salida a rutas relevantes, primera o segunda línea entre otras, que permiten asentar una mayor rigurosidad en el peritaje efectuado, mas allá de las calificaciones que posee el perito y el área de desarrollo de la ciencia que profesa.

Que no obstante lo anterior, y considerando las mismas explicaciones que el perito entrega en su pericia, a juicio del infrascrito resulta importante o destacada la venta de la propiedad ubicada en calle COLO-COLO N°1756, por la que se determinó un valor de 2,96 UF por metro cuadrado, inscrita a FOJAS 3813, N°2703, AÑO 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Villarrica, para lo que se considera de importancia, la ubicación en la misma vía del lote expropiado, y la superficie de alrededor de un 25% del lote sub litis, con zonificación idéntica a la del lote expropiado. Que en efecto se considerará el valor antes referido ante la imposibilidad de basamentarse el cálculo en un promedio de los lotes en comparación, los otros importan un porcentaje menor y otros doblan o quintuplican al expropiado, resultando el más cercano el indicado anteriormente.

VIGESIMO TERCERO: Que respecto de las construcciones piscina y quincho, sostienen el peritaje que si bien aquellas no han resultado afectadas con la expropiación, han perdido significación en cuanto a su uso por cuanto la casa habitación a la que servían fue demolida.

Que esta conclusión no es posible considerarla a efectos de aumentar el valor de la propiedad en cuestión, tanto no es necesario reponerlas, cuanto tampoco



Foja: 1

explica el perito los razonamientos que consideró para asignar el valor por metro cuadrado para cada construcción que indica.

VIGESIMO CUARTO: Que respecto de la prueba documental no referida expresamente, y testifical aportada al juicio, valga indicar que este magistrado, habiéndose presentado prueba pericial, estima que debe estarse a su análisis por sobre las indicadas, por ser este el medio técnico contemplado por el legislador de manera más directa para sustentar alegaciones de reclamación de monto de expropiación.

VIGESIMO QUINTO: Que como consecuencia de haberse acreditado por parte del reclamante la errónea valoración en los términos indicados precedentemente, y además la correcta forma de determinar el quantum del lote expropiado según se razonó, debe señalarse en consecuencia que el valor total del terreno expropiado, es decir los 2.133 metros cuadrados debieron valorarse en la suma de 2,95 UF por metro cuadrado, es decir en un total de 6.313,68 UF, la que a la fecha de haberse librado el decreto expropiatorio, esto es al 14 de abril de 2021 tenía un valor de \$29.431,41, por lo que debió determinarse -en pesos- la suma de \$185.820.505. Que a la suma anterior debe descontarse necesariamente aquella efectivamente determinada por el reclamado, esto es la suma de \$55.458.000, lo que arroja una diferencia en favor del reclamante que asciende en pesos a \$130.362.505 pesos que corresponden a la indemnización que se determinara en lo resolutivo de la presente sentencia.

Por estas consideraciones y teniendo presente, además, lo dispuesto en el artículo 19 n° 24 de la Constitución Política de la República, artículos 1, 2 y siguientes 10,12, 14, 38 y 39 del D. L. 2.186; artículos 342, 384, 409 y siguientes y 425 del Código de Procedimiento civil, y demás normas pertinentes, se declara:

I.- Que SE ACOGE la reclamación presentada por INMOBILIARIA LOS CANALES SPA representada por su abogado don FELIPE ANDRÉS MOLINA SAAVEDRA en contra del FISCO DE CHILE, y en consecuencia se determina que este último debe pagar a la reclamante la suma de \$130.362.505, más los reajustes e intereses que se generen a contar desde que el presente fallo quede ejecutoriado y hasta el mes anterior al efectivo pago de la suma indicada.

II.-. Que no se condena en costas al perdedor por estimarse que tuvo motivo plausible para litigar.

Regístrese y notifíquese.

Rol N° 2940-2021

Dictada por don JORGE ROMERO ADRIAZOLA, Juez Titular del Primer Juzgado Civil de Temuco.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Temuco, catorce de Marzo de dos mil veintitrés





Jorge Enrique Romero Adriazola
Juez
PJUD
Catorce de marzo de dos mil veintitrés
19:18 UTC-3



