C.A. de Santiago.

Santiago, seis de octubre de dos mil veinticinco.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción del párrafo 6, 10 y 11 del considerando 8 que se eliminan; así como en el considerando décimo quinto, la parte final del párrafo 2 desde “Este Planteamiento…” hasta “rigurosidad técnica”, y los párrafos 3 y 4, que también se eliminan; y los considerandos décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo, vigésimo y vigésimo primero, que se eliminan igualmente.

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

Primero: Que la parte demandante Edusalb SpA, interpone recurso de apelación en contra de la sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil veinticuatro, dictada por el Vigésimo noveno Juzgado Civil de Santiago, que rechazó la reclamación judicial del monto provisional de la indemnización derivada del acto expropiatorio, contenida en la Resolución Exenta N°6605 de 21 de diciembre de 2018.

Funda su recurso en que el Tribunal de instancia ha realizado una errónea valoración de la prueba, ya que su parte ha acompañado no solo prueba pericial, sino que además documental y testimonial que acredita el valor comercial del metro cuadrado en el sector de la expropiación. Indica que la sentencia ha cuestionado la metodología del experto perito de su parte, cuestión que es ajena a la valoración de la prueba que debe hacer en el juez en la instancia. Sostiene que el juez debió resaltar las diferencias de valores a las que llegaron los diversos peritajes, y también las diferencias que ellos tienen con el informe emitido por la Comisión Tasadora, mas no hacer valoración de cuestiones técnicas que le son ajenas y, precisamente por ser técnicas, están encargadas a un perito.

Agrega que la sentencia no considera que se acompañaron 3 informes de tasación emitidos por reconocidos bancos de la plaza, que fijan el valor del metro cuadrado del terreno en 16 Unidades de Fomento, además de la promesa de compraventa, a la que hacen mención los testigos, que sitúan el valor en 60 Unidades de Fomento el metro cuadrado, de modo que el criterio usado por la

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

Código: QMFRBEGMRKH

comisión tasador y el informe de la demandada, sólo encuentran correlato en si mismos, no en otras pruebas allegadas al juicio.

Luego, en cuanto al valor de las construcciones, refiere que se acompañaron dos documentos: el presupuesto de construcciones destinadas a reponer las instalaciones, y el detalle de estimación de pérdidas en el giro comercial, no pudiendo el juez obviar que dichas construcciones son usadas por el afectado y desde que se deben desplazar o volver a construir, convierten a la expropiación en un gravamen que no debe soportar el expropiado.

Por tanto, concluye, la apreciación de la prueba llevada a cabo por el juez de la instancia está lejos de ser racional y lógica, limitándose a un criterio sesgado, que se tradujo en la valoración de la prueba de solo una de las partes.

En cuanto al daño indemnizable, sostiene que el daño debe ser reparado de forma íntegra, no siendo procedente la exclusión del lucro cesante, que no es una mera expectativa, como lo pretende la sentencia, ya que en ese caso nunca sería susceptible de ser indemnizado, sino que es parte del perjuicio patrimonial efectivamente causado.

Pide entonces, que la sentencia apelada sea revocada, ordenando el pago de las indemnizaciones que se indican en el reclamo, o las que se determinen conforme al mérito del proceso, con expresa condena en costas.

Segundo: Que por Resolución Exenta N°6.605 de fecha 21 de diciembre de 2018, del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, se dispuso la expropiación Parcial del inmueble ubicado en Independencia 4411, de la comuna de Conchalí, identificado en el plano de expropiación como Lote N°401, Rol Avalúo 2532-10; inmueble necesario para el proyecto denominado “CONSTRUCCIÓN EJE MOVILIDAD INDEPENDENCIA”.

Luego, el Informe de Tasación elaborado con fecha 20 de diciembre de 2018 por la Comisión compuesta por los peritos doña [redacted] y [redacted], fijó como indemnización provisional la suma de $45.509.300 (cuarenta y cinco millones quinientos nueve mil trescientos pesos) que se desglosa de la siguiente manera: - Terreno: $ 14.549.300; - Edificaciones: $ 18.720.000; - Obras Complementarias: $ 10.040.000; - Otros: $ 2.200.000.

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

Código: QMFRBEGMRKH

Valorización o determinación del monto de indemnización por expropiación que habría efectuado la Comisión Tasadora en base al “método comparativo de mercado”, método por el cual se realiza una comparación del bien Tasado (expropiado) con otros bienes de similares características, homologables de acuerdo a criterios objetivos como ubicación, emplazamiento, uso y destino, normativa topográfica, grado de urbanización, etcétera, según se consigna en el Informe de Tasación elaborado por esa Comisión Tasadora; correspondiendo la superficie de terreno expropiado a 50,17 m2, cuyo valor por metro cuadrado se determinó en la cantidad de $290.000 por m2 de terreno (10,52 UF por m2); una superficie total de lo construido de 62, 4 m2, cuyo valor por metro cuadrado lo fijó en la cantidad de $300.000 por m2 (10,88 UF por m2); Obras Complementarias por reposición y/o reubicación y/o traslado de portones, sistema de iluminación y seguridad, pozo y elevador vehicular, en un monto total de $10.040.000 (364,22 UF); y Otros relativos a Traslado por pérdida de funcionalidad foso inspección y alineación de camionetas y buses, en la suma de $2.200.000 (79,81 UF)

En contraposición a dicha tasación, en los montos por ítems ya referidos, la reclamante pretende el pago de un monto por indemnización expropiatoria total ascendente a $384.551.897 (cantidad que al 20/12/2018 -fecha del Informe de Tasación e Indemnización provisoria que se impugna- equivalen a UF13.950,33), valor que se desglosa de la siguiente manera: Terreno $107.874.000, a razón de $2.150.169 por m2 (UF78 por m2); Edificaciones $92.451.233, a razón de $1.481.661 por m2 (UF53,75 por m2); Obras Complementarias $23.000.000 (UF834,37); y Otros $161.226.664 (Lucro cesante proyectado a 24 meses más costo de confección de planos).

Valores que la reclamante sustenta en oferta de compra que alega le hizo un tercero -que refrendarían sus dos testigos- en la cantidad de UF60 por m2; así como en tres tasaciones realizadas por instituciones bancarias (2 por el Banco Chile y 1 por el Banco Santander), las que habrían tasado el m2 del terreno del inmueble en UF15 y UF16, respectivamente; en un Presupuesto por Nuevas Obras y un Informe de pérdidas futuras del local comercial; y finalmente en un Informe Pericial evacuado por el perito Tasador Sr [redacted], que fija el valor de

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

Código: QMFRBEGMRKH

indemnización total de la porción del predio expropiado en UF3.063, los que se desglosan de la siguiente manera: Terreno total de 47,15 m2 a razón de UF13,25 por m2; Construcciones 94,30 m2 a razón de UF17,00 por m2; y Obras Complementarias por UF835.

Tercero: Que para los efectos de dilucidar la cuestión sometida al conocimiento de esta Corte, es preciso anotar las condiciones que detentaba el predio expropiado al momento de efectuarse ésta, al tenor de los factores expresados en el considerando segundo precedente.

Cuarto: Que así las cosas y de conformidad con el artículo 38 del D. L. Nº2186, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, debe entenderse que la indemnización se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. Para la determinación del justo precio a que alude la norma, las partes tienen derecho a designar peritos, así como a presentar sus respectivos antecedentes probatorios.

El inciso cuarto de este precepto señala, refiriéndose a la prueba pericial, que los peritos podrán emitir informe conjunta o separadamente, pero dentro del plazo que el juez les señale y hace aplicables en estos casos los artículos 417 al 420, y 423 al 425 del Código de Procedimiento Civil. Todos ellos se refieren al medio de prueba que este Código designa como informe de peritos, al que destina el párrafo 6 del Título XI del Libro II.

Quinto: Que el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil consigna que los tribunales apreciarán la fuerza probatoria del dictamen de peritos en conformidad a las reglas de la sana crítica. Sin embargo y no encontrándose previamente definida esta forma de apreciación de la probanza, procede precisar que por tal ha de tenerse el conjunto de normas lógicas y de sentido común y también los principios científicos reconocidos y las máximas de experiencia que el juez debe emplear para valorizar o ponderar este medio probatorio.

En consecuencia, y tal como lo ha sostenido la jurisprudencia de la Corte Suprema, se trata de un criterio normativo no jurídico, “que sirve al juez en posición de hombre probo, en actitud prudente y objetiva, para emitir una apreciación acerca del dictamen que le ha presentado un experto científico o

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

Código: QMFRBEGMRKH

técnico. El valor probatorio de los medios de convicción, en la situación de que se trata, no se halla regulado por la ley, ni queda entregado al libre arbitrio o la conciencia del juez, sino que corresponde a una posición equidistante de esas dos formas de apreciación de la prueba".

Sexto: Que en el mismo sentido que se viene razonando, esta Corte estima que efectivamente las circunstancias anotadas y el mérito tanto de los informes periciales de ambas partes como en relación a dos tasaciones particulares del Banco Chile que han sido analizados, permiten establecer una presunción con las características de gravedad y precisión suficiente para lograr la convicción de un mayor valor del metro cuadrado del terreno y lo edificado en aquella parte del predio expropiado, respecto al indicado por la comisión de peritos del Ministerio de Obras Públicas -preferido en la sentencia recurrida-, al tratarse de la parte o porción frontal de un predio destinado a fines comerciales y en el cual funciona un taller mecánico, emplazado en un sector calificado como ZM2 Residencial, donde se permiten todas las actividades en ese tipo de suelos, excepto las prohibidas, con una tendencia mayoritariamente en expansión, lo que marca el dinamismo inmobiliario del sector con un uso predominante comercial; y cuya expropiación de esa parte del inmueble por cierto significarán una reubicación y/o reconstrucción de parte también de las edificaciones que a la fecha se encuentran funcionando y siendo utilizadas por el reclamante en su actividad comercial.

Por lo que el valor del mismo debe tener su correlato, dentro de la metodología aplicada de "comparación de mercado", en el valor de aquellos predios vendidos que lo han sido como parte del proyecto inmobiliario y/o de expansión vial de la zona, precisamente considerando que los criterios de determinación utilizados son similares o los mismos, y se centraron no sólo en las características del terreno, uso, suelo, etcétera, habiendo tomado como base transacciones o compraventas de los años 2011, 2014, 2015, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 inclusive; como también tomando en consideración el valor de lo edificado y obras complementarias en base a su "costo de reposición". Pues bien, según aquellas transacciones verificadas en un tiempo más cercano y en el 2018 -época de la tasación reclamada-, según el propio muestreo efectuado en los

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

Código: QMFRBEGMRKH

informes de ambos peritos presentados por las partes, e incluso en el propio informe de tasación de la Comisión de peritos que se impugna, y en las dos tasaciones bancarias del Banco de Chile, el promedio que se obtiene del valor del terreno asciende aproximadamente a UF15 por m2, y a un monto similar de UF15 el valor de lo construido por m2, y respecto de las obras complementarias y otros (traslado de foso) se obtiene un valor que asciende a un promedio aproximado de UF590.

Séptimo: Que así las cosas, y considerando como la metodología más acertada a poder establecer un justiprecio a partir de un "método comparativo de mercado" basado en las compraventas y transacciones más cercanas a la fecha de tasación que se impugna, comparables con el inmueble expropiado, de similares características u homologables, teniendo presente que los "referenciales comparables", no solo se refieren a referentes casi gemelos al bien expropiado -los que son muy difíciles de obtener-, ponderándose sus distintas características, relacionadas principalmente con la ubicación y potencial de uso; y ponderando los informes periciales de las partes acompañados en autos de acuerdo a lo razonado en los considerandos Quinto y Sexto, en conjunto con los Informes de Tasación del Banco de Chile aportados como documental por la reclamante, para estos sentenciadores es dable concluir que procede aumentar el valor de tasación de aquella parte del terreno que resulta expropiado, en la forma que se viene diciendo, ello en clara armonía con los factores y circunstancias precedentemente descritas ya existentes a la época del acto expropiatorio, debiendo acogerse la reclamación deducida en este sentido.

Octavo: Que sin perjuicio de lo ya razonado y concluido, es menester hacer presente que no es posible otorgarle valor probatorio a los dos testigos que depusieron en estrados por el reclamante, puesto que sus declaraciones se sustentan en una supuesta oferta de compra de inmuebles en dicha zona que nunca se concretó, y de las cuales no se aportó ningún otro antecedente cierto que corroborara dicha oferta, al fundarla precisamente en un "borrador" de promesa de compraventa que no figura suscrito ni menos formalizado; siendo sus

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

Código: QMFRBEGMRKH

apreciaciones sobre el valor del inmuebles meras opiniones subjetivas sin sustrato real.

Del mismo modo, la copia del Presupuesto por nuevas obras adolece de fecha de emisión; el Informe de Pérdidas Local Comercial se advierte sin emisor, sin firma y sin fecha de elaboración, y el Informe de Tasación del Banco Santander de fecha 16 de febrero de 2021 figura efectuado respecto del inmueble ubicado en Avda. Independencia N°4422, Rol de Avalúo N°2532-15, en circunstancias que el inmueble parcialmente expropiado se encuentra ubicado en Avda. Independencia N°4411, Rol de Avalúo N°2532-10; constituyéndose entonces éstos en instrumentos absolutamente inidóneos e impertinentes para estos efectos.

Finalmente, tampoco puede consignársele valor alguno a la demás documental acompañada por el reclamante ya reseñada precedentemente, al haber sido ratificados en juicio por quienes supuestamente los emitieron; concordando entonces con los razonado por la juez a quo en este punto, por lo que sólo cabe desestimarla.

Noveno: Que abunda a lo expuesto, y en relación a lo pretendido por el reclamante respecto a las pérdidas por concepto de lucro cesante que reclama como parte del monto indemnizable por el acto expropiatorio, que -como ya dejara asentado en los motivos precedentes- de acuerdo a lo que reiteradamente ha manifestado la jurisprudencia, en esta materia lo que se debe indemnizar es el daño patrimonial efectivamente causado, entendiendo por tal, aquel que es consecuencia directa e inmediata de la expropiación, entendiéndose por tales los daños ciertos y directos, y no aquellos que tienen el carácter de perjuicios futuros, eventuales, imprevistos e indirectos, los que no son indemnizables.

En este entendido, y en lo que respecto al lucro cesante, la sentencia de primer grado en su motivo Décimo noveno, lo ha desestimado, y tal como lo señala, aquel por definición representa una expectativa de ingresos futuros que no puede considerarse un daño cierto ni comprobable en los términos exigidos por la normativa aplicable, vinculado a una relación causal incierta ya que depende de factores externos y de proyecciones hipotéticas que no pueden atribuirse

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

Código: QMFRBEGMRKH

directamente a la expropiación, por lo que no constituye una pérdidas real sufrida por el expropiado.

En efecto el lucro cesante como pérdida del incremento patrimonial dejado de obtener, debe ser real y efectivo, no siendo indemnizable las ganancias hipotéticas o la creencia de las ganancias a obtener.

Décimo: Que la suma ya consignada por el Fisco de Chile como indemnización, una vez reajustada por el aumento del Índice de Precios al Consumidor desde la fecha de la consignación hasta la fecha de esta sentencia, deberá imputarse a la cantidad fijada como indemnización definitiva que deba pagarse a la expropiada conforme a lo resuelto.

Undécimo: Que no se condena en costas al Fisco de Chile por haber tenido motivos plausibles para litigar, por lo que cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones, citas legales, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 12 y siguientes del Decreto Ley 2168 y los artículos 186 187, 189, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de fecha veintiocho de diciembre de dos mil veinticuatro, dictada por el 29° Juzgado civil de Santiago, y se declara en su lugar que **se acoge,** sin costas, la reclamación interpuesta en representación de Edusalb SpA, y en contra de Serviu Metropolitano, **solo en cuanto** se aumenta el monto de la indemnización por expropiación y éste de calcularse en base a UF15 el m2 de aquella porción de terreno expropiado (50,17 m2); en UF15 por m2 las edificaciones o lo construido (62,4 m2); y en UF590 el monto por concepto de obras complementarias y otros, por lo que el monto total de la misma se fija en UF2.098,55; debiendo imputarse a esta suma fijada como indemnización definitiva aquella ya consignada por el reclamado, debidamente reajustada.

Regístrese y comuníquese.

Redactado por la ministra (s) señora Gahona.

No firma Ministra (s) señora Gahona y la Abogado Integrante señora Correa, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por haber cesado sus funciones en esta Corte la primera, y por ausencia, la segunda.

Rol Civil N°4177-2025

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

Código: QMFRBEGMRKH

Jaime Balmaceda Errázuriz
Ministro
Corte de Apelaciones
Seis de octubre de dos mil veinticinco
12:32 UTC-3

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

Código: QMFRBEGMRKH

Proveído por el Señor Presidente de la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago.

En Santiago, a seis de octubre de dos mil veinticinco, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

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

Código: QMFRBEGMRKH