NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 29º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-9600-2021
CARATULADO : EDUSALB SPA/SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANISMO METROPOLITANO

Santiago, veintiocho de diciembre de dos mil veinticuatro.

VISTOS.

1° A folio 1, con fecha 5 de mayo de 2022, comparece [redacted], técnico mecánico, en representación de EDUSALB SPA., RUT. Nº76.312.613-7, entidad del giro de comercialización de bienes, ambos domiciliados, para estos efectos, en Avenida Independencia Nº 4411, Conchalí, quien dedujo reclamación judicial del monto provisional de la indemnización derivada del acto expropiatorio contenido en la Resolución Exenta Nº6605 de 21 de diciembre de 2018, ejercido en uso de las facultades del D.S. Nº355 (V. y U.) de 1976, publicado en el Diario Oficial y el Diario El Mercurio el 15 de febrero de 2019, en contra del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO, entidad de derecho público, representada por don José Benjamín Aguayo Rivera, ambos domiciliados en Arturo Prat Nº48, Santiago; solicitando su determinación definitiva en la cantidad total de $384.551.897, más los reajustes experimentados desde la fecha de su demanda y hasta la fecha en que el pago efectivo se produzca o bien durante el período que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso, con costas.

Relata que con fecha 12 de diciembre de 2018, la Comisión de Peritos Tasadores nombrados por la demandada, emitieron el informe destinado a determinar el monto provisional de la indemnización correspondiente a la expropiación que afecta a su representada, cuyo fin es la ejecución del Proyecto “Construcción Eje Movilidad Independencia”, comuna de Conchalí, Región Metropolitana. El lote tasado corresponde al Nº 401, Rol de Avalúo del Servicio de Impuestos Internos Nº2532-10, comuna de Conchalí, de propiedad de su representada, según consta en Certificado de dominio vigente.

Indica que, en el terreno expropiado, actualmente funciona un taller mecánico y está emplazado en un sector calificado como ZM2 Residencial, donde se permiten todas las actividades en ese tipo de suelos, excepto las prohibidas. En cuanto al equipamiento, se permiten todas las actividades pertenecientes a las clases de: comercio, culto, cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social. Respecto de actividades productivas, se permite taller, según el artículo 1 1.2 de O.G.U.C., entre otras. Lo anterior, conforme al

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

Código: XXZXXRHXSBY

informe de Tasación confeccionado por la comisión de peritos designado por la demandada.

Deduce que el destino del terreno expropiado, según la zonificación descrita precedentemente, satisface de manera plena el objetivo de la expropiante, circunstancias todas que inciden de manera directa en el valor de la indemnización a la que tiene derecho su parte.

En este sentido, estima que en el informe de tasación elaborado por la comisión de peritos se indica un valor provisional obtenido bajo criterios sesgados, mezquinos, errados e insuficientes, que concluyen en la obtención de un monto insuficiente de $290.000 por metro cuadrado (U.F. 9,8 aproximadamente) para la porción expropiada, lo que resulta en un total de $45.509.300, cuyo detalle es el siguiente: $14.549.300 por el terreno; de $18.720.000 por edificaciones, $300.000 el metro cuadrado (U.F. 10 aproximadamente); de $10.040.000 por obras complementarias, y de $2.200.000 por otros, en circunstancias que aplicando criterios objetivos mínimos que se expondrán, el valor a pagar por el daño patrimonial efectivo, resultaría ser muy superior al consignado por la referida comisión.

Lo montos indicados en el mencionado informe se alejarían de la realidad comercial, al considerar por ejemplo un contrato de promesa de compraventa, en la que se formula una oferta a su representada en el mes de marzo de 2019, cuyo precio por el mismo terreno, ascendía a 60 Unidades de Fomento por metro cuadrado. Todavía más, constaría en copia de Informe de Tasación, de 16 de febrero de 2021, efectuado por el Banco Santander, con ocasión de una operación comercial, que el valor del metro cuadrado del terreno asciende a la suma de 16 Unidades de Fomento.

Por su parte, las edificaciones, que comprenden un galpón de 8 metros de altura cumbrera, con muros de albañilería reforzada, que conforma una estructura única, equilibrada, armónica e interdependiente, donde funciona un taller mecánico, fue tasada en $18.720.000, eso es, $300.000 el metro cuadrado, en circunstancias que, en el informe de tasación citado, el precio por la misma estructura asciende a $31.613.075.

Agrega que el ítem de la expropiación que le resulta absolutamente insuficiente y errada es en la tasación de las obras complementarias y otros, vale decir: reposición de fachada, reubicación sistema iluminación, traslado elevador vehicular, pozo hormigón para elevador vehículos, traslado por pérdida de funcionamiento pozo de inspección y alineación de camiones y buses. En efecto, los montos allí indicados se apartarían de mínimos criterios de valorización. Por ejemplo, el sólo traslado del elevador vehicular, tasado por la comisión de peritos

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

Código: XXZXXRHXSBY

en $500.000, en su implementación original tuvo un costo de $3.000.000, toda vez que se trata de un sistema electrónico e hidráulico, que además requiere una programación computacional, cuyo valor total de instalación actualmente es de $8.000.000. Asimismo, la reconstrucción del pozo de hormigón para elevador de vehículos, instalación que debe cumplir con exigentes estándares de resistencia, fue tasado por la comisión en $800.000, en circunstancias que el valor de mercado para la construcción de tal estructura asciende a la suma de $15.000.000.

Hace presente que, en el presupuesto de construcción, suscrito por el ingeniero civil don [redacted], constaría que las obras de reconstrucción de las instalaciones cuya expropiación se pretende, ascienden a la suma de $92.451.233.

Además, todas las obras existentes se encuentran debidamente regularizadas ante la Ilustre Municipalidad de Conchalí, ello según consta en copia de Permiso de Edificación y Recepción Final Simultanea Nº45/2013, de fecha 24 de mayo de 2013, trámite que en su oportunidad significó una inversión para la confección de planos y trámites municipales cercanos a los $10.000.000.

Además, le parece injusto que en el proceso de tasación no se haga mención alguna a la actividad comercial que se desarrolla en el terreno expropiado y el tiempo que su representada se verá impedida, de manera arbitraria, de la posibilidad de atender a su cartera de clientes. En esta línea, adjuntaría un archivo en el que consta una pérdida estimada mensual de $6.301.111, derivado de la duración de las obras, pudiendo proyectarse un perjuicio por concepto de lucro cesante a 12 meses en la suma de $75.613.332, mientras que si tales trabajos se prolongaran por 24 meses el perjuicio alcanzaría $151.226.664 aproximadamente, o el monto resultante del tiempo que efectivamente transcurra entre la suspensión de las operaciones y su reanudación efectiva.

Finalmente, manifiesta que la comisión de peritos en la elaboración de todo su informe no hace mención alguna a la construcción de la Línea 3 del Metro de Santiago, circunstancia que produce un notorio aumento en el precio de los terrenos que se encuentran próximos a sus estaciones. Con todo, los terrenos expropiados se situarían a una cuadra de la actual y operativa estación Vivaceta.

2° A folio 9, con fecha 18 de mayo de 2023**,** consta notificación de la demanda a don José Benjamín Aguayo Rivera, en representación del SERVIU Metropolitano.

3° A folio 10, con fecha 5 de junio de 2023, compareció Fernando Bravo Carmona, abogado, en su calidad de subdirector jurídico, y en representación del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO, persona jurídica de Derecho Público, Rol Único Tributario Nº 61.812.000-7, ambos con domicilio en

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

Código: XXZXXRHXSBY

Arturo Prat N° 48, tercer piso, Santiago, Región Metropolitana, quien contesta la demanda solicitando su rechazo, en los siguientes términos.

Indica que la reclamante señala como fundamento de su reclamo una serie de actos, consideraciones y vaguedades que carecen de sustento y que se alejan del espíritu de la ley que rige el procedimiento general de expropiaciones, desacreditando sin base alguna el informe de peritos en el cual se fija el valor del terreno expropiado en razón del daño patrimonial efectivamente causado, tal como lo establece el D.L. 2186 y no en razón de la proyección comercial como erradamente manifiesta el actor en su reclamo.

Precisa que como establece nuestra Carta Fundamental, la expropiación no se podría considerar una vulneración, sino que una limitación y obligación que deriva de la función social que en este caso se adecúa perfectamente a lo que la jurisprudencia y el propio legislador han entendido como causa de utilidad pública o interés nacional, ya que como bien dice el demandante esta expropiación se realizó en razón de la “Construcción eje movilidad independencia” y no es una situación antojadiza de su servicio.

Observa que la Comisión Tasadora para determinar el monto de indemnización por causa de expropiación utilizó el “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 con criterios objetivos como ubicación, emplazamiento, uso y destino, normativa topográfica, grado de urbanización, etc. Así se consigna en el informe de tasación elaborado por la Comisión Tasadora en el *punto 4. Criterios de valorización a. Terreno*, lo que evidencia lo señalado, en cuanto a que se realizó la homogenización correspondiente para determinar así el justo valor del terreno expropiado. Así, la superficie de terreno expropiado es de 50,17 m2, cuyo valor por metro cuadrado determinado por la Comisión asciende a la suma de $290.000 m2 de terreno, lo que da un total de $14.549.300.

En lo referente a la alegación de que el monto de indemnización es independiente al precio por el que fue adquirida la totalidad de la propiedad, señala que la inscripción de dominio de fojas 5014 Numero 7596, del registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2014, acompañada por la expropiada en su demanda, fue de UF 1.303,2, y la indemnización determinada por la Comisión de Peritos por los 50,17 m2 expropiados, cinco años posteriores a la compraventa es de UF 1.650, 93, es decir, que, aproximadamente el 14% de la propiedad se indemnizó por un mayor monto al de la compraventa del inmueble, la que fuera realizada hace exactamente 5 años antes a la expropiación.

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

Código: XXZXXRHXSBY

Para tal efecto la Comisión Tasadora utilizó 12 referenciales absolutamente comparables con el inmueble expropiado, de similares características u homologables, en el que 3 de ellos corresponden a ofertas de mercados al tiempo de la expropiación y destacadas en terreno y/o publicadas en prensa o portales inmobiliarios, y 9 de ellas corresponden a transacciones efectivas, inscritas en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Teniendo presente que los "referenciales comparables", no solo se refieren a referentes casi gemelos al bien expropiado, los que son muy difícil de obtener, sino que además deben incluirse referentes de similares características u homologables con inmueble expropiado, de acuerdo con criterios objetivos, efectuando ajustes y correcciones de los referenciales utilizados, como lo realizó la Comisión de Peritos, para establecer el valor del m2 de terreno. Es decir, los referenciales utilizados por la Comisión de Peritos, se homologaron en relación con el inmueble expropiado, ponderándose sus distintas características, relacionadas principalmente con la ubicación y potencial de uso, debido a su emplazamiento en zonas establecidas por el plan regulador, ubicación lo que es reflejado en el valor asignado por m2 de terreno.

Añade que la determinación del valor de esta propiedad por parte de los peritos tasadores se lleva a cabo sin considerar la desvalorización comercial que afecta a esta superficie por el gravamen a la que esta afecta y que será abordado en mayor detalle, pues se realiza una determinación del valor del suelo en base a un número considerable de referentes.

Destaca que la totalidad de la superficie de terreno expropiada, (frente a Av. Independencia por encontrarse esta vía actualmente en proceso de ensanchamiento y mejoramiento de su infraestructura) presenta una afectación a declaratoria de utilidad pública por artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcción tanto por normativa de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano como de Plano Regulador Comunal de Conchalí, siendo ambos los planes de desarrollo urbano aplicables a la zona de emplazamiento del inmueble expropiado. Así da cuenta el Certificado de Informes Previos N° 829/2018 del inmueble expropiado, emitido por la Ilustre Municipalidad de Conchalí. Dicha superficie afecta, frente a cualquier trámite de índole comercial (bancos, particulares, etc.), no tiene valor, pues este gravamen significa que no cuenta como superficie útil de terreno para el cálculo de los coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y de pisos superiores. Todo lo indicado se traduce en una desvalorización comercial absoluta para el mercado de un terreno bruto, cuya superficie útil se ve considerablemente afectada por este gravamen establecido ya hace varios años y de lo que el propietario actual y dado a su giro comercial debió estar en conocimiento, junto con sus implicancias, al momento de adquirir la propiedad en

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

Código: XXZXXRHXSBY

diciembre de 2013. En imágenes que inserta, observa que el predio se encuentra afecto a utilidad pública en 6,25 metros aproximadamente entre la propiedad y el Bien Nacional de Uso Público, es decir, la superficie afecta por este gravamen es aún mayor a la franja expropiada (4,19), lo que se traduce en que el inmueble aún después de la expropiación de igual manera quedara afecto a utilidad pública.

No obstante, asegura que el monto determinado por la Comisión de Peritos, se lleva a cabo sin considerar la desvalorización comercial que afecta las superficies por el gravamen indicado (utilidad pública).

De otro lado, sostiene que nada se dice sobre la plusvalía que adquirirá la parte no expropiada, recordando que las obras de urbanización que se van a ejecutar son financiadas íntegramente por Ministerio de Transporte Público, por mandato a SERVIU Metropolitano, no efectuando aporte alguno el expropiado y aún más obteniendo plusvalía del saldo de terreno o parte de terreno no expropiado y sobre la cual la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) establece en su artículo 88 "*Tratándose de expropiaciones parciales se deducirá o imputará del monto de la indemnización el cambio de valor que adquiera la parte no expropiada como consecuencia de las inversiones que realice el Estado vinculadas con dicha expropiación, o del plan o instrumento de planificación que declaró la utilidad pública."*

Respecto a la alegación de "insuficiente y errada" de la valorización efectuada por la Comisión de Peritos, de los ítems, "obras complementarias" y "otros" precisa lo siguiente: en primer lugar, la fachada está compuesta principalmente por cortinas metálicas que, aunque fueron indemnizadas, son factibles de ser trasladadas. En segundo lugar, la reubicación del sistema de iluminación, tanto la alarma como las cámaras de seguridad, se pueden reubicar, no es necesario adquirir unas nuevas, como pretende la reclamante. En tercer lugar, con respecto al elevador vehicular y al pozo de hormigón, no se comprende cómo el propietario invirtió en la localización y realización de ambos elementos, en superficies de terreno con afectación a utilidad pública, pues debió estar en antecedente que en ese terreno no es factible ningún tipo de construcción.

En cuanto a que la Comisión de Peritos, "*no hace mención alguna a la construcción de la Línea 3 del Metro de Santiago*", no sería efectivo, por cuanto la Comisión de Peritos, si lo menciona en su informe, así se consignó en el párrafo segundo del punto *"2.- CARACTERISTICAS DEL SECTOR",* para luego considerarlo en la valorización del inmueble en el punto *"4.- CRITERIOS DE VALORIZACIÓN a) Terreno"*

Al referirse sobre la promesa de compraventa señalada por la contraria, observa que la reclamante señala que la oferta fue formulada en el mes de marzo

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

Código: XXZXXRHXSBY

de 2019, y la expropiación es de fecha diciembre de 2018. Además, en la cláusula Tercera, se establece que el precio será de 60 Unidades de Fomento, dejando en claro que esto es "*por metro cuadrado útil de superficie, entendiéndose por útil toda la superficie libre de expropiación municipal o estatal*".

Al analizar dicho borrador, estima que se evidencia (cláusula "Tercera /uno/ y Cuarta /Dos/") que se trata de una situación que no puede ser relacionado para determinar la valorización del terreno expropiado. Por cuanto, el valor por m2 de terreno es establecido a partir de la transacción de siete terrenos que darían origen a un paño de mayores dimensiones, por lo que, en lo absoluto es comparable con el estudio y determinación del monto de indemnización determinada por la Comisión de Peritos por una superficie de 50,17 m2. Le parece que lo que pretende comparar la reclamante es incomparable, ya que se trata de una propiedad fusionada en base a siete terrenos para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, es decir, se trata de terrenos vecinos o colindantes entre ellos, que fueron especialmente elegidos por esta condición, los cuales una vez adquiridos y fusionados, logran un considerable porcentaje de incremento en su cabida y que producto de este análisis realizado por los compradores, previo a la adquisición de las propiedades, estudian profundamente los valores del sector, para determinar cuánto será la futura rentabilidad del proyecto inmobiliario a desarrollar.

En relación con la tasación bancaria mencionada por la contraria, afirma que existe una discrepancia entre el rol de avalúo (2532-15) y la dirección (Av. Independencia N° 4422), en circunstancias que el inmueble parcialmente expropiado se encuentra ubicado en AV. Independencia 4411, y su rol de avalúo es 2532-10, hecho que la invalida para ser considerada como antecedente, que tenga por objeto sustentar el reclamo.

Junto con ello, se trata de un informe realizado con fecha 16 de febrero de 2021, por lo que se considera una información extemporánea, llevada a cabo con los valores de mercado de más de dos años transcurridos desde la fecha de expropiación (diciembre 2018).

También se discrepa de lo señalado al monto de las edificaciones valoradas por la Comisión de Peritos, ya que esta es de $300.000 m2, y los galpones que son señalados en la tasación bancaria fueron valorados a $102.200/m2 y a $140.000/m2, es decir, a valores unitarios bastante inferiores al determinado por la Comisión de Peritos.

Sobre el permiso de edificación y recepción simultánea N° 45/2013, observa que se refiere una superficie total de terreno de 351,02 m2 y en primer piso una superficie construida de 290,91 m2, por lo que, evidentemente no se incluyó la

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

Código: XXZXXRHXSBY

construcción existente en área afecta a utilidad pública del terreno, como debió haberse realizado, por cuanto, al final del documento en “Notas al permiso”, en su punto N° 1. señala “*La construcción deberá ejecutarse de acuerdo a Norma existente, entre otras a lo indicado: Plan Regulador Comunal de Conchalí, año 1983, Plan Regulador Metropolitano de Santiago, 1994;(…) y todas las Normas que se encuentren vigentes y a sus modificaciones.”.* En su punto N° 11 indica *“Construcciones con antejardín de 5 mts, para dejar ancho Independencia de 30 metros”,* lo que no habría ocurrido en la especie, según da cuenta las imágenes insertas, tanto en el Informe de Tasación efectuado por la Comisión de Peritos, como en las imágenes insertas en la Tasación Bancaria. Pero dicho permiso fue acogido de acuerdo al Punto N° 7 *(“Regularizaciones de construcciones existentes en zonas declaradas afectadas por catástrofe”).* del Artículo 5.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC), en su inciso tercero dispone, *“Las regularizaciones a que se refiere este numeral, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo, salvo las referidas a uso de suelo, zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas declaradas de utilidad pública.*”

Referente al lucro cesante por rentas futuras por la paralización de 24 meses estimada en un monto de $151.226.664, razona que dicha pretensión, es perder de vista la real labor de los peritos, toda vez que el objeto de su análisis no es la situación comercial o contractual de un lote en particular sino los parámetros objetivos. En ese sentido el Informe de Tasación se hace cargo de características objetivas, específicas y actuales de un inmueble, no es exigible, sin más, un análisis sobre el lucro cesante que pretende la reclamante.

Consecuente con lo anterior, la actora pretende asimilar, olvidando la especificidad de la legislación que regula el procedimiento expropiatorio, normas de orden contractual y normas de orden público, en ese orden de ideas busca homologar el alcance de la ley de expropiaciones en lo referido al alcance del daño a indemnizar con los atributos del daño indemnizable en sede Civil, como si por este sólo hecho, no debiera ser carga del actor probarlo sino de una Comisión de Peritos.

Concluye que la reclamante no ha considerado el objeto de este tipo de indemnización, que es la de sustituir el valor del bien expropiado, como también ha obviado el efecto propio de la expropiación que es privar del dominio del bien al expropiado por el solo ministerio de la ley y, consecuentemente, radicar el mismo en el patrimonio del expropiante (artículo 20 del Decreto Ley 2.186).

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

Código: XXZXXRHXSBY

4° A folio 49, con fecha 19 de julio de 2024, se recibió la causa a prueba por el término legal, y se fija como hecho sustancial, pertinente y controvertido, sobre el que habrá de recaer:

1. Valor comercial del inmueble expropiado a la fecha de la tasación del lote por parte de la comisión de peritos que determinó la indemnización provisional por expropiación.

5° A folio 58, con fecha 9 de septiembre de 2024, **se citó a las partes a oír sentencia.**

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. <u>En cuanto a las tachas.</u>

PRIMERO: Que, respecto del testigo, [redacted], quien depuso a folio 54, la reclamada dedujo tachas conforme al artículo 358 números 6 y 7 del Código de Procedimiento Civil, fundadas en que tendría un interés indirecto ya que reclamó sobre el monto indemnizatorio respecto de sus inmuebles expropiados y referente al mismo proyecto materia de autos; y por tener enemistad en contra del SERVIU Metropolitano, toda vez que presentó reclamo sobre la indemnización determinada por la comisión de peritos.

La parte reclamante evacuando el traslado solicitando su rechazo, atendido que el testigo señala expresamente que no tiene interés en el juicio, y tampoco existiría ningún antecedente de la reclamación que se mencionada, por lo que -a su criterio- el testigo no carece de imparcialidad.

SEGUNDO: Que las tachas formuladas bajo el alero de los números 6 y 7 del artículo en estudio, **serán desestimadas**, teniendo presente para ello que respecto de la primera de las causales esgrimidas, la jurisprudencia ha señalado que debe ser un interés pecuniario estimable en dinero, cierto y material, además de ser concreto y real, de manera que el testigo obtenga algún lucro o provecho económico con la victoria en el pleito de la parte que lo presenta, lo que no sucede en la especie, primero porque del relato del testigo no queda claro lo que subyace a la alegación de la reclamada, esto es, que el Sr. [redacted] haya realizado un reclamo respecto de inmuebles de su propiedad, cuya causa de expropiación sería la misma que el proyecto de autos, ya que éste se limita a indicar que inició los trámites con un abogado y que no prosiguió con ello, declaración de la que no queda claro si efectivamente lo presentó y menos que en la actualidad esa causa se encuentre en tramitación.

De otro lado, en dicha circunstancia no se vislumbra el cumplimiento de dicho requisito, pues en la eventualidad de tener una causa similar, no significa que el resultado que la contienda aquí planteada, signifique un reporte económico

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

Código: XXZXXRHXSBY

al testigo, sin que incluso, tal resultado pueda incidir en la causa que se estuviera tramitando, conforme a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 3 de Código Civil.

En cuanto a la enemistad, será igualmente rechazada, toda vez que del interrogatorio respectivo no aparece circunstancia alguna que evidencie a juicio de este Tribunal la enemistad que tendría el testigo respecto de la persona contra quien declara y que le haga carecer de la imparcialidad necesaria para deponer, máxime considerando que el hecho de tener eventualmente una causa en contra de la reclamada de autos, no implica *per se* algún tipo de enemistad, especialmente si se refiere a un derecho legítimo consagrado en la ley, para el caso de que alguna de sus propiedades sea objeto de expropiación.

II. <u>En cuanto al fondo.</u>

TERCERO: Que [redacted], actuando en representación convencional de EDUSALB SPA., dedujo demanda de reclamación de monto fijado como indemnización de expropiación en contra del SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN METROPOLITANO, basado en los fundamentos de hecho y derecho que ya fueran reseñados en la parte expositiva de esta sentencia, los que se entienden totalmente por reproducidos para efectos procesales.

CUARTO: Que, la parte reclamada compareciendo en autos, contestó la demanda, solicitando su completo rechazo, también en base en los fundamentos de hecho y derecho que ya fueran relatados sucintamente en la parte expositiva de esta sentencia.

QUINTO: Que, de acuerdo con el mérito de las acciones y defensas esgrimidas por las partes en sus escritos de discusión, la *litis* quedó configurada de modo tal, que las mismas debieron allegar al proceso las probanzas correspondientes, a fin de acreditar el siguiente hecho sustancial, pertinente y controvertido: *Valor comercial del inmueble expropiado a la fecha de la tasación del lote por parte de la comisión de peritos que determinó la indemnización provisional por expropiación.*

SEXTO: Que, en lo pertinente para esta litis y a fin de acreditar sus alegaciones, la reclamante rindió la siguiente prueba:

I. Instrumental.

<u>A folio 4:</u>

1. Copia de inscripción en el Registro de Comercio de Santiago, emitido el 24 de enero de mediante la cual el Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna certifica que la inscripción, correspondiente a la sociedad "Edusalb SpA", y que rola a fojas 95691 N° 62375 del Registro de Comercio de Santiago del año 2013, está conforme con su original. Asimismo, certifica que al margen de la citada

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

Código: XXZXXRHXSBY

inscripción no hay nota o subinscripción que dé cuenta que los socios o accionistas, según sea el caso, le hayan puesto término a la sociedad al 23 de enero de 2021. Finalmente, certifica que la inscripción referida no tiene más subinscripciones o notas marginales que aquellas indicadas en el documento.

2. Copia de certificado del Registro de Comercio de Santiago, emitido el 25 de enero de 2021, en el cual el Conservador de Bienes Raíces y Comercio de Santiago, certifica que no hay constancia al margen de la inscripción social de fojas 95691 número 62375 del Registro de Comercio de Santiago del año 2013, de haber sido modificada, al 22 de enero de 2021, la administración conferida por la sociedad "Edusalb SpA" a [redacted].

3. Copia de Registro de Propiedad emitido el 13 de marzo de 2020, vigente en parte, mediante la cual el Conservador de Bienes Raíces de Santiago certifica que la inscripción de fojas 5014 número 7596 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2014, está conforme con su original y se encuentra vigente en parte al día 22 de enero de 2021. La inscripción adjunta consigna -en síntesis- que, la sociedad EDUSALB SpA, R.U.T. N°76.312.613-7, es dueña de la propiedad ubicada en calle Independencia número cuatro mil cuatrocientos once, que corresponde al sitio número diez de la manzana C de la Población Las Mercedes de Conchalí, de la comuna de Conchalí.

En el apartado de subincripciones y notas marginales, se señalan las siguientes:

Foja [5014] número [7596] año [2014]:

Expropiación. Carátula: 14728337, Repertorio: 37163-2019. Lote 401. Inscrito a foja [] número [] del año []

Prohibición. Carátula: 14747801, Repertorio: 39243-2019. Legal foja:12125 número:19805 año:2019.

Expropiación. Carátula: 16124504, Repertorio: 31074-2020. Lote 401. Inscrito a foja 21820 número 31046 del año 2020.

4. Copia simple de permiso de edificación y recepción final simultánea, emitido por la Dirección de Obras Municipales, con el N° de permiso 45/2013 de fecha 25 de mayo de 2013 y N° de solicitud 41/2013 de fecha 7 de mayo de 2013, en la que se concede permiso para edificar: "*regularización comercio dañado por una catástrofe*" de la propiedad ubicada en Independencia N° 4411, Rol Avalúo 2532-10, inscrita a fojas 81.305 N° 76.666 del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

5. Copia de documento denominado "*Informe de tasación garantía general local comercial"*, de fecha 16 de febrero de 2021, emitido por el Banco Santander, respecto del inmueble ubicado en Avenida Independencia N° 4422 de la comuna

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

Código: XXZXXRHXSBY

de Conchalí, Rol de avalúo 2532-15, del propietario Ensdulsab SpA., en la que se otorga un valor comercial de 7.574 Unidades de Fomento, equivalente a $221.160.497, valor de liquidez de 70% en 5.302 Unidades de Fomento, equivalente a $154.812.348 y un monto de seguro de 1.748 Unidades de Fomento, equivalente a $51.0269.930.

6. Copia de documento referido a Multicentro Cansal Ltda., de giro compra venta de automóviles, repuesto y servicio técnico, Independencia 4411, Conchalí, que detalla ingresos de los años 2019, año 2020, 2021 y 2022, con un total de perdidas por $194.695.872, indicando en la última fila la "perdida por año por no poder trabajar" en un total de $226.840.000. El documento no señala emisor, firma, ni fecha de elaboración.

7. Copia de documento de borrador de "Promesa de compraventa" con sistema de control de cambios, sin suscripción de parte alguna.

8. Copia de documento denominado "Presupuesto Independencia 4411, piso 1°" emitido por [redacted], ingeniero constructor de la Universidad Central de Chile, en la que detallas los siguientes ítems: a) actividades previas, b) pozo alineación buses y camiones c) rampa de alineación, d) escalera, e) portón acceso, f) estructura sobre portón, g) retiro e instalación equipos de alineación, h) mano de obra, todo lo anterior por un total de $92.451.233,10. No contiene fecha de emisión.

A folio 55.

9. Copia de documento denominado "*Informe de tasación urbana Fines generales"* respecto del inmueble ubicado en Avenida Independencia N° 4411, Conchalí, Rol Servicio de Impuestos Internos: 2532-10, correspondiente a local comercial, emitido el 29 de junio de 2018 por el Banco de Chile, en descripción de la propiedad se señala: "*propiedad con local comercial en 1° nivel y oficinas y vivienda en los 2º y 3° nivel. Se ubica la acera oriente de Av. Independencia A 215 Mt. al sur de la Av. Zapadores. Se observa que es afecto a utilidad pública por la Av. Independencia."* Se indica que la apreciación del bien es como garantía con normal mercado secundario. Se le otorga un valor comercial Banco de: 14.505,71 Unidades de Fomento, equivalentes a $393.563.992; valor garantía: 11.752,00 Unidades de Fomento, equivalente a $318.851.268, valor comercial tasador: 14.690,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $398.564.085, valor liquidación (80%): 11.752,00 Unidades de Fomento, equivalente a $318.851.268, valor seguro: 11.143,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $302.328.087, Valor CMF (80%): 11.752,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $ 318.851.268.

10. Copia de documento denominado "*Informe de tasación urbana Fines generales"* respecto del inmueble ubicado en Avenida Independencia N° 4411,

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

Código: XXZXXRHXSBY

Conchalí, Rol Servicio de Impuestos Internos: 2532-10, correspondiente a local comercial, emitido el 15 de marzo de 2021 por el Banco de Chile, en descripción de la propiedad se señala: "*Propiedad comercial que alberga taller mecánico, se presenta en dos edificaciones galpón principal y edificaciones de dos niveles, propiedad afecta a ensanche de Avda. Independencia, afectando terreno y edificación."* Se indica en restricciones a uso o dominio que, si se encuentra afecto a expropiación, cesión o utilidad pública. Se le otorga un valor comercial Banco de: 3.795,50 Unidades de Fomento, equivalentes a $111.452.846; valor garantía: 3.795,50 Unidades de Fomento, equivalente a $111.452.846, valor comercial tasador: 8.000,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $234.915.760, valor liquidación (80%): 6.400,00 Unidades de Fomento, equivalente a $187.932.608, valor seguro: 11.143,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $302.328.087, Valor CMF (80%): 4.185,00 Unidades de Fomento, equivalentes a $122.890.307.

II. Testimonial.

11. A folio 54, don [redacted], quien previamente juramentado y legalmente examinado, declara conforme al punto de prueba que el valor de la propiedad lo sabe porque entre los años 2018 y 2019, una constructora manifestó interés en adquirir terrenos en la manzana, ofreciendo por cada sitio la suma de $600.000.000. Además, indica que el valor ofertado por metro cuadrado era de 60 Unidades de Fomento. Confirma conocer la propiedad objeto de la expropiación y señala que la empresa interesada en hacer la oferta fue el Grupo Action.

En respuesta a una contra interrogación, el testigo aclara que no vendió su propiedad al Grupo Action. Asimismo, cuando se le consulta sobre el valor comercial del terreno expropiado, informa que recibió un pago de $24.000.000, aunque entiende que el valor comercial de su propiedad debería ser significativamente mayor.

12. A folio 54, don [redacted], quien previamente juramentado y legalmente examinado, declara conforme al punto de prueba que, en diciembre de 2018, la constructora Action ofreció a todos los propietarios de su manzana un valor de 60 Unidades de Fomento por metro cuadrado para la compra de sus terrenos. Esta oferta tenía el mismo valor para todos los inmuebles en la zona, ya que la constructora buscaba adquirir la totalidad de la manzana.

Consultado sobre el precio pagado por SERVIU para la porción de propiedad expropiada, el Sr. [redacted] refiere que le comentaron que el monto fue

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

Código: XXZXXRHXSBY

de 9 Unidades de Fomento por metro cuadrado. También confirma conocer la propiedad en cuestión y menciona ser cliente del establecimiento ubicado allí.

En relación con su opinión sobre el valor asignado a la propiedad expropiada, expresa su desacuerdo, argumentando que, dado que la oferta inicial era de 60 Unidades de Fomento por metro cuadrado, ese monto debería haberse mantenido en el proceso de expropiación.

III. Pericial.

13. A folio 31, consta informe de tasación pericial, emitido el 18 de agosto de 2023 por el perito judicial [redacted], y que en síntesis, otorga los siguientes valores al inmueble expropiado:

- Terreno 624,74 Unidades de Fomento, equivalentes al 13 de julio de 2023 a $22.547.479.
- Construcciones y OOCC 2.438,69 Unidades de Fomento, equivalentes al 13 de julio de 2023 a $ 88.014.712.
- Total 3.063,43 Unidades de Fomento, equivalentes al 13 de julio de 2023 a $ 110.562.191.

SEPTIMO: Que la parte reclamada, a fin de acreditar sus argumentos y pretensiones, rindió prueba instrumental, consistente en:

I. Instrumental

A folio 10

1. Copia de Resolución Exento N° 6605 del 21 de diciembre de 2018, del SERVIU Región Metropolitano, Dirección, Subdirección Jurídica – Sección adquisición de inmuebles, que ordena la expropiación de parte del inmueble ubicado en Independencia 45411, Rol Avalúo N 2532-10 de la comuna de Conchalí, individualizado como Lote Nº 401 en el plano de expropiación de aparente dominio de Ríos Fuentes Luis A y otra.

El lote expropiado tiene una superficie aproximada de 50,17 metros cuadrados conforme al plano de expropiación, y sus deslindes son: Nor-oriente: con resto de la propiedad en trazo B-C en 12,00 metros. Nor-poniente: con propiedad Rol 2532-11 en trazo A-B en 4,19 metros. Sur-Oriente: con propiedad Rol 2532-9 en trazo C-D en 4,17 metros. Sur-poniente: con Avenida Independencia en trazo S-A en 12,00 metros.

Se establece que el monto provisional de la indemnización, fijado en la suma de $45.509.300.

2. Copia de informe de tasación emitido el 20 de diciembre de 2018, por la comisión de peritos correspondiente a [redacted] y [redacted], y que otorga al inmueble expropiado los siguientes valores:

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

Código: XXZXXRHXSBY

- Terreno $14.549.300
- Edificaciones $18.720.000
- Obras complementarias $10.040.000
- Otros $2.200.000
- Total $45.509.300

3. Copia de plano ubicación, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo – Servicio de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, referente al proyecto Habilitación corredor de transporte público Independencia.

4. Copia de certificado de Informes Previos Nº 829/2018, emitido por la Dirección de Obras Ilustre Municipalidad de Conchalí, el 18 de diciembre de 2018, respecto del inmueble ubicado en Av. Independencia Nª4411, loteo Las Mercedes, manzana C, lote 10, Rol S.I.I 2532-10.

II. Pericial.

5. A folio 33, consta informe de tasación pericial, emitido el 8 de septiembre de 2018 por el perito judicial [redacted], y que en síntesis, otorga los siguientes valores al inmueble expropiado:

- Terreno $14.549.300
- Edificaciones $18.720.000
- Obras complementarias $11.250.000
- Obras complementarias no reclamadas $40.000.
- Otros no reclamados $2.200.000.
- Total $46.759.300

OCTAVO: Que, así las cosas, corresponde valorar las probanzas rendidas por las partes. En este sentido, no se registran impugnaciones fundadas en causal legal y acogidas respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. En consecuencia, se reconoce a los instrumentos señalados el valor probatorio que la propia ley les atribuye, según su naturaleza.

En esta línea, los instrumentos públicos acompañados hacen plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado, gozando de una verdadera presunción de autenticidad, tanto respecto del hecho de haber sido dados por las personas que comparecen, como –en su caso- de haber sido autorizados por la persona que actúa como ministro de fe pública. Además, los instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a su fecha.

Debe tenerse en cuenta que la justificación de la verdad de los hechos controvertidos en un juicio corresponde hacerla en la forma dispuesta por el legislador. Por tanto, respecto de los instrumentos públicos: “*Se entiende que en*

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

Código: XXZXXRHXSBY

cuanto a la existencia de su contenido, es decir, al hecho de que él fue declarado por las partes, tiene valor de plena prueba; y que en cuanto a la sinceridad de las declaraciones entre las partes también hace plena prueba. Sin embargo, respecto de terceros ese poder de convicción ya es inferior, o sea, no obstante la aptitud de persuasión que ostenta el instrumento público (…) es perfectamente posible demostrar la falta de sinceridad de las declaraciones en él contenidas. Entre las partes, ello podrá hacerse mediante otra plena prueba en contrario, por ejemplo, otro instrumento público y, por terceros, lisa y llanamente con otros diversos medios probatorios" (Excma. Corte Suprema, Rol N° 45.940- 2016).

Es menester precisar en este punto que las declaraciones dispositivas contenidas en tales instrumentos, esto es, "las que las partes han tenido en vista y constituyen el objeto del contrato, expresan el consentimiento y especifican el objeto sobre que éste recae, con todas sus modalidades" (Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga. "Curso de Derecho Civil. Tomo I. Parte General y Las Personas". Editorial Nascimiento. Santiago de Chile. Año 1945. Pág. 643). *"También se presumen verdaderas frente a terceros porque la regla fundamental del onus probandi dice que lo normal se presume y lo excepcional necesita acreditarse y lo normal es que las declaraciones respondan a la sinceridad (…)"* (obra recién citada; pág. 648).

En tal situación podemos encontrar a los documentos presentados por la parte reclamante en los números que van del 1 al 4 del considerando sexto; como también los documentos presentados por la parte reclamada, en los números 1, 3, y 4 del considerando séptimo.

En cuanto a los documentos presentados por la reclamante en los números que van del número 5 al 10 del considerando sexto, se le restará todo valor probatorio, por emanar de la misma parte que lo presente o de terceros que no han comparecido a estrado a reconocerlos.

En relación con la prueba testimonial presentada por la demandante, consistente en las declaraciones de don [redacted] y don [redacted], esta magistratura estima que dichas declaraciones carecen de valor probatorio suficiente. Ello se debe a que sus relatos son excesivamente sucintos y no aportan elementos de relevancia para el esclarecimiento de los hechos, limitándose a entregar una versión superficial sin identificar de manera clara y precisa la fuente de sus conocimientos.

Además, las impresiones manifestadas por ambos testigos se sustentan en una supuesta oferta que **nunca se concretó** y de la cual no se aportó ningún otro antecedente en el presente procedimiento que corrobore dicha oferta, lo cual merma aún más la fiabilidad de sus testimonios. Por otro lado, sus apreciaciones

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

Código: XXZXXRHXSBY

sobre el valor del inmueble constituyen meras opiniones subjetivas que, en este contexto, solo podrían ser válidamente respaldadas por instrumentos pertinentes o por un testigo experto con conocimientos específicos en materia de avalúos o tasaciones inmobiliarias.

Por lo anterior, se desestima el valor probatorio de las declaraciones referidas, al no cumplir con los estándares exigidos para generar convicción en este Tribunal.

Finalmente, se deberá tener presente que para determinar la viabilidad de la pretensión de la actora y teniendo en consideración que el fondo del asunto sometido a conocimiento de este Tribunal, es de una naturaleza compleja y altamente técnica, pues se requieren conocimientos científicos específicos, es que se resolverá la cuestión sometida principalmente en base a la prueba pericial producida por las partes, pues la ley, a sabiendas de la dificultad que plantean controversias como la de autos, se encargó de instituir y regular expresamente el deber de las partes de rendir dicho tipo prueba, en los incisos primero y segundo del artículo 14 del Decreto Ley 2.186, en concordancia con los artículos 417 a 425 del Código de Procedimiento Civil, que precisamente regulan tal medio de prueba.

Concernirá entonces, dar valor probatorio a los informes periciales que rolan en autos, de conformidad con el inciso cuarto del artículo 14 del Decreto Ley citado y el artículo 425 del Código de Enjuiciamiento Civil, correspondiendo apreciarlos y valorarlos conforme a las reglas de la sana crítica, donde los elementos que permiten arribar a la determinación de los hechos, están dados por la experiencia, la lógica y los conocimientos científicamente afianzados. En este sentido, el profesor Couture sostiene que, "*fallar de acuerdo a la sana crítica es considerar las reglas del correcto entendimiento humano, y en ellas interfiere las reglas de la lógica con la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba con arreglo de la sana razón y a un conocimiento experimental de los casos*".

NOVENO: Que, de la prueba instrumental rendida, se tendrá como cierto, en primer lugar, que parte del inmueble ubicado en *Independencia Nº 4411, Rol de avalúo Nº 2532-10 de la comuna de Conchalí, singularizado en el Plano de Expropiación como "Lote Nº 401", de una superficie aproximada de 50,17 metros cuadrados conforme al plano de expropiación referido, siendo sus deslindes los siguientes: Nor-oriente: con resto de la propiedad en trazo b-c en 12,00 metros. Nor-poniente: con propiedad Rol 2532-11 en trazo A-B en 4,19 metros. Sur-oriente: con propiedad Rol 2532-9 en trazo C-D en 4,17 metros. Sur-poniente: con Avenida Independencia en trazo D-A en 12,00 metros*, fue objeto de expropiación mediante Resolución Exenta N° 6605, de fecha 21 de diciembre de 2018, del

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

Código: XXZXXRHXSBY

Servicio de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana, con el fin de ejecutar las obras del proyecto denominado “Construcción eje movilidad Independencia", ubicados en la comuna de Conchalí.

En segundo lugar, se tendrá como acreditado que el monto provisional de la indemnización por dicha expropiación parcial se fijó en la suma de $45.509.300, en virtud de la resolución exenta antes indicada.

DECIMO: Que, el acto expropiatorio como tal, se encuentra consagrado en el artículo 19 N° 24 de nuestra Constitución Política de la República, que lo establece para casos específicos y con requisitos y finalidades expresas –en este caso por causa de utilidad pública- en tanto significa privar al propietario de su legítimo derecho de dominio sobre el bien. Así, determina la obligación del organismo estatal, de indemnizar el daño patrimonial efectivamente causado con el acto, lo que en el caso de autos ocurrió al momento de fijar la indemnización en el monto señalado, en el considerando anterior, mediante la Comisión de peritos encargados para el efecto, y en conformidad con el Decreto Ley N° 2.186, norma encargada de regular la fijación definitiva de la indemnización.

DECIMO PRIMERO: Que, de la lectura de los preceptos antes señalados y relativos a esta materia, queda claro que la indemnización por concepto de expropiación, se comprende única y exclusivamente el daño patrimonial efectivo sufrido como consecuencia directa e inmediata del acto expropiatorio y que en virtud de aquello, **otros perjuicios como el daño moral o el lucro cesante, no tendrían cabida alguna en esta indemnización**, pues no cumplirían con los requisitos esenciales consagrados en dichas normas.

Además, de acuerdo con lo que previene en su considerando 5° el Decreto Ley N° 2.186, Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, el propósito de dicho cuerpo normativo, más allá de la data de su dictación, es armonizar la posibilidad de desarrollar las obras que el progreso del país exige y, por otra parte, resguardar en forma justa el derecho del propietario y los distintos derechos de terceros que, de un modo u otro, se ven alcanzados o afectados por la expropiación. En tal orden de ideas, el artículo 38 de dicho cuerpo legal define el término *“indemnización*” como el “*daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma* ”; por otra parte, el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, establece que el expropiado tendrá siempre derecho a la indemnización por el daño efectivamente causado.

De tal forma, son estos supuestos los que deben enmarcar la decisión del tribunal al fijar la indemnización definitiva cuando no haya acuerdo entre expropiante y expropiado, que es lo que sucede en la especie; debiendo, por

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

Código: XXZXXRHXSBY

ende, guardar en todo momento el equilibrio entre el bien público que abarca a la colectividad y el interés privado en comento.

DECIMO SEGUNDO: Que, en consecuencia, por la reclamación del monto indemnizatorio fijado, y por no ser discutido el hecho de que efectivamente se produjo un daño en el acto expropiatorio, se debe establecer el *quantum* del daño patrimonialmente causado, que alega el reclamante en su libelo, ser superior al determinado por la Comisión de peritos el 20 de diciembre de 2018.

Corresponde así, y en concordancia con lo señalado en los hechos a probar fijados en autos, determinar el valor de la propiedad a la época del acto expropiatorio, para establecer si el monto provisional de indemnización determinado repara efectivamente el daño causado al reclamante.

DECIMO TERCERO: Que como se ha razonado previamente, el fondo del asunto sometido a conocimiento de este Tribunal es de una naturaleza altamente técnica que requiere de conocimientos científicos específicos (relacionados principalmente con la arquitectura, la ingeniería, el cálculo y la tasación de inmuebles), por lo que su resolución estará determinada en los informes periciales que obran en autos, mientras que la prueba instrumental rendida por las partes, será apreciada como complemento y sustento de lo contenido en los mencionados informes, sirviendo para dar concordancia a lo que se resolverá.

En este sentido, aparece que de los informes evacuados por los peritos nombrados por las partes, las conclusiones a las que arriban son manifiestamente contradictorias, lo que genera en este Tribunal la necesidad de **preferir de ellos aquella información que se manifieste en forma más certera**, para lo cual se estará a los términos estrictos del artículo 428 del Código de Procedimiento Civil, norma que para un caso como el de autos, en el que no existe una norma especial que resuelva el conflicto –en este caso, en el Decreto Ley 2.186- deberá otorgársele valor y dar primacía a aquel que en criterio del esta sentenciadora encuentre más conforme con la verdad. Sin embargo, es menester agregar que todos los peritajes que se efectuaron a propósito de las reclamaciones de las partes, atacan y difieren en alguna medida del informe elaborado por la Comisión de Peritos Tasadores, por diferentes motivos o apreciaciones diversas, aceptando en todo caso y como efectivo, lo informado por esa comisión en cuanto a las condiciones del terreno, su ubicación, uso de suelo, zonificación, sector en el que se emplaza, entre otras.

DECIMO CUARTO: Que, por lo anterior, se debe tener especialmente presente que el artículo 38 del Decreto Ley 2.186 dispone aquello que debe entenderse por indemnización en virtud de un acto expropiatorio indicando que “ *el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una*

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

Código: XXZXXRHXSBY

consecuencia directa e inmediata de la misma". Por tal razón y si bien la indemnización debe reparar completamente el daño que por la expropiación se produce, esta no puede constituir una fuente de enriquecimiento, y por tanto y como bien señala la sentencia pronunciada por nuestra Excelentísima Corte Suprema de fecha 21 de diciembre del año 2010, se debe tasar el inmueble respectivo "*por su valor de mercado al tiempo del acto de autoridad y no por lo que podría llegar a ser en una época posterior, debiendo ceñirse la valoración en los términos claros y precisos que ordena el artículo 38 de la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones. Por ende la privación de la propiedad, que configura 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 entregando al administrado el valor de mercado que el inmueble ostentaba cuando se produjo el acto expropiatorio*".

DECIMO QUINTO: Que, con el fin de tener una visión general, se reiterará que los informes establecen los siguientes valores referentes a la tasación del inmueble expropiado:

El informe de tasación presentado por el perito de la **reclamante** establece los siguientes valores:

Terreno: 624,74 Unidades de Fomento, equivalentes al 13 de julio de 2023 a $22.547.479 (47,15 m² a 13,25 Unidades de Fomento/m²).

Construcciones y obras complementarias: 2.438,69 Unidades de Fomento, equivalentes al de julio de 2023 a $88.014.712 (considerando sólo para construcciones: 94,30 m² a 17,00 Unidades de Fomento/m²).

Total: 3.063,43 Unidades de Fomento, equivalentes al 13 de julio de 2023 a $110.562.191.

En el informe pericial de la **reclamada**, se establece lo siguiente:

Terreno: $14.549.300 (50,17 m² a $290.000/m²).

Edificaciones: $18.720.000 (62,4 m² a $300.000/m²).

Obras complementarias: $11.250.000.

Obras complementarias no reclamadas: $40.000.

Otros no reclamados: $2.200.000.

Total: $46.759.300.

Mientras que en su oportunidad el informe elaborado por la **comisión de peritos** determinó lo siguiente:

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: XXZXXRHXSBY

Total: $45.509.300.

En relación con el primer punto, es preciso señalar que los valores propuestos por la reclamante en su demanda se distancian significativamente de los criterios establecidos en el marco de este proceso a través de los informes presentados por ambas partes en la presente causa. La reclamante solicita un total de $384.551.897, desglosado de la siguiente manera: terreno: $107.874.000; edificaciones: $92.451.233; obras complementarias: $23.000.000; y otros: $161.226.664 (lucro cesante proyectado a 24 meses más los costos de confección de planos). Este planteamiento evidencia, desde un análisis preliminar, una posible sobrevaloración del inmueble expropiado, lo que podría interpretarse como una propuesta desproporcionada o carente de rigurosidad técnica.

Respecto a los valores contenidos en los informes periciales, es fundamental destacar que el informe presentado por el perito de la parte reclamante utiliza valores expresados en Unidades de Fomento, considerando su equivalencia vigente al 13 de julio de 2023. Incluso en su hipótesis de trabajo señala que la valoración realizada *"… representa una cuantía estimada por la que el bien podría ser intercambiado al 13 de julio de 2023 a las 11:00 hrs…"*. Esto no es baladí, ya que contraviene lo dispuesto en el artículo 38 del Nº Decreto Ley 2.186, el cual exige que la valoración del daño patrimonial se realice en función del perjuicio efectivamente causado **al momento del acto expropiatorio**, tal como se ha fallado por nuestra Excelentísima Corte Suprema.

Por el contrario, el informe pericial presentado por el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana se ajusta a la fecha de la elaboración del informe de la Comisión de Peritos, es decir, al 20 de diciembre de 2018, coincidiendo casi de manera inmediata con la emisión de la resolución expropiatoria, contenida en la Resolución Exenta Nº 6605 del 21 de diciembre de 2018. Esta alineación temporal garantiza que los valores reflejen fielmente las condiciones del mercado y el daño patrimonial al momento de la expropiación, en cumplimiento con la normativa vigente.

DECIMO SEXTO: Que, al analizar los informes periciales emitidos respecto a la metodología utilizada para determinar el valor de la propiedad expropiada, se observa que el informe presentado por la parte reclamante se basa en pautas internacionales de valoración, citando específicamente los estándares del *International Valuation Standards Council* (www.ivsc.org) y la norma chilena de tasación NCh 3658. Así, a partir de referencias de compraventas reales extraídas del Conservador de Bienes Raíces (sin aportar los datos específicos de inscripción), el perito aplica un factor de ajuste definido a su arbitrio, con el propósito de homologar el valor del inmueble. No obstante, esta metodología

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

Código: XXZXXRHXSBY

carece de una exposición clara sobre la fundamentación o razonamiento detrás de la aplicación de dicho factor, lo que genera dudas respecto a su objetividad e idoneidad.

Por su parte, el informe elaborado por la Comisión de Peritos y el presentado por el Servicio de Vivienda y Urbanismo (SERVIU) de la Región Metropolitana, se fundamentan en el método comparativo. Este enfoque se basa en el principio de sustitución o equivalencia funcional, según el cual el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos con características similares que puedan considerarse sustitutivos de aquel. Dicho método implica una comparación directa de los precios de mercado de inmuebles equivalentes, utilizando transacciones efectivas y verificadas, sin que se vean modificadas por otros factores.

A la luz de lo dispuesto en el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186, que establece que la indemnización debe corresponder al daño patrimonial efectivamente causado, el método comparativo resulta ser –a juicio de esta sentenciadora- el más adecuado para las tasaciones relacionadas con actos expropiatorios. Su enfoque objetivo y directo permite una valoración precisa del mercado, garantizando que la compensación refleje fielmente el perjuicio sufrido por el expropiado.

El método empleado por la reclamante, al basarse en factores de ajuste de naturaleza subjetiva y no acompañados de una fundamentación clara, resulta carente de la justificación necesaria para un proceso judicial de esta naturaleza. La ausencia de detalles específicos sobre los criterios utilizados para determinar dichos factores, así como la falta de exposición de las razones que sustenten su aplicación en cada caso particular, impiden verificar si el criterio empleado cumple con estándares objetivos o lógicos que puedan ser aceptados. Esta carencia de transparencia dificulta comprender la lógica subyacente a las variaciones aplicadas respecto al valor originalmente transado, lo que lleva a percibir el informe como falto de idoneidad y objetividad, elementos esenciales en cualquier informe pericial presentado en un proceso judicial de esta naturaleza.

Por todas estas razones, se considera que los informes que siguen o utilizan el método comparativo, proporcionan una base más sólida, objetiva y acorde con los principios y parámetros que deben regir la determinación del valor indemnizatorio aplicado a un acto expropiatorio.

DECIMO SEPTIMO: Que, en lo que respecta a las referencias o muestras consideradas para realizar la tasación, se observa que el informe elaborado por don [redacted] incluye seis ítems correspondientes a compraventas reales inscritas en el Conservador de Bienes Raíces. Sin embargo, dicho informe

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

Código: XXZXXRHXSBY

no aporta los datos específicos de las inscripciones mencionadas, lo que dificulta su verificación. Además, las referencias utilizadas corresponden a una compraventa del año 2011, tres del año 2015 y dos del año 2018, ninguna de las cuales se encuentra ubicada en la misma calle que el inmueble expropiado. Aunque podría inferirse que estas muestras pertenecen a la comuna de Conchalí, el informe no lo indica de manera expresa ni proporciona elementos que permitan confirmar dicha circunstancia.

Por el contrario, el informe elaborado por el Sr. Díaz Pasmiño incluye un total de 21 referencias, de las cuales 20 corresponden a propiedades situadas en la misma Avenida Independencia donde se encuentra el inmueble expropiado. Estas transacciones comprenden una del año 2014, dos del año 2016, siete del año 2015, siete del año 2017 y cuatro del año 2018. Este enfoque proporciona una base mucho más representativa y directamente relacionada con las características del bien objeto de tasación.

De igual modo, el informe de la Comisión de Peritos consideró tres ofertas y nueve compraventas, estas últimas realizadas en años similares: una en 2014, tres en 2015, cuatro en 2017 y una en 2018. Esto permite colegir que los informes de la reclamada y de la Comisión de Peritos no sólo son consistentes entre sí, sino que el primero refuerza las conclusiones del segundo al incorporar una mayor cantidad de propiedades referenciales y ubicaciones cercanas al inmueble expropiado.

En este sentido, el informe del Sr. [redacted], a diferencia del presentado por la reclamante, aporta datos esenciales que permiten analizar las muestras utilizadas de manera objetiva y transparente. Este informe incluye información detallada como datos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, lo que facilita su verificación y análisis; superficie construida y destino del inmueble, elementos clave para evaluar su comparabilidad; y, ubicación exacta, con lo que se puede establecer si las propiedades están situadas en sectores de características similares al inmueble expropiado.

Así, la inclusión de estos antecedentes permite al lector del informe formar una opinión independiente y razonada sobre las referencias seleccionadas, así como comprender los motivos de su inclusión en el análisis pericial.

En contraste, el informe de la parte reclamante carece de estos datos fundamentales. No se explican las razones por las cuales se seleccionaron las propiedades referenciadas, ni se justifica cómo las ubicaciones, características, destino o estado de conservación de dichas propiedades guardan relación con el bien expropiado. Tampoco se detalla el fundamento para la aplicación de los

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

Código: XXZXXRHXSBY

factores de ajuste utilizados, lo que impide comprender cómo se llega al valor final propuesto.

Esta falta de inclusión de elementos esenciales y fundamentación técnica limita la capacidad del Tribunal para realizar un análisis razonado de las conclusiones del informe pericial de la reclamante. En ausencia de criterios objetivos que respalden la selección de referencias y los factores aplicados, el informe se reduce a un ejercicio de opinión subjetiva que exige al lector confiar únicamente en el criterio del emisor, sin proporcionar las herramientas necesarias para evaluar su validez.

En definitiva, el informe del Sr. [redacted] así como el de la Comisión de Peritos, resulta ampliamente superior al presentado por la parte reclamante en términos de rigor metodológico, transparencia y claridad. Al proporcionar datos verificables y justificar las referencias utilizadas, dichos informes permiten al Tribunal realizar un análisis razonado, asegurando que la valoración se base en parámetros objetivos y directamente relacionados con el daño efectivamente causado por la expropiación.

En consecuencia, se concluye que el valor determinado por la Comisión de Peritos y respaldado por el informe del Sr. [redacted] constituye una base sólida y confiable para determinar la indemnización en cuanto al valor del terreno.

DECIMO OCTAVO: Que, respecto a las construcciones, edificaciones, obras complementarias y otros conceptos, se reitera lo señalado previamente en cuanto a la falta de información en el informe pericial presentado por la reclamante, lo que impide comprender los criterios utilizados para arribar a los valores propuestos. Asimismo, debe tenerse presente que la indemnización prístina se encuentra determinada por la Comisión de Peritos, órgano establecido por ley y conformado por reglas objetivas que garantizan su imparcialidad. Corresponde, por tanto, a la parte reclamante demostrar que las conclusiones de dicho informe son erróneas, insuficientes o con la omisión de elementos esenciales, que derivan en un valor distinto al establecido, sin que en el presente caso, se hayan presentado elementos que desvirtúen el monto fijado en el informe emitido el 20 de diciembre de 2018.

Es menester reiterar que de la exégesis del Decreto Ley Nº 2.186, se puede concluir que cualquier pretensión indemnizatoria debe sustentarse en fundamentos técnicos sólidos y en pruebas que justifiquen la valoración planteada en razón de corresponderse siempre al daño efectivamente causado, especialmente cuando esta difiere de la propuesta por un ente imparcial. Sin embargo, el informe pericial de la parte reclamante omite expresar las consideraciones específicas y los criterios técnicos utilizados para justificar un

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

Código: XXZXXRHXSBY

valor superior. Esta falencia resulta especialmente relevante en un procedimiento de esta naturaleza, donde se exige que las divergencias en los valores propuestos estén sustentadas con argumentos claros y comprensibles.

Además, esta falta de claridad no se subsana mediante otros documentos aportados en la causa, los cuales tampoco reúnen los caracteres de objetividad establecidos por ley para ser valorados en este procedimiento, tal como se ha señalado anteriormente. Por el contrario, estos carecen de elementos que permitan atribuirles valor probatorio, ya que carecen de la precisión y concordancia con el resto de los antecedentes examinados y aparejados a la causa.

En síntesis, el principio de objetividad y precisión, esencial en la elaboración de informes periciales refrentes al valor de un inmueble expropiado, no se encuentra satisfecho en el informe de la parte reclamante. Este carece de elementos técnicos que permitan concluir porqué los valores estimados para las edificaciones y las obras complementarias serían considerablemente superiores a los determinados por la Comisión. En este sentido, aquellos elementos que podrían respaldar una avaluación distinta podrían consistir -por ejemplo- en la indicación que los valores de mercado estuvieran al alza en la época del acto expropiatorio, o detallar omisiones específicas que pudieran haber sido pasadas por alto en el informe inicial, y que, en definitiva, justificaran la discrepancia del valor de la indemnización.

Otro aspecto a considerar es la inclusión de ítems relacionados con el traslado, reposición y reubicación de maquinaria y edificaciones en la valoración presentada por la reclamante. Es fundamental precisar que el principio de reparación íntegra del daño abarca únicamente el perjuicio patrimonial directo e inmediato, es decir, el valor económico del bien expropiado en su estado actual. Por tanto, no corresponde incluir costos adicionales derivados del traslado o reubicación de elementos que puedan ser retirados o reutilizados por el expropiado, ya que el valor indemnizado lo considera tal como si ese bien fuera comprado o se perdiere totalmente, la capacidad de recuperarlos es un beneficio adicional, que no puede ser contemplado para la determinación del valor de este ítem.

El propósito de la indemnización es restituir al expropiado el daño ocasionado, sin que aquello importe una ventaja económica que trascienda la reparación del daño directo. Pretender que se indemnicen costos por reubicación de materiales, maquinarias o edificaciones derivaría en un enriquecimiento sin causa.

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

Código: XXZXXRHXSBY

Como corolario de lo que se ha venido razonando *ut supra*, cuando se presentan diferencias en los valores propuestos entre los peritos de ambas partes y los establecidos originalmente por la Comisión, resulta indispensable que el informe divergente justifique con claridad y detalle las razones de la discordancia. Esto podría incluir, por ejemplo y como se ha dicho: omisiones de cantidades relevantes en la primera tasación, cambios significativos en las condiciones del mercado durante la época del acto expropiatorio, o por cualquier otro motivo de relevancia técnica que amerite un análisis.

El informe de la parte reclamante, al carecer de dicha justificación, dificulta la comprensión del incremento propuesto y deja sin sustento la pretensión del demandante de modificar el monto provisional determinado por la Comisión de Peritos.

DECIMO NOVENO: Que, en relación con la suma de $151.226.664 solicitada bajo el concepto de lucro cesante proyectado a 24 meses, esta pretensión carece de sustento jurídico, ya que el lucro cesante constituye un daño de naturaleza indirecta y eventual, **que no es indemnizable en el contexto de una expropiación**, ya que como se ha reiterado majaderamente en esta sentencia, la indemnización de acuerdo a lo establecido en la ley debe limitarse al daño patrimonial efectivamente causado, sin que se pueda incluir meras expectativas de ingresos futuros.

El lucro cesante, 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. Este tipo de daño, además, está vinculado a una relación causal incierta, ya que depende de factores externos y de proyecciones hipotéticas que no pueden atribuirse directamente a la expropiación. En consecuencia, su inclusión como parte de la indemnización sería contraria al principio de reparación íntegra del daño patrimonial, que exige limitar la compensación a las pérdidas reales sufridas por el expropiado.

Por lo tanto, el Tribunal no puede aceptar una pretensión basada en una expectativa de ingresos, por cuanto permitir la inclusión de conceptos como el lucro cesante no sólo excede el marco legal, sino que también podría derivar en un enriquecimiento sin causa del expropiado, asunto que repugna nuestro ordenamiento jurídico.

VIGESIMO: Que, con base en todo lo previamente razonado, la demanda presentada por Edusalb SpA **será rechazada**, como se indicará en la parte resolutiva, considerando que su pretensión representa una sobrevaloración desproporcionada e incluye elementos no indemnizables, lo que podría conducir al enriquecimiento injustificado del reclamante. Asimismo, no se ha aportado prueba

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

Código: XXZXXRHXSBY

suficiente que desvirtúe la indemnización fijada originalmente, por lo que corresponde confirmar el monto determinado por la Comisión de Peritos con fecha 20 de diciembre de 2018, esto es, la suma total de $45.509.300.

VIGESIMO PRIMERO: Que, la prueba reseñada y valorada, pero no especialmente considerada al momento de resolver el asunto, en forma alguna altera lo que se viene decidiendo.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, en atención a lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Ley 2.186 y el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se estimará que las partes tuvieron motivo plausible para litigar, al contar con una prerrogativa de naturaleza legal que le permitía incoar una acción como la de marras, por lo que cada parte se hará cargo de sus costas.

Y visto además de lo expuesto, atendidas las consideraciones y además lo dispuesto en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República; artículos 12 y siguientes del Decreto Ley Nº 2.186; artículo 1.698 y siguientes del Código Civil; artículo 144, 160, 170, 254, 341, 342, 425, 428 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas legales pertinentes, se declara:

I. Que **SE RECHAZAN** sin costas, las tachas interpuestas en contra de [redacted], de acuerdo con lo razonado en el considerando segundo.

II. Que **SE RECHAZA** en todas sus partes la demanda deducida por Edusalb SpA.

III. Que cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívense los antecedentes.

DICTADA POR DOÑA MARCELA ANDREA MAUREIRA CÁCERES, JUEZA SUPLENTE DEL VIGÉSIMO NOVENO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Santiago, veintiocho de diciembre de dos mil veinticuatro

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

Código: XXZXXRHXSBY

C-9600-2021

Marcela Andrea Maureira Cáceres
Juez
PJUD
Veintiocho de diciembre de dos mil veinticuatro
13:07 UTC-3

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

Código: XXZXXRHXSBY