





**APRUEBA PAGO INDEMNIZACIÓN DEFINITIVA
ORDENADA EN JUICIO CARATULADO "SANCHEZ
SARAVIA, CLAUDIO CON SERVIU" ROL V-128-06
SEGUIDO ANTE PRIMER JUZGADO DE LETRAS
DE TALCA.-**

RESOLUCION EXENTA N° 3203

TALCA, 20 AGO 2012

VISTOS:

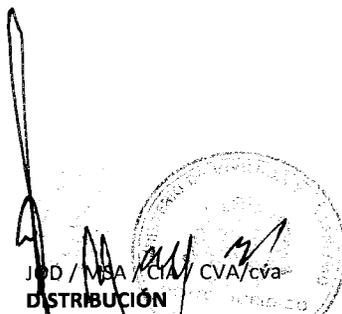
- a) La Resolución N° 136 de 28 de diciembre de 2005 del SERVIU Región del Maule, ordenó la expropiación total del inmueble Rol de avalúo N° 826-8 de la comuna de Talca, de propiedad de don Claudio Rene Sánchez Saravia, necesario para la ejecución de la Obra Pública "Mejoramiento Sistema Alameda – 2 Norte, Talca";
- b) Lo dispuesto en el artículo 12 del D. L. 2186 de 1078, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, que concede el derecho al expropiado para reclamar judicialmente del monto de la indemnización provisional fijada por la comisión de peritos tasadores nombrada por el ente expropiante;
- c) La acción de reclamación al monto de la indemnización provisional deducida por don Claudio Rene Sánchez Saravia en contra del SERVIU Región del Maule, ante el Primer Juzgado de Letras de Talca en los autos Rol V-128-2006;
- d) La sentencia de primera instancia de fecha 11 de junio de 2008, de segunda instancia de fecha 23 de junio de 2009 y la sentencia de fecha 12 de marzo de 2012 dictada por la Excelentísima Corte Suprema, firmes, que acogió la acción de reclamación y que en consecuencia aumentó los montos fijados por la comisión de hombres buenos nombrada por el servicio;
- e) La liquidación del crédito practicada por el Secretario Subrogante del Tribunal, de fecha 24 de mayo de 2012, en el juicio materia de esta resolución, que determinó un saldo a favor del expropiado ascendente a la suma de \$25.372.264.- (veinticinco millones trescientos setenta y dos mil doscientos sesenta y cuatro pesos);
- f) El Decreto Exenta N° 924, de fecha 31 de julio de 2012, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dispone el cumplimiento de la sentencia recaída en los autos caratulados "SANCHEZ SARAVIA, CLAUDIO con SERVIU REGIÓN DEL MAULE", seguida ante el Primer Juzgado de Letras de Talca, ROL V-128-2006;
- g) La Resolución N° 1.600, del 30 de octubre de 2008, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón;

- h) Las facultades que me confieren el Decreto Supremo N° 355, de V. y U., de 1976, el Decreto Supremo N° 66, de V. y U., de 2011 y el D.F.L. N° 29, de 2004, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.834, sobre Estatuto Administrativo.

RESUELVO:

- 1.- Apruébese el pago de la suma de \$25.372.264.- (veinticinco millones trescientos setenta y dos mil doscientos sesenta y cuatro pesos), correspondiente a lo indicado en los Vistos e) y f) de esta Resolución;
- 2.- La Sección de Presupuestos y Contabilidad, dependiente del Dpto. de Adm. Y Finanzas de este SERVIU, procederá a girar cheque nominativo a favor del Primer Juzgado de Letras de Talca, el que deberá ser depositado bajo la modalidad de depósito judicial para la causa caratulada "SANCHEZ SARA VIA, CLAUDIO con SERVIU REGIÓN DEL MAULE", seguida ante el Primer Juzgado de Letras de Talca, ROL V-128-2006, en la Cuenta Corriente del Banco Estado N° 43500095009, hasta por la suma total de \$25.372.264.- (veinticinco millones trescientos setenta y dos mil doscientos sesenta y cuatro pesos), previo V°B° otorgado por el Jefe del Dpto. Jurídico;
- 3.- Impútese el gasto que demande el cumplimiento de la presente Resolución al Subtítulo 26, Ítem 02 "Compensaciones por daños a terceros y/o a la propiedad", del presupuesto institucional.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.-



- c.c. Dirección SERVIU Región del Maule;
- c.c. Departamento de Administración y Finanzas;
- c.c. Sección Presupuestos y Contabilidad;
- c.c. Departamento Jurídico;
- Oficina de Partes

DIRECTORA
CLARISA AYAYA ARENAS
DIRECTORA SERVIU REGIÓN MAULE

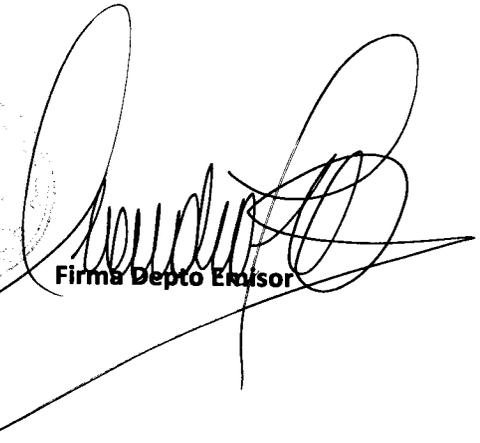


Ciudad	Fecha	Nº Caja
TALCA	10.08.2012	

ORDEN DE PAGO Nº 143.-

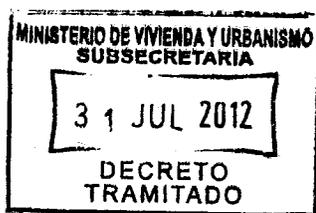
Páguese a	PRIMER JUZGADO DE LETRAS DE TALCA	RUT 60.308.007-6.-
		\$ 25.372.264.-
La suma de	VEINTICINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS.	
Solicitado por	DEPARTAMENTO JURIDICO	
Por concepto de	PAGO DIFERENCIA INDEMNIZACIÓN DEFINITIVA POR EXPROPIACIÓN ORDENADA EN CAUSA CARATULADA "SANCHEZ SARA VIA, CLAUDIO CON SERVIU REGIÓN DEL MAULE", ROL V-128-2006. CLAUDIO SANCHEZ SARA VIA RUT 11.892.495-9.- SUBTITULO 26.- ITEM 02: COMPENSACIONES POR DAÑOS A TERCEROS Y/O A LA PROPIEDAD.-	
Item	Nº Resolución	Fecha de Emisión O. De Pago
		10.08.2012


Vº Bº Funcionario Autorizado



Firma Depto Emisor



DISPONE CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS EJECUTORIADAS RECAIDAS EN LOS AUTOS ROL 128-2006, CARATULADOS "SANCHEZ SARAVIA, CLAUDIO CON SERVIU REGION DEL MAULE", SEGUIDOS ANTE EL PRIMER JUZGADO DE LETRAS DE TALCA, SOBRE RECLAMACION MONTO DE INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACION.



SANTIAGO, **31 JUL 2012**
HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE

DECRETO EXENTO N° 924 /

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 69 de la ley N° 16.742, remplazado por el artículo 186 de la ley N° 16.840 y reproducido por el artículo 65 del D.S. N° 355, (V. y U.), de 1976, Reglamento Orgánico de los Servicios de Vivienda y Urbanización; el número 2.7. de la parte II del artículo 1° del D.S. N° 153, (V. y U.), de 1983, sustituido por la letra f) del artículo único del D.S. N° 91, (V. y U.), de 1994; la Resolución N° 1600, de la Contraloría General de la República, de 30 de octubre de 2008, especialmente lo dispuesto en la letra a) de su numeral 8.6 que dispone que quedarán exentos del trámite de toma de razón los decretos y resoluciones provenientes del cumplimiento de sentencias; y, las copias autorizadas de las sentencias ejecutoriadas de primera y segunda instancia, y el fallo de la Corte Suprema dictado en el recurso de casación en el fondo y la resolución, también ejecutoriada, que aprueba la liquidación del crédito, recaídas en los autos Rol N° 128-2006, caratulados "SANCHEZ SARAVIA, CLAUDIO con SERVIU REGION DEL MAULE", seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Talca,

D E C R E T O :

1°.- El Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule, pagará en conjunto a don Claudio René Sánchez Saravia y a don Ramberto Mario Sánchez Saravia, conforme a las sentencias ejecutoriadas, cuyas copias autorizadas se acompaña, la



suma de \$25.372.264.- (veinticinco millones trescientos setenta y dos mil doscientos sesenta y cuatro pesos), por concepto de crédito, según liquidación practicada por resolución ejecutoriada recaída en los autos rol 128-2006, caratulados "SANCHEZ SARAVIA, CLAUDIO con SERVIU REGION DEL MAULE", depositando dicha suma en la cuenta corriente del Primer Juzgado de Letras de Talca.

2°.- El SERVIU del Maule pagará igualmente, las sumas que correspondan a reajustes e intereses corrientes del crédito desde la fecha de su liquidación a la fecha del pago efectivo del mismo, según reliquidación que practicará el Tribunal de la causa.

3°.- Impútese el gasto que demande el cumplimiento de la presente resolución al Subtítulo 26 Item 02 "Compensaciones por daños a Terceros y/o a la Propiedad" del presupuesto del SERVIU Región del Maule, vigente para el año 2012.

Anótese y notifíquese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA


JUAN CARLOS JOBET ELUCHANS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIO

LA QUE TRANSCRIBO PARA SU CONOCIMIENTO

TRANSCRIPCIONES:

PRIMER JUZGADO DE LETRAS DE TALCA
GABINETE MINISTRO
SUBSECRETARIA
CONTRALORIA INTERNA MINVU
AUDITORIA INTERNA MINVU
DIVISION DE FINANZAS
DIVISION JURIDICA
SERVIU REGION DEL MAULE
SIAC
LEY DE TRANSPARENCIA ART. 7/g
OFICINA DE PARTES.


BERNARDO GARRIDO VALENZUELA
ABOGADO
SERVIU REGION DEL MAULE
DIVISION JURIDICA



NOMENCLATURA : 1. [384]Liquidacion (Credito)
JUZGADO : 1° Juzgado de Letras de Talca
CAUSA ROL : V-128-2006
CARATULADO : SANCHEZ / SERVICIO DE VIVIENDA Y
URBANISMO VII REGION

LIQUIDACION

S.J.L.

Juan Montecinos Vergara, Secretario subrogante, presenta la siguiente liquidación, según lo ordenado por sentencia de primera y segunda instancia:

CAPITAL pagado provisoriamente		\$ 25.908.200
Reajuste		
desde el 11-07-06 (el mes anterior, Junio 2006) al 30-04-2012	24,700%	<u>\$ 6.399.325</u>
Sub -total indemnizacion provosiarria reajustada		\$ 32.307.525
Indemnización Definitiva dictada por sentencia		\$ 44.390.000
de mayo de 2008 (se consdera I.P.C. mes anteior abril 2008) a Abril 2012	13,0%	<u>\$ 5.770.700</u>
Sub -total indemnizacion defintiva reajustada		\$ 50.160.700
INTERESES corriente		
desde el mayo 2008 al 30 abril -2012	14,990%	<u>\$ 7.519.089</u>
Sub -total liquidado		\$ 57.679.789
RESUMEN		
Sub -total indemnizacion defintiva reajustada		\$ 57.679.789
Sub -total indemnizacion provosiarria reajustada		<u>\$ 32.307.525</u>
TOTAL A PAGAR AL 30-04-2012		\$ 25.372.264

Los porcentajes fueron obtenidos de tabla de calculo emitida por el INE y los intereses emanados de la Superintendencia de entidades bancarias y financieras.

Talca, mayo 24 de 2012



Santiago, doce de marzo de dos mil doce.

VISTOS:

En autos Rol N° 5.761-2009 de esta Corte Suprema, sobre juicio de reclamación del monto de indemnización por expropiación caratulados "Sánchez Saravia Claudio con Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule", la entidad expropiante interpuso recurso de casación en el fondo contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca que confirmó la de primer grado, con declaración que el importe definitivo de la indemnización que el Serviu Región del Maule deberá pagar a la reclamante por la expropiación total del inmueble ubicado en calle 2 Norte N° 2.025 de Talca, con una superficie aproximada de 280,32 metros cuadrados de terreno y 153,21, construidos, declarados necesarios para la construcción de la Obra "Mejoramiento Sistema Alameda -2 Norte, Talca", es la suma de \$43.353.000, a la que debe agregarse el monto no reclamado de \$1.037.000, más reajustes e intereses que se calcularán desde la fecha de toma de posesión hasta la del pago efectivo, debiendo deducirse el monto de la consignación provisoria debidamente reajustado según el aumento del Índice de Precios al Consumidor, calculado desde el mes anterior en que se efectuó y el mes anterior al pago definitivo, sin costas del recurso.

Declarado admisible el arbitrio, se trajeron los autos en relación a fojas 184.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el error de derecho denunciado en que se sustenta el recurso en estudio, se refiere a los reajustes e intereses que ordena pagar la sentencia impugnada por sobre el aumento de la indemnización que deberá satisfacer la demandada, reclamando del quebrantamiento del artículo 38 del

DL 2.186, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, en relación con los artículos 4 y 13 del Código Civil.

Se señala en el libelo que tales pagos vulneran el artículo 38 de la Ley de Expropiaciones, al disponer dichos aumentos a contar de la fecha de toma de posesión material y hasta la época del pago efectivo. Se explica que la ley aludida regula la manera en que debe reajustarse la indemnización provisional, disponiendo normas expresas al respecto, pero no hay referencia alguna sobre la procedencia de la aplicación de intereses y reajustes respecto del mayor valor de la indemnización que deba pagar el órgano expropiante, por lo que debe acudirse a las disposiciones que regulan el incumplimiento de las obligaciones de carácter contractual, considerando al deudor como un sujeto que no se encuentra en mora, ya que éste cumplió con la obligación de consignar el monto de la indemnización provisional.

Agrega el recurrente, que los reajustes quedan siempre sujetos a la condición suspensiva de que el reclamo sea acogido y los intereses, que son los frutos civiles, requieren para su pago que el capital que los genere sea exigible, presupuesto que en la especie no ocurre, y su satisfacción sólo sería procedente una vez que la sentencia que aumente el monto de la indemnización se encuentre ejecutoriada. De esta manera, -se sostiene-, no estando en mora el órgano reclamado sería improcedente el pago de reajustes e intereses.

Añade el recurso, que se deben tener presente los principios de interpretación por los cuales la ley especial prima por sobre la general. Del estudio del ordenamiento que rige la materia se pueden inferir sus normas, en cuanto se refieren a "intereses", artículos 17 inciso 2° y 19 inciso 3° (que expresa desde cuando se calcula el interés, en las indemnizaciones a plazo se limita a un 8% y, además regula el pago de intereses en el evento de la mora

de alguna de las cuotas). De lo anterior se concluye que el citado decreto ley que regula el procedimiento de expropiaciones no contempla la concesión de intereses, por lo que queda claro el error de derecho en que ha incurrido la sentencia cuya invalidación se solicita, de tal modo, que en cuanto a los reajustes, éstos procederían a partir del momento en que la sentencia quede firme y que resulta improcedente condenar a la demandada al pago de intereses.

SEGUNDO: Que, en cuanto a la forma cómo la infracción denunciada influye en lo dispositivo del fallo, -se asevera- que de haberse analizado correctamente las normas invocadas, no se habría contemplado un daño patrimonial que no se ha causado con la expropiación o que no sea una consecuencia directa e inmediata de la misma; por lo que insta a invalidar el veredicto impugnado y a dictar uno de reemplazo, con costas.

TERCERO: Que, como ya se adelantara, el motivo octavo de la sentencia de primera instancia, confirmada en lo reclamado, declaró que accederá al pago de intereses y reajustes, precisando la Corte recurrida en el motivo 4°) del veredicto impugnado, que las sumas que ordena pagar en la sentencia “para su adecuada actualización, deben reajustarse de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor”, calculado de la fecha de toma de posesión y hasta la del pago efectivo, más intereses corrientes que deben calcularse por igual período.

CUARTO: Que el artículo 38 del Decreto Ley 2186 de 1978 dispone, como un principio en materia de expropiaciones, que cada vez que dicha ley emplea la palabra “indemnización”, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma, norma que se encuentra directamente relacionada con la tutela al derecho de propiedad que asegura el

N° 24 del artículo 19 de la Constitución Política de la República, del que nadie puede ser privado, salvo en virtud de ley que autorice la expropiación, permitiéndole al expropiado obtener la debida indemnización, por el daño patrimonial efectivamente causado, agregando el precepto aludido que la toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos. De este modo, conforme a las claras expresiones de la norma constitucional, que repite luego la ley de expropiaciones, es básico para la legitimidad del acto privativo del dominio, que el afectado sea satisfecho a partir del acto expropiatorio del daño patrimonial efectivamente causado, sin perjuicio de los pagos provisionales que puedan acordarse en el desarrollo del proceso expropiatorio. En este entendido, parece evidente que el pago de reajustes por el aumento del monto de la expropiación tiene como objetivo actualizar la cantidad debida a la fecha del pago total, calculándose dicho reajuste a partir del momento de la toma de posesión material del predio por el órgano expropiante, puesto que esta manera se cumple con el principio constitucional de reparar el daño efectivamente causado por el acto unilateral de la autoridad que ordenó una expropiación;

QUINTO: Que al analizar la Ley Orgánica del Procedimiento de Expropiaciones se constata que se refiere al tema de los intereses únicamente en su artículo 19, a raíz del pago en cuotas, lo que en la actualidad no rige. Sin embargo, como se ha señalado con anterioridad por esta Corte, el hecho que la ley no se ocupe de tal institución en relación al monto mismo de la indemnización, no implica necesariamente su exclusión, a menos que la propia ley lo disponga en forma expresa, lo que no ha ocurrido en este caso. En tal evento, entonces, hay que recurrir a las normas generales.

SEXTO: Que en torno a lo discutido, es útil hacer notar que el artículo 20 del Decreto Ley 2.186, de 1978 estipula en su inciso primero que: "...Pagada al expropiado o consignada a la orden del tribunal el total o la cuota de contado de la indemnización convenida o de la provisional, si no hubiere acuerdo, el dominio del bien expropiado quedará radicado, de pleno derecho, a título originario, en el patrimonio del expropiante, y nadie tendrá acción o derecho respecto del dominio, posesión o tenencia del bien expropiado por causa existente con anterioridad...". El inciso segundo dispone que "...En la misma oportunidad se extinguirá por el ministerio de la ley, el dominio del expropiado sobre el bien objeto de la expropiación o sobre parte de éste comprendida en ella, así como los derechos reales...", con las excepciones que indica.

SÉPTIMO: Que lo que se ordena en el inciso cuarto del citado artículo 20 resulta ilustrativo para definir la presente materia en cuanto establece: "...Sin embargo, y hasta la toma de posesión material del bien, los riesgos de éste serán de cargo del expropiado y a él corresponderán los frutos o productos de su explotación...". Esto es, no obstante estar extinguido el derecho de propiedad del expropiado, puede continuar percibiendo los frutos o productos de su explotación, hasta el momento de la toma de posesión material, que es el evento que marca el fin de dicha percepción.

OCTAVO: Que cabe recordar que los intereses constituyen los frutos civiles de una cosa. El artículo 647 del Código Civil dispone: "...Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles o impuestos a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben, y percibidos desde que se cobran...". Por su parte el artículo 648 del mismo texto legal, preceptúa que: "...Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales...".

NOVENO: Que siguiendo este razonamiento es útil transcribir el inciso quinto del artículo 20 del Decreto Ley antes mencionado, precepto que prescribe: "...La indemnización subrogará al bien expropiado, para todos los efectos legales...". Lo anterior significa que si se produce una subrogación del bien expropiado, para todos los efectos legales, hay que concluir que teniendo dicha propiedad la capacidad de generar o producir frutos, con la expropiación esta capacidad se traspa a la indemnización, que subroga al bien de que se trate. Pero como ya se ha efectuado la consignación de un monto provisorio, a la orden del Tribunal, resulta lógico que esta cantidad deje de generar o producir frutos a favor del expropiado. El problema se produce respecto de la fracción restante, en el evento que el tribunal fije un monto superior, como ha sido el caso de autos.

DÉCIMO: Que la controversia tiene una clara solución de acuerdo a lo reflexionado, consistente en que si la indemnización subroga al bien expropiado para todos los efectos legales, resulta evidente que dicha indemnización, la ya definitivamente establecida puesto que la ley no la limita a la provisional al hablar simplemente de indemnización, genere también los respectivos frutos civiles o intereses a favor del expropiado, y ese efecto jurídico debe entenderse desde el momento de la toma de posesión material del bien, pues éste es el instante en que el expropiado dejó de percibir los frutos que producía la cosa de que fue privado y a la que la indemnización subrogó.

UNDÉCIMO: Que conforme al alcance del término "indemnización" explicado en la motivación cuarta precedente y "...como la indemnización subroga al bien expropiado...", resulta claro y evidente que, en tanto ella no sea regulada por sentencia definitiva en el juicio de reclamo, no está determinada la suma final y, por ende, la mayor parte que genera los intereses. Cuando tal

situación se produce, recién se establece sobre qué diferencia se han generado los frutos civiles o intereses, sin que ello implique una fijación contraria a la ley o anterior a la época en que se determina el monto del derecho, porque éste - percibir los intereses o frutos civiles - está predeterminado por la ley del modo ya indicado y lo que resta, cuando se produce discusión sobre el monto, es saber respecto de cuál saldo - si se resuelve aumentar la indemnización provisional - hacerlo efectivo..." (SCS, de 31 de mayo de 2005, Rol N° 2152-2004, entre otras).

DUODÉCIMO: Que, así las cosas, el pago de intereses, constituye el beneficio económico normal que puede obtener una persona con el uso del dinero representativo del precio de la cosa y que se reemplaza con la justa indemnización en materia de expropiación. Es evidente que las normas citadas en el motivo anterior son suficientes para justificar la procedencia de dichos rubros y por lo tanto, no es del caso aplicar, en el presente caso, las reglas generales del Código Civil sobre la materia, como lo pretende el recurrente y por ello no se observa ninguna contravención a lo previsto en los artículos 4 y 13 de dicho cuerpo de leyes. Por lo demás, tratándose del pago de reajustes e intereses corrientes para operaciones reajustables, de la manera como lo han decidido los jueces del fondo se han atendido a la doctrina permanente de la jurisprudencia de esta Corte Suprema y no se ve razón para variarla, sobre todo si dicho criterio se ajusta a la justicia y equidad frente a la pretensión del Estado en materia de expropiaciones;

DECIMO TERCERO: Que de lo expuesto en las motivaciones precedentes resulta manifiesto que los jueces del fondo no han podido contravenir la norma del artículo 38 de la Ley de Expropiaciones, por el contrario la han aplicado de manera correcta en el presente caso, de tal modo

que el arbitrio de casación planteado por la expropiante de autos, no puede prosperar y ha de ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil se rechaza el recurso de casación en el fondo, deducido en lo principal de fs. 167, por el abogado señor Ricardo Benavente Guayiler, en representación del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Maule, en contra de la sentencia de veintitrés de junio de dos mil nueve, escrita de fojas 161 a 162.

Regístrese y devuélvase, con su agregado.

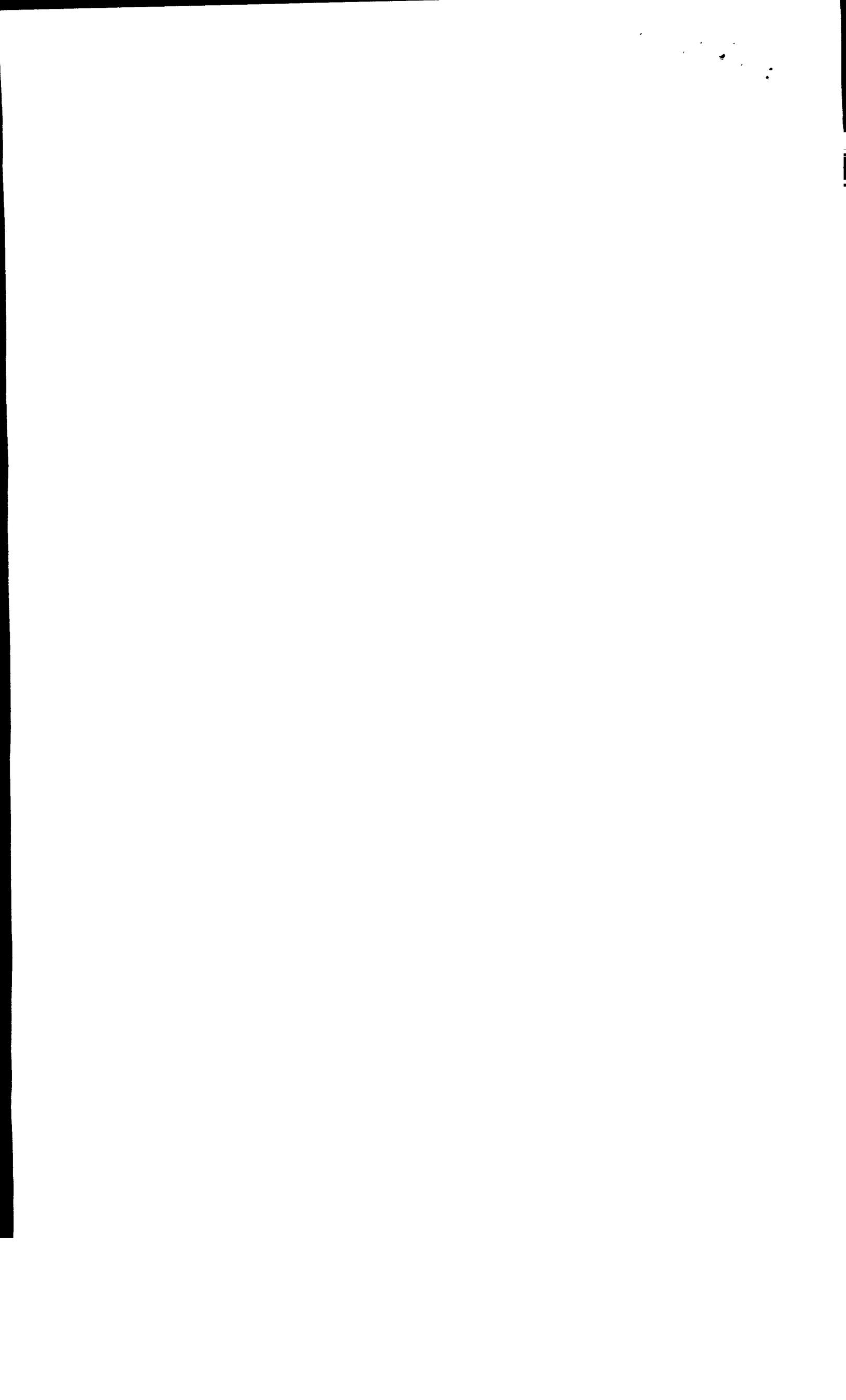
Redactó el Abogado Integrante Sr. Nelson Pozo S.

N° 5.761-2009.

Pronunciado por la Segunda Sala integrada por los Ministros Sres. Milton Juica A., Hugo Dolmestch U., Carlos Künsemüller L., Haroldo Brito C., y el abogado integrante Sr. Nelson Pozo S. No firma el abogado integrante Sr. Pozo, no obstante haber estado en la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar ausente.

Autorizada por la Ministro de Fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, a doce de marzo de dos mil doce, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



ORDEN N°

CAUSA ROL N° 128-2006

SANCHEZ SARAVIA, CLAUDIO RENE

CON SERVICIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO, REGION DEL MAULE

EXPROPIACIÓN, RECLAMACION MONTO DE LA INDEMNIZACION

Talca, once de junio de dos mil ocho.-

VISTOS:

A fojas 21, don Claudio René Sánchez Saravia, independiente, domiciliado en calle 2 norte N°2025 de Talca, y Ramberto Mario Sánchez Saravia, sin profesión ni oficio, actualmente internado en el Hospicio de Talca ubicado en la Avenida Colín N° 106 de Talca, reclaman en contra del Servicio de la Vivienda y Urbanismo, Región del Maule, representado por don Juan Francisco Ordenes Daziano, ingeniero comercial, Director Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización en la Séptima Región del Maule, ambos domiciliados en calle 2 norte N° 925 de Talca, del monto de la indemnización provisoria fijada pro la Comisión de Peritos que tasó el inmueble expropiado de su propiedad, en la suma de \$25.908.200, con objeto que se aumente dicha indemnización provisoria, por lo que solicita admitirla a tramitación y, en definitiva, acoger íntegramente el reclamo interpuesto declarando: 1) terreno: \$41.666.002 por los 280,32 metros cuadrados de terreno a razón de \$148.637,28 el metro cuadrado que es el equivalente a ocho unidades de fomento según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la presentación de este reclamo. 2) Edificación: \$178.875,450 por las 177,83 metros cuadrados edificados según el siguiente detalle: a) \$14.677.000 pro los 112,90 metros cuadrados que están construidos con albañería media baja y cuya simbología de tasación es C4 a razón de \$130.000 cada metro cuadrado; b) \$856.700 por los 13,18 metros cuadrados construidos con madera baja y cuya simbología de tasación es C5 a razón de \$65.000 cada metro cuadrado; c) \$2.341.750 por los 27,55 metros cuadrados que están construidos con madera baja y cuya simbología de tasación es E4 a razón de \$85.000 cada metro cuadrado. E) Obras Complementarias: \$1.037.000 según el siguiente desglose: \$250.000 por reja metálica en perfil tubular con portón de corredera; \$243.000 por acceso con radier y baldosa; \$225.000 por cobertizo metálico y cubierta en fierro ondulado; \$75.000 pro corredor posterior en estructura de madera, cubierta de zinc; \$144.000 pro radier afinado a tierra de color en patio posterior; \$75.000 por muro medianero de albañería reforzada sin cadena de hormigón; \$25.000 por 1 higuera de 20 años en buen estado de conservación. 4) Que la suma determinada conforme a lo señalado en el número anterior, lo sea con más el reajuste que corresponda de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor (I.P.C.) determinado por el instituto nacional de estadísticas (I.N.E.) o por el organismo que lo reemplace entre la fecha del acto expropiatorio hasta la fecha de su pago efectivo; devengando, igualmente, el interés corriente para operaciones no reajustables determinado ruante el mismo período, y se condene a la contraria al pago de las costas de la causa.

A fojas 43, don Ricardo Benavente Guayiler, abogado por el SERVIU Región del Maule, domiciliado en calle 2 norte N° 925 de esta ciudad, contesta la reclamación al monto de la indemnización provisional fijado por la Comisión de Peritos, interpuesta por don Claudio Rene Sánchez Saravia, solicitando su total rechazo en todas sus partes, fijando el monto de la indemnización definitiva por la expropiación del inmueble de autos en la suma de \$25.908.200, monto fijado por la comisión de peritos o en l suma que estime justa de acuerdo al mérito de autos, deduciendo en tal evento el monto provisional consignado, debidamente reajustado en la forma señalada en el artículo 14 del Decreto Ley N°2.816, desechando las solicitudes de reajustes, intereses y costas solicitados por la reclamante, condenándola expresamente a las costas del juicio.

A fojas 79 vuelta, se abre un término especial de prueba, rindiéndose la que rola en autos.

A fojas 121 vuelta, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

PRIMERO: A fojas 21, don Claudio René Sánchez Saravia, y Ramberto Mario Sánchez Saravia, reclaman en contra del Servicio de la Vivienda y Urbanismo, Región del Maule, representado por don Juan Francisco Ordenes Daziano, Director Regional (S) del Servicio de Vivienda y Urbanización en la Séptima Región del Maule, del monto de la indemnización provisoria fijada pro la Comisión de Peritos que tasó el inmueble expropiado de su propiedad, en la suma de \$25.908.200, con objeto que se aumente dicha indemnización provisoria, por lo que solicita admitirla a tramitación y, en definitiva,

21.

acoger íntegramente el reclamo interpuesto declarando: 1) terreno: \$41.666.002 por los 280,32 metros cuadrados de terreno a razón de \$148.637,28 el metro cuadrado que es el equivalente a ocho unidades de fomento según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la presentación de este reclamo. 2) Edificación: \$178.875,450 por las 177,83 metros cuadrados edificados según el siguiente detalle: a) \$14.677.000 por los 112,90 metros cuadrados que están construidos con albañería media baja y cuya simbología de tasación es C4 a razón de \$130.000 cada metro cuadrado; b) \$856.700 por los 13,18 metros cuadrados construidos con madera baja y cuya simbología de tasación es C5 a razón de \$65.000 cada metro cuadrado; c) \$2.341.750 por los 27,55 metros cuadrados que están construidos con madera baja y cuya simbología de tasación es E4 a razón de \$85.000 cada metro cuadrado. E) Obras Complementarias: \$1.037.000 según el siguiente desglose: \$250.000 por reja metálica en perfil tubular con portón de corredera; \$243.000 por acceso con radier y baldosa; \$225.000 por cobertizo metálico y cubierta en fierro ondulado; \$75.000 por corredor posterior en estructura de madera, cubierta de zinc; \$144.000 por radier afinado a tierra de color en patio posterior; \$75.000 por muro medianero de albañería reforzada sin cadena de hormigón; \$25.000 por 1 higuera de 20 años en buen estado de conservación. 4) Que la suma determinada conforme a lo señalado en el número anterior, lo sea con más el reajuste que corresponda de acuerdo a la variación que experimente el índice de precios al consumidor (I.P.C.) determinado por el instituto nacional de estadísticas (I.N.E.) o por el organismo que lo reemplace entre la fecha del acto expropiatorio hasta la fecha de su pago efectivo; devengando, igualmente, el interés corriente para operaciones no reajustables determinado ruante el mismo período, y se condene a la contraria al pago de las costas de la causa. Indica que presentan el reclamo con el objeto de que, los \$25.908.200 fijada pro la Comisión de Peritos pro la expropiación total de su inmueble, sea aumentada en la suma de \$60.578.452, según el detalle antes señalado. Que consta de las publicaciones certificadas en esta causa y efectuadas el 15 de marzo de 2006 en el Diario Oficial de Chile y el Diario "La Prensa", que por resolución N° 136 de fojas 19 del 28 de diciembre de 2005 del Serviu Región del Maule, se ordenó la expropiación del total del inmueble de su propiedad, ubicado en calle 2 norte N° 2025 de Talca, la que tiene una superficie aproximada de 280,32 metros cuadrados de terreno. Rol de avalúo N° 826.08 de la Comuna de Talca, inscrita a fojas 5.304 número 3.206 y de fojas 1.670 número 1008, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 1995 y 200 respectivamente, siendo el inmueble de su exclusiva propiedad. La indemnización provisoria que la Comisión de Peritos fijó por los 280,32 metros cuadrados de terreno expropiado ascendente a la suma de \$12.614.400 a razón de \$45.000 por cada metro cuadrado, debiendo ser aumentada a la suma de \$41.666.002 a razón de \$148.637,28 el metro cuadrado que es el equivalente a ocho Unidades de Fomento, por existir un fuerte interés comercial y habitacional por el terreno expropiado. En efecto, el terreno expropiado no solo cuenta con urbanización completa por calle 2 norte, es decir, agua potable, alcantarillado, electrificación, iluminación, teléfono y calzada de hormigón, sino que también esta ubicado a pocas cuadras del centro de Talca, a pocos metros del Hospital Regional de Talca, cerca del Rodoviario; tiene locomoción a la puerta, está conectado con la Ruta Cinco Sur, etc., etc., más aún, el inmueble expropiado se encuentra ubicado estratégicamente en el sector que corresponde a la salida norte, oriente y sur de nuestra ciudad, donde existen variadas industrias, comercio y barrios residencias, de gran flujo vehicular, desde y hacia la comuna. La zona en donde se encuentra ubicado el inmueble expropiado ha experimentado un fuerte desarrollado habitacional y comercial en los últimos años, que ha significado la instalación de grandes empresas automotoras, ferreteras, distribuidora de insumos eléctricos, alimenticios, repuestos agrícolas, tales como Kovacs, Curifor, Persico, Automotores Prindt, Ferrital, Agrifor, Servicio Bosch, Sabromeals, CEL, etc. La tasación de cada metro cuadrado de terreno debe ser aumentada en ocho Unidades de Fomento, esto es \$148.637,28 cada metro cuadrado, porque el interés comercial que se ha formado por el terreno expropiado es grande y de los terrenos ubicados en el área circundante a él, entre los cuales están los terrenos que posee la Empresa de Ferrocarriles del Estado, que el Diario El Centro en su edición de fecha 23 de abril de 2006, informa que después de efectuar los estudios y tasaciones correspondientes, la Filial Inmobiliaria Nueva Vía S.A. que se encarga de vende los bienes raíces y terrenos de propiedad de la Empresa de Ferrocarriles del Estado que no prestan mayor utilidad o simplemente están abandonados, está vendiendo los terrenos con un valor de ocho unidades de

fomentos el metro cuadrado, esto es a \$148.637,28 el metro cuadrado, según el valor de \$18.579,66 que tiene la Unidad de Fomento a la fecha de este reclamo. La injusticia y arbitrariedad continúa porque, tal como se acredita con el informe de tasación debidamente certificado por el Señor Secretario del Tribunal y que acompaña, la misma Comisión de Peritos nombrada por el SERVIU, Región del Maule, que tasó el metro cuadrado de su inmueble en \$45.000, tasó el metro cuadrado de un inmueble ubicado a una cuadra de su casa y por la misma calle 2 norte en \$100.000, esto es, en 5,4 Unidades de Fomento. En consecuencia, la tasación fiscal del terreno ascendente a la suma de \$12.614.400 a razón de \$45.000 por cada metro cuadrado, constituye un cifra realmente abusiva y lesiva a sus derechos como propietarios, ausente de valor, lo que significa una falta total de indemnización toda vez que se trata de un terreno por el cual existe un fuerte interés habitacional y comercial. En cuanto a la construcción o edificación, el monto de la indemnización debe ser aumentado por cuanto la tasación efectuada por la Comisión de Peritos de la construcción asciende a \$12.256.800 a razón de \$80.000 por cada metro cuadrado de construcción, constituye una cifra abusiva y lesiva a sus derechos como propietarios, pues se trata de una construcción cuya tasación comercial asciende a lo menos a \$17.875.450. El inmueble expropiado tiene una imprenta, res dormitorios, living-comedor, cocina, dos baños, lavadero y bodega. Además, una calzada de hormigón, aceras y soleras del mismo material. De acuerdo a las tabacones establecidas por Resolución Exenta N° 8 del Servicio de Impuestos Internos del 18 de enero de 2006 publicada en el Diario Oficial el 20 de enero de 2006, "que fijó el valor de cada metro cuadrado de edificación" según la clase o material estructural de la construcción, según la calidad o categoría de la construcción, según el año en que se edificó la construcción y según la condición especial de la edificación la tasación de la construcción emplazada en el inmueble expropiado asciende a la suma de \$17.875.450. En conclusión no existiendo ninguna circunstancia que afecte negativamente el valor de la propiedad, solicita que de acuerdo a la tasación fiscal de las construcciones que actualmente se encuentran vigentes para el Servicio de Impuestos Internos, se fije la indemnización definitiva de los 177,83 metros cuadrados construidos en la suma de \$22.680.050. En cuanto a las obras complementarias, no presentan reclamo alguno conformándose con la suma de \$1.037.000 fijada como indemnización provisoria por este ítem. En conclusión, en su caso, descontados el \$1.000.000, que aproximadamente deberán pagar por gastos de abogado, corredor de propiedades, Notaria, Conservador de Bienes Raíces, por el flete para trasladar los muebles, y pagar algunos arreglos que deberán efectuar en la nueva propiedad para poder habitarla, es difícil que pueda encontrar y comprar por \$25.908.200 un inmueble que, tal como lo indica el informe de tasación de fojas 25, tenga un local comercial para instalar su imprenta, que tenga además, 3 dormitorios, living-comedor, dos baños, lavadero y bodega, y que esté ubicado a pocas cuadras del centro de Talca.

SEGUNDO: A fojas 43, don Ricardo Benavente Guayiler, abogado por el SERVIU Región del Maule, contesta la reclamación al monto de la indemnización provisional fijado por la Comisión de Peritos, interpuesta por don Claudio Rene Sánchez Saravia, solicitando su total rechazo en todas sus partes, fijando el monto de la indemnización definitiva por la expropiación del inmueble de autos en la suma de \$25.908.200, monto fijado por la comisión de peritos o en la suma que estime justa de acuerdo al mérito de autos, deduciendo en tal evento el monto provisional consignado, debidamente reajustado en la forma señalada en el artículo 14 del Decreto Ley N°2.816, desechando las solicitudes de reajustes, intereses y costas solicitados por la reclamante, condenándola expresamente a las costas del juicio. Indica que la reclamante ha señalado en términos generales, que el monto de la indemnización provisional fijada por la comisión de peritos tasadores es injusta y arbitraria, que al cifra fijada por ella abusiva y lesiva a sus derechos, lo que a su juicio significa una falta total de indemnización, siendo los valores por ella fijados extremadamente inferiores a los valores que realmente tiene el bien expropiado, señalando una serie de argumentaciones que fundamente de la siguiente manera. En cuanto a la superficie de terreno que es de 280,32 m2, manifiesta su disconformidad con el monto fijado por la comisión de peritos y señala que debería ser aumentada a \$148.637,28 por metro cuadrado de superficie de terreno expropiado equivalentes a 8 unidades de fomento, lo que a su entender la comisión de peritos estableció el verdadero valor comercial de la superficie expropiada y lo solicitado por la actora no tiene fundamento alguno. La comisión de peritos en su informe de fecha 23 de diciembre de 2005, señala claramente el grado de urbanización del



27

inmueble expropiado, señalando que cuenta con urbanización completa, que es del todo claro que tuvo en cuenta a la hora de fijar el monto de la indemnización la ubicación de la propiedad. Que si bien es cierto se encuentra emplazado en una zona que ha experimentado un fuerte desarrollo habitacional y comercial en los últimos años, que ha significado la instalación de grandes empresas automotoras, ferreteras, distribuidora de insumos eléctricos, alimenticios, repuestos agrícolas, no puede atribuírsele a ese inmueble la característica de predio industrial, ya que la superficie del mismo le impediría tal destino y solo podrá ser de carácter habitacional, destino que tenía a la fecha de la elaboración del informe pericial, el cual hubiese mantenido aún cuando no hubiese sido expropiado, toda vez que no podría contar con áreas de estacionamiento ya que el sector en que se encuentra emplazo carece de ellas y por la superficie reducida del mismo le impediría destinar un área para ello, cuestión que no afecta a las propiedades de los establecimientos comerciales antes señalados. En cuanto señala a los terrenos de propiedad de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, se estarían ofreciendo a un valor de 8 unidades de fomento el metro cuadrado de superficie de terreno, al respecto señal que eso es mera especulación, ya que no hay nada concreto con alguna transacción que así pueda reafirmar lo expresado por la actora, por lo demás esos terrenos tienen un claro destino comercial o industrial, no así el inmueble expropiado y materia de esta reclamación, insiste que su destino habitacional era imposible de cambiarlo al de uno comercial o industrial como el del ejemplo por ella señalado, variable que determina un menor valor. La actora señala que el hecho que la misma comisión de peritos haya para esta misma obra tasado a \$100.000 el metro cuadrado de superficie del terreno expropiado a la Sociedad de Inversiones T y R Ltda. Al respecto manifiestan que no existe comparación alguna con el citado terreno ya que forma parte de una propiedad de un gran valor comercial con una ubicación privilegiada y con una gran plusvalía atendido las construcciones existentes en esa propiedad, pues, además su destino es comercial y no habitacional. Por todas estas consideraciones la Comisión de peritos determinó como monto de valor del m² de terreno para la expropiación del inmueble de la Sociedad de Inversiones T y R Ltda. la cantidad de \$100.000 el m², por lo que la cantidad de \$45.000 para el m² de terreno para la expropiación de autos resulta absolutamente ajustada al precio real de inmuebles de similares características. Por último deja claro que la comisión tasadora para determinar e valor unitario del metro cuadrado de terreno en la suma de \$45.000, consideró los aspectos normativos vigentes del área, esto es, plan regulador de Talca, su ubicación en el contexto urbano, su accesibilidad y la conformación del Sector, considerándose que se trata de un inmueble que forma parte de un grupo de viviendas de carácter social. En cuanto al valor de las edificaciones, se debe precisar que la superficie edificada expropiada es de 153,21 m² y no los 177,83 m² que se señala la reclamante. Por otra parte la mencionada resolución exenta N° 8 del Servicio de Impuestos Internos comprende una serie de variables contenidas en los anexos 1 a 3 de dicha resolución, los cuales no fueron debidamente considerados, tal como se acreditará en su oportunidad. Además, cabe hacer presente que los señalados profesionales a instancia de la actora realizaron un plano del inmueble expropiado y le habrían informado los supuestos valores por metro cuadrado de las edificaciones emplazadas en el inmueble expropiado, quedando en claro que ello fue pagado por la reclamante, lo cual le resta toda imparcialidad a lo realizado por los señalado por los profesionales, más aún si en autos fueron acompañados los títulos profesionales de cada una de las personas que participaron. En cuanto a las obras complementarias, no formula reclamo alguno. La reclamante solicita sea descontado del monto de la indemnización provisional la suma de \$1.000.000, por conceptos de gastos de abogados, corredor de propiedades, notaria, conservador de bienes raíces, flete y pago de arreglos que deberá realizar en su nueva propiedad para poder habitarla, sin dar argumento alguno. La mayoría de los gastos señalados son más propios de una condenación en costas de un juicio, en definitiva dicha solicitud carece de todo sustento legal. Indica que tasar un inmueble es determinar su precio en base a los antecedentes que se tenga del mercado. Es decir, se trata de medir el precio ideal más probable en el que se podría vender el inmueble en condiciones normales de mercado a la fecha de la tasación. Esta evaluación debe considerar, al menos la calidad de la propiedad respecto a lo que se observa en el mercado de propiedades similares a igual fecha debiendo tenerse presente aspectos como es la localización, el vecindario, aptitud y destino del terreno, construcción, estado de conservación, comercialización, etc. Todos estos antecedentes fueron debidamente considerados por la Comisión Tasadora fijándose el valor total pro la

127

expropiación en la suma de \$25.908.200. Se trata de una vivienda de características regulares o medias de edificación económica, perteneciente a una población de diseño sencillo o masivo. Elementos estructurales de dimensiones mínimas de acuerdo a las normas, con terminaciones de materiales e instalaciones de bajo costo o económicas. Debiéndose considerar, además, la depreciación o pérdida de valor de la edificación en relación con una vivienda nueva. Por consiguiente, la depreciación, es un elemento a considerar inevitablemente en la tasación de inmuebles usados. La vivienda materia de la expropiación corresponde a una edificación que tiene varios años desde su construcción y dado el atractivo y demanda que este inmueble ejerce sobre su mercado respecto de otros inmuebles que competen por igual demanda. Si se compara el valor determinado por la comisión de peritos, por concepto de la expropiación de autos, esto es la suma de \$25.908.200, se puede sostener que lo pretendido por el reclamante, esto es \$60.578.452, es superior en más de un 133% del monto fijado por la comisión de peritos. Considerando el alto monto a indemnizar solicitado por la reclamante, resulta evidente que pretende obtener un beneficio a costa de la gran obra pública que se ejecutara en el sector como es Proyecto Alameda 2 norte. La reclamante excede en demasía a la indemnización provisional que ha determinado la comisión de peritos, formada por tres profesionales idóneos, absolutamente independiente de la entidad expropiante y además, con una basta experiencia y conocimiento en esta materia. En cuanto a los reajustes e intereses, dicha solicitud es absolutamente improcedente, por lo que deberá ser rechazada, toda vez que ella discurre sobre la base de una supuesta mora del SERVIU Región del Maule en el pago de la indemnización reclamada, la cual aún no ha sido declarada judicialmente, no existiendo, en consecuencia retardo en el cumplimiento en el pago de ella, mientras no exista sentencia firme o ejecutoriada la obligación de indemnizar no existe, pues, se trataría de una obligación incierta, indeterminada y mucho menos líquida, todo lo cual lleva necesariamente a establecer la improcedencia de la solicitud de la actora. No procede se condene en costas a estar parte, ya que el monto de la indemnización por la expropiación de autos ha sido fijada por una Comisión de Peritos compuesta por tres profesionales de amplia y reconocida experiencia en el rubro y los valores por ella establecidos se ajusta al real valor comercial del inmueble expropiado.

TERCERO: La parte reclamante, con el objeto de probar los fundamentos de su demanda rinde los siguientes medios de prueba: Prueba Instrumental: Acompaña inscripción de dominio a nombre de don Claudio René Sánchez Saravia, de fojas 1.670 número 1.008 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 10 de marzo de 2000, de fojas 1; inscripción de dominio de la posesión efectiva de la causante doña Elsa Brígida Saravia Henríquez, inscrita a fojas 5.304 número 3.406 del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fojas 2; copia de aviso inserto publicado en el Diario oficial de Chile con fecha 20 de enero de 2006, de fojas 3; copia de resolución exenta N° 8 de fecha 18 de enero de 2006, de fojas 4; copia de edición en pagina web correspondiente a anexo N° 1, consideraciones general para tasación de fojas 6; copia de tasación de construcciones definiciones técnicas, que rola de fojas 8 a 16; copia de anexo 3 Glosario técnico de construcciones emanado de pagina web de fecha 17 de agosto de 2006, de fojas 17; copia de anexo 4 Tablas de valores unitarios de construcciones emanado de pagina web de fecha 17 de agosto de 2006, de fojas 19; informe de tasación de fecha de 10 de octubre de 2006, correspondiente a Mejoramiento Sistema Alameda 2 norte Talca, Lote, 28 de fojas 21; copia de publicación en el Diario El Centro de fecha 23 de abril de 2006, de fojas 23; copias autorizadas de títulos de Arquitecto de don Pablo Arriagada Díaz, de fojas 24; de Ingeniero de Ejecución en Geomensura de don Carlos declamen Encina Gutiérrez, de fojas 25 y del Ingeniero Constructor de don Roberto Rojas Núñez, de fojas 26; plano de la propiedad expropiada de don Rene Sánchez Saravia, Cooperativa 2 norte sitio 8, elaborado por el Arquitecto don Pablo Arriagada Díaz, de fojas 27; copia de inscripción de dominio de fojas 1.783 número 1.862 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 26 de octubre de 1982, de fojas 94 y 53 cuaderno de consignación; de fojas 94; inscripción de dominio de fojas 5.303 N° 3.405 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 18 de julio de 1995, de fojas 95 y 54 del cuaderno de consignación; inscripción de dominio de fojas 5.306 número 3.406 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 18 de julio de 1995, de fojas 96 y 55 de cuaderno de consignación; inscripción de dominio de fojas 1.670 número 1.008 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de



21

Talca, de fecha 10 de marzo de 2000, de fojas 97; copia simple sentencia dictada por el Primer Juzgado de Letras de Talca, causa rol N° 12-2007, caratulada "Ex-Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales flor de Chile con SERVIU", de fecha 15 de enero de 2007, de fojas 106; copia de rectificación de sentencia del Primer Juzgado de Letras de Talca, causa rol N° 12-2007 de fecha tres de marzo de dos mil ocho, de fojas 110; copia de sentencia de causa N° 06-2007 del Primer Juzgado de Letras de Talca, caratulada Sociedad de Inversiones T y R Limitada con SERVIU, de fecha 11 de septiembre de 2007, de fojas 111. Prueba Testimonial: Comparece don Roberto Hernando Rojas Núñez, quien a fojas 82, señala que en el año 2006 confeccionó el plano y tasó un inmueble ubicado en la calle dos norte detrás del hospital, y de acuerdo a las mediciones que practicó existen 280,32 metros cuadrados de terreno que a su juicio tienen un valor comercial de \$41.666.002 ya que tasó en 8 unidades de fomento el valor de cada metro cuadrado. Las consideraciones que tuvo para tasar el terreno, fue en los últimos 10 años el valor de los terrenos en el sector donde está ubicado han subido considerablemente estabilizándose en las 8 unidades de fomento según los corredores de propiedades porque tiene grandes condiciones para el desarrollo inmobiliario y para la instalación de negocios y cree que por ello es que el informe de tasación que hizo Invía S.A., que también consideró, tasó el metro cuadrado de los terrenos de ferrocarriles en 8 unidades de fomento, terrenos que están a menos de don cuabras del terreno que tasó. En el terreno expropiado se construyó una casa que en general está en buenas condiciones y que cuenta con sus instalaciones interiores completa y en buen estado. La construcción sirva de casa-habitación de su propietario a pesar de que en una de sus dependencias funciona una imprenta. El total construido es de 153,63 metros cuadrados los que no presentan fallas ni en su estructura ni en los demás elementos construidos, los que tasó en \$17.875.450 a razón de \$116.353 el metro cuadrado. Para tasar la construcción, lo primero que hizo fue ver sus años de antigüedad y solo después de ver la calidad de la construcción de acuerdo a su estado actual, procedió a tasarla de acuerdo a los valores indicados en la circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos del 2006 que tasa el metro cuadrado de construcción de acuerdo a su calidad para lo cual establece una tabla de valores unitarios según la calidad del metro cuadrado de construcción. De acuerdo a esta tabla de valores, del total construido hay 112,90 metros cuadrados que tienen un valor de \$14.677.000 ya que por ser una construcción que cumple con las exigencias para ser clasificada como de clase C calidad 4, el valor del metro cuadrado es de \$130.000. Esta construcción es de albañilería de ladrillo reforzada con hormigón armado. Hay 27,55 metros cuadrados que están construidos con estructura y revestimientos de madera que tampoco evidencia fallas en su estructura pero como los materiales utilizados son de mediana a buena calidad los tasó de acuerdo a la circular N° 8 en \$2.341.750 ya que por su calidad se trata de una construcción clase E calidad 4 y por esto tiene una tasación de \$85.000 el metro cuadrado. Los 13,18 metros cuadrados restantes tienen un valor de \$856.700 a \$65.000 el metro cuadrado ya que por su calidad es una construcción clase C calidad 5 que corresponde a una construcción que no cumple a cabalidad con un programa constructivo y de arquitectura mínimo. Para efectuar la tasación de la construcción también consideró el valor que tiene en el mercado el metro cuadrado de construcción lo que es importante porque incluye los precios de los materiales de construcción y el precio de la mano de obra por metro cuadrado de construcción. El valor de mercado de una construcción similar al expropiado es de aproximadamente unas 10 unidades de fomento, o sea unos \$200.000 por cada metro cuadrado en construcción. Para afirmar esto, todo en cuenta el valor promedio del metro cuadrado de construcción de unas casas nuevas que estaban a la venta por la Constructora Malpo, en donde en proporción al precio de venta del inmueble ascendente a 1.090 unidades de fomento cada metro cuadrado de construcción valía a su juicio entre \$170.000 y \$180.000 y la calidad de esa construcción es muy inferior a la casa que tasó. Por ello es totalmente objetivo tasar la construcción en \$17.857.450 a razón de \$116.353 por cada metro cuadrado si se ve el estado de conservación de la casa y sus años de antigüedad. Al plano que se le exhibe de fojas 27, fue uno de los que confeccionó y constan los valores de tasación del terreno y construcción a cuyas conclusiones llegó con el arquitecto Pablo Arriagada y el Ingeniero Geomensor Carlos Encina y por ello reconoce como suya la firma estampada en ella. Le consta lo dicho porque visitó e inspeccionó todo el inmueble con los conocimientos que tiene como Ingeniero constructor. Agrega que solo conoció los precios de transacciones por información entregada por corredores de propiedades los cuales conocen el

mercado. La medida frente de la propiedad es de 9,20 metros lineales. Los metros de frente que tiene la propiedad no es escaso y para venderlo lo que importa es el total de metros cuadrados que tiene el terreno. El destino que tiene la propiedad de acuerdo a la clasificación entregada es destino habitacional, no teniendo importancia que tenga un destino comercial o habitacional, porque el propietario puede perfectamente cambiar su destino y por ello se vende como comercial y no habitacional e incluso ni ello es importante porque de acuerdo al plan regulador actual, el terreno tiene grandes condiciones para el desarrollo inmobiliario, no teniendo importancia para tasar el terreno expropiado el que tenga destino comercial o habitacional, de hecho hay casos de personas que han cambiado el destino habitacional a comercial y por ello los terrenos se venden como si tuviera destino comercial ya que se están vendiendo para la instalación de negocios. Presentó a estrado a don Carlos del Carmen Encina Gutiérrez, quien señala a fojas 86, que hace dos años atrás confeccionó el plano y tasó un inmueble, terreno y edificación, que está ubicado en calle 2 norte N° 2025 que tiene 3 dormitorios, 2 baños, cocina, living comedor, bodega, lavadero y en su interior funciona una imprenta. Son 280,32 en total los metros cuadrados de terreno los que tasó en \$41.666.002 a 8 unidades de fomento cada metro cuadrado. El terreno tiene destino habitacional pero ello carece absolutamente de trascendencia para efectuar su tasación ya que haciendo los trámites de rigor el interesado puede cambiar su destino de habitacional a comercial o viceversa. Lo que si consideró para tasar el terreno fue el valor que tiene en el mercado inmobiliario en donde en opinión de algunos corredores de propiedades por la instalación de negocios de todo tipo en el sector el valor comercial del metro cuadrado de terreno está entre 8 y 10 unidades de fomento y también consideró las 8 unidades de fomento por metro cuadrado en la cual los terrenos de ferrocarriles que están a menos de 2 cuadras fueron tasadas por la empresa Invia S.A. hace dos años atrás. En el inmueble hay 153,63 metros cuadrados construidos y su valor comercial es de \$17.875.450 a \$116.353 promedio cada metro cuadrado. De toda la construcción hay 112,90 metros cuadrados que corresponde al 73,48% de ella cuya edificación es de albañilería de ladrillo reforzada con hormigón armado construido con materiales de buena calidad que no presenta fallas estructurales que tasó en \$14.677.000 a \$130.000 el metro cuadrado; 13,18 metros cuadrados que es el 8,57% de la construcción los tasó en \$856.700 a \$65.000 el metro cuadrado porque no cumple con un programa de arquitectura mínimo ya que la calidad de los materiales utilizados en sus terminaciones y sus instalaciones sin ser malas no son de buena calidad y, por último hay 27,55 metros cuadrados edificados que es el 17,93% de la construcción que tasó en \$2.341.750 a \$85.000 el metro cuadrado porque es una construcción de madera que no presenta fallas estructurales pero que sus materiales son de mediana calidad. Para tasar la construcción existente en el terreno expropiado, consideró los valores del metro cuadrado de construcción según los parámetros que establece la tabla de valores unitarios inserta en la circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos del 2006 que establece precios de acuerdo a la calidad de la construcción de la casa y el costo de la mano de obra por metro cuadrado entre otros factores. Complementando lo señalado, de acuerdo a dicha tabla en la casa hay 112,90 metros cuadrados que cumple con las exigencias para ser catalogada como construcción de clase C calidad 4 cuya tasación es de \$130.000 por metro cuadrado A su vez, hay 13,18 metros cuadrados que cumple con las exigencias para ser catalogada como construcción de clase C calidad 5 cuya tasación es de \$65.000 por metro cuadrado y hay 27,55 metros cuadrados que cumple con las exigencias para ser catalogada como una construcción de clase E calidad cuya tasación es de \$85.000 por metro cuadrado de construcción. Estima que el valor de mercado de una construcción similar es cercano a los \$200.000 por cada metro cuadrado construido. Sin embargo, la construcción de la casa emplazada en el terreno expropiado tiene un valor menor por cuanto para aplicar la circular N° 8 consideró la depreciación sufrida por la construcción por el paso de los años y por ello es que tasó cada metro cuadrado de construcción de la casa expropiada en \$116.353. Respecto al plano que se le exhibe y que rola a fojas 27, lo confeccionó y reconoce como suya las firmas puestas en ella y las mediciones y sus precios de tasación las hizo con dos profesionales más. Le consta lo señalado porque inspeccionó el inmueble y a esas conclusiones llegó con los conocimientos, estudios y práctica que tiene como Ingeniero Geomensor. No conoce ninguna realizada en el sector, pero si puede decir que la instalación de varias empresas locales comerciales en el sector muestran que los terrenos son comerciales y pro ello es natural la información que le fue entregada por corredores de propiedades con quienes habló quienes afirmaron



que el metro cuadrado de terreno vale a lo menos 8 unidades de fomento. La medida de frente de la propiedad es de 9,20 metros lineales. La propiedad tiene 280,32 metros cuadrados de terreno y eso es lo que se considera al momento de venderse. El inmueble tiene destino habitacional, y no tiene importancia para tasar el terreno expropiado el que tenga destino comercial o habitacional. Presentó a estrado a don Juan Pablo Arriagada Díaz, quien señala a fojas 89, que a petición del abogado Sr. Saldías a mediados del 2006 fue a ver una casa con el propósito de hacer un plano de ella y su tasación. La casa esta ubicada en la calle dos norte entre 13 y 14 oriente donde tomó sus mediciones y revisó la calidad de su construcción. Todo el trabajo lo efectuó con el ingeniero constructor Roberto Rojas y el ingeniero Geomensor Carlos Encina. A su juicio el terreno vale \$41.666.002 ya que son 280,32 el total de metros cuadrados, cada uno de los cuales lo tasó en 8 unidades de fomento que es el precio mínimo en que se venden los terrenos en el mercado inmobiliario en el sector colindante. Esto lo dijeron los corredores de propiedades consultados y cree que por esto mismo la empresa Invía tasó los terrenos de ferrocarriles ubicados entre la 11 y 12 oriente en la misma suma el metro cuadrado. Para tasar el terreno también consideró el gran potencial para el desarrollo inmobiliario que tienen los terrenos en ese sector de acuerdo al actual plan regulador. En el terreno expropiado hay 112,90 m² que tasó en \$14.677.000 a \$130.000 el m² por ser una construcción que por sus características es de clase C calidad 4 según la tabla de valores unitarios que establece la circular N° 8 del servicio de Impuestos Internos ya que están contruidos de albañilería de ladrillo reforzada con hormigón armado contruidos con materiales de buena calidad. También hay 27,55 metros cuadrados que están contruidos con madera de mediana calidad que tiene las características básicas que exige la ley de urbanismo y que por su conservación y estado es una construcción de clase E calidad 4 y por ello los tasó en \$2.341.750 a \$85.000 el metro cuadrado y hay 13,18 metros cuadrados que corresponde a una construcción básica cuya calidad, terminaciones e instalaciones son de mediana calidad que tasó en \$856.700 a \$65.000 cada metro cuadrado por tener los requisitos de una construcción de clase C calidad 5 de la tabla. Para tasar la construcción en \$17.875.40 a \$116.353 el metro cuadrado de construcción, tuvo en cuenta varios factores, pero fundamentalmente vio el estado actual de la construcción porque ella fue edificada hace bastante tiempo y en consideración a ello aplicó la tabla de valores unitarios que entrega el Servicio de Impuestos Internos en su circular N° 8 de 2006. Esta circular establece las tasaciones que indicó anteriormente y el precio de la mano de obra de los trabajadores por metro cuadrado de construcción lo que es bastante caro. Prácticamente casi toda la propiedad se encuentra en buenas condiciones y no tiene fallas estructurales. Es difícil precisar en forma tajante el valor de mercado de una construcción similar al expropiado. Antes de efectuar la tasación visitó la casa piloto de un condominio recién construido por la constructora Malpo y coincidió con los profesionales con quienes la fue a ver, que el metro cuadrado de construcción se estaba vendiendo en unos \$170.000 y \$180.000 más o menos. Por ello, considerando este valor, estima que el metro cuadrado de una construcción similar a la de la casa que tasó tiene un valor de unos \$200.000 el m². Pero este valor baja en lo que respecta a la casa que tasó a los \$116.353 por metro cuadrado de construcción por la depreciación que ha experimentado por su antigüedad. El plano que se le exhibe que rola a fojas 27, es el que confeccionó y se consignó los valores de tasación del terreno y edificación, reconoce como suya la firma puesta en ella. Le consta todo lo señalado porque inspeccionó el inmueble y porque además de ser arquitecto tiene estudios en la Universidad de Chile como tasador de bienes raíces. No conoce casos concretos de alguna transacción realizada en el sector. La medida de frente de la propiedad es de 9,20 metros lineales de acuerdo a las mediciones efectuadas en la visita. La propiedad tiene 280,32 m² de terreno y eso es lo que se considera al momento de venderse. El inmueble tiene destino habitacional. No tiene importancia para tasar el terreno expropiado el que tenga como destino comercial o comercial.

CUARTO: Que, por su parte, la reclamada con el objeto de probar su defensa allegó las siguientes pruebas: Prueba Instrumental: Acompaña copia de inscripción de dominio de la propiedad de don José Pablo toro Catalán, de fojas 4.738 número 1.751 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 20 de marzo de 2006, e fojas 99; inscripción de dominio de la propiedad de don Roberto Aldo Moya Tapia y doña ana Lorena Zambrano, de fojas 239 número 72 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fojas 100; copia

de inscripción de dominio de la propiedad de don Luciano Octavio Donoso Vergara, de fojas 240 número 73 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 6 de enero de 2005, de fojas 101; copia de inscripción de dominio de la propiedad de don Juan Carlos Sánchez Navarrete, de fojas 2.302 número 614 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 18 de enero de 2006, de fojas 102; copia de informe de tasación de la propiedad de don Claudio Rene Sánchez Saravia, de fecha 23 de diciembre de 2005, de fojas 103. Prueba Testimonial: Comparece Paulo Cesar Torres Orellana, quien señala a fojas 92, que viene en declarar respecto de lo que conoce de una propiedad ubicada en calle 2 norte casi esquina 13 oriente de Talca, la que corresponde a una casa habitación del tipo vivienda económica, en ella además existía un local de una imprenta. La propiedad forma parte de un antiguo conjunto habitacional con construcciones de mediana calidad y calificadas como viviendas del tipo económicas. El terreno era de aproximadamente 9 metros de frente por 30 de fondo, con una superficie total de 280 m2 más o menos, por su ubicación, ya que este inmueble deslinda hacia al sur con la parte posterior del Hospital Regional y hacia el norte su deslinde es un sitio eriazó, todo lo cual incide negativamente en su valor comercial, ya que al estar en forma aledaña a dicho centro hospitalario lo que produce aglomeración de personas, congestión vehicular y una evidente contaminación acústica, por dichos motivos el valor del m2 no es superior a \$45.000. En cuanto a las edificaciones señala que ella era de albañilería con techumbre de madera y cubierta de zinc, de regular estado de conservación y de una antigüedad de más de 30 años, todo lo cual incide en su tasación, el valor del m2 de construcción del inmueble expropiado no puede ser superior a \$80.000 el m2. Por sus conocimientos técnicos, ya que es de profesión arquitecto con un diplomado en tasación inmobiliaria, lo que le permite afirmar que el valor comercial del inmueble expropiado no puede ser superior a \$26.000.000. Presentó a estrado a doña Verónica Alejandra Baeza Plasser, quien señala a fojas 93, que sabe que la vivienda es construida en albañilería que tiene techumbre de zinc, de tipología de vivienda económica, que debe tener unos 30 años, en un regular estado de mantención por el desgaste del tiempo. Evaluando el emplazamiento que tiene y las características de la construcción de la vivienda, a su parecer el valor comercial de la vivienda, no podría sobrepasar los veintiséis millones de pesos. Tiene conocimiento en relación a esta propiedad, por el hecho que tiene que concurrir por razones profesionales al Hospital y transita por la calle 2 norte detrás del hospital en donde está emplazada la propiedad referida. Por otra parte su experticia nace que su profesión es Arquitecto. La vivienda en si consta de 150 metros cuadrados de construcción, con una superficie de 280 m2 de terreno, con un frente de 9 metros, y con 30 metros de profundidad, en virtud de eso, le parece que el valor del metro cuadrado de la construcción, por las características, ya referidas, leería fluctuar en un valor de \$80.000 y del terreno sería de \$45.000. Se debe considerar además para el valor estimado, el entorno en que se ubica la propiedad, con talleres mecánicos vecinos y sin mayor equipamiento, son determinantes en su valor.

QUINTO: A fojas 56 y siguientes, don Kristian Martínez Cortes, evacua el informe pericial por la reclamante, señalando que después de visita el inmueble ubicado en calle 2 norte N° 2025 de Talca, se debe tener en consideración todos los factores físicos, técnicos y económicos que son determinantes para establecer el valor comercial del inmueble expropiado, tanto del terreno como de la construcción y las obras complementarias emplazadas en ella como son; la ubicación del inmueble; los metros cuadrados construidos y la calidad de la construcción; las características y calidad de las obras complementarias; el valor de tasación que tiene la construcción en su conjunto conforme a los parámetros y tasaciones que establece la circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos y sus actuales valores de mercado; la superficie total del terreno y frente y fondo del mismo; el uso actual y el destino que se le puede dar al inmueble, esto es, su destinación comercial, industrial e inmobiliario; el interés comercial que existe actualmente por los terrenos donde está emplazado el inmueble y las condiciones actuales del mercado inmobiliario en relación a las propiedades ubicadas en el sector colindante; la cercanía del inmueble de la calle uno sur que es la principal arteria comercial de la ciudad de Talca; del rodoviario; del Crea y de numerosos locales comerciales e industriales que se han instalado en los últimos años en el sector; de estar frente al Hospital Regional de Talca; de tener locomoción a la puerta y de estar estratégicamente ubicado a la entrada de Talca; las opiniones de algunos Corredores de Propiedad y las conclusiones que se llegó al visitar distintos conjuntos residenciales y constatar la calidad de su construcción y su precio de venta comparado con la

de inscripción de dominio de la propiedad de don Luciano Octavio Donoso Vergara, de fojas 240 número 73 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 6 de enero de 2005, de fojas 101; copia de inscripción de dominio de la propiedad de don Juan Carlos Sánchez Navarrete, de fojas 2.302 número 614 de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 18 de enero de 2006, de fojas 102; copia de informe de tasación de la propiedad de don Claudio Rene Sánchez Saravia, de fecha 23 de diciembre de 2005, de fojas 103. Prueba Testimonial: Comparece Paulo Cesar Torres Orellana, quien señala a fojas 92, que viene en declarar respecto de lo que conoce de una propiedad ubicada en calle 2 norte casi esquina 13 oriente de Talca la que corresponde a una casa habitación del tipo vivienda económica, en ella además existía un local de una imprenta. La propiedad forma parte de un antiguo conjunto habitacional con construcciones de mediana calidad y calificadas como viviendas del tipo económicas. El terreno era de aproximadamente 9 metros de frente por 30 de fondo, con una superficie total de 280 m² más o menos, por su ubicación, ya que este inmueble deslinda hacia al sur con la parte posterior del Hospital Regional hacia el norte su deslinde es un sitio eriazado, todo lo cual incide negativamente en su valor comercial ya que al estar en forma aledaña a dicho centro hospitalario lo que produce aglomeración de personas, congestión vehicular y una evidente contaminación acústica, por dichos motivos el valor del m² no es superior a \$45.000. En cuanto a las edificaciones señala que ella era de albañilería con techumbre de madera y cubierta de zinc, de regular estado de conservación y de una antigüedad de más de 30 años, todo lo cual incide en su tasación, el valor del m² de construcción del inmueble expropiado no puede ser superior a \$80.000 el m². Por sus conocimientos técnicos, ya que es de profesión arquitecto con un diplomado en tasación inmobiliaria, lo que le permite afirmar que el valor comercial del inmueble expropiado no puede ser superior a \$26.000.000. Presentó a estrado a doña Verónica Alejandra Baeza Plasser, quien señala a fojas 93, que sabe que la vivienda es construida en albañilería que tiene techumbre de zinc, de tipología de vivienda económica, que debe tener unos 30 años, en un regular estado de mantención por el desgaste del tiempo. Evaluando el emplazamiento que tiene y las características de la construcción de la vivienda, a su parecer el valor comercial de la vivienda, podría sobrepasar los veintiséis millones de pesos. Tiene conocimiento en relación a esta propiedad por el hecho que tiene que concurrir por razones profesionales al Hospital y transita por la calle norte detrás del hospital en donde está emplazada la propiedad referida. Por otra parte su experticia nace que su profesión es Arquitecto. La vivienda en si consta de 150 metros cuadrados de construcción, con una superficie de 280 m² de terreno, con un frente de 9 metros, y con 30 metros de profundidad, en virtud de eso, le parece que el valor del metro cuadrado de la construcción, por sus características, ya referidas, leería fluctuar en un valor de \$80.000 y del terreno sería de \$45.000. Se debe considerar además para el valor estimado, el entorno en que se ubica la propiedad, como talleres mecánicos vecinos y sin mayor equipamiento, son determinantes en su valor.

QUINTO: A fojas 56 y siguientes, don Kristian Martínez Cortes, evacua el informe pericial por la reclamante, señalando que después de visita el inmueble ubicado en calle 2 norte N° 2025 Talca, se debe tener en consideración todos los factores físicos, técnicos y económicos que son determinantes para establecer el valor comercial del inmueble expropiado, tanto del terreno como de la construcción y las obras complementarias emplazadas en ella como son; la ubicación del inmueble; los metros cuadrados construidos y la calidad de la construcción; las características y calidad de las obras complementarias; el valor de tasación que tiene la construcción en su conjunto conforme a los parámetros y tasaciones que establece la circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos y sus actuales valores de mercado; la superficie total del terreno y frente y fondo del mismo; el uso actual y el destino que se le puede dar al inmueble, esto es, su destinación comercial, industrial o inmobiliario; el interés comercial que existe actualmente por los terrenos donde está emplazado el inmueble y las condiciones actuales del mercado inmobiliario en relación a las propiedades ubicadas en el sector colindante; la cercanía del inmueble de la calle uno sur que es la principal arteria comercial de la ciudad de Talca; del rodoviario; del Ferrocarril y de numerosos locales comerciales e industriales que han instalado en los últimos años en el sector; de estar frente al Hospital Regional de Talca; de tener fácil locomoción a la puerta y de estar estratégicamente ubicado a la entrada de Talca; las opiniones de algunos Corredores de Propiedad y las conclusiones que se llegaron al visitar distintas conjuntas residenciales y constatar la calidad de su construcción y su precio de venta comparado con

construcción del inmueble expropiado; y el hecho que el inmueble expropiado tiene patio, tres dormitorios, cocina, living-comedor, dos baños, bodega, lavadero y un local comercial donde funciona una imprenta, tasa como valor comercial del inmueble expropiado la suma de \$53.337.20.- desglosándose de la siguiente manera: Terreno; \$33.672.000.- por los 280,60 metros cuadrados de terreno a razón de \$120.000.- cada metro; Construcción: \$19.065.200.- por los 153,63 metros cuadrados construidos a razón de \$124.098.- cada metro cuadrado; Obras Complementarias: \$600.000.-. Valor de mercado calculado por el método de comparación, que es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de la propiedad en la fecha de la valorización mediante una comercialización adecuada.

SEXTO: A fojas 78, don Patricio Fernando Casagrande Ulloa, evacua el peritaje de la demandada, el cual fue guardado en custodia bajo el N° 16.177, señalando en su conclusión que el lote esta normado por el plano regulador de Talca que fue aprobado por acuerdo Codeco fecha 2 de noviembre de 1989. A la fecha del informe de la comisión de peritos (23 de diciembre de 2005), el lote estaba afecto a restricciones por ser zona Z-5, en el plano regulador de Talca, hasta el día de hoy. Existe oferta de propiedades en la misma zona de Talca, como se pudo observar en los referenciales, a un precio más bajo que el determinado por la comisión de peritos. La propiedad emplazada sobre la esquina sur poniente de Avenida San Miguel (Camino San Clemente) y treinta oriente (Futura Av. Circunvalación), frente a centro comercial (Líder, Homecenter, etc), se ofrece a un valor de 33.615 \$ / m², el cual se encuentra sin construcciones. En las construcciones señaladas como referencial 2 y 4 de la página 12, en el Conservador de Bienes Raíces de Talca, se han descontado las construcciones presentes en estas de lo cual se obtendría un valor muy similar por m² al determinado por la comisión de peritos. Las edificaciones presentan un uso promedio de 22 años. Por el cuadro de depreciación de Chornik, estas se deprecian un 44% del valor original para las construcciones de albañilería. De lo cual se desprende que los precios determinados por la comisión de peritos es bastante adecuado considerando la antigüedad de las viviendas. Además se debe considerar las ofertas de construcciones de viviendas nuevas como las de la Empresa Constructora Malpo de 72 metros cuadrados construidos a 568 UF, lo que nos da un valor por m² de 160.000 \$ /m² con todas las ventajas de una casa nueva, incluyendo el valor el terreno, construcción sólida, terminaciones de buen nivel, ventanales de aluminio. Al analizar la demanda en relación a la determinación del valor del m² de construcción estos equivocaron el procedimiento para su determinación, lo que los llevo a una tesis equivocada del valor del m² de edificación. El valor de la tasación del lote 8 en esta pericial es de \$25.908.200, debido a que no se encontró un fundamento que permita incrementar el valor determinado por la comisión de peritos.

SEPTIMO: Que el artículo 12 del Decreto Ley N° 2.186, sobre Ley Orgánica de Procedimiento de expropiaciones, establece que la entidad expropiante y el expropiado pueden reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización y pedir su determinación definitiva, facultad que ha ejercido la expropiada respecto del inmueble de su propiedad. Que, a su vez, el artículo 38 del Decreto Ley 2.186, indica que cada vez que en dicha ley se emplea la palabra indemnización, debe entenderse que ella se refiere al daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma. A su vez, la Jurisprudencia ha sostenido que la indemnización de be ser, en materia completa pero con las limitaciones obvias, a base del daño patrimonial efectivo y que debe ser consecuencia directa de dicho acto. Por lo que no se tendrá en consideración la alegación efectuada por la demandante en cuanto indicar que se solicita un aumento en la indemnización.

OCTAVO: Que para los efectos de determinar el valor real del predio expropiado, materia de la reclamación solo deben considerarse aquellas pruebas que directamente dicen relación con el predio, y no con otros bienes raíces enajenados o expropiados, toda vez que los valores de tasación de unos y otros varían de acuerdo a la ubicación, superficie, niveles de suelo, calidad, época en cada uno de estos actos se llevaron a cabo, destino de la propiedad, etc.

Que, como ya ha resultado común, existe gran disparidad de opiniones entre los expertos que emiten los informes, opinión que varía en uno u otro lado según quienes los presenten, algo que resulta en sí curioso teniendo en consideración que se trata de profesionales de una misma área y especialistas en la materia, no obstante lo cual plantean una gran diferencia de opinión y criterios

27.

diferentes para un mismo hecho, algo que cuestiona su labor en cuanto a peritos, toda vez que éstos son expertos en una materia que, con criterios científicos y objetivos, emiten una opinión, definición que necesariamente debiera inducir a estimar que sus conclusiones son similares, sin embargo, como se ha dicho, en materia de expropiaciones ello, curiosamente, nunca ha ocurrido. Pero el tema de fondo y que motiva la reflexión precedente, es que nuevamente la opinión pericial, o experta, es dispar, lo que obliga a este tribunal, ponderador de los medios de prueba aportados a determinar o fijar los montos; para ello se debe considerar que en relación a la jurisprudencia, de este tribunal, acompañada por la demandante, ella efectivamente fija el valor del metro cuadrado en una cifra muy superior a la señalada por los peritos de la demandada, pero hay factores distintos entre esos casos y este, particularmente en cuanto a l total de la superficie expropiada que es también muy superior a la del caso de autos, lo que es relevante, toda vez que una mayor superficie implica mayores posibilidades, particularmente en el campo comercial.

Que en relación la prueba testimonial, ya analizada, hay 3 testigos por la parte reclamante y 2 por la demandada, los cuales dan razones fundadas para avalar los dichos de cada una de las partes que los presentan, siendo todos ellos testigos de aquellos que podrían denominarse calificados, por ser también expertos en la materia por la cual declaran, por lo que de alguna manera se anulan sus testimonios, no obstante haber presentado un mayor número la reclamante, pero en cuanto a sus dichos y el fundamento de ellos, son contradictorios. Que en relación a los demás documentos, ya reseñados en los motivos precedentes ellos tampoco pueden entregar una cifra concluyente, razón por la cual, este tribunal fijara el valor del metro cuadrado, a la luz de todos estos antecedentes en la suma de \$100.000.- (cien mil pesos) el metro cuadrado, lo que traducido a unidades de fomento a valor del día del reclamo, o sea a \$18.579,66, equivale a 5,382 UF el metro cuadrado, lo que multiplicado por los 280,32 metros de superficie da un valor de la superficie, al día de la reclamación, de \$28.032.000.- razón pro la cual se dará lugar a la reclamación.

En cuanto a la edificación, no existen mayores antecedentes para considerar una superficie construida superior a los 153,21 metros que señala la reclamada, toda vez que el plano acompañado por la misma reclamante, da esa superficie como la construida, lo mismo señala el informe de fojas 74, del perito de la propia reclamante que indica como superficie construida 153,63 metros, teniendo una diferencia de unos cuantos centímetros y obstandose por mantenerse los 153,21 metros, por constar así en el informe de la reclamada y en el plano acompañado por la propia demandante. En cuanto al valor del metro cuadrado construido, uno lo fija en \$124.098 y la reclamada en \$80.000. Al no existir acuerdo el tribunal lo fijara en la suma de \$100.000.-, atendido la argumentación dada por los testigos y los informes presentados por cada una de las partes, lo que eleva la indemnización respecto de la superficie construida en la suma de \$15.321.000. En cuanto a las obras complementarias, el perito tasador de la reclamante las tasa en \$600.000.- y el informe pericial e la reclamada, no hace referencia a ellas, razones por las cuales se estará a esa tasación, la que si las incluyó y tasó formalmente, para establecer el monto en dicha suma.

Que a la anterior, se condenará también a la reclamada al pago de los reajustes que correspondan entre la fecha del acto expropiatorio y la fecha de su pago efectivo, y al pago de los intereses corrientes que se devenguen en igual periodo.

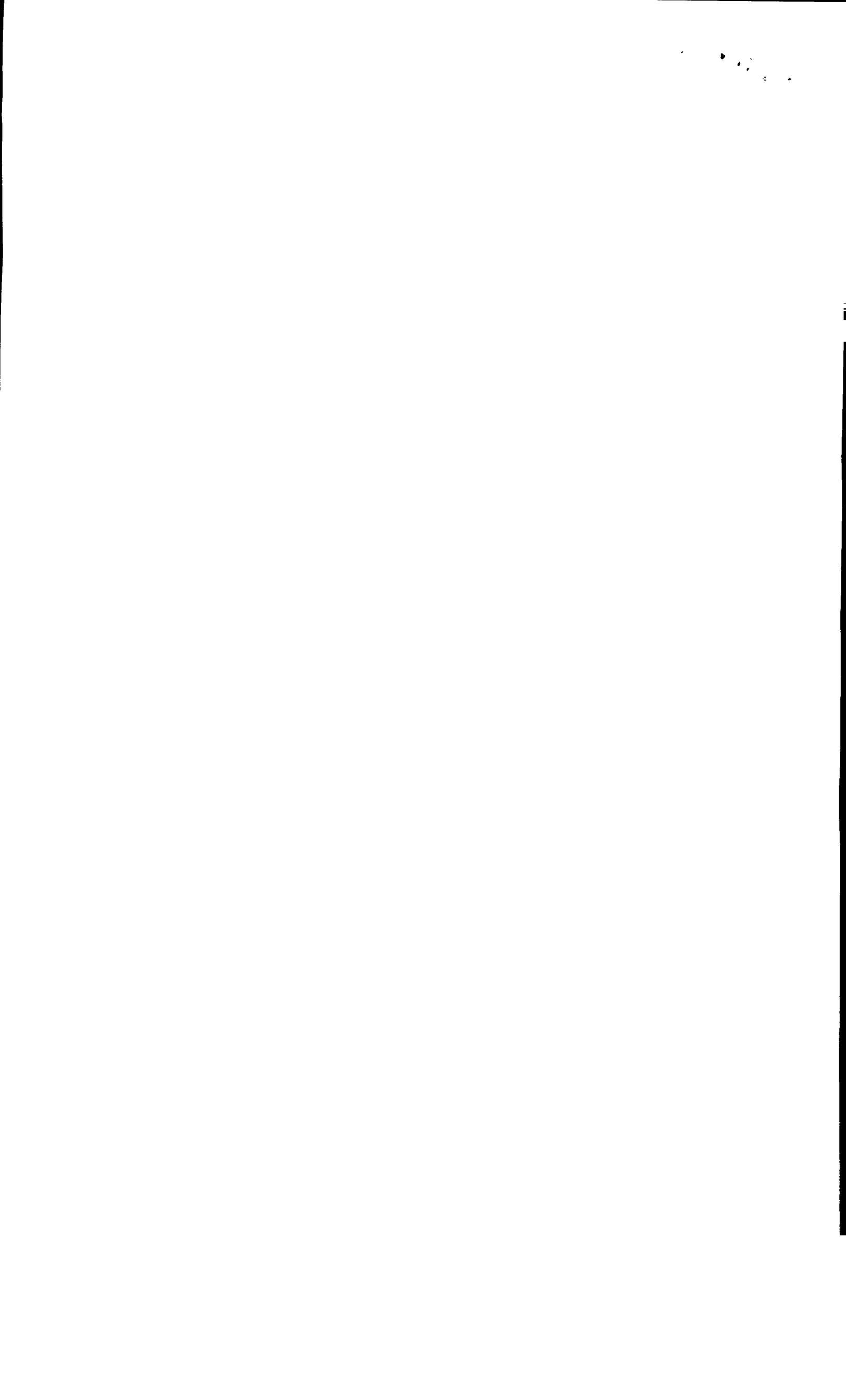
Que se hace presente que los demás medios de prueba, reseñados y ponderados en autos, en nada desvirtúan lo ya razonado.

Por estas consideraciones y lo señalado en DL 2.186, artículos 170, 254, 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

I QUE SE HACE LUGAR A LA DEMANDA DE LO PRINCIPAL DE FOJAS 28, de conformidad con lo expresado en el motivo noveno de autos, y en consecuencia se declara que el valor del metro cuadrado de superficie expropiado, a la fecha del reclamo, es la suma de \$100.000.- y el valor de la superficie construida es de \$100.000.-, como asimismo las obras complementarias se avalúan en la suma de \$600.000.-, todo lo anterior con los reajustes y los intereses y **RECHAZANDOSE** en lo demás pedido;

II Que la indemnización definitiva que deberá pagar la demandada es la suma total de \$43.953.000.-, debidamente reajustada y con los intereses corrientes, suma a la cual deberá





Talca, veintitrés de junio de dos mil nueve.

VISTO:

Se reproduce el fallo en alzada, con excepción de los párrafos que de los razonamientos cuarto y quinto se repiten a fs.123 vta., y del motivo octavo, que se eliminan.

Y CONSIDERANDO:

1°) Que la reclamación por la expropiación sub lite recae sobre el terreno y la construcción levantada sobre él y no respecto de las obras complementarias. En consecuencia, no cabe modificar la cuantía de éstas.

2°) Que para fijar el justo precio por los rubros demandados, hay que tener en cuenta las características particulares de los mismos, en especial, la ubicación del sitio y su superficie, así como la cantidad de metros cuadrados construidos y el material de éstos. Las especificaciones que aparecen en el informe de la Comisión de Hombres Buenos y en los dictámenes de los peritos aportados por las partes, permite regularlos en los montos siguientes: \$ 100.000 por el metro cuadrado de terreno y \$ 100.000 por el metro cuadrado de la construcción, concordante con lo establecido por el juez de primer grado.

3°) Que el terreno, ubicado en la acera norte de la calle 2 Norte, entre 13 y 14 Oriente de Talca, tiene una superficie de 280,32 metros cuadrados, y la edificación, de albañilería reforzada, con partes de madera, es de 153,21 metros cuadrados. En consecuencia, la indemnización por lo primero debe ascender a \$ 28.032.000, en tanto que, por lo segundo, debe ser de \$ 15.321.000, lo que hace un total de \$ 43.353.000. A ello debe agregarse el monto, no reclamado, de las obras complementarias, que es de \$ 1.037.000.

4°) Que las sumas referidas corresponden a la época en que se verificó la expropiación, en virtud de lo cual, para su adecuada actualización, deben reajustarse de acuerdo al aumento del Índice de Precios al Consumidor, calculado de la fecha de toma posesión hasta la del pago efectivo, más intereses corrientes que deben calcularse por igual período.

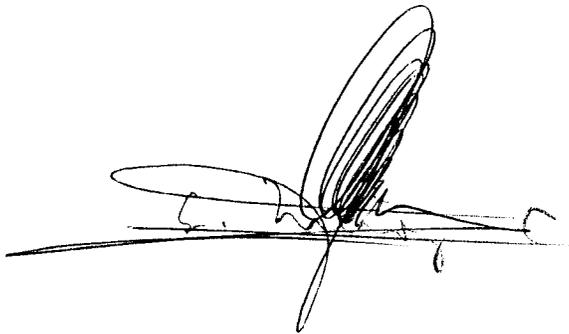
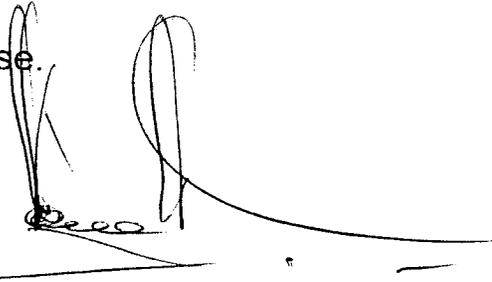
Y de acuerdo, además, a lo dispuesto en los artículos 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, 14 y 38 del D.L. 2186 Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, 144 y 186 del Código de Procedimiento Civil, SE CONFIRMA la sentencia apelada de once

de junio de dos mil ocho, escrita de fs.119 a 125, con declaración que se fija como monto de la indemnización demandada en estos autos, la suma de \$ 43.353.000, a la que debe agregarse el monto no reclamado de \$ 1.037.000, más reajustes e intereses que se calcularán del modo referido en el motivo 4°) que precede, debiendo deducirse el monto de la consignación provisoria debidamente reajustado según el aumento del Índice de Precios al Consumidor calculado desde el mes anterior al que se efectuó y el mes anterior al pago definitivo, sin costas del recurso.

Se previene que el Ministro don Hernán González García, concurre al acuerdo anterior, pero, teniendo en cuenta las razones contenidas en los motivos 2°) y 3°), estuvo por regular las indemnizaciones en base a \$ 80.000 el metro cuadrado de terreno y \$ 80.000 el metro cuadrado de construcción, y por calcular el reajuste de la indemnización definitiva acorde al mismo período del reajuste de la consignación provisional, precisando que los intereses correrán sólo desde que el deudor quede en mora.

Pronunciada por la Primera Sala formada por el Presidente don Hernán González García (redactor), Fiscal Judicial don Moisés Muñoz Concha y Abogado Integrante don Francisco Pinochet Donoso.

Regístrese y devuélvase.
Rol N° 1684-2008 civil



Pronunciada por el Presidente de la Primera Sala, Ministro don Hernán González García, Fiscal Judicial don Moisés Muñoz Concha, y Abogado Integrante don Francisco Pinochet Donoso. Talca, 23 de junio de 2009.

SC-40.0 148190.4518880- 2/2



Marcela Parada Besserer
Secretaria S.

Talca, veintitrés de junio de dos mil nueve, notifiqué por el estado diario de hoy la resolución precedente.



