



**APRUEBA PAGO INDEMNIZACIÓN DEFINITIVA
ORDENADA EN JUICIO CARATULADO "NUÑEZ
ROSALES, SABINA CON SERVIU" ROL V-127-06
SEGUIDO ANTE PRIMER JUZGADO DE LETRAS
DE TALCA.-**

RESOLUCION EXENTA N° 3264 /

TALCA, 20 AGO 2012

VISTOS:

- a) La Resolución N° 138 de 28 de diciembre de 2005 del SERVIU Región del Maule, ordenó la expropiación total del inmueble Rol de avalúo N° 826-6 de la comuna de Talca, de propiedad de doña Sabina Núñez Rosales, 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 doña Sabina Núñez Rosales en contra del SERVIU Región del Maule, ante el Primer Juzgado de Letras de Talca en los autos Rol V-127-2006;
- d) La sentencia de primera instancia de fecha 28 de junio de 2008, de segunda instancia de fecha 26 de junio de 2009 y la sentencia de fecha 23 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 \$46.007.949.- (cuarenta y seis millones siete mil novecientos cuarenta y nueve pesos);
- f) El Decreto Exenta N° 925, 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 "NUÑEZ ROSALES, SABINA con SERVIU REGIÓN DEL MAULE", seguida ante el Primer Juzgado de Letras de Talca, ROL V-127-2006;
- 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 \$46.007.949.- (cuarenta y seis millones siete mil novecientos cuarenta y nueve 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 "NUÑEZ ROSALES, SABINA con SERVIU REGIÓN DEL MAULE", seguida ante el Primer Juzgado de Letras de Talca, ROL V-127-2006, en la Cuenta Corriente del Banco Estado N° 43500095009, hasta por la suma total de \$46.007.949.- (cuarenta y seis millones siete mil novecientos cuarenta y nueve 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.-



Clarisa Ayala Arenas
CLARISA AYALA ARENAS

DIRECTORA SERVIU REGION MAULE

CD / NDA / CA / CVA / cva

DISTRIBUCIÓN

- 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



Ciudad	Fecha	Nº Caja
TALCA	10.08.2012	

ORDEN DE PAGO Nº 144.-

Páguese a	PRIMER JUZGADO DE LETRAS DE TALCA	RUT 60.308.007-6.-
		\$ 46.007.949.-
La suma de	CUARENTA Y SEIS MILLONES SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS.	
Solicitado por	DEPARTAMENTO JURIDICO	
Por concepto de	PAGO DIFERENCIA INDEMNIZACIÓN DEFINITIVA POR EXPROPIACIÓN ORDENADA EN CAUSA CARATULADA "NUÑEZ ROSALES, SABINA CON SERVIU REGIÓN DEL MAULE", ROL V-127-2006. SABINA NUÑEZ ROSALES RUT 1.890.861-1.- 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

[Handwritten Signature]
Vº Bº Funcionario Autorizado

[Handwritten Signature]
Firma Depto Emisor





DISPONE CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS EJECUTORIADAS RECAIDAS EN LOS AUTOS ROL 127-2006, CARATULADOS "NUÑEZ ROSALES 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° 925 /

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 69 de la ley N° 16.742, 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, del fallo de la Corte Suprema al recurso de casación en el fondo y de la sentencia de remplazo dictada por misma Corte y la resolución, también ejecutoriada, que aprueba la liquidación del crédito, recaídas en los autos Rol N° 127-2006, caratulados "NUÑEZ ROSALES con SERVIU REGION DEL MAULE", seguidos ante el Primer Juzgado de Letras de Talca,

DECRETO:

1°.- El Servicio de Vivienda y Urbanización Región del Maule, pagará a doña Sabina del Carmen Núñez Rosales, conforme a las sentencias ejecutoriadas, cuyas copias autorizadas se acompaña, la suma de \$46.007.949.- (cuarenta y seis millones siete



mil novecientos cuarenta y nueve pesos), por concepto de crédito, según liquidación practicada por resolución ejecutoriada recaída en los autos rol 127-2006, caratulados "NUÑEZ ROSALES 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 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 Ítem 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


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
JUAN CARLOS JOBET ELUCHANS
SUBSECRETARIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBSECRETARIO
QUE TRANSCRIBA
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIVISION JURIDICA

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.


MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
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-127-2006
CARATULADO : NUÑEZ ROSALES CON SERVIU

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		\$ 37.367.000
Reajuste		
desde el 11-07-06 (el mes anterior, Junio 2006) al 30-04-2012	24,700%	<u>\$ 9.229.649</u>
Sub -total indemnizacion provosiaria reajustada		\$ 46.596.649
Indemnización Definitiva dictada por sentencia		\$ 64.737.500
de Julio de 2007 (se considera I.P.C. mes anterior junio 2007) a Abril 2012	21,2%	<u>\$ 13.724.350</u>
Sub -total indemnizacion defintiva reajustada		\$ 78.461.850
INTERESES corriente operacones reajustables		
desde el julio 2007 al 30 abril -2012	18,025%	<u>\$ 14.142.748</u>
Sub -total liquidado		\$ 92.604.598
RESUMEN		
Sub -total indemnizacion defintiva reajustada		\$ 92.604.598
Sub -total indemnizacion provosiaria reajustada		<u>\$ 46.596.649</u>
TOTAL A PAGAR AL 30-04-2012		\$ 46.007.949

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, veintitrés de marzo de dos mil doce.

VISTOS:

En autos Rol N° 127-06 del Primer Juzgado Civil de Talca, Rol N° 5.766-09 de esta Corte Suprema, sobre juicio de reclamación del monto de indemnización por expropiación, caratulados "Núñez Rosales Sabina con Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) de la Región del Maule", la entidad expropiante interpuso recurso de casación en el fondo contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca, de fecha veintiséis de junio de dos mil ocho, que confirmó, sin costas del recurso, la de primer grado que se lee de fs. 152 a 157, datada veintiocho de julio de dos mil ocho, -rectificada a fs.167, en relación a la identidad de la demandante doña Sabina del Carmen Núñez Rosales o Sabina Núñez Rosales-, que declaró 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° 2.019 de la ciudad de Talca, de una superficie aproximada de 265,80 metros cuadrados de terreno, 274,7 construidos, incluidas obras complementarias, declarada necesaria para la construcción de la Obra "Mejoramiento Sistema Alameda - 2 Norte, Talca", es la suma de \$64.737.500, más reajustes e intereses corrientes que correspondan entre la fecha del acto expropiatorio y la de su pago efectivo, suma a la que deberá deducirse aquella ya consignada, debidamente reajustada conforme al artículo 14 del DL 2.186. En lo demás, se rechazó el reclamo, sin costas a la demandada por no haber sido totalmente vencida.

Declarado admisible el arbitrio, se trajeron los autos en relación a fojas 226.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el error de derecho denunciado en que se sustenta el recurso en estudio, se refiere a la forma en que la sentencia impugnada ordena pagar los reajustes e intereses 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.

SEGUNDO: Que fundamentando su arbitrio, la reclamada expresa que tales pagos vulneran el artículo 38 de la Ley de Expropiaciones, al disponer dichos aumentos a contar de la fecha del acto expropiatorio 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.

Continuando con el desarrollo del recurso, el recurrente indica 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 afirma-, no estando en mora el órgano reclamado sería improcedente el pago de reajustes e intereses.

Se añade, que teniendo presente los principios de interpretación, la ley especial prima por sobre la general conforme lo dispuesto en los artículos 4 y 13 del Código Civil. 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 cuándo se calcula el interés en las indemnizaciones a plazo y el monto del mismo que se limita a un 8% y, además regula el pago de intereses en el evento de la mora de alguna de las cuotas) e incisos 6°, 7° y 9°. 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.

TERCERO: Que, al explicar la forma cómo la infracción denunciada influye en lo dispositivo del fallo, -asevera- que de haberse analizado correctamente las normas invocadas y al no existir norma legal que autorice el pago de reajustes e intereses del modo ordenado en la sentencia recurrida, no se habría contemplado un daño patrimonial que no se ha causado con la expropiación o que 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.

CUARTO: Que, como ya se adelantara, el motivo octavo de la sentencia de primer grado, confirmada sin modificaciones por la de Alzada, declaró que accederá “al pago de los reajustes que correspondan entre la fecha del acto expropiatorio y la de su pago efectivo y al pago de los intereses corrientes que se devenguen en igual período”, en resguardo del principio de igualdad ante la ley, argumentado que así como la demandada ha señalado que se debe imputar a un eventual aumento de la indemnización, la suma provisoria reajustada, no hay razón alguna para discriminar al particular por el sólo hecho de reclamar un derecho que la justicia le está reconociendo y que la reclamada le desconoció en su oportunidad;

QUINTO: 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.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: 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.

OCTAVO: 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.

NOVENO: 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...”.

DÉCIMO: 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 traspasa 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.

UNDÉCIMO: 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.

DUODÉCIMO: Que conforme al alcance del término "indemnización" explicado en la motivación sexta 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).

DECIMO TERCERO: 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.

DECIMO CUARTO: Que, empero, de acuerdo a lo razonado, efectivamente se ha producido error de derecho en cuanto el fallo impugnado ha determinado el pago de los reajustes e intereses desde una época distinta a la fecha de toma de posesión material del inmueble, disponiendo su cálculo a contar del acto expropiatorio, lo que violenta lo consagrado en el artículo 38 de la la Ley de Expropiaciones, por lo que corresponde acoger el arbitrio de nulidad sustantiva que ha sido planteado por el expropiante de autos.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil **se acoge** el recurso de casación deducido en lo principal de fs. 211, en contra de la sentencia de veintiséis de junio de dos mil nueve, escrita a fojas 209, la que por consiguiente es nula y se

la reemplaza por la que se dicta a continuación, y sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

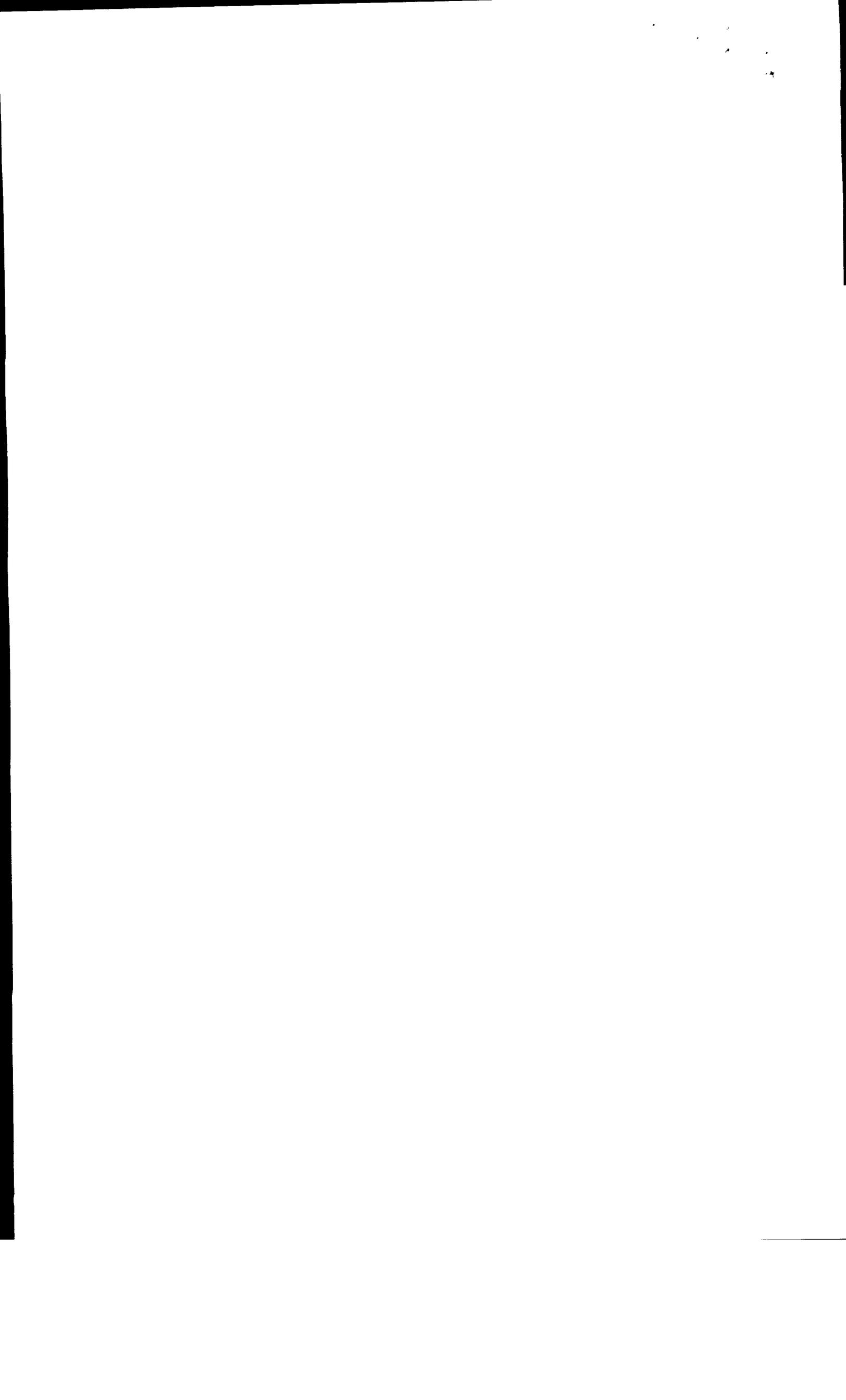
Redactó el Abogado Integrante Sr. Nelson Pozo S.

N° 5.766-2009.

Pronunciado por la Segunda Sala integrada por los Ministros Sres. Milton Juica A., Hugo Dolmestch U., Haroldo Brito C., Alfredo Pfeiffer R. y el abogado integrante Sr. Nelson Pozo S. No firman el Ministro Sr. Brito y el abogado integrante Pozo, no obstante haber estado en la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero y ausente el segundo.

Autorizada por la Ministro de Fe de esta Corte Suprema.

En Santiago, a veintitrés de marzo de dos mil doce, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente, como asimismo personalmente a la señora Fiscal Judicial de la Corte Suprema, quien no firmó.



SENTENCIA DE REEMPLAZO.

Santiago, veintitrés de marzo de dos mil doce.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTOS:

Se reproduce el fallo en alzada que corre de fs 152 a 157, con excepción del inciso quinto de su motivación octava, que se elimina.

En las citas legales se agregan los artículos 647 y 648 del Código Civil; 20 y 38 del Decreto Ley 2.186, de 1978; y, 428 del Código de Procedimiento Civil.

Y SE TIENE, EN SU LUGAR Y ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, corresponde indemnizar al expropiado por el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación y que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

En otras palabras, esta compensación sólo puede referirse a lo necesario para cubrir los menoscabos patrimoniales efectivos sufridos por la reclamante, lo que de ningún modo puede transformarse en un enriquecimiento injustificado para ella.

SEGUNDO: Que en cuanto a los reajustes pretendidos, ellos proceden de la forma señalada en el fundamento quinto de la sentencia de casación y lo

mismo ocurre respecto de los intereses impetrados, según se razonó en la motivación undécima del fallo de nulidad, esto es, en ambos casos, desde la toma de posesión material del bien confiscado y hasta su íntegro reembolso.

TERCERO: Que los intereses otorgados serán los corrientes para operaciones reajustables a que se refiere el artículo 6° de la Ley 18.010.

CUARTO: Que, al pronunciarse en estos términos, y por ende, accederse a los rubros ya expresados en la forma que se indica, además de atenerse a los enunciados principios de la equidad y la lógica frente a la pretensión del Estado en materia de expropiaciones, se cumple con lo prevenido en el artículo 38 del Decreto Ley N° 2.186 de 1978, que manda que la indemnización regulada en definitiva debe cubrir cabalmente el daño patrimonial efectivamente causado con la expropiación, en la medida que sea una consecuencia directa e inmediata de la misma.

Por estas consideraciones y de conformidad además, con lo que disponen los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia apelada de veintiocho de julio de dos mil ocho, que se lee de fojas 152 a 157, rectificadas a fojas 167, **con declaración** que los reajustes y los intereses que por ella se ordena pagar deberán calcularse, en el caso de los primeros, de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha de toma de posesión material del bien expropiado y hasta su pago efectivo; y, en el caso de los intereses, que serán los corrientes para operaciones reajustables, los que se devenguen en igual período.

Regístrese y devuélvase con su agregado.

Redactó el Abogado Integrante Sr. Nelson Pozo S.

N° 5.766-2009.

Pronunciado por la Segunda Sala integrada por los Ministros Sres. Milton Juica A., Hugo Dolmestch U., Haroldo Brito C., Alfredo Pfeiffer R. y el abogado integrante Sr. Nelson Pozo S. No firman el Ministro Sr. Brito y el abogado integrante Pozo, no obstante haber estado en la vista de la causa y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero y ausente el segundo.

Autorizada por la Ministro de Fe de esta Corte Suprema.

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



Jesús Muñoz Morales not.

26-06-09

Recurso 1236/2008 - Resolución: 13912 - Secretaría: CIVIL

Certifico: que se anunciaron para alegar, escucharon relación pública e hicieron uso de su derecho ante los abogados don Roberto Saldías Concha por la parte demandante y don Carlos Vergara Arias por el Ser Chile. Talca, 26 de junio de 2009.

Javiera Meza Fuentes.

Relatora Ad-Hoc.

Talca, veintiséis de junio de dos mil nueve.

Proveyendo la presentación de fojas 200: Por acompañado.

Visto y teniendo presente:

Que a esta Corte, no se le concedió más competencia que mantener como suma expropiatoria la fijada comisión de pentos.

Y atendido el mérito de los antecedentes, y lo dispuesto en los artículos 145 y 186 del Código de Procedir Civil, **SE CONFIRMA**, la sentencia apelada de veintiocho de julio de dos mil ocho, escrita de fojas 152 a 156, sin costas del recurso, por estimarse que hubo motivo plausible para alzarse.

Regístrese y devuélvase, con su agregado.

Rol N° 1.236-2008 Civil

copy 14-02-08

7/152

ORDEN N°
CAUSA ROL N° 127-2006
NUÑEZ ROSALES, SABINA
CON SERVIU
JUICIO EXPROPIACION, RECLAMACION MONTO DE INDEMNIZACION

Talca, veintiocho de julio de dos mil ocho.

VISTOS:

A fojas 27, doña Sabina del Carmen Núñez Rosales o Sabina Núñez Rosales, dueña de casa, domiciliada en calle 2 norte N° 2019 de Talca, reclama 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 con domicilio en calle 2 norte N° 925 de Talca, solicitando tener por interpuesta la reclamación del monto de la indemnización fijada provisoriamente por la Comisión de Peritos en la suma de \$37.310.017 por la expropiación de su inmueble, admitirla a tramitación y, en definitiva acogerla íntegramente declarando que se fije el monto definitivo de la expropiación en la suma de \$87.310.017, según el detalle, sin perjuicio de la suma mayor o menor que atendido los antecedentes que obran en la causa, se sirva determinar, descontando si lo estima, la indemnización provisoria consignada en la causa en la parte correspondiente; a) Terreno: \$43.699.360 por los 294 metros cuadrados de terreno a razón de \$148.637,28 el metro cuadrado que es equivalente a ocho unidades de fomento según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la presentación del reclamo; b) Edificación: \$41.715.657 por las 290,90 metros cuadrados edificados según el detalle; 1) \$22.736.857 por los 105,63 metros cuadrados que están contruidos con adobe alta calidad y cuya simbología de tasación es C3 a razón de \$215.250 cada metro cuadrado. 2) \$17.908.800 por los 106,60 metros cuadrados que están contruidos con madera alta calidad y cuya simbología de tasación es E3 a razón de \$168.000 cada metro cuadrado. 3) 1.070.000 por los 53,50 metros cuadrados que están contruidos con galpón madera y cuya simbología de tasación es GE3 a razón de \$20.000 cada metro cuadrado; c) Obras Complementarias: \$1.895.000, según desglose: \$508.000, por reja metálica sobre cimientto de hormigón; \$70.000, por acceso pavimento; \$441.000 por parrón 4 parras de 30 años en estructura; \$60.000 por nisperos de h=4,0 metros; \$60.000 por limones de h=5,0 metros; \$36.000, por diversas plantas ornamentales; \$300.000, por terraza en pavimento de radier incluye lavadero y estructura metálica con cubierta de plansa; \$120.000 por un olivo grande entregando aceitunas; \$120.000, por una higuera blanca; \$120.000 pro dos ciruelos, uno grande y uno chico; \$30.000, por un granado chico; \$30.000 por un naranjo. Que la suma determinada 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, con costas.

A fojas 42, 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 doña María Cristina Veas Jiménez, 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 \$37.637.000, 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 en costas.

A fojas 110 vuelta, se abre un término especial de prueba, rindiéndose la de autos.

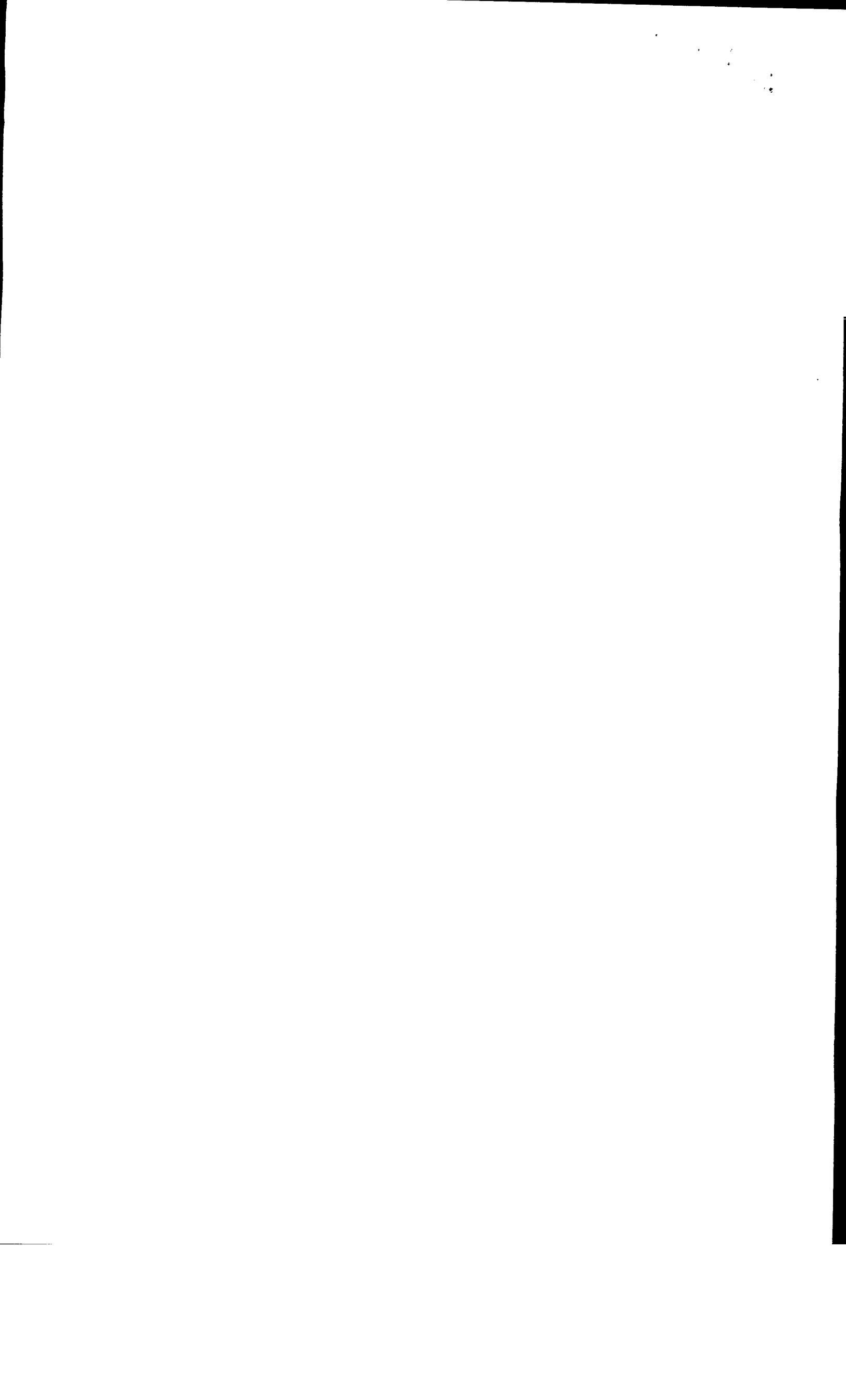
A fojas 149 vuelta, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

PRIMERO: A fojas 27, doña Sabina del Carmen Núñez Rosales o Sabina Núñez Rosales, dueña de casa, domiciliada en calle 2 norte N° 2019 de Talca, reclama 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 con domicilio en calle 2 norte N° 925 de Talca, solicitando tener por interpuesta la reclamación del monto de la indemnización fijada provisoriamente por la Comisión de Peritos en la suma de \$37.310.017 por la expropiación de su inmueble, admitirla a tramitación y, en definitiva acogerla íntegramente declarando que se fije el monto definitivo de la expropiación en la suma de \$87.310.017, según el detalle, sin perjuicio de la suma mayor o

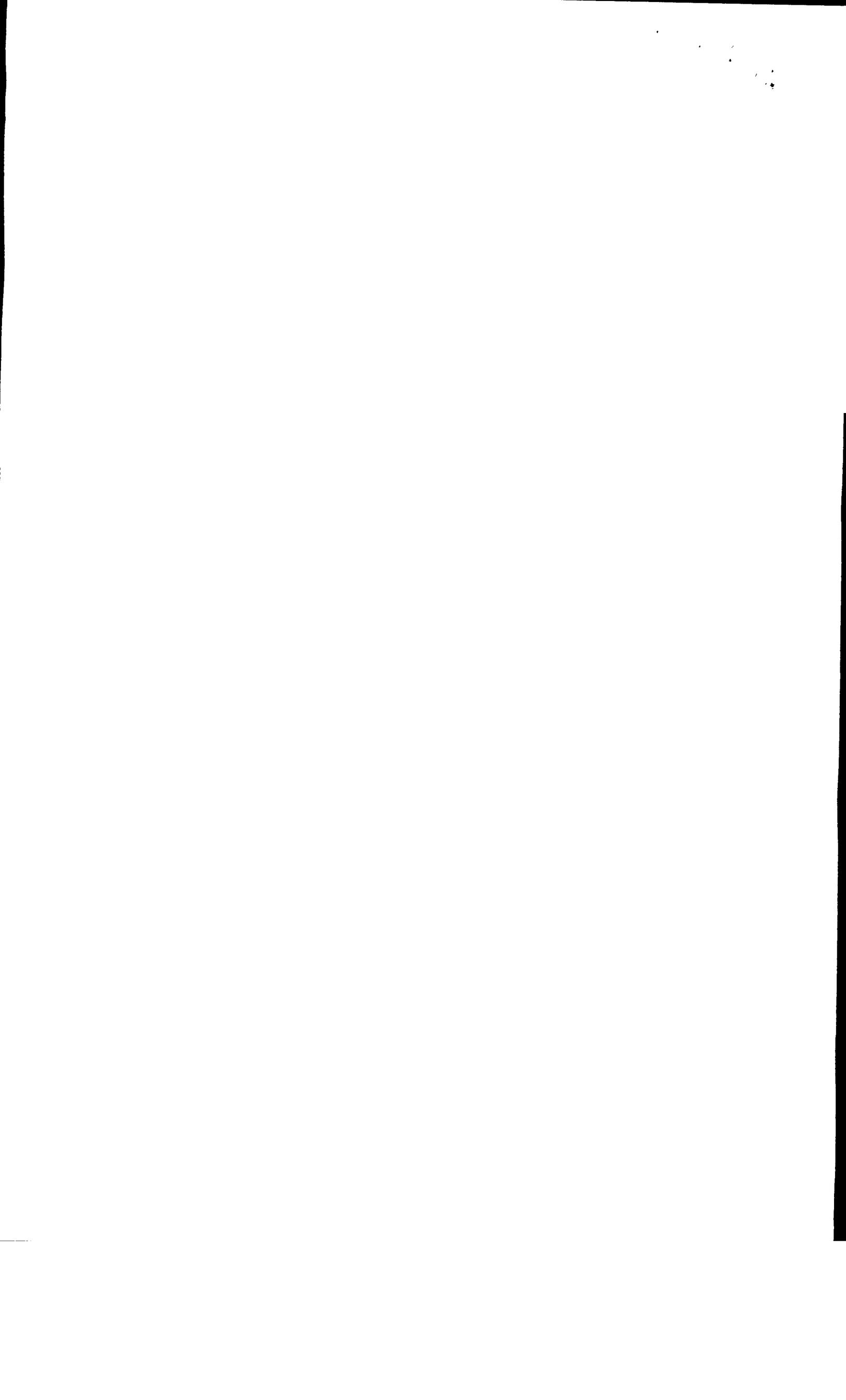
27

menor que atendido los antecedentes que obran en la causa, se sirva determinar, descontando si lo estima, la indemnización provisoria consignada en la causa en la parte correspondiente; a) Terreno: \$43.699.360 por los 294 metros cuadrados de terreno a razón de \$148.637,28 el metro cuadrado que es equivalente a ocho unidades de fomento según el valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la presentación del reclamo; b) Edificación: \$41.715.657 por las 290,90 metros cuadrados edificados según el detalle; 1) \$22.736.857 por los 105,63 metros cuadrados que están contruidos con adobe alta calidad y cuya simbología de tasación es C3 a razón de \$215.250 cada metro cuadrado. 2) \$17.908.800 por los 106,60 metros cuadrados que están contruidos con madera alta calidad y cuya simbología de tasación es E3 a razón de \$168.000 cada metro cuadrado. 3) 1.070.000 por los 53,50 metros cuadrados que están contruidos con galpón madera y cuya simbología de tasación es GE3 a razón de \$20.000 cada metro cuadrado; c) Obras Complementarias: \$1.895.000, según desglose: \$508.000, por reja metálica sobre cimiento de hormigón; \$70.000, por acceso pavimento; \$441.000 por parrón 4 parras de 30 años en estructura; \$60.000 por nísperos de h=4,0 metros; \$60.000 por limones de h=5,0 metros; \$36.000, por diversas plantas ornamentales; \$300.000, por terraza en pavimento de radier incluye lavadero y estructura metálica con cubierta de plansa; \$120.000 por un olivo grande entregando aceitunas; \$120.000, por una higuera blanca; \$120.000 pro dos ciruelos, uno grande y uno chico; \$30.000, por un granado chico; \$30.000 por un naranjo. Que la suma determinada 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 al pago de las costas de la causa. Indica que consta de las publicaciones certificadas y efectuadas el 15 de marzo de 2006 en el Diario Oficial de Chile y en el Diario La Prensa, que por resolución N° 138 de 28 de diciembre de 2005 del Serviu Región del Maule, se ordenó la expropiación total del inmueble de su propiedad ubicado en la Cooperativa 2 norte, sitio N° 6 o en la calle 2 norte N° 2019 de Talca, la que tiene una superficie aproximada de 265,80 metros cuadrados de terreno, enmarcado en el polígono A-B-C-D-A según el plano N° 826-2006, rol de avalúo N° 826-06 de la Comuna de Talca. Consta de la copia de inscripción con certificado de dominio vigente de fojas 1.764 número 1.838 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, año 1982, que el inmueble es de su exclusiva propiedad, lo adquirió por escritura pública de adjudicación celebrada el 31 de agosto de 1982, otorgada ante Notario Público de Talca don Juan Bianchi Astaburuaga. Consta del informe de fojas 27, por la expropiación total de este inmueble por la Comisión de Peritos formada por los Arquitectos Patricio Durán Marcos y Pedro Pablo Cruz Weston y el Constructor Civil, Rodrigo Silva Lazo, fijó la indemnización provisional en la suma de \$37.367.000, debiendo ser aumentada a la suma de \$87.310.017. La tasación de cada metro cuadrado de terreno se debe aumentar a 8 Unidades de Fomento, esto es \$148.637,28 cada m2 por cuanto actualmente existe un interés comercial y habitacional por el terreno expropiado, por estar ubicado en un sector de creciente desarrollo urbano y comercial. 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, esta conectado con la Ruta 5 sur. 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

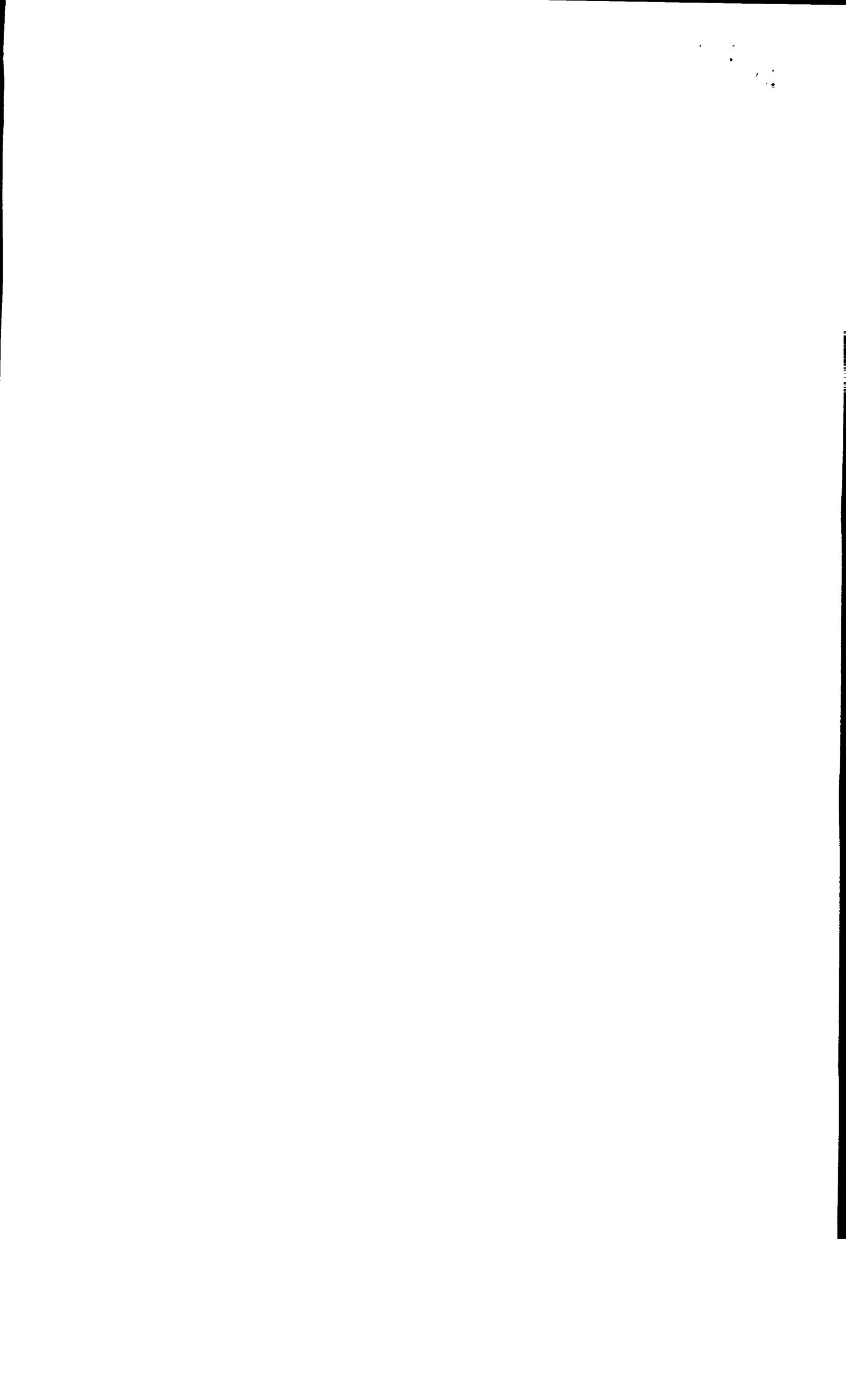


abandonados, está vendiendo los terrenos con un valor de ocho unidades de fomentos el metro cuadrado, esto es a \$148.637,28 el metro cuadrado, según el valor de \$18.579,66 que tiene la Unidad de Fomento a la fecha de este reclamo. La injusticia y arbitrariedad continúa porque, tal como se acredita 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; informe que fue acompañado por el propio Serviu en el marco de la causa rol N° 06-2007 sobre expropiación que conoce este mismo Primer Juzgado de Letras de Talca. En consecuencia, la tasación fiscal del terreno ascendente a la suma de \$11.961.000 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 fijó por la edificación de 265,73 metros cuadrados en el inmueble expropiado a la suma de \$24.723.000 a razón de \$90.000 por cada metro cuadrado de construcción, por lo que debe ser aumentada a la suma de \$41.715.657.- por constituir una cifra realmente abusiva y lesiva a sus derechos como propietario. Tal como lo indica el informe de tasación acompañado a fojas 27, el inmueble expropiado tiene una construcción de dos pisos. Primer Piso: albañilería reforzada estucada, cielos y pisos en madera, ventanas metalizas con protecciones, pisos de baño cerámico y azulejos en sector duchas. Segundo Piso: escalera en madera, muros en tabiquería mader,a madera – adobe, cielos de madera, pisote madera, estructura de techumbre y madera y cubierta de zinc; calzada de hormigón, aceras y soleras del mismo material. 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 294 metros cuadrados construidos en la suma de \$41.715.657. En cuanto a las obras complementarias, existentes en el terreno expropiado, tasadas provisoriamente en \$370.000 solicita que ellas sean aumentadas a la suma de \$1.895.000. 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 \$37.367.000 un inmueble que, tal como lo indica el informe de Tasación de fojas 27, tiene una construcción de dos pisos.

SEGUNDO: A fojas 42, 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 \$37.637.000, 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 fundamenta de la siguiente manera. En cuanto a la superficie de terreno expropiado es de 265,8 m2, tal como consta del plano de expropiaciones acompañado en estos autos y no la superficie de 294 m2 que erróneamente señala la actora en su reclamación. Señala su disconformidad con el monto fijado por la comisión de peritos y señala que esta debería ser aumentada a \$148.637,28 por metro cuadrado de superficie de terreno expropiado equivalente a 8 unidades de fomento, según su valor a la fecha de la presentación de la reclamación, cuyo total por los 276,69 metros cuadrados de superficie de terreno sería la suma total de \$43.699.360, 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 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, señala la actora que la suma de \$24.723.000 por la superficie edificada expropiada fijada por la comisión de peritos debe ser aumentada a \$41.715.657, dicho monto es absolutamente desproporcionado y no se ajusta a la realidad, la comisión de peritos se ciño estrictamente a la realidad y a los procedimientos preestablecidos para fijar el real valor del metro cuadrado de la superficie edificada. La reclamante sostiene, erradamente que la superficie edificada expropiada sería de 290,90 m2 pero el plano de expropiaciones comprende 274,7 m2 que es la superficie realmente expropiada, razón por la cual la comisión de peritos en su informe solo comprende esa superficie. Argumenta que de conformidad con lo establecido en la resolución exenta N° 8 del Servicio de Impuestos Internos del 18 de enero de 2006, que fijo el valor de cada metro cuadrado de edificación, la tasación de la construcción emplazada en el inmueble expropiado asciende a la suma de \$41.715.657; monto que según lo afirma la reclamante habría sido manifestado por el arquitecto Pablo Arriagada Díaz, por el ingeniero Constructor Roberto Rojas Núñez y por el ingeniero geomensor Carlos Encina Gutiérrez, quienes visitaron e inspeccionar el inmueble expropiado, de acuerdo a la tabla de simbología de tasación que se establece en el anexo 4 de la Resolución Exenta N° 8 y que por lo cual los profesionales antes nombrados estiman que los supuestos 290,90 m2 construidos tienen una tasación fiscal ascendente a la suma de \$41.715.657.- En cuanto a las obras complementarias, la actora considera injusta y arbitraria la suma de \$683.0000.- fijada, sin justificar el aumento del valor fijado por la comisión de peritos, solo califica de injusta y arbitraria la tasación efectuada por la comisión. Por último, 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

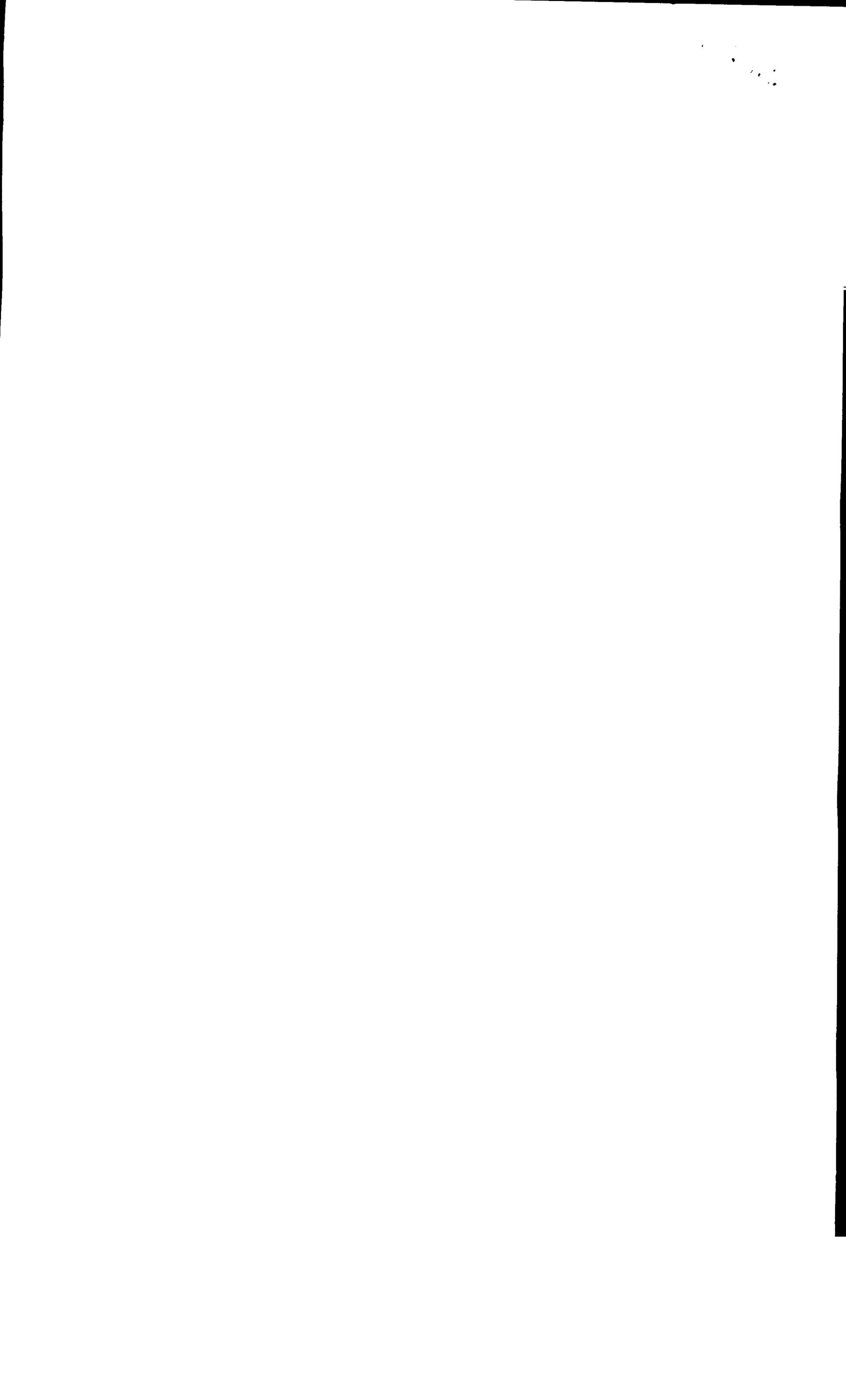


en el que se podría vender el inmueble en condiciones normales de mercado a la fecha de la tasación. Esta evaluación debe considerar, al menos la calidad de la propiedad respecto a lo que se observa en el mercado de propiedades similares a igual fecha debiendo tenerse presente aspectos como es la localización, 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 por la expropiación en la suma de \$28.067.950. 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 proyecto carece de calidad desde el punto de vista arquitectónico por lo que es limitado el grado de atracción y demanda que este inmueble ejerce sobre su mercado respecto de otros inmuebles que competen por igual demanda. En la presente reclamación, el expropiado solicita se le indemnice en un monto equivalente a \$140.000 por concepto de m2 de la edificación existente, sin considerar el valor del terreno que lo valoriza en la cantidad de \$148.637 el m2. A su juicio y según se acreditará, los valores indicados y que se reclaman, superan en mas de un 133% el monto real del valor del bien expropiado. Por lo que no se han causado perjuicios por la expropiación del inmueble no habiendo fundamento para que la reclamante solicite una indemnización superior en más de un 133% del monto fijado por al comisión tasadora. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República y a lo señalado en el Decreto Ley N° 2.186 de 1978, artículo 3, la indemnización solo debe cubrir los daños que efectivamente se generen al expropiado a causa directa del acto expropiatorio, lo que no puede generar una especulación comercial del valor de la propiedad. 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 de fojas 1.764 número 38 de fecha 25 de octubre de 1982, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fojas 1; copia de publicación en el Diario Oficial de Chile, el día 20 de enero de 2006, de fojas 2; copia de Resolución Exenta Servicio de Impuestos Internos N° 8 de fecha 18 de enero de 2006, emitida por página web, de fojas 3; copia de anexo 1, Consideraciones General para la Tasación sacada de página web de fecha 17 de agosto de 2006, de fojas 5; copia de anexo N° 2 Tasación de construcciones Definiciones Técnicas, de fojas 6; copia de anexo 3, Glosario Técnico de Construcciones, de fojas 15; copia anexo N° 4, Tablas de Valores Unitarios de Construcciones, de fojas 17; copia de informe de tasación, monto provisional de la indemnización por la expropiación del inmueble, de fojas 19; copia de publicación en el Diario El Centro de fecha 23 de abril de 2006, de fojas 21; copias autorizadas de títulos de Arquitecto de don Pablo Arriagada Díaz, de fojas 22; del Ingeniero de Ejecución en Geomensura de don Carlos del Carmen Encina Gutiérrez, de fojas 23 y del Ingeniero Constructor de don Roberto Rojas Núñez, de fojas 24; plano de la propiedad expropiada de doña Sabina Nuñez Rosales, Cooperativa 2 norte sitio 6 Talca, elaborado por el Arquitecto don Pablo Arriagada Díaz, de fojas 25; copia de 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 137; copia de sentencia dictada por el Primer Juzgado de Letras de Talca, causa rol N° 06-2007, caratulada Sociedad de Inversiones T y R Limitada con Serviu, de fecha 11 de septiembre de 2007, de fojas 142. Prueba Testimonial: Comparece don Pablo Arriagada Díaz, quien señala a fojas 112,

27

que a mediados del 2006 fue a ver la casa de Sabina Núñez que está ubicada en la 2 norte entre 13 y 14 oriente la que después de inspeccionarla, tasó el terreno y su construcción. El inmueble tiene 294 m² de terreno y tasó el metro cuadrado en 8 unidades de fomento pro lo que el terreno en su totalidad lo tasó en \$43.699.360. Lo tasó en ese precio porque actualmente en el mercado inmobiliario se transa en 8 unidades de fomento el metro cuadrado de terreno como por ejemplo Ferrocarriles del Estado que está vendiendo en ese precio sus terrenos ubicados entre la 11 y 12 oriente con 2 norte ya que la empresa Invia se los tasó en ese precio. De acuerdo a lo que observó en la visita, en el terreno hay 265,73 m² edificados los que tasó en \$41.715.657 a \$156.985 cada metro cuadrado. La tasación la hizo de acuerdo a la escala de tasación que establece la circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos para lo cual establece distintas categorías y le asigna a cada uno de ella el precio de tasación. De acuerdo a esta circular constató que hay 105,63 m² cuya construcción es de clase C calidad 3 en donde el valor de cada metro cuadrado es de \$215.250 por lo que su valor es de \$22.736.857. Esta construcción es buena ya que está construida de albañilería armada con fundaciones y estructura soporte de hormigón armado que en el curso de los años ha tenido mejoras. Los 106,60 m² restantes están contruidos con madera de buena calidad y con terminaciones satisfactorias las que están calificadas como una construcción de clase E calidad 3 cuya tasación de acuerdo a la circular es de \$17.908.900 a \$168.000 el m². Toda la construcción que ha señalado hasta hora no tiene fallas estructurales a diferencia de los últimos 53,50 m² que valen \$1.070.000 que corresponde a un galpón de madera de muy mala calidad que si evidencia fallas estructurales y por ello los tasó en \$20.000 cada metro cuadrado ya que está calificada como una construcción de clase GE calidad 3. La tasación la hizo conforme a los parámetros que establece la circular N° 8 y la depreciación que ha sufrido el inmueble por su antigüedad. El único antecedente que se tuvo para concluir que existen 294 m² de terreno y no 265,80 m² y que existen 26573 m² construidos y no 274,70 m², es que las mediciones la hicieron con huincha y un teodolito de manera que es difícil por decir imposible que se equivocaran. En la visita también observó la existencia de obras complementarias cuyo valor comercial los tasó en la suma de \$1.895.000. El plano que se le exhibe y que rola a fojas 25, lo reconoce fue uno de los que hizo el plano y la firma que aparece es la suya. Le consta 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 ninguna transacción realizada en el sector. La medida de frente de la propiedad es de 9,10 metros lineales. El escaso frente del inmueble no incide en el valor comercial. El destino de la propiedad es habitacional y no tiene importancia que el inmueble tenga destino comercial o habitacional. Presentó a estrado a don Roberto Hernando Rojas Núñez, quien señala a fojas 116, que en el año 2006, confeccionó el plano y la tasación de un inmueble que había expropiado al Serviu ubicada en la 2 norte N° 1019. El terreno que expropió el Serviu tiene 294 m² los que decidió tasar en \$43.699.360 a razón de 8 unidades el metro cuadrado porque ese es el valor que tiene en el mercado inmobiliario del sector ue da cuenta de un aumento de la plusvalía comercial de las propiedades como lo dijeron unos corredores de propiedades que dijeron que supera los 8 unidades de fomento el valor del metro cuadrado de terreno. Por lo observado en el terreno, existen 265,73 m² construidos los que a su juicio tienen un valor de \$41.715.65 a razón de \$156.985 el m². En general la propiedad no presenta fallas estructurales a pesar de su antigüedad y sus instalaciones interiores están completas y en buen estado. Para tasar la propiedad inspeccionó la calidad de la construcción del inmueble y la antigüedad y estado de conservación del inmueble y de acuerdo a estas consideraciones aplicó los valores que se establecen en la tabla de valores unitarios que está en al circular N° 8 del Servicio de Impuestos Internos. De acuerdo a la calidad de la construcción hay 105,63 m² que valen \$22.857 a razón de \$215.25 cada m² pro ser una construcción clase C calidad 3 y que están contruidos con albañilería armada con fundaciones y estructura soportante de hormigón armado en donde la calidad de sus materiales de construcción y terminaciones son bastante buenas. También hay 106,60 m² que tasó en 17.908.800 a \$168.000 cada m² de edificación que corresponde a una edificación madera de muya buena calidad con terminaciones satisfactorias que cumple con las exigencias para ser una construcción de clase E calidad 3 y finalmente existen 53,50 m² construidos que corresponde a un galpón con estructura y revestimientos de madera que evidencia fallas en su estructura ya que los materiales utilizados son de muy mala calidad y por ello los tasó en \$1.070.000 a \$20.000 cada m² que es el valor que establece la circular N° 8 para una construcción de clase GE calidad 3. Puede afirmar que todas las mediciones que recogieron en la visita al inmueble fueron hechas 2 veces y eso es lo que vieron en el terreno. Las obras



complementarias que existente n el inmueble los tasó en \$1.895.000 y ellas destacan la terraza de radier con estructura metálica que sirva de lavadero; el hormigón que sirve para la colocación de pilares; los 24 m2 de reja metálica y el parrón y el cerco de 44 metros lineales que está en el patio trasero colindante con los vecinos. El plano que se le exhibe y que rola a fojas 25, es el que confeccionó y reconoce la firma estampada en ella con suya. Le consta lo señalado porque visitó el inmueble y las mediciones y tasaciones las hizo en forma responsable con lo conocimiento que tiene como ingeniero constructor. No conoce ninguna transacción realizada en el sector. La medida de frente de la propiedad es de 9,10 metros lineales. El escaso frente de la propiedad no incide en el valor comercial. El destino de la propiedad es habitacional y para tasar el terreno no tiene importancia que tenga destino comercial o habitacional.

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, inscrita a fojas 4.738 número 1.751 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fecha 20 de marzo de 2006, a fojas 125; 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 126; 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 127; 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 128; copia de inscripción de dominio de la propiedad de doña Magna Lucia Martínez Martínez, de fojas 22.568 número 7.928 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talca, de fojas 129; copia de informe de tasación de la propiedad de doña Sabina Núñez Morales, de fecha 23 de diciembre de 2005, de fojas 130; Prueba Testimonial: Comparece don Paulo Cesar Torres Orellana, quien señala a fojas 119, que conoce de los inmuebles expropiados para la ejecución del Proyecto Alameda Dos Norte, en ella se nombro como miembros de la comisión de peritos que elaboró el informe de tasación materia de este juicio entre otros a sus colegas Patricio Durán y Pedro Cruz, se trata de arquitectos de una reconocida trayectoria profesional y de una intachable y honorable conducta profesional, con un extenso y reconocido currículum en materia de tasaciones, ya que ellos generalmente son nombrados peritos tasadores por organismos como el Ministerio de Obras Públicas y por los Bancos de la ciudad para que tasan inmuebles, ello sin duda avala su trabajo absolutamente profesional y objetivo, como el efectuado respecto del lote expropiado. En el señalado Proyecto se expropio un inmueble ubicado en calle 2 norte entre 13 y 14 oriente, en el cual existía una casa habitación de tipo vivienda económica la que formaba parte de un antiguo conjunto habitacional con construcciones de mediana calidad y calificadas como viviendas del tipo económicas. Respecto de las medidas del terreno, este era de aproximadamente 9 metros de frente por unos 30 de fondo, siendo su superficie total de 265 m2 más o menos, considerando su ubicación, está ubicado en la parte posterior del Hospital Regional con la calle dos norte de por medio, donde circula gran número de vehículos y hacia al norte su deslinde es un sitio eriazo, lo cual incide negativamente en su valor comercial, al estar cerca de Hospital lo cual produce aglomeración de personas, congestión vehicular y una gran contaminación acústica y tomando en cuenta que por el norte deslinda con un sitio eriazo lo que hacia a la propiedad muy vulnerable desde el punto de vista de su seguridad, todo ello desvaloriza al inmueble en su valor comercial, por todo lo expuesto el valor del m2 de terreno no es superior a \$45.000. En relación a las edificaciones existentes, estaban en regular estado de conservación pues se trataba de edificaciones de una antigüedad de más de 30 años, ya que ella formaba parte de un antiguo conjunto habitacional, todo lo señalado incide en su tasación, se trataban de una construcción de dos pisos, el primero era de albañilería con techumbre de madera y cubierta de zinc, sus divisiones interiores eran de madera de Internit, el segundo era de madera, en atención a lo expuesto puede afirmar que el valor del m2 de construcción del inmueble expropiado no puede ser superior a \$90.000 el m2. Por último es atingente señalar que el inmueble expropiado no puede ser comparado con las propiedades ubicadas en el sector en que se encuentra establecido el barrio de mayor plusvalía de la ciudad, esto es, nor-oriente de Talca, como por ejemplo los sectores de Las Rastras, Parque Universitario, en ellos es reconocido su alto valor comercial del terreno como asimismo la alta calidad de las construcciones allí existentes. Todo lo señalado loase en atención a que apreciaba el inmueble expropiado porque circula habitualmente por calle dos norte, por lo demás, tiene un diplomado en tasación inmobiliaria y es

27

arquitecto de profesión lo que le permite tener los conocimientos técnicos necesarios para señalar los valores que ha mencionado. Además, tiene la calidad de tasador, posee una completa base de datos de los valores de todos los sectores de la ciudad y en el caso del inmueble expropiado puede afirmar que su valor comercial tomado en consideración la superficie de su terreno y las construcciones que existían, de acuerdo a las características antes señaladas, su valor comercial no puede ser superior a \$38.000.000.- Presentó a estrado a doña Verónica Alejandra Baeza Plasser, quien señala a fojas 122, que el inmueble se encuentra ubicado en calle 2 norte con 13 oriente, la propiedad consta de una superficie de 265 m² de terreno, con 9 metros frente y 30 metros de fondo y de unos 275 m² la construcción de la vivienda, pro ser de dos pisos. Por sus conocimientos técnicos, por su profesión de Arquitecto, y además el hecho que circula permanentemente por esa cuadra, estima que el inmueble no podría tener un valor comercial superior a \$38.000.000. La razón de esto, es porque el emplazamiento de la vivienda y las características del barrio, que posee un comercio menor, como almacén de barrio, un taller mecánico, una imprenta y una funeraria, hacen que el valor del m² de terreno debería ser de \$45.000. Las características de la vivienda en si, su materialidad de un primer piso en albañilería y un segundo piso de madera, y techumbre de madera y cubierta de zinc y por el evidente deterioro de la misma, el valor del metro cuadrado de construcción, debería ser de \$90.000.- Absolución de Posiciones: Citó a absolver posiciones a doña Sabina Núñez Rosales, quien al tenor del pliego de posiciones de fojas 135, señala a fojas 136, que cree que su casa valía cincuenta millones de pesos. El inmueble expropiado deslindaba hacia el norte con una cancha de fútbol. No es cierto que el valor del metro cuadrado de edificación del inmueble no es superior a los \$90.000, porque costaba mucho más, era toda buena su casa, construida con buenos materiales. Cree el valor del metro cuadrado de superficie costaba más que \$45.000. Las edificaciones de su casa se encuentra en buen estado, porque tenía un buen baño, buena cocina y era una casa grande, que tenía seis dormitorios, living comedor, cocina y baño y hacia poco que hecho arreglos al baño, el que tenía cerámica, tina, de todo. El monto que se le pago por el inmueble expropiado no indemniza el daño patrimonial causado. No esta de acuerdo con que es el precio justo el que le pagó, ya que tenía en la casa árboles y tenía de todo, lo que quedó allá. El inmueble expropiado tenía una construcción de más 30 años de antigüedad.

QUINTO: Que a fojas 54 y siguientes, don Kristian Martínez Cortes, evacua el informe pericial, señalando que después de visitar el inmueble ubicado en calle 2 norte N° 2019 de Talca, y de tener en consideración todos los factores físicos, técnicos y económicos del inmueble expropiado tanto del terreno como de la construcción y las obras complementarias emplazadas en ella son, entre otros, la ubicación del inmueble, los metros cuadrados construidos y la 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 están 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 propiedades y las conclusiones a que se llegó al visitar distintos conjuntos residenciales y constar la calidad de su construcción y su precio de venta comparado con la construcción del inmueble expropiado, y el hecho de que el inmueble expropiado es de dos pisos, tiene patio, seis dormitorios, cocina, living- comedor, baños, dos salas de estar, tasa como valor comercial del inmueble la suma de \$70.004.900.- desglosándose en terreno; \$35.280.000 por los 294 metros cuadrados de terreno a razón de \$120.000 cada metro cuadrado. Construcción. \$34.724.900 por los 265,66 metros cuadrados construidos a razón de \$130.711 cada metro cuadrado. Obras complementarias \$1.500.000.

SEXTO: A fojas 78, don Patricio Fernando Casagrande Ulloa, evacua el peritaje, 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 35 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. La diferencia de especies en obras complementarias entre tasación y demanda, la comisión de peritos debió corroborar las especies existentes en terreno y debió además acompañarlos el propietario, por lo cual estas diferencias no debieran ser y que cuando la parte demandante se dio cuenta de esto debió solicitar la visita de personal del Serviu para que emitieran un informe de esta diferencia o en su defecto debió solicitar la visita de un ministro de fe que diera fe de esto. El valor de la tasación del lote 6 en esta pericia es de \$37.367.000, debido a que no se encontró un fundamento que permita incrementar el valor determinado por 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. 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 al total de la superficie expropiada, 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 2 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, pues 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 se traducirá a unidades de fomento a

10

1264
1250 82 dice 284m²

Atc

valor del día del reclamo. En este sentido debe señalarse también que hay diferencia no menor en cuanto a los metros de superficie, acogiéndose la demanda en cuanto a señalar que lo expropiado son los 294 metros cuadrados que indica el actor, por ser lo que expresamente señala el título de fojas 1; por lo que multiplicado el valor acá fijado de del metro cuadrado expropiados por los 294 metros de superficie da un valor de la superficie, al día de la reclamación, de \$29.400.000.- razón por 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 274,7 metros que señala la reclamada, toda vez que si bien el plano acompañado por la misma reclamante, da una superficie levemente mayor como la construida, ello no aparece en los demás antecedentes de autos, obstándose por mantenerse los 274,7 metros. En cuanto al valor del metro cuadrado construido, la reclamante lo fija en valores diferenciados, todos superiores a los establecido y ratificado por el perito de la reclamada. Al no existir acuerdo el tribunal lo fijara en un valor único y no diferenciado para cada metro, en la suma de \$125.000.-, 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 \$34.337.500. En cuanto a las obras complementarias, la reclamante la tasa en \$1.895.000.- y la reclamada, en \$683.000, al no existir acuerdo, y existiendo una diferencia importante, el tribunal las pondera en la suma de \$1.000.000.-.

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. Lo anterior es toda vez que debe respetarse el principio de igualdad ante la ley, pues así como la demandada ha señalado que se debe imputar a un eventual aumento de la indemnización, la suma provisoria, reajustada, no hay razón alguna para discriminar al particular pro el solo hecho de reclamar un derecho que la justicia le está reconociendo, y que la reclamada le desconoció en su oportunidad, por lo que resulta plenamente procedente reclamar, a lo menos, en iguales condiciones que reclama la demandada de autos.

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 octavo 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 \$125.000.-, como asimismo las obras complementarias se avalúan en la suma de \$1.000.000.-, todo lo anterior con los reajustes y los intereses y RECHAZANDOSE en lo demás pedido;

II Que, consecuente con lo anterior, la indemnización definitiva que deberá pagar la demandada es la suma total de \$64.737.500.-, debidamente reajustada y con los intereses corrientes, suma a la cual deberá deducirse lo ya consignado, debidamente reajustado conforme al artículo 14 del Decreto Ley 2816;

III QUE NO SE CONDENA EN COSTAS a la demandada por no haber sido totalmente vencida.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, Archívese.

Resolvió, don Gerardo Bernales Rojas, Juez Titular. Autoriza, don Juan Montecinos Vergara, Secretario Subrogante.

64.737.500.
- 37.367.

27.370.500.

