



POR J. TRONCOSO OSTORNOL

En Avenida Las Condes, a la altura del 11.956, la Municipalidad de Vitacura concretó una expropiación para el ensanche de la mencionada arteria. Pero, en 2020, la Inmobiliaria Emarco inició un litigio legal, solicitando un pago mayor por la porción enajenada. Tras perder en primera y segunda instancia, la empresa llevó la disputa hasta la Corte Suprema.

Todo partió en 2019, cuando el municipio decretó la expropiación de una franja de 615,97 metros cuadrados (m²) en la zona, a las puertas del desaparecido Club de Campo Vitacura y donde se están desarrollando una serie de proyectos de edificios habitacionales.

La comisión de peritos fijó un pago de UF 70,91 por metro cuadrado, equivalente a \$ 1.225 millones por el terreno a la fecha de la enajenación.

La inmobiliaria (cuyo predio afectado por la expropiación supera los 36 mil m²) reclamó ante la justicia e impugnó el monto provisional de indemnización fijada por los peritos, solicitando que no fuera inferior a UF 123,25 por cada metro cuadrado ó UF 75.917,46 por el total de la expropiación, equivalentes a la fecha de su demanda a \$ 2.188 millones (\$ 2.915 millones actuales).

Entre sus argumentos para exigir una mayor indemnización, la empresa recordó que el terreno se emplaza en la comuna de Vitacura ("en que el metro cuadrado construido es el más caro de la Región Metropolitana", dijo) y que ahí -según el privado- se permite levantar edificios de nueve pisos de altura (31,5 metros).

Además, destacó que en los predios colindantes con el inmueble expropiado se están ejecutando, ya desde antes de la expropiación, importantes desarrollos inmobiliarios por parte de las empresas Moller & Pérez-Cotapos, la Inmobiliaria y Constructora MPC y FFV, con departamentos con precios "en verde" superiores a las UF 26 mil.

La empresa enfatizó que estos antecedentes no se consideraron ni se analizaron por la comisión para



Expropiación en plena Av. Las Condes desata millonaria disputa entre inmobiliaria y municipio

■ Emarco exige indemnización de casi el doble de lo decretado por una comisión de peritos definida por la alcaldía de Vitacura, que rechaza petición del privado. La Corte Suprema zanjará la discrepancia.

efectos de determinar el precio del inmueble expropiado.

La postura de Vitacura

El municipio, por el contrario, sostuvo que el terreno expropiado está afectado en un 100% a utilidad pública, es decir, que puede ser utilizado solo como área de vialidad urbana, quedando restringida la posibilidad del desarrollo de edificaciones o proyectos de inversiones inmobiliarias que pudieran dotarlo de rentabilidad en un futuro.

"Es ineludible concluir que el valor de parte de los terrenos con estas características es distinto de aquella parte de los mismos en los que sí puede construir, siendo el valor del primero muy inferior ya que, precisamente, la afectación mencionada es una obligación para el desarrollo de todo proyecto inmobiliario en él", sostuvo el municipio, el cual añadió que la ejecución de las obras y cesión de dicha franja de terreno trae como consecuencia "una compensación de la pérdida del terreno afecto de utilidad pública en el aumento del valor de la parte del terreno no expropiado que, como consecuencia de lo anterior,

\$
2.915
MILLONES
A VALOR ACTUAL EXIGE LA
INMOBILIARIA.

aumenta su valorización".

Por esto, el municipio presentó una contrademanda, solicitando que se rebaje la indemnización a un valor no superior a UF 8 por metro cuadrado.

Primera instancia

A mediados de 2023, el 26° Juzgado Civil de Santiago rechazó la reclamación judicial del monto de indemnización provisional presentada por Emarco y también la contrademanda del municipio.

"Dada su declaratoria de utilidad pública, ha de concluirse que el monto provisional fijado por la comisión de peritos satisface la exigencia tanto constitucional como legal de resarcir el daño patrimonial efectivamente causado por el acto expropiatorio, conclusión que conduce al rechazo de la reclamación", dijo el tribunal.

La empresa apeló a la Corte de Apelaciones de Santiago, pero -a fines del año pasado- el tribunal de alzada confirmó el fallo de primera instancia.

A la Suprema

Tras esto, el pasado 13 de enero, la firma Emarco presentó un recurso ante la Corte Suprema para intentar revertir los dos primeros fallos.

"La sentencia de primera instancia, confirmada por la sentencia impugnada, yerra al no considerar la rentabilidad potencial que pueda generar el bien expropiado, por cuanto explícitamente dicha rentabilidad potencial debe estar considerada en el valor comercial del terreno expropiado, pues es parte del daño patrimonial efectivamente causado con motivo de la expropiación", sostuvo la empresa.