RESUMEN
DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIONES
CONTENIDO EN LA CONSTITUCIÓN Y EL
DECRETO LEY No. 2186 de 1978

Hedy Matthei Fornet
Asesora Legal Senador Novoa

La expropiación de un bien sólo puede hacerse en virtud de una ley general o especial, por causa de utilidad pública o de interés nacional, así calificada por el legislador.

Si el expropiado considera que se han vulnerado sus derechos o que la expropiación no se ha llevado a cabo en conformidad a la ley, puede reclamar del "acto expropiatorio" ante los tribunales de justicia y tendrán derecho a una indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado.

La toma de posesión del bien expropiado sólo corresponde previo pago del total de la indemnización. En caso que no haya acuerdo sobre el monto de ésta, debe ser determinada provisionalmente por peritos.

El procedimiento de expropiaciones contenido en el Decreto Ley No. 2.168, de 1978, se realiza en varias etapas que, a grandes rasgos, se señalan a continuación:

1.- Estudio del bien a ser expropiado.-

El estudio del bien a ser expropiado se inicia por resolución del organismo público que requiera expropiar uno o más bienes, la que debe publicarse en el Diario Oficial, en extracto.

Dicha resolución debe anotarse al margen de la inscripción de dominio en el Conservador de Bienes Raíces, si el bien está inscrito y en el Registro de interdicciones y prohibiciones de enajenar.

2.- Efectos de la resolución que inicia el estudio de expropiación.-

Una vez publicada e inscrita la resolución a que se refiere el punto anterior, el bien se hará inenajenable, por lo que no puede ser objeto de acto o contrato alguno, ni aun de venta forzada en pública subasta.

Los actos o contratos que se celebren después de publicada e inscrita la resolución son nulos, es decir, no tendrán validez.

Por otra parte, los dueños o poseedores del bien están obligados a permitir la entrada a los funcionarios que requieran practicar diligencias indispensables para el reconocimiento del mismo.

3.- Daños causados al bien.-

La persona que maliciosamente y en perjuicio del expropiante daña, inutiliza o destruye el bien que se va a expropiar o retira partes que le hagan disminuir su valor o perder su aptitud para el objeto de la expropiación, salvo los frutos o productos, puede ser sancionada con pena de reclusión menor en sus grados medio a máximo, sin perjuicio de su responsabilidad civil.

4.- Determinación del monto provisional de la indemnización.-

El procedimiento de expropiación se inicia por el nombramiento de una comisión encargada de determinar el monto provisional de la indemnización.

Esta comisión debe contar con tres miembros, elegidos de una lista de peritos aprobada por el Presidente de la República a través de un decreto del Ministerio de Hacienda.

La comisión tiene un plazo de treinta días para pronunciar su opinión, la que se adopta por acuerdos por mayoría de votos. El plazo puede ampliarse por la entidad expropiante hasta por otros treinta días.

Si no se produce mayoría de votos, el monto provisional de la indemnización se determina por el promedio de las cifras que señale cada uno de los peritos.

5.- El "acto expropiatorio".-

El "acto expropiatorio" es el decreto supremo o la resolución que emite el Presidente de la República o la entidad pública que va a efectuar la expropiación.

El acto expropiatorio debe contener:

- a.- La fecha de su emisión;
- b.- La individualización del bien objeto de la expropiación y su rol de avalúo para los efectos de la contribución territorial, si lo tuviere;
- c.- La disposición legal que haga procedente la expropiación y, en caso que ésta hubiera sido autorizada por ley general, la causa en que se funda;

d.- El nombre del o de los propietarios o de los que aparezcan como tales en el rol de avalúos o los datos que faciliten su determinación;

e.- El monto provisional de la indemnización, con señalamiento de la comisión de peritos que la fijó y de la fecha de su informe;

f.- La forma y plazos de pago de la indemnización.

6.- Publicación del acto expropiatorio.-

El acto expropiatorio debe publicarse en el Diario Oficial 90 días después de ser dictado, por una sola vez, y en un día primero o quince del correspondiente mes, salvo que fuere feriado, caso en el que se debe publicar en el día siguiente hábil.

El acto expropiatorio debe, además, publicarse en un diario de la provincia, región o capital, según sea el caso, en que está ubicado el bien expropiado y una copia del extracto que se publica debe, además, remitirse a Carabineros para que se lo entregue al dueño o poseedor del bien expropiado dentro del mismo plazo en que se debe efectuar la publicación.

7.- Reclamo del acto expropiatorio.-

La persona afectada por un acto expropiatorio puede reclamar de éste ante el juez competente, que, en principio, es el juez civil de la comuna en que se encuentra el bien expropiado. Ello debe hacerlo dentro de treinta días contados desde la publicación del acto expropiatorio en el Diario Oficial.

El reclamo sólo puede referirse a alguna de las siguientes materias:

a.- Que se deje sin efecto la expropiación por ser improcedente en razón de la inexpropiabilidad, aún temporal, del bien afectado, o fundado en la falta de ley que la autorice o en la no concurrencia de la causa legal invocada en el acto expropiatorio.

b.- Que se disponga la expropiación total del bien parcialmente expropiado, cuando la parte no afectada del mismo carece por sí sola de significación económica o se difícil o prácticamente imposible su explotación o aprovechamiento;

c.- Que se disponga la expropiación de otra porción del bien parcialmente expropiado, debidamente individualizada, cuando

ésta, por efecto de la expropiación, se encuentra en alguna de las circunstancias antes señaladas; y

d.- Que se modifique el acto expropiatorio cuando no se conforme a la ley en lo relativo a la forma y condiciones de pago de la indemnización.

e.- Después se verá que también se puede reclamar del monto de la indemnización.

Las reclamaciones se tramitan en juicio sumario, que es un juicio de procedimiento rápido.

El reclamo interpuesto no paraliza el procedimiento de expropiación, salvo que el juez, en los casos de las letras a) o d) anteriores, así lo resuelva. Si el juez suspende el procedimiento de expropiación a solicitud del reclamante, puede, en todo caso, solicitarle que rinda caución o garantía para responder de los perjuicios que la paralización ocasione, si después resulta que no era procedente.

Una vez vencido el plazo de 30 días para reclamar, se **extingue definitivamente el derecho a reclamar del acto expropiatorio.**

8.- Monto definitivo de la indemnización por la expropiación.-

Respecto a la forma de fijar el monto definitivo de la indemnización, es necesario distinguir:

a.- Si el expropiante y el expropiado convinieron el monto de la indemnización, el acuerdo debe constar por escritura pública.

b.- Si las partes no lograron llegar a un acuerdo, el expropiado puede reclamar judicialmente del monto provisional fijado para la indemnización.

El plazo para reclamar del monto de la indemnización corre desde la notificación del acto expropiatorio hasta 30 días después de la toma de posesión material del bien expropiado.

En el correspondiente reclamo, el expropiado debe indicar el monto en que estima la indemnización que debe pagarse por la expropiación y designar un perito para que la avalúe. A su vez, el expropiante tiene un plazo de 15 días, contado desde la notificación de la expropiación, para exponer lo que estime conveniente y, también, designar peritos.

Corresponde, en definitiva, al juez fijar el monto de la indemnización y de su sentencia se puede apelar ante la Corte de Apelaciones respectiva.

9.- Pago de la indemnización.-

Respecto al pago de la indemnización, se distinguen los siguientes casos:

a.- Si la expropiación recae sobre una pequeña propiedad rústica o urbana, taller artesanal, pequeña empresa industrial, extractiva o comercial o en la vivienda habitada por su dueño, el pago de la indemnización debe hacerse previamente y de contado.

b.- En los demás, casos, se distingue:

i.- Si hubo acuerdo en el monto de la indemnización entre el expropiante y el expropiado, el pago de la indemnización se hace directamente a éste cuando en el certificado de gravámenes y prohibiciones no hay constancia de que exista algún tipo de gravamen o prohibición que afecte al bien expropiado, salvo que se trate de servidumbres legales;

ii.- Si el expropiado se allana, por escritura pública, a la expropiación y hace entrega material del bien expropiado, pero hace reserva de su derecho para reclamar del monto de la indemnización, se le paga el monto provisional de la indemnización.

En este caso también es necesario que no haya constancia de gravámenes o prohibiciones de enajenar en el certificado señalado en la letra anterior.

En caso que en el certificado de gravámenes y prohibiciones señalado en las letras a) y b) anteriores, haya constancia que un gravamen o prohibición afecta la propiedad, exceptuadas las servidumbres legales, es necesario obtener el acuerdo de los terceros titulares de los respectivos derechos para determinar la forma de pagar la indemnización.

iii.- Si no hay acuerdo entre el expropiado y el expropiante sobre la forma de pago, ésta se paga según la ley que autorizó la expropiación y, en caso que ello no esté contemplado, al contado y en dinero efectivo.

El monto provisional o la parte de ésta que debe pagarse al contado, puede ser consignada a la orden del tribunal.

10.- Efectos del pago de la indemnización.-

Una vez pagada o consignada a la orden del tribunal el monto de la indemnización definitiva o provisional, el dominio del bien expropiado queda radicado, de pleno derecho, 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.

En la misma oportunidad, se extingue el dominio del expropiado sobre el bien o sobre la parte expropiada, así como los derechos reales (como, por ejemplo, la hipoteca) con excepción de las servidumbres legales, que lo afecten.

Además, se extinguen todos los arriendos, comodatos y demás contratos que constituyan títulos de mera tenencia, ocupación o posesión en favor de terceros, y todas las prohibiciones, embargos, retenciones y medidas precautorias que afecten al bien expropiado.

Los titulares de dichos derechos pueden hacerlos valer, con la misma preferencias y privilegios, sobre el monto de la indemnización.

Cabe destacar también que en el período de tiempo que va desde el pago o consignación de la indemnización hasta la posesión material del bien por parte del expropiante, los riesgos del bien, así como los frutos o productos de su explotación, corresponden al expropiado.

11.- Daño causado a los arrendatarios, comodatarios o a otros terceros cuyos derechos se extinguen con la expropiación

El daño patrimonial efectivamente causado a los arrendatarios, comodatarios o a cualquier otro tercero cuyos derechos se extinguen por la expropiación puede hacerse valer sobre el monto de la indemnización.

En todo caso, para hacer valer dicho daño, es necesario que los derechos del arrendatario, comodatario o tercero consten en sentencia judicial ejecutoriada o en escritura pública, pronunciada u otorgada con anterioridad a la fecha de la publicación de la formación de la comisión pericial para iniciar el estudio de la expropiación o del acto expropiatorio.

12.- Forma y plazo de la "toma de la posesión" del bien expropiado.-

En general, el bien expropiado se entrega en la forma que convinieron el expropiante y el expropiado.

Si no hay acuerdo en la forma de entrega, el expropiante puede pedir al juez autorización para tomar posesión material del bien una vez que haya sido puesto a disposición del tribunal el total o la cuota de contado de la

indemnización provisional y se hayan publicado los avisos exigidos en la ley.

En caso que el expropiado se oponga a la toma material del bien por parte del expropiante, este último puede solicitar la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento.

Es importante destacar que el expropiante tiene un plazo de 60 días para tomar posesión material del bien expropiado, contado desde la publicación del acto expropiatorio en el Diario Oficial. Si no lo hace dentro de dicho plazo, el expropiado puede pedir al Tribunal que declare que éste ha quedado sin efecto.

13.- Liquidación de la expropiación y beneficio de competencia.-

Una vez que el expropiante ha consignado la indemnización o cuota de ésta a la orden del tribunal, el juez debe ordenar publicar, a costa del expropiante, dos avisos, en que se dé un plazo de 20 días, contado desde el último aviso, para que los titulares de derechos reales constituidos con anterioridad al acto expropiatorio (como por ejemplo, hipotecas) y los acreedores que antes de esa fecha hayan obtenido resoluciones judiciales que embaracen o limiten el dominio del expropiado o el ejercicio de sus facultades de dueño, hagan valer sus derechos en el procedimiento de liquidación sobre el monto de la indemnización.

Si los titulares de derecho reales o acreedores no hacen valer sus derechos en el plazo indicado, no podrán hacerlos valer después sobre el monto de la indemnización.

El expropiado, en caso que corresponda, puede solicitar el "beneficio de competencia", que es el que se concede a ciertos deudores para no ser obligados a pagar más de lo que buenamente pueden, dejándoseles lo indispensable para una modesta subsistencia, según su clase y circunstancias, y con cargo de devolución cuando mejoren de fortuna.

Esta solicitud debe presentarla dentro de los tres días siguientes al vencimiento del plazo que tienen los titulares de derechos reales y acreedores para hacer valer sus derechos. Además, en la solicitud, el expropiado debe presentar al juez una declaración jurada que indicando sus bienes, derechos, obligaciones, gravámenes, prohibiciones y embargos que le afecten, a la fecha del acto expropiatorio.

Una vez tramitadas todas estas diligencias, el juez debe pagar al expropiado el monto que corresponda de la indemnización.

14.- Expropiación de la pequeña propiedad urbana y rústica y de los talleres artesanales y pequeña empresa industrial, extractiva o comercial.-

La ley que regula las expropiaciones entiende por:

a.- Pequeña propiedad urbana: aquella cuyo avalúo es igual o inferior a 30 unidades tributarias anuales, es decir, unos \$ 1.200.000.

b.- Pequeña propiedad rústica: aquella cuyo avalúo es igual o inferior al valor de 100 unidades tributarias anuales, es decir, unos \$ 38.000.000.

En los casos de las letras a) y b), se debe considerar la unidad tributaria que corresponde al primer mes del período en que comenzó a aplicarse el respectivo avalúo, multiplicado por doce.

Además, si se expropia parcialmente un predio urbano o rústico, se toma en cuenta su avalúo total.

Cuando en un mismo acto expropiatorio se expropian dos o más predios pertenecientes a un mismo dueño, debe considerarse la suma de sus avalúos.

Los avalúos son determinados por el Servicio de Impuestos Internos para los efectos de la contribución territorial

c.- Taller artesanal y pequeña empresa industrial, extractiva o comercial: es aquella cuyo capital propio, según valor actualizado hasta el último balance anterior a la fecha del acto expropiatorio, es igual o inferior a 200 unidades tributarias anuales, es decir, a unos \$ 76.000.000.

Si la empresa no está obligada a llevar contabilidad, la determinación del capital se efectúa de acuerdo con las normas establecidas por el Servicio de Impuestos Internos para el cálculo del capital propio.

En lo demás, este tipo de propiedades se rigen por las normas antes señaladas.