

“M. I. C. F. (XXX) con Elect. S.A (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. MANUEL VALDÉS VALDÉS

9 DE julio de 1999
Rol 99-98

SUMARIO: Principios de equidad. Convicción. Condiciones prevalecientes del mercado. Ley del contrato. Instrumentos y registros públicos impiden engaño u ocultamiento o distorsión. Enriquecimiento sin causa. Pago de servidumbre. Lesión enorme. Servidumbre convencional, derecho real, no es gravamen impuesto.

DOCTRINA: La prueba apreciada a la luz del derecho y de los principios de equidad forma convicción. Conocimiento de las circunstancias y condiciones prevalecientes en el mercado para efectuar una determinación del precio del servicio que la demandante prestaría a la demandada no justifican la existencia de un daño adicional sobreviniente. Los contratos válidamente celebrados son una ley para las partes. No hay engaño u ocultamiento ni existencia de factores distorsionadores, cuando los precios constan de instrumentos y registros públicos a los cuales se tiene libre acceso por cualquier vecino interesado. No hay enriquecimiento sin causa como consecuencia del establecimiento de una servidumbre, por cuanto, para establecerla se pagó una determinada suma de dinero, compensatoria de tal posible enriquecimiento, la que fue aceptada en su momento por la demandante. No hay lesión enorme como consecuencia del establecimiento de una servidumbre, toda vez que ella no ha afectado el dominio ni la posesión del terreno sobre el cual se ejerce, ni ha sido objeto de transferencia afecta a dicho vicio, ni se ha acreditado error ni engaño al respecto. La constitución de una servidumbre por la vía de la convención constituye un acto jurídico que otorga titularidad para el establecimiento de un derecho real, restringido al gravamen que soporta el predio sirviente a favor del dominante, limitándose al efecto jurídico de aquél solamente a una restricción del derecho de dominio o de la posesión, efecto que no queda expuesto al vicio de lesión enorme.

La constitución convencional de una servidumbre no es un gravamen impuesto por entidades públicas o por disposición imperativa de la ley, donde los valores o tarifas vienen impuestos por un acto legal o reglamentario de autoridad, quedando dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad la determinación del precio de su constitución, lo cual lleva a la conclusión de que no corresponde el pago de una indemnización de perjuicios adicional.

HECHOS: M. I. C. F. (XXX) demandó a la Sociedad Elect. S.A. (ZZZ) en relación con el pago del valor correspondiente a la constitución de servidumbre de paso de gasoducto, convenida por las partes, que grava el predio de la demandante, porque con motivo de la constitución de la referida servidumbre, la demandada se ha enriquecido sin causa e injustamente. En subsidio, que se le paguen los perjuicios causados por la servidumbre; y en subsidio de las peticiones anteriores, se declare rescindido, por lesión enorme, anulándose y quedando sin efecto en todas sus partes, la escritura pública en cuya virtud la misma se constituyó, y la inscripción practicada en el Registro de Hipotecas y Gravámenes competente. Que en subsidio de todas las peticiones anteriores y de

acuerdo con los principios generales de derecho y la equidad natural, le pague las sumas de dinero que fije el tribunal, reajustada y con los intereses ya mencionados.

La demandada contestó la demanda, y señaló que tomó contacto con la demandante para obtener una servidumbre de paso sobre una franja de terreno del inmueble de su propiedad, formulándole la oferta de pago de la correspondiente indemnización por los eventuales daños y perjuicios que la instalación y construcción pudiere causarle. Las conversaciones preliminares a la suscripción de la escritura pública respectiva tomaron un tiempo más que suficiente para que la demandante estudiara la proposición e hiciera consultas que hubiera estimado pertinentes. La tubería correspondiente al gasoducto fue instalada bajo la superficie terrestre, la franja respectiva no tenía ninguna clase de plantaciones o construcciones que hubieran podido quedar afectadas por la servidumbre. Indicó, asimismo, que para fijar el monto de las indemnizaciones, debe considerarse una serie de factores, como la ubicación del predio, características y condiciones del mismo, calidad del suelo, productividad, plantaciones y/o construcciones existentes, características topográficas del terreno, capacidad de negociación de las partes, factor de tiempo, etc.

RESOLUCIÓN:

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que con el mérito los documentos acompañados por las partes y las declaraciones prestadas por los testigos de la demandada señores R.A.C. y R.M.P., se tiene por acreditado el hecho que entre los meses de diciembre de 1996 y mayo de 1997, se verificaron reuniones entre el representante de la demandada y el propietario del predio para fijar valores de la indemnización de perjuicios que de ello iba a irrogarse, proceso que concluiría con la suscripción ulterior de la escritura pública destinada a constituir la respectiva servidumbre de paso de gasoducto. En dicha virtud, el árbitro tiene por acreditado que, para fijar el valor y condiciones de las indemnizaciones después de convenidas, las partes involucradas tuvieron un lapso de tiempo suficiente para apreciar, consultar, discutir, negociar y fijar los montos que la demandante recibiría por tal concepto, y que en definitiva quedaron reflejados en la escritura pública celebrada al efecto.

SEGUNDO: Que con el mérito de la referida escritura pública suscrita por la parte demandada con la parte demandante ha quedado establecido que esta última recibió por concepto de indemnización de perjuicios experimentados y previamente evaluados con motivo de la constitución de la servidumbre de paso de gasoducto sobre su predio la suma de dinero estipulada por las partes, correspondiente al gravamen constituido sobre la respectiva franja de terreno del predio sirviente. Dicha suma ascendió, a la época de la suscripción del respectivo instrumento a la suma de \$ 11.200.000.- (once millones doscientos mil pesos), que representa la cantidad de \$ 6.170.- (seis mil ciento setenta pesos) por cada uno de los 1.815 metros cuadrados que comprendió la franja sujeta a servidumbre.

Asimismo consta, en las demás escrituras de servidumbre suscritas por las demandada con otros propietarios vecinos, no objetadas por los litigantes, el monto de lo pagado a los propietarios por dicho gravamen que afecta a sus respectivos predios.

TERCERO: Que en la inspección ocular practicada por el árbitro se constató que en la superficie sobre el trazado de la servidumbre que afecta al predio sirviente no se observan diferencias apreciables de vegetación respecto de la faja de terreno adyacente, lo cual hace presumir que no ha sufrido detrimento.

CUARTO: Que de las pruebas rendidas, apreciadas por el árbitro a la luz del derecho y de los principios de equidad surge en el tribunal la convicción de que las partes tuvieron pleno conocimiento de las circunstancias y condiciones prevalecientes en el mercado para efectuar una determinación del precio del servicio que la demandante prestaría a la demandada y no hay antecedentes en autos que justifiquen existencia de daño adicional sobreviniente.

QUINTO: Que los contratos válidamente celebrados son una ley para las partes y a juicio del árbitro, no se ha demostrado que la demandada haya procedido con engaño u ocultado a la demandante la existencia de factores distorsionadores, toda vez que los precios constan de instrumentos y registros públicos a los cuales se tiene libre acceso por cualquier vecino interesado.

SEXTO: Que, establecido todo lo anterior, y siguiendo el orden de las peticiones formuladas en la demanda, no puede acogerse en la parte que se funda en el enriquecimiento sin causa que se habría producido en el patrimonio de la demandada como consecuencia del establecimiento de la servidumbre, por cuanto, para establecerla, la demandada pagó una determinada suma de dinero, compensatoria de tal posible enriquecimiento, la que fue aceptada en su momento por la demandante.

SÉPTIMO: Por otra parte, a juicio del árbitro, no resulta posible acoger las peticiones de la demandante fundadas en la existencia de una supuesta lesión enorme que habría experimentado en relación al gravamen impuesto como consecuencia del establecimiento de la servidumbre, toda vez que ello no ha afectado el dominio ni la posesión de la franja de terreno sobre la cual se ejerce, ni ha sido objeto de transferencia afecta a dicho vicio, ni se ha acreditado error ni engaño al respecto, de modo que, a juicio de este tribunal, no ha experimentado la demandante la lesión enorme que invoca.

Debe tenerse presente, en este sentido, que la constitución de servidumbre por la vía de la convención constituye un acto jurídico que otorga titularidad para el establecimiento de un derecho real, en el caso sub litis, restringido al gravamen que soporta el predio sirviente a favor del dominante, limitándose al efecto jurídico de aquél solamente a una restricción del derecho de dominio o de la posesión, efecto que no queda expuesto al vicio de lesión enorme que se ha esgrimido en la demanda.

OCTAVO: Que, finalmente, en lo que concierne a los perjuicios invocados por la demandante, en razón de haber recibido el pago del precio de la constitución de la servidumbre que afecta su predio un valor inferior al que cree corresponderle, debe tenerse en cuenta que no se trata aquí del caso de gravámenes impuestos por entidades públicas, o por disposición imperativa de la ley, donde los valores o tarifas vienen impuestos por un acto legal o reglamentario de autoridad. En el caso sub litis la determinación de la indemnización que debe pagarse a cada afectado es convencional, queda dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad, y aparece regularmente establecido en la convención suscrita por ambas partes. Todo lo cual lleva a la conclusión de que no corresponde el pago una indemnización de perjuicios adicional al respecto.

NOVENO: Que las declaraciones de los testigos y demás antecedentes acompañados no alteran la conclusión antedicha y sólo reafirma la convicción del árbitro en el sentido que la celebración del contrato de servidumbre origen de la litis tuvo un tratamiento particular en cuanto a precio, concordante con las características y ubicación del predio sirviente.

SE DECLARA:

- 1.- Que se rechaza la demanda en todas sus partes.
- 2.- Que cada parte pagará sus costas y por mitad las comunes.

Autorícese, certifíquese y notifíquese esta sentencia personalmente a los apoderados de las partes, por medio de la actuario.

Las partes deberán completar, en las oficinas del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago, como lo dispone su Reglamento, el pago de los derechos y honorarios pendientes. Su fijación deberá ser determinado por aquél.

Hecho lo anterior, regístrese este fallo en el Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., dense copias autorizadas a las partes que así lo pidan, y archívense estos autos.

Proveyó el juez árbitro Sr. Manuel Valdés Valdés.