

“L. G. M. (XXX) CON ELECT. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. JUAN EDUARDO FIGUEROA VALDÉS

27 DE SEPTIEMBRE DE 1999  
rol 128-98

**SUMARIO:** Enriquecimiento sin causa. Requisitos - obligación de indemnizar daños y perjuicios. Requisitos - renuncia patrimonial - acción de rescisión por lesión enorme. Procedencia en caso de venta de bienes inmuebles incorporeales - servidumbre de paso de gasoducto. Alcances.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** Don L. G. R. M. (XXX), interpuso demanda por enriquecimiento sin causa en contra de la sociedad ZZZ, representada por don I. S. L. con el objeto de que el Tribunal Arbitral ordenara a la demandada el pago de la suma de \$ 58.000.000, suma en que estima el enriquecimiento injusto producido con motivo de la suscripción de la escritura de servidumbre de paso de gasoducto; en subsidio, que la demandada debe indemnizarle los perjuicios causados, que avalúa en la suma de \$ 58.000.000; y en defecto de lo anterior, que se declare la rescisión por lesión enorme de la servidumbre indicada, en cuyo caso pide que se fije como justo precio de la cosa el valor de \$ 65.000.000, cantidad de dinero que la demandada debe completar, todo ello debidamente reajustado según la variación del IPC, con más los intereses correspondientes para operaciones reajustables, y en subsidio de todo lo anterior, que de acuerdo con los principios generales de derecho y de la equidad natural, se condene a pagar a la demandada las sumas de dinero que el Tribunal fije, todo ello debidamente reajustado, más los intereses mencionados, con costas;

**DOCTRINA:** Que en el caso que nos ocupa no podrá prosperar la actio in rem verso, desde el momento que no se ha acreditado en el proceso la concurrencia de los requisitos analizados precedentemente, ya que de las pruebas rendidas, apreciadas por el Tribunal Arbitral a la luz del derecho y de los principios de equidad, no se encuentra justificado que haya existido un enriquecimiento a expensas de otro, que haya sido sin causa justificada, y que haya ocasionado el empobrecimiento del actor, atendido que del examen de las copias de las escrituras de servidumbre de paso de gasoducto acompañadas en autos, y especialmente de la inspección personal practicada por este Tribunal, tanto al predio del actor como a otros predios del sector, se puede colegir que las indemnizaciones pagadas por la sociedad demandada en cada caso difieren, siendo algunas más altas que las pagadas al actor mientras que otras son de valor inferior; diferencias que este Tribunal estima que tienen su origen, no tanto en la calidad de los suelos, sino que más bien en la capacidad de negociación que tuvo en cada caso cada uno de los propietarios afectados.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, a veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

**VISTOS:**

**PRIMERO:** Que XXX, interpuso demanda por enriquecimiento sin causa en contra de la sociedad ZZZ, representada por don I. S. L., con el objeto de que este Tribunal Arbitral ordenara a la demandada el pago de la suma de \$ 58.000.000, suma en que estima el enriquecimiento injusto producido con motivo de la suscripción de la escritura de servidumbre de paso de gasoducto; en subsidio, que la demandada debe indemnizarle los perjuicios causados, que avalúa en la suma de \$ 58.000.000; y en defecto de lo anterior, que se declare la rescisión por lesión enorme de la servidumbre indicada, en cuyo caso pide que se fije como justo precio de la cosa el valor de \$ 65.000.000, cantidad de dinero que la demandada debe completar, todo ello debidamente reajustado según la variación del IPC, con más los intereses correspondientes para operaciones reajustables, y en subsidio de todo lo anterior, que de acuerdo con los principios generales de derecho y de la equidad natural, se condene a pagar a la demandada las sumas de dinero que el Tribunal fije, todo ello debidamente reajustado, más los intereses mencionados, con costas;

**SEGUNDO:** Que la acción de enriquecimiento sin causa deducida, se funda en la circunstancia que con motivo de la suscripción de la escritura pública de fecha 4 de julio de 1997 otorgada ante el Notario de Santiago don Fernando Opazo Larraín, se habría constituido por el actor una servidumbre voluntaria de paso de gasoducto en favor de ZZZ, para que dicha empresa pudiera construir el gasoducto San Bernardo-Quillota, que grava su propiedad denominada P.4. del proyecto de parcelación C. de la comuna de Curacaví, en una franja de un ancho de 15 metros por 290 metros de largo; pagándosele el valor equivalente a \$ 1.724 el metro cuadrado en circunstancias que predios ubicados en la misma zona correspondientes a tierras de calidad y valor similares o inferiores a las del actor, la empresa demandada habría pagado sumas considerablemente superiores, con lo cual se habría perdido el adecuado equilibrio que debe existir en las relaciones patrimoniales, desde el momento en que la sociedad demandada se habría enriquecido injustamente en más de \$ 42.000.000 ó \$ 58.000.000, cantidad de dinero que pide se le ordene restituir, conforme a los principios generales de derecho y a la equidad natural. En subsidio de lo anterior, fundado en los mismos antecedentes de hecho y de derecho solicita se ordene a la demandada indemnizarle los perjuicios causados con motivo u ocasión de la constitución de la aludida servidumbre, las cuales se habrían producido por un abuso de la posición dominante en el mercado por parte de la demandada, la cual habría engañado al actor, indicándole que su predio valía mucho menos que lo que en la realidad se le estaba pagando. Por último, en defecto de lo anterior, solicita, fundado en los mismos hechos y antecedentes de derecho, que se declare la rescisión por lesión enorme que habría sufrido, ya que el precio o valor que se le habría pagado al constituirse la servidumbre, es inferior al justo precio de la cosa o inmueble, desde el momento en que se habría pagado por la misma demandada a otros propietarios de la zona, por tierras de igual o inferior calidad, sumas sustancialmente superiores;

**TERCERO:** Que las partes están de acuerdo que la escritura de servidumbre antes aludida fue otorgada por ellas y que sus estipulaciones son las que en tal instrumento constan, sin que se haya formado discusión entre ellas sobre estos puntos, por lo que debe tenerse por plenamente probado el otorgamiento de dicha escritura y el contenido de sus estipulaciones. Como consecuencia de lo anterior, corresponde dejar constancia que no existe discusión entre las partes respecto a la extensión y dimensiones de la servidumbre de gasoducto constituida sobre el predio del actor, como tampoco respecto al precio pagado por ésta;

**CUARTO:** Que, de esta forma, el objeto de este juicio es resolver acerca de la procedencia o no de las acciones in rem verso, de indemnización de perjuicios y de lesión enorme, deducidas por el actor, cada una en subsidio de las otras, en el mismo orden en que han sido enunciadas;

**QUINTO:** Que para dilucidar lo anterior, es menester, en primer lugar, examinar los requisitos que deben concurrir para que exista un enriquecimiento sin causa a expensas de otro. Al respecto, el distinguido profesor don Fernando Fueyo Laneri, en su obra "Instituciones de Derecho Civil Moderno", Editorial Jurídica de Chile, año 1990, págs. 456 y ss., expresa: "Que se enriquece toda persona que adquiere una ventaja patrimonial sin una correspondencia recíproca de una desventaja equivalente". Luego, agrega, que el enriquecimiento debe verificarse sin causa justificada, ya que desde el momento en que existe una causa justificante, los desplazamientos serán válidos, perfectos y producidos legalmente según derecho; por último, el profesor Fueyo Laneri indica que es menester que el enriquecimiento sea a expensas o a costa de otro; ese otro es precisamente el empobrecido, esto es, quien sostiene la pretensión de reembolso, ya sea por la pérdida de una cosa, un derecho o una ventaja jurídica; por la incorporación al patrimonio de un tercero del pago que hace el empobrecido de una obligación del enriquecido para con dicho tercero; por la destrucción de un bien del empobrecido; o por la pérdida de un lucro directo y positivo;

**SEXTO:** Que en el caso que nos ocupa no podrá prosperar la actio in rem verso, desde el momento que no se ha acreditado en el proceso la concurrencia de los requisitos analizados precedentemente, ya que de las pruebas rendidas, apreciadas por el Tribunal Arbitral a la luz del derecho y de los principios de equidad, no se encuentra justificado que haya existido un enriquecimiento a expensas de otro, que haya sido sin causa justificada, y que haya ocasionado el empobrecimiento del actor, atendido que del examen de las copias de las escrituras de servidumbre de paso de gasoducto acompañadas en autos, y especialmente de la inspección personal practicada por este Tribunal, tanto al predio del actor como a otros predios del sector, se puede colegir que las indemnizaciones pagadas por la sociedad demandada en cada caso difieren, siendo algunas más altas que las pagadas al actor mientras que otras son de valor inferior; diferencias que este Tribunal estima que tienen su origen, no tanto en la calidad de los suelos, sino que más bien en la capacidad de negociación que tuvo en cada caso cada uno de los propietarios afectados. Corroboró lo anterior la prueba testifical rendida por la sociedad demandada, en la cual los testigos R.M.P. y R.A.C., — quienes sin haber sido tachados y legalmente examinados—, están contestes en los hechos, y circunstancias esenciales, en el sentido que la indemnización a cada uno de los propietarios afectados se pactó tomando en consideración entre otras cosas el valor comercial del terreno, el tamaño del predio, la longitud del cruce y la negociación que en cada caso particular efectuó cada uno de los propietarios con la empresa.

**SÉPTIMO:** Que, por otra parte, de la prueba testimonial indicada en el considerando precedente, queda en claro que el actor tuvo un espacio de tiempo considerable entre el primer contacto y la suscripción de la escritura de servidumbre para recabar adecuadamente toda la información acerca del valor que debía pagársele por la aludida servidumbre, de modo que éste tuvo tiempo para poder informarse de las circunstancias y condiciones prevalecientes en el mercado, por lo que la sola circunstancia que otros agricultores hayan obtenido valores superiores, no configura un enriquecimiento injusto o sin causa justificada.

**OCTAVO:** Que, en el mismo orden de ideas, tampoco se puede considerar que haya existido un enriquecimiento injusto en el caso que nos ocupa, desde el momento que tal como este Tribunal Arbitral pudo apreciar en la inspección ocular practicada, el predio del actor no tiene en el sector afectado por la servidumbre de gasoducto plantaciones de frutales, vides, o construcciones, sino que simplemente hortalizas, cuyo cultivo es perfectamente compatible con la existencia de ésta, de modo que de manera alguna podría considerarse que los terrenos afectados hubieren quedado inutilizados para su natural aprovechamiento, por lo que no existe un quebrantamiento al equilibrio patrimonial entre las partes que sirva de fundamento a la acción incoada.

**NOVENO:** Que, en seguida, corresponde pronunciarse si en la especie se ha configurado o no una responsabilidad que implique la obligación de indemnizar daños y perjuicios. Sobre el particular, el preclaro profesor don Fernando Fueyo Laneri, en su obra citada precedentemente, págs. 465 y ss., expresa que la pretensión por daños y perjuicios supone, entre otras cosas, la existencia de culpa o imputabilidad para determinar el obligado a indemnizar; la relación de causa efecto entre el agente provocador y el daño; la pretensión por daño nace siempre de un hecho ilícito, ya sea delito o cuasi delito civil; que el concepto de culpa o el de riesgo en la responsabilidad objetiva, es el eje central de la pretensión por daños.

**DÉCIMO:** Que en la especie, tampoco podrá prosperar la acción de indemnización de perjuicios, desde el momento que no se ha probado en autos la concurrencia de los requisitos analizados anteriormente, ya que no se divisa de que forma podría configurarse una culpa o imputabilidad de la sociedad demandada que determine su obligación de indemnizar, toda vez que no existe incumplimiento de obligación legal o contractual alguna que se haya acreditado en autos.

**UNDÉCIMO:** Que, por otra parte, del examen del contrato de servidumbre de paso de gasoducto suscrito por las partes, según consta en su cláusula sexta, el constituyente renunció, en forma amplia, a todas las acciones o pretensiones que eventualmente pudieran surgir en contra de ZZZ, por daños emergentes o lucro cesante que implique la demanda de una indemnización adicional a la que se pagó en ese acto por la constitución de la servidumbre, con motivo de la construcción, operación o mantenimiento del gasoducto, sin perjuicio de los daños que provinieren del dolo o causa grave de ZZZ. Esta cláusula, constituye, una renuncia patrimonial conforme a lo dispuesto en el art. 12 del Código Civil, en cuya virtud al constituyente de la servidumbre le está vedado reclamar cualquier indemnización adicional a la ya pagada en la aludida escritura.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, a mayor abundamiento, tampoco se ha acreditado en autos que la sociedad demandada haya actuado con engaño u ocultado a la demandante información al momento de pactar el precio de la indemnización por la servidumbre de paso de gasoducto, y por el contrario, los precios pagados a los distintos agricultores de la zona por dichas servidumbres constan de instrumentos y registros públicos, a los cuales se tiene libre acceso por parte de cualquier interesado.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, luego, en cuanto a la procedencia de la acción de rescisión por lesión enorme, tratándose de la venta de bienes inmuebles incorporales, como es la servidumbre de paso de gasoducto, compartimos la opinión del eminente profesor don Arturo Alessandri Rodríguez, quien en su obra "De la compraventa y de la promesa de venta", Imprenta Litografía Barcelona, Tomo II, págs. 1087 y ss., expresa: "Creemos, por nuestra parte, que estas ventas son rescindibles por lesión

enorme, porque siendo la regla jeneral que toda venta sea rescindible por esta causa, salvo las excepciones que la lei enumera i no figurando la venta de esos bienes entre los esceptuados por el Código, es lójico decidir que quedan incluidas en esa regla. Además, estos derechos o acciones son bienes inmuebles, segun el artículo 580 del Código Civil, puesto que se ejercitan sobre bienes raices i si la lesión enorme tiene cabida en las ventas de inmuebles, en jeneral, es indudable que comprende tanto las ventas de inmuebles corporales como las de inmuebles incorporales. Los autores franceses se pronuncian en el mismo sentido”.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, no obstante lo anterior, en la especie igualmente deberá rechazarse la acción de rescisión por lesión enorme, ya que del examen de la prueba rendida, no se encuentra acreditado en autos la concurrencia de los requisitos para que exista dicha rescisión, desde el momento que no se ha probado que el contrato de servidumbre de paso de gasoducto se haya suscrito por un valor que sea inferior a la mitad del justo precio a la época del contrato.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, en otro orden de ideas, y a mayor abundamiento, cabe tener presente que el gravamen constituido en virtud de la escritura de servidumbre de paso de gasoducto, sólo implica una limitación en el dominio, pero no afecta a la existencia de éste, ni a la posesión como tampoco a la explotación del predio según su destino actual, esto es, agrícola, por lo que el precio pagado por dicha servidumbre no se divide de que manera podría ser considerado como inferior a la mitad del justo precio.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, en cuanto a las demás pruebas rendidas que no se han analizado precedentemente, ellas en nada alteran la convicción del árbitro y lo resuelto en esta sentencia, por lo que resulta inoficioso entrar a analizarlas.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, teniendo este árbitro el carácter de arbitrador, está llamado a fallar conforme a la prudencia y la equidad, según las cuales en opinión de este sentenciador no existen en autos hechos extraordinarios o especiales que pudieran justificar el pago de una indemnización o suma de dinero adicional a la ya pagada por la demandada al actor con motivo de la constitución de la servidumbre de paso de gasoducto.

#### SE RESUELVE:

Que se rechazan en todas sus partes, tanto la demanda principal como las demandas subsidiarias planteadas por el actor, sin costas, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

En cuanto a los honorarios del Tribunal Arbitral y la tasa de administración del Centro de Arbitraje y Mediaciones de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., se ordena que sean pagados por mitades.

Notifíquese y regístrese.