

## ARBITRAJE DE ÁRBITRO DE DERECHO

**Árbitro: Sr. Orlando Poblete Iturrate**

Fecha Sentencia: 17 de mayo de 2004

**ROL: 386**

**MATERIAS:** Compraventa de un bien raíz industrial – saldo de precio impago – compraventa de derechos de aprovechamiento de aguas – demanda contra un tercero – elemento de la esencia del contrato – renuncia contractual a cualquier acción civil o penal – caso fortuito o fuerza mayor – acto entre comerciantes – lesión enorme.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** La Sociedad XX y Cía. Ltda. demanda a Inmobiliaria ZZ Ltda. de cumplimiento de contrato de compraventa de un inmueble, solicita el pago del saldo del precio e indemnización de perjuicios.

En la demanda reconvenicional ZZ solicita la rescisión del contrato por lesión enorme y opone la excepción de contrato no cumplido por no haber proporcionado la Sociedad XX el agua dulce, derecho que la demandante reconvenicional había adquirido.

### **LEGISLACIÓN APLICADA:**

Código de Procedimiento Civil: Artículos 138, 144 y siguientes, 158 y siguientes, 160, 170, 253 y siguientes, 318, 341 y siguientes, 358 número 6, 399, 426, 428 y 628 y siguientes.

Código Orgánico de Tribunales: Artículos 222 y siguientes.

Código Civil: Artículos 45, 1.444, 1.467, 1.484, 1.489, 1.551, 1.552, 1.698, 1.700, 1.712, 1.713, 1.873, 1.888, 1.889, 1.891.

Código de Comercio: Artículos 3 números 2,5,10, 11 y 12.

Ley General de Bancos: Artículo 83.

### **DOCTRINA:**

La circunstancia que en una misma escritura pública se hayan celebrado diversos actos jurídicos, diferentes, entre personas jurídicas distintas, aunque estén relacionados entre sí y formaran parte de un solo negocio jurídico complejo, no permite atribuir a la Sociedad demandante obligaciones que no han sido expresamente contraídas por ella y, menos aún, imputarle incumplimiento de esas supuestas obligaciones (Considerando N° 10.5).

Las obligaciones emanadas del referido contrato de compraventa del inmueble no quedaron sujetas a la condición de que existiera agua dulce en cantidad suficiente para las faenas de la planta procesadora. Por el contrario, se trata de un contrato de compraventa puro y simple. Así resulta de los Artículos 1.444 y 1.484 del Código Civil. Según el primero, las condiciones, a excepción de la condición resolutoria tácita, son cosas accidentales del contrato de compraventa, es decir, ni esencial ni naturalmente le pertenecen y “se le agregan por medio de cláusulas especiales”, y el segundo dispone “Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida”. En la especie, no se convino ninguna cláusula especial relativa a esta materia (Considerando N° 10.6).

Cabe tener presente que, según el Artículo 1.889 del Código Civil, el comprador sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio “que paga por ella”. Constituye un hecho no controvertido que la Inmobiliaria sólo pagó US\$ 98.000 del precio total de US\$ 398.000 de esta compraventa, por lo que se encuentra en mora de pagar el saldo de US\$ 300.000, lo que no se ajusta a la hipótesis prevista en la disposición recién citada. Asimismo, la pasividad de la Inmobiliaria durante más de dos años y la circunstancia que haya ejercido esta acción sólo al verse enfrentada a la

demanda interpuesta en su contra por la Sociedad, resultan concordantes con lo que se viene postulando (Considerando N° 18.3).

**DECISIÓN:** Se acogió la demanda principal y se desestimó la demanda reconvenzional. No se condenó en costas a ninguna de las partes.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, diecisiete de mayo de dos mil cuatro.

**VISTOS:**

**1. Designación de Árbitro y aceptación del cargo.**

El diecinueve de mayo de dos mil tres, el suscrito aceptó la designación de Árbitro de Derecho para conocer de este juicio arbitral, efectuada por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, y juró desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible (fs. 25 y 28).

**2. Constitución del compromiso y reglas de procedimiento.**

Por resolución de veintiséis de mayo de dos mil tres, se tuvo por constituido el compromiso (fs. 29) y en el comparendo efectuado el diez de noviembre de dos mil tres se acordaron las reglas de procedimiento (fs. 68 y siguientes).

**3. Demanda de XX.**

En lo principal de fs. 76 y siguientes, la Sociedad XX y Cía. Ltda., en adelante, indistintamente, XX, interpuso contra la Inmobiliaria ZZ Ltda., en adelante, indistintamente, ZZ, demanda de cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios, respecto de la compraventa de un inmueble celebrada por escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, en la Notaría de don NT.

**4. Excepción dilatoria de incompetencia del Tribunal opuesta por ZZ.**

En lo principal de fs. 96 y siguientes, ZZ opuso la excepción dilatoria de incompetencia del Tribunal, que fue desestimada por resolución de veintiséis de diciembre de dos mil tres (fs. 113 y siguientes).

ZZ impugnó esta resolución mediante un recurso de apelación, que fue concedido en el solo efecto devolutivo por resolución de treinta y uno de diciembre de dos mil tres, que se encuentra pendiente (fs. 119 y siguientes y fs. 124).

**5. Contestación y demanda reconvenzional de ZZ.**

En lo principal de fs. 134 y siguientes, ZZ contestó la demanda interpuesta por XX.

En el primer otrosí, interpuso contra XX demanda reconvenzional de rescisión por lesión enorme del referido contrato de compraventa y, en subsidio, de resolución de los actos jurídicos de que da cuenta la escritura pública de 28 de diciembre de 2001, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

**6. Réplica de XX y contestación de la demanda reconvenicional deducida por ZZ.**

En lo principal de fs. 149 y siguientes, XX evacuó la réplica y en el otrosí contestó la demanda reconvenicional deducida por ZZ.

**7. Dúplica de ZZ y réplica en su demanda reconvenicional.**

En lo principal de fs. 159 y siguientes, ZZ duplicó y en el otrosí evacuó la réplica en su demanda reconvenicional.

**8. Dúplica de XX en la demanda reconvenicional deducida por ZZ.**

A fs. 172 y siguientes, XX duplicó en la demanda reconvenicional deducida por ZZ.

**9. Conciliación.**

El treinta de enero de dos mil cuatro, se efectuó la audiencia de conciliación a que se citó por resolución de veintitrés de enero de dos mil cuatro, la que no se produjo (fs. 174 y 181).

**10. Prueba.**

Por resolución de nueve de marzo de dos mil cuatro, complementada el veintidós de marzo de igual año, se recibió la causa a prueba y se fijaron los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos (fs. 182 y 192).

Ambas partes rindieron la prueba documental que se encuentra agregada a estos autos.

Declaró el testigo presentado por ZZ don R.L. (fs. 205 y siguientes).

Se recibió la absolución de posiciones prestada a petición de ZZ por el representante de XX don L.V. (fs. 414 y siguientes).

**11. Citación a oír sentencia.**

Por resolución de cuatro de mayo de dos mil cuatro, se citó a las partes a oír sentencia (fs. 416).

**CONSIDERANDO:**

**I. EN CUANTO A LA TACHA DEL TESTIGO SEÑOR R.L.**

**Primero:**

- A.** Que a fs. 205, XX tachó al testigo de ZZ, don R.L., por la causal del número 6 del Artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, porque prestó servicios a honorarios para ZZ, específicamente para el contrato objeto de este juicio; porque declaró en otro juicio que hubo entre las partes, y porque intentó solucionar las diferencias existentes entre ellas, lo que demuestra que al menos tiene un interés indirecto en los resultados del juicio.
- B.** El Tribunal desestimaré la tacha formulada por XX a dicho testigo, porque los hechos en que se funda no son suficientes para estimarla configurada.

## II. EN CUANTO A LAS OBJECIONES DE DOCUMENTOS.

### Segundo:

- A. Que a fs. 408, XX objetó y observó los documentos acompañados por ZZ en el segundo otrosí de fs. 216, materialmente agregados a fs. 402, porque nada tienen que ver con la controversia de autos; por tratarse de documentos privados; porque en ninguno de ellos consta la condición de haber sido realmente otorgados o autorizados por las personas y de la manera que en tales instrumentos se expresa, por lo que carecen de autenticidad y fecha cierta, y porque no han sido reconocidos en juicio por los terceros que aparecen suscribiéndolos.
- B. El Tribunal desestimaré las referidas objeciones porque no se fundan en las causales previstas por la ley, esto es, que dichos documentos son falsos o carecen de integridad.

Lo anterior es sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva corresponda asignar a dichos documentos.

## III. EN CUANTO AL FONDO DEL JUICIO.

### A. DEMANDA DE XX (demanda, contestación, réplica y dúplica).

#### Tercero: Demanda deducida por XX contra ZZ.

En lo principal de fs. 76 y siguientes, XX interpuso demanda de cumplimiento de contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios, contra ZZ.

a) En síntesis, la demanda se fundó en las siguientes consideraciones:

- 1) Que en la cláusula tercera de la escritura pública de "Compraventa de Inmueble, Cesión de Derechos, Mandato, e Hipoteca", otorgada el veintiocho de diciembre de dos mil uno en la Notaría de don NT, entre XX y ZZ se celebró un contrato de compraventa por el cual ZZ compró a XX un bien raíz industrial de su dominio, ubicado en el Puerto B, incluida una moderna planta procesadora de recursos hidrobiológicos edificada en él;
- 2) Que el precio de la compraventa del inmueble fue la suma de US\$ 398.000 de los Estados Unidos de Norteamérica, que ZZ pagó y se obligó a pagar a XX en la siguiente forma: i) US\$ 98.000 pagados al otorgarse la escritura y ii) el saldo de US\$ 300.000 en tres cuotas de US\$ 100.000 cada una, la primera antes del 28 de marzo de 2002, la segunda antes del 28 de junio de 2002 y la tercera y última cuota, antes del 31 de diciembre de 2002, cuotas que devengarían un interés del seis por ciento anual, que se liquidaría y pagaría conjuntamente con el pago de cada una de ellas;
- 3) Que ZZ no ha cumplido su obligación consistente en pagar el referido saldo del precio de la compraventa del inmueble, por lo que se constituyó en mora y debe dicho saldo más los intereses pertinentes y los perjuicios derivados de la mora;
- 4) Que el incumplimiento por parte de ZZ de esta obligación ha traído menoscabos de diversa índole a XX, a saber, una complicada situación de liquidez, ya que había proyectado realizar inversiones con los fondos que adquiriría por medio de la venta del inmueble, por lo que debió buscar otras fuentes de financiamiento que implicaron una mayor onerosidad que la proyectada y el retardo

de muchas inversiones. Agrega que, además, la baja en el precio del dólar ha significado que la cantidad que esperaba recibir haya disminuido considerablemente, y

- 5) Que a los perjuicios derivados de la mora se debe sumar el interés que hubiese recibido XX y dejó de percibir, que habría obtenido si hubiere invertido el precio, que avalúa en \$ 100.000.000 (cien millones de pesos).
- b) En la parte petitoria de la demanda, XX solicitó que el Tribunal declarara:
- 1) Que ZZ incumplió su obligación de pagar el saldo de precio del contrato de compraventa;
  - 2) Que ZZ debe pagar a XX la cantidad que al día del pago represente en pesos la suma de US\$ 300.000, con los reajustes e intereses pactados en la escritura de compraventa;
  - 3) Que ZZ debe a XX los perjuicios sufridos con ocasión del incumplimiento contractual, los que ascienden a \$ 100.000.000, o la cifra menor que el Tribunal determine, y
  - 4) Que ZZ debe pagar las costas del juicio.
- c) En apoyo de su pretensión, XX citó los Artículos 1.489, 1.551 y 1.873 del Código Civil.

**Cuarto: Contestación de ZZ.**

Que en lo principal de fs. 134 y siguientes, ZZ contestó la demanda deducida en su contra por XX, solicitando su rechazo.

- a) ZZ opuso a la demanda las excepciones de contrato no cumplido y, en subsidio, de fuerza mayor, que en síntesis fundó en las siguientes consideraciones:
- 1) Que el objeto del contrato fue materializar un negocio complejo. El interés de ZZ fue adquirir una Planta Procesadora de productos del mar que se encontrara funcionando o tuviera todas las condiciones necesarias para hacerlo, lo que incluía no sólo el terreno físico en donde se emplaza la planta, sino, además, las construcciones, instalaciones, máquinas y muebles aptos para el objetivo previsto, y los correspondientes permisos, concesiones y resoluciones administrativas;
  - 2) Que, principalmente, era necesario que la planta que se adquiriría tuviera cubierta la provisión y surtimiento de aguas dulces, elemento imprescindible para la elaboración y procesamiento de los productos del mar;
  - 3) Que el precio de la compraventa, ascendente a la suma única y total de US\$ 400.000, según la cláusula decimotercera de la respectiva escritura, se pagaría con US\$ 100.000 al celebrarse el contrato y el saldo con el producto de las ventas que percibiera ZZ, provenientes de la producción de la planta que por dicho contrato adquiriría;
  - 4) Que el régimen de plazos convenido para pagar el saldo deudor se extendió por un año calendario, dividido en tres cuotas de US\$ 100.000 cada una. El parámetro de cálculo y flujo para determinar los pagos sería la tabla de proyección confeccionada respecto de la producción y del rendimiento que tendría la planta que se compraba, que comenzaría a regir a partir de comienzos del año 2002;

- 5) Que en la escritura pública suscrita por las partes se celebraron diversos contratos, todos encaminados a estructurar legalmente la materialización del negocio causal. En total, dicha escritura da cuenta de los siguientes cinco actos jurídicos:
  - i) Un contrato de compraventa de la propiedad ubicada en el Puerto B, de una superficie de 1,75 hectáreas, en el que se comprendió la planta de proceso construida en él, celebrado entre XX, como vendedora, y ZZ, como compradora. El precio se fijó en la suma de US\$ 398.000 (Cláusulas 3ª y 13ª);
  - ii) Un contrato de compraventa de derechos de aprovechamiento de aguas, de carácter consuntivo y permanente sobre aguas del Estero C.M., de 29 litros por segundo, celebrado entre Productora y Comercializadora TR1 Ltda., como vendedora, y ZZ, como compradora. El precio se fijó en la suma de US\$ 1.000 (Cláusulas 7ª y 13ª);
  - iii) Una cesión de los derechos que le correspondían a la sociedad TR1, celebrada con la sociedad TR2 S.A. como cesionaria. También se fijó el precio de esta cesión en la suma de US\$ 1.000 (Cláusulas 10ª y 13ª);
  - iv) Un contrato de mandato (Cláusula 11ª), y
  - v) Un contrato de hipoteca (Cláusula 16ª).
- 6) Que luego de celebrado el contrato, durante los meses de enero y febrero de 2002, las sociedades compradoras comenzaron a efectuar fuertes inversiones en la planta adquirida para dejarla en condiciones de funcionar y enfrentar la temporada de extracción del erizo que comenzaba en marzo de ese año 2002. Las inversiones totalizaron una suma cercana a los \$ 100.000.000;
- 7) Que durante los primeros días de marzo de 2002 y en plena faena de extracción del erizo, se detectó que la planta carecía del agua requerida para los respectivos procesos productivos, por lo que el vendedor, es decir XX, no cumplió su obligación de proveer las aguas en los términos acordados (Artículo 1.552 del Código Civil);
- 8) Que el derecho de aprovechamiento de aguas adquirido por ZZ no la habilitaba para hacer uso efectivo de las cantidades necesarias de las aguas objeto del contrato. El agua no llegó en la cantidad mínima requerida, impidiendo absolutamente a ZZ desarrollar la explotación del giro que pretendió con la celebración del negocio, lo que provocó que se frustraran millonarios negocios con clientes del exterior. La falta de agua impidió que se generaran los flujos predefinidos para el pago del servicio de la deuda contraída en virtud del referido contrato;
- 9) Que todo lo anterior ocasionó a ZZ y a las empresas relacionadas enormes perjuicios materiales;
- 10) Que XX se encuentra en mora de cumplir lo pactado, al no proporcionar el agua dulce adquirida y vital para el desarrollo del negocio celebrado. Los derechos de agua y su posterior aprovechamiento son un elemento de la esencia del contrato celebrado, sin el cual no habría contratado;
- 11) Que ZZ ha estado llana a cumplir con su obligación, pero se ha visto injustamente impedida de hacerlo debido a un hecho sólo imputable a XX, quien, por dolo o culpa, dejó de cumplir con lo pactado, y

12) Que, en subsidio de la excepción de contrato no cumplido, ZZ afirmó que no existe incumplimiento contractual de su parte por haber operado en la especie una fuerza mayor, circunstancia o imprevisto que no es posible resistir. Esto es, el hecho de que no haya podido contar con agua dulce, lo que imposibilitó totalmente la producción estimada para obtener el financiamiento necesario para dar cumplimiento al saldo de precio acordado en el contrato.

b) En su parte petitoria ZZ solicitó que se tuviera por contestada la demanda interpuesta por XX y se rechazara en todas sus partes, con costas.

c) En apoyo de sus alegaciones, ZZ citó el Artículo 1.552 del Código Civil.

**Quinto: Réplica de XX.**

1. En lo principal de fs. 149 y siguientes, XX evacuó el trámite de la réplica, reiterando lo señalado en la demanda. En síntesis, agregó las siguientes consideraciones:

2. Que, respecto de la excepción de contrato no cumplido opuesta por ZZ, en la escritura pública de 28 de diciembre de 2001 se celebraron cinco actos jurídicos distintos, entre ellos, el contrato de compraventa de la propiedad ubicada en el Puerto B, celebrado entre XX como vendedora y ZZ como compradora, en el que se convino su precio y forma de pago, hecho no controvertido.

En esa misma escritura, se celebró un contrato de derechos de aprovechamiento de agua, entre TR1, como vendedora y ZZ, como compradora, contrato que constituye un acto jurídico diferente al discutido en autos, en el que los legitimados para accionar son sujetos distintos, que no son parte en este arbitraje.

3. Que ZZ pretende introducir una condición o modalidad para efectos del pago del precio, elementos accidentales que no constan en el contrato, y

4. Que, en cuanto a la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, opuesta en subsidio de la de contrato no cumplido, se trata de una eximente de responsabilidad estrictamente excepcional, que no se configura por el hecho de que ZZ no haya podido obtener el financiamiento necesario para realizar sus actividades.

Al respecto citó el Artículo 45 del Código Civil y al profesor Alessandri.

**Sexto: Dúplica de ZZ.**

1. En lo principal de fs. 159 y siguientes, ZZ evacuó el trámite de la dúplica, reiterando lo señalado en la contestación. En síntesis, agregó las siguientes consideraciones:

2. Que ella, la sociedad TR2 y la sociedad TR3 son sociedades relacionadas entre sí; que se iniciaron las negociaciones entre el señor S.G. y el señor L.V., representante y dueño de la empresa demandante, que culminaron con la celebración de todos los contratos; que comparecieron dos de las sociedades del señor S.G., a saber, ZZ y la Sociedad TR2, como compradoras y, por la otra, el señor L.V., quien junto a otros dos personeros compareció a nombre de dos sociedades relacionadas entre sí, XX y TR1, ambas como vendedoras, la primera del terreno y de las instalaciones y, la segunda, de los derechos de aprovechamiento de aguas;

3. Que en la citada escritura pública se celebraron cinco actos jurídicos relacionados entre sí, todos los cuales estaban encaminados a estructurar legalmente la materialización del negocio causal.

Agrega que lo anterior constituyó un solo negocio jurídico, estrechamente vinculado por cada uno de los distintos contratos celebrados en un solo instrumento. Es decir, la realización de la operación estaba supeditada necesariamente a la firma de todos los contratos. El negocio no se refería sólo al terreno físico en donde se emplaza la planta procesadora, sino que, además, a las construcciones, instalaciones, máquinas y muebles aptos para el objetivo previsto, como también a los permisos, concesiones y resoluciones administrativas y, particularmente, era menester que la misma tuviera cubierta la provisión y surtimiento de aguas dulces, bien básico e indispensable para la elaboración y procesamiento de los productos del mar;

**4.** Que quedó plenamente establecido entre las partes que el precio de la operación era la suma única y total de US\$ 400.000, que incluía el valor del terreno, las patentes y los derechos de aprovechamiento de aguas.

Dicho precio total de la operación se pagaría con la suma de US\$ 100.000 contra la celebración del contrato y el saldo con el producto de las ventas que hiciera ZZ, derivado de la producción de la planta que por dicho contrato adquiriría;

**5.** Que XX debió demandar la terminación de todos los contratos celebrados entre las partes;

**6.** Que XX no ha cumplido su obligación de dar las aguas en los términos acordados, toda vez que el derecho de aprovechamiento de aguas adquirido no habilitaba a ZZ para hacer uso efectivo de las aguas ni en las cantidades necesarias;

**7.** Que la planta no ha funcionado por la falta del agua necesaria para los procesos productivos que se realizarían. El derecho de aprovechamiento de aguas adquirido por medio de la escritura de compra, en los hechos no pudo ser utilizado “porque el agua provenía de una cascada”. El agua es fundamental para el procesamiento de los recursos hidrobiológicos por cuanto se lavan los elementos o instrumentos que intervienen en el proceso, se preparan baños de inmersión (agua y sal), luego de la cocción se hace el enfriamiento de los mariscos que también es con agua dulce. Para hacer la cocción se requiere la utilización de caldera, que también funciona con agua dulce, la que además se ocupa en todo el proceso de aseo, higiene y sanitización de la planta, para el consumo humano, lavado permanente de las manos del personal en todo proceso productivo, etc.;

**8.** Que ninguno de los procesos antes señalados pudo efectuarse, por lo que tampoco fue posible realizar la actividad productiva que pretendía ZZ;

**9.** Que la pretensión de XX carece de fundamento porque se encuentra en mora de cumplir por su parte lo pactado, al no proporcionar el agua dulce adquirida, vital para el desarrollo del negocio celebrado entre ellos, elemento de la esencia del contrato celebrado;

**10.** Que ZZ no está en mora de cumplir con lo suyo, ya que el incumplimiento de las obligaciones de XX fue la fuente directa del incumplimiento de las obligaciones de ZZ;

**11.** Que el hecho de que ZZ no haya podido contar con agua dulce en todo el proceso productivo, la imposibilitó totalmente para obtener el financiamiento necesario para pagar el saldo de precio adeudado, el que se lograría tras la comercialización en el mercado interno y preferentemente externo de los productos del mar elaborados en la planta, y

**12.** Que por lo señalado se configuran todos los requisitos para que opere la causal de “fuerza mayor”, como factor que exime a ZZ de dar cabal cumplimiento al contrato referido.

Al respecto citó los Artículos 3 números 10, 11 y 12 del Código de Comercio; 83 de la Ley General de Bancos, y 1.467 y 1.552 del Código Civil.

**Séptimo:**

Que para decidir la pretensión hecha valer por XX en su demanda, el Tribunal tendrá en consideración, en primer lugar, la copia de la escritura pública de “Compraventa de Inmueble, Cesión de Derechos, Mandato, e Hipoteca”, otorgada el veintiocho de diciembre de dos mil uno en la Notaría de Santiago de don NT, corriente a fs. 4 y siguientes y a fs. 210 y siguientes, que se tuvo por acompañada en parte de prueba y con citación por resolución de veintisiete de abril de 2004, escrita a fs. 403.

Ella constituye un instrumento público no objetado, en el que ambas partes fundan sus respectivas pretensiones, por lo que, respecto de sus otorgantes, hace plena fe en cuanto al hecho de haberse otorgado, a su fecha, a la verdad de las declaraciones hechas por las partes y respecto de las obligaciones y descargos que de ella emanan, de conformidad con el Artículo 1.700 del Código Civil.

**Octavo: Hechos no controvertidos o acreditados.**

Constituyen hechos no controvertidos o acreditados los siguientes:

1. Que por la citada escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT, distintas personas jurídicas celebraron diversos actos jurídicos, entre ellos: **a)** El contrato de compraventa del inmueble industrial ubicado en el Puerto B, singularizado en sus cláusulas primera y segunda, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, celebrado entre XX demandante, como vendedora, y ZZ demandada, como compradora (cláusulas tercera a sexta y duodécima) y **b)** El contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas singularizados en su cláusula séptima, celebrado entre TR1, como vendedora, y ZZ, como compradora (cláusula octava).
2. Que, de acuerdo con su cláusula decimotercera, el precio total por los diversos actos jurídicos de que da cuenta dicha escritura pública, incluidas las citadas compraventas, fue la cantidad de US\$ 400.000 de los Estados Unidos de Norteamérica, que se pagarían en efectivo o en moneda nacional, de acuerdo con el valor que el Banco Central determine para el “dólar observado” el día anterior al del pago efectivo del precio, correspondiendo US\$ 398.000 a la compraventa del inmueble industrial, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación (letra a) del número 1 precedente) y US\$ 1.000 a la compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas (letra b) del número 1 anterior).
3. Que ZZ se obligó a pagar a XX el precio de US\$ 398.000 correspondiente a la referida compraventa del inmueble industrial, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, con US\$ 98.000 que pagó al otorgarse dicha escritura pública, y el saldo de US\$ 300.000 en tres cuotas equivalentes a US\$ 100.000 cada una, pagaderas antes del veintiocho de marzo la primera, del veintiocho de junio la segunda y del treinta y uno de diciembre la tercera y última, todas del año dos mil dos. Se convino que las referidas cuotas correspondientes al saldo de precio devengan un interés del seis por ciento anual, que se liquidará y solucionará conjuntamente con el pago de cada cuota.
4. Que ZZ pagó a TR1 el precio de US\$ 1.000 correspondiente a la referida compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas al otorgarse dicha escritura pública.
5. Que TR1 no es parte en el presente juicio arbitral.

6. Que XX cumplió su obligación emanada de la referida compraventa, transfiriendo a ZZ el inmueble industrial, la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, y

7. Que hasta la fecha, ZZ no ha pagado a XX el saldo de precio de US\$ 300.000, correspondiente a la citada compraventa.

**Noveno: Principales materias a resolver.**

1. Que para resolver la acción de cumplimiento del contrato de compraventa del inmueble industrial, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, con indemnización de perjuicios, ejercida por XX, resulta necesario determinar si las excepciones opuestas por ZZ, de contrato no cumplido y, en subsidio, de caso fortuito o fuerza mayor, se ajustan o no a derecho.

2. Asimismo, en el evento de desestimarse dichas excepciones y acogerse la acción de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, deberá decidirse si procede o no la indemnización de perjuicios demandada por XX.

**Décimo: Excepción de contrato no cumplido.**

1. Que la excepción de contrato no cumplido opuesta por ZZ se funda en que XX se encuentra en mora de cumplir lo pactado al no haber proporcionado el agua dulce adquirida y vital para el desarrollo del negocio celebrado entre ellos.

2. El Tribunal desestimaré esta excepción porque quien celebró el contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas con ZZ, como compradora, fue TR1, como vendedora, y esta última no es parte en este juicio, como consta del acta de comparendo de diez de octubre de dos mil tres, corriente a fs. sesenta y ocho, en la que refiriéndose a las partes del juicio se dejó constancia que "Actuará como demandante XX y como demandada ZZ".

3. Ni del contrato de compraventa cuyo cumplimiento se demanda en estos autos, ni de los demás actos jurídicos de que da cuenta la citada escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, emana para XX la obligación de proporcionar a ZZ el agua dulce adquirida por ésta.

4. Sobre ZZ pesa la carga de probar la existencia de la obligación cuyo incumplimiento imputa a XX, de conformidad con el Artículo 1.698 del Código Civil, y en autos no existen antecedentes que permitan tener por acreditada tal obligación.

5. La circunstancia que en una misma escritura pública se hayan celebrado diversos actos jurídicos, diferentes, entre personas jurídicas distintas, aunque estén relacionados entre sí y formaran parte de un solo negocio jurídico complejo, no permite atribuir a XX obligaciones que no han sido expresamente contraídas por ella y, menos aún, imputarle incumplimiento de esas supuestas obligaciones. Los Artículos 3° del Código de Comercio y 83 de la Ley General de Bancos, invocados por ZZ en apoyo de la excepción en análisis, en ningún caso contravienen la conclusión precedente.

6. Por otra parte, las obligaciones emanadas del referido contrato de compraventa del inmueble no quedaron sujetas a la condición de que existiera agua dulce en cantidad suficiente para las faenas de la planta procesadora. Por el contrario, se trata de un contrato de compraventa puro y simple. Así resulta de los Artículos 1.444 y 1.484 del Código Civil. Según el primero, las condiciones, a excepción de la condición resolutoria tácita, son cosas accidentales del contrato de compraventa, es decir, ni esencial ni

naturalmente le pertenecen y “se le agregan por medio de cláusulas especiales”, y el segundo dispone “Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida”. En la especie, no se convino ninguna cláusula especial relativa a esta materia.

7. A mayor abundamiento, cabe señalar, por una parte, que ZZ hizo expresa reserva de su derecho a accionar contra TR1, que no es parte en este juicio, con quien celebró el contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas, como consta del segundo otrosí del escrito corriente a fs. 134, y por otra, que en la citada escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno los compradores “renuncian desde ya y en forma expresa a cualquier acción civil o penal que pudiera corresponderles y que diga relación con la existencia o utilidad de los derechos que se venden por medio de este contrato, salvo la evicción del inmueble” (cláusula decimocuarta).

**Undécimo: Excepción de caso fortuito o fuerza mayor.**

1. Que la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, opuesta en subsidio por ZZ, se funda en que no ha podido contar con agua dulce “–o al menos en la cantidad mínima necesaria de acuerdo a los términos del negocio celebrado con el demandante–” en todo el proceso productivo de los recursos hidrobiológicos que serían objeto de explotación por ella.

2. El Tribunal desestimaré esta excepción porque, como se dijo, XX no celebró con ZZ el contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas, ya que esta última los adquirió de TR1, que no es parte en este juicio.

3. Asimismo, la desestimaré porque en autos no existen antecedentes que acrediten que la carencia de agua dulce alegada, en la que ZZ funda esta excepción, tenga el carácter de un hecho imprevisto y, además, imposible de resistir, exigencias copulativas requeridas por el Artículo 45 del Código Civil para configurar la eximente de responsabilidad del caso fortuito o fuerza mayor. Por el contrario, la renuncia que efectuó ZZ a ejercer cualquier acción civil o penal que pudiera corresponderle en relación con la “existencia o utilidad” de los derechos que adquirió, entre ellos, los de aprovechamiento de aguas, hace presumir que la posible falta de agua, al menos en cantidad suficiente, era un hecho previsible (cláusula decimocuarta de la citada escritura pública).

**Duodécimo: Decisión sobre la acción de cumplimiento del contrato de compraventa con indemnización de perjuicios.**

1. Que de conformidad con los Artículos 1.489 y 1.873 del Código Civil y por los fundamentos señalados en los considerandos séptimo, octavo, décimo y undécimo precedentes, el Tribunal desestimaré las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por ZZ y acogerá la acción incoada en la demanda interpuesta por XX, de cumplimiento del contrato de compraventa del inmueble industrial ubicado en el Puerto B, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, celebrado entre XX demandante, como vendedora, y ZZ demandada, como compradora, y condenará a esta última a pagar el saldo del precio adeudado, con los intereses pactados, en los términos que se señalarán en la parte resolutive de esta sentencia.

2. Que, por otra parte, el Tribunal desestimaré los perjuicios ascendentes a \$ 100.000.000 (cien millones de pesos) demandados por XX, supuestamente originados en el incumplimiento contractual en que incurrió ZZ, porque sólo procede indemnizar los perjuicios ciertos y efectivos y en autos no se acreditó por XX que hubiera sufrido otro menoscabo o detrimento distinto de la falta de pago oportuno del saldo del precio adeudado y sus correspondientes intereses.

**B. DEMANDA RECONVENCIONAL DE ZZ CONTRA XX (Demanda reconvenicional, contestación, réplica y réplica).**

**Decimotercero: Demanda reconvenicional interpuesta por ZZ contra XX.**

En el primer otrosí de fs. 134 y siguientes, ZZ interpuso demanda reconvenicional contra XX, pidiendo que se declare la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa de la citada propiedad industrial, con indemnización de perjuicios y, en subsidio, la resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la citada escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, con indemnización de perjuicios.

a) La demanda reconvenicional se basó en los mismos fundamentos señalados en la contestación de ZZ recaída en la demanda interpuesta por XX y, en síntesis, en las siguientes consideraciones:

- 1) Que, en cuanto a la acción de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, ZZ consintió en el negocio porque el inmueble comprado, junto con la planta de procesamiento emplazada en él, contaba con suficiente agua dulce y para tal efecto resultaba perfecto el caudal adquirido;
- 2) Que al no tener el citado inmueble suministro de agua dulce carece de todo valor y, en todo caso, su justo precio resulta muy inferior a la mitad del precio pagado por él;
- 3) Que el citado contrato de compraventa es nulo y debe rescindirse, por haber operado la lesión enorme en perjuicio del comprador, debiéndose además las restituciones, indemnizaciones y prestaciones que correspondan de conformidad con la ley;
- 4) Que ZZ se reservó la determinación de la especie y monto de las restituciones, indemnizaciones y prestaciones pertinentes para la etapa de cumplimiento de la sentencia;
- 5) Que, en subsidio de la rescisión por lesión enorme, ZZ demandó la resolución de los dos contratos de compraventa, la cesión de derechos, los mandatos y la hipoteca de que da cuenta la escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT, con indemnización de perjuicios;
- 6) Que XX se encuentra en mora de cumplir por su parte lo pactado, al no haber proporcionado el agua dulce adquirida, elemento de la esencia del contrato, y
- 7) Que ZZ siempre ha estado llana a cumplir, pero se ha visto injustamente impedida de hacerlo debido a un hecho sólo imputable a su contraparte, quien, por dolo o culpa, ha dejado de cumplir su obligación de entregar las aguas adquiridas en los términos convenidos y entregar el inmueble y la planta procesadora en términos de hacerla apta para lo cual fue adquirida.

b) En la parte petitoria de su demanda reconvenicional, ZZ solicitó al Tribunal declarar:

- 1) Que se hace lugar a la demanda reconvenicional;
- 2) Que se acoge la rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa del inmueble, con indemnización de perjuicios;

- 3) Que se condena al demandado a pagar las restituciones, indemnizaciones y prestaciones que correspondieren de conformidad con la ley, cuya determinación en monto y especie ZZ se reserva para la etapa de cumplimiento de la sentencia;
  - 4) En subsidio, que se acoge la acción de resolución de los dos contratos de compraventa, la cesión de derechos, los mandatos y la hipoteca de que da cuenta la referida escritura pública, con indemnización de perjuicios, cuya determinación en monto y especie ZZ se reserva para la etapa de cumplimiento de la sentencia, y
  - 5) Que se condena en costas a la demandada reconvenional.
- c) En apoyo de su pretensión, ZZ citó los Artículos 1.489 y 1.889 del Código Civil.

**Decimocuarto: Contestación de XX, recaída en la demanda reconvenional interpuesta por ZZ.**

Que en el otrosí de fs. 149 y siguientes, XX contestó la demanda reconvenional deducida en su contra por ZZ, solicitando su rechazo.

a) XX alegó la improcedencia de dicha demanda reconvenional de ZZ fundada en las siguientes consideraciones:

- 1) Que, en cuanto a la acción de rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa, “los US\$ 400.000 pagados” por el inmueble más la planta industrial edificada en él, constituye un justo precio que se ajusta plenamente a los valores de mercado existentes al tiempo de celebrarse el contrato de compraventa;
  - 2) Que no procede la acción de rescisión por lesión enorme fundada en un supuesto menor valor que tiene su origen en un acto jurídico distinto al contrato de compraventa del inmueble, celebrado por sujetos diferentes;
  - 3) Que, respecto de la demanda reconvenional de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la citada escritura pública de 28 de diciembre de 2001, con indemnización de perjuicios, incoada por ZZ en subsidio de la rescisión por lesión enorme, de la referida compraventa, XX expresa que se trata de una compraventa pura y simple, por la que se obligó a transferir el dominio de la citada propiedad, y ZZ se obligó a pagar por ella un determinado precio, que no ha solucionado. Agrega que XX efectuó la tradición de la propiedad a ZZ, la que se materializó con la inscripción del título en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, cumpliendo así su obligación, y
  - 4) Que no existe incumplimiento alguno por parte de XX.
- b) En su parte petitoria, XX solicitó que se tuviera por contestada la demanda reconvenional interpuesta por ZZ y se la rechazara en todas sus partes, con costas.
- c) En apoyo de sus alegaciones, XX citó el Artículo 1.889 del Código Civil.

**Decimoquinto: Réplica de ZZ, recaída en su demanda reconvenional.**

1. En el otrosí de fs. 159 y siguientes, ZZ evacuó el trámite de la réplica recaída en su demanda reconvenional, reiterando lo señalado en ella y, en síntesis, agregó las siguientes consideraciones:

2. Que, en cuanto a la acción de rescisión por lesión enorme, el precio de la compraventa no era de US\$ 400.000 sino sólo de US\$ 398.0000.
3. Que hubo entre las partes un negocio jurídico y no una sola operación aislada de compraventa.
4. Que ZZ demandó la resolución de todos los contratos porque existió una operación jurídica compleja y no contratos aislados.
5. Que, respecto de la acción de resolución del contrato con indemnización de perjuicios, ZZ expresa que el incumplimiento que le atribuye XX se ha debido a un hecho sólo imputable a ella, que por dolo o culpa dejó de cumplir su obligación de entregar las aguas adquiridas en los términos convenidos.

En apoyo de sus alegaciones, ZZ citó el Artículo 1.489 del Código Civil.

**Decimosexto: Dúplica de XX, recaída en la demanda reconvenzional interpuesta por ZZ.**

1. A fs. 172 y siguientes, XX evacuó el trámite de la dúplica recaído en la demanda reconvenzional interpuesta por ZZ, reiterando lo señalado en su contestación y, en síntesis, agregó las siguientes consideraciones:
2. Que, en cuanto a la rescisión por lesión enorme, los US\$ 398.000 pactados como precio del referido inmueble y la planta industrial edificada en él, reflejan que el contrato respetó el justo precio, libremente acordado por las partes.
3. Que se trató de un acto entre comerciantes, regido por el derecho comercial, que no admite la lesión enorme.
4. Que al señalar ZZ que se trata de un negocio jurídico, éste es de naturaleza mueble, al que no se aplica la causal de lesión enorme.
5. Que es necesario tener presente el tiempo transcurrido desde la suscripción del "negocio jurídico", y que sólo ahora ZZ alega haber sufrido un perjuicio patrimonial. Hasta antes de iniciarse el presente juicio, ZZ jamás manifestó disconformidad con la referida operación.
6. Que, respecto a la acción de resolución de los referidos cinco actos jurídicos, con indemnización de perjuicios, no es efectivo que XX se encuentre en mora de cumplir lo pactado, al no proporcionar el agua dulce adquirida. La persona jurídica que vendió los derechos de aguas a ZZ es TR1, por lo que XX no participó en dicha venta.
7. Que la vendedora de los derechos de aprovechamiento de aguas no tiene la calidad de parte en el presente juicio, por lo que el Tribunal no puede emitir pronunciamiento contra la vendedora de tales derechos, ya que se trata de un tercero, y
8. Que la obligación emanada de la venta del derecho real de aprovechamiento de aguas fue cumplida por la vendedora, al transferirse tales derechos conforme con la ley.

En apoyo de sus alegaciones, XX cita el Artículo 3 números 2 y 5 del Código de Comercio y el Artículo 1.891 del Código Civil.

**Decimoséptimo: Principales materias a resolver.**

1. Que para resolver la acción de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme, con indemnización de perjuicios, ejercida por ZZ en su demanda reconvencional, resulta necesario determinar si, en la especie, se reúnen o no las exigencias que autorizan dicha “rescisión” y, en subsidio, las previstas en la ley respecto de la acción subsidiaria de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la referida escritura pública, con indemnización de perjuicios.

2. Asimismo, en el evento de acogerse alguna de dichas acciones, deberá decidirse si procede o no la indemnización de perjuicios demandada por ZZ, a cuyo respecto solicitó se le reservara su derecho a determinar su monto y especie para la etapa de cumplimiento de la sentencia.

**Decimoctavo: Decisión sobre la acción de rescisión de la compraventa por lesión enorme, con indemnización de perjuicios.**

1. Que la acción rescisoria de la referida compraventa por lesión enorme, con indemnización de perjuicios, ejercida por ZZ en su demanda reconvencional, se funda en que al no tener el citado inmueble suministro de agua dulce carece de todo valor y, en todo caso, su justo precio resulta muy inferior a la mitad del precio pagado por ella.

2. El Tribunal desestimaré esta acción por los fundamentos señalados en los considerandos séptimo, octavo y décimo precedentes, que en esta parte se dan por reproducidos. Recuérdese que quien celebró el contrato de compraventa de los derechos de aprovechamiento de aguas con ZZ fue TR1, que no es parte en este juicio, y a su respecto ZZ hizo reserva de su derecho para accionar en su contra. Asimismo, no consta en autos que XX hubiera contraído la obligación de proporcionar a ZZ el agua dulce adquirida por ésta de un tercero.

3. A mayor abundamiento, cabe tener presente que, según el Artículo 1.889 del Código Civil, el comprador sufre lesión enorme cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio “que paga por ella”. Constituye un hecho no controvertido que ZZ sólo pagó US\$ 98.000 del precio total de US\$ 398.000 de esta compraventa, por lo que se encuentra en mora de pagar el saldo de US\$ 300.000, lo que no se ajusta a la hipótesis prevista en la disposición recién citada. Asimismo, la pasividad de ZZ durante más de dos años y la circunstancia que haya ejercido esta acción sólo al verse enfrentada a la demanda interpuesta en su contra por XX, resultan concordantes con lo que se viene postulando.

**Decimonoveno: Decisión sobre la acción de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la referida escritura pública, con indemnización de perjuicios.**

1. Que la acción de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la referida escritura pública, con indemnización de perjuicios, ZZ la fundó en que XX se encuentra en mora de cumplir por su parte lo pactado, al no proporcionar el agua dulce adquirida, elemento de la esencia del contrato, por tratarse de un solo negocio jurídico complejo.

2 El Tribunal acogerá las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por XX y desestimaré esta acción por los mismos fundamentos señalados en el número dos del considerando decimoctavo precedente, que en esta parte se da por reproducido.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal, además, desestimaré esta acción respecto de tres de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la referida escritura pública, a saber, la compraventa de los

derechos de aprovechamiento de aguas; la cesión de los derechos de la planta de procesos otorgados por resolución de la Subsecretaría de Pesca, y los mandatos, porque en ellos son parte terceros ajenos a este juicio y no comparece XX.

**Vigésimo: Indemnización de perjuicios demandada por ZZ.**

El Tribunal no acogerá la indemnización de perjuicios demandada por ZZ conjuntamente con la acción de rescisión del contrato de compraventa por lesión enorme y con la acción subsidiaria de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la referida escritura pública, por haber desestimado dichas acciones que le sirven de sustento.

**Vigésimo Primero: No devolución de prueba.**

Que habiéndose exhortado a fs. 204 con el objeto de citar a los testigos que allí se señalan y facultar al Tribunal exhortado para llevar a cabo la diligencia de prueba testimonial correspondiente, no se ha devuelto a este Tribunal el exhorto diligenciado ni por ende, la prueba a que él se refería, y no estimándola este Tribunal estrictamente necesaria para la acertada resolución de la causa, toda vez que en autos consta prueba variada sobre los hechos objeto del juicio, no será ello obstáculo para la dictación de este fallo.

**Vigésimo Segundo: Otras pruebas.**

Que las declaraciones del testigo don R.L. corriente a fs. 205 y siguientes, la absolución de posiciones prestada por el representante de XX don L.V., que rola a fs. 414 y siguientes y los restantes documentos materialmente agregados a estos autos en el escrito de fs. 402 no alteran las conclusiones anteriores.

Desde luego, los referidos documentos carecen de todo valor probatorio por emanar de terceros que no los han reconocido en juicio. Además, sólo se refieren a inversiones y gastos que habrían efectuado empresas relacionadas a ZZ en la planta procesadora.

De conformidad con los Artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1.713 del Código Civil, la absolución de posiciones nada aporta.

Por último, la declaración del señalado testigo tampoco permite acreditar los hechos en que se fundan las acciones ejercidas y las excepciones opuestas por ZZ, atendido el mérito de la referida escritura pública de 28 de diciembre de 2001, y especialmente de la declaración contenida en su cláusula catorce, por la que los compradores renunciaron a cualquier acción civil o penal que pudiera corresponderles en relación “con la existencia o utilidad de los derechos que se venden por medio de este contrato...”, de conformidad con los Artículos 384 regla primera, 426 y 428 del Código de Procedimiento Civil, y 1.700 y 1.712 del Código Civil.

Por estas consideraciones y lo establecido en los Artículos 45, 1.444, 1.467, 1.484, 1.489, 1.551, 1.552, 1.698, 1.700, 1.712, 1.713, 1.873 y 1.888 y siguientes del Código Civil; 3 del Código de Comercio; 83 de la Ley General de Bancos; 138, 144 y siguientes, 158 y siguientes, 160, 170, 253 y siguientes, 318 y siguientes, 341 y siguientes, 358 número 6, 384, 399, 426, 428 y 628 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales y las reglas de procedimiento acordadas en el comparendo corriente a fs. 68 y siguientes de estos autos,

**RESUELVO:**

**I. EN CUANTO A LA TACHA FORMULADA AL TESTIGO**

Que se desestima la tacha formulada por XX al testigo don R.L., a fs. 414.

**II. EN CUANTO A LA OBJECCIÓN DE DOCUMENTOS**

Que se rechaza la objeción de documentos formulada a fs. 408 por XX.

**III. EN CUANTO AL FONDO**

**A. Demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios interpuesta por XX contra ZZ.**

1°. Que ZZ incumplió su obligación consistente en el pago del saldo de precio adeudado a XX, ascendente a US\$ 300.000, con más los intereses pactados, correspondiente al contrato de compraventa del inmueble industrial ubicado en Puerto B, incluida la planta de procesamiento edificada en él y los bienes muebles destinados a su explotación, contenido en la escritura pública de compraventa de veintiocho de diciembre de dos mil uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don NT (cláusulas primera a sexta, duodécima y decimotercera);

2°. Que se rechazan las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por ZZ en lo principal de su escrito de fs. 184;

3°. Que se acoge la demanda de cumplimiento de contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios, interpuesta en lo principal de fs. 76, sólo en cuanto se condena a ZZ a pagar a XX la cantidad de US\$ 300.000, de los Estados Unidos de Norteamérica, en su equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo de acuerdo con el valor equivalente en moneda nacional que el Banco Central determine para el "dólar observado" del día anterior al de su pago, con más un interés del seis por ciento anual calculado desde el veintiocho de diciembre de dos mil uno y hasta el pago efectivo. Este pago deberá efectuarse al causar ejecutoria la presente sentencia, y

4°. Que se desestiman los perjuicios cobrados por XX en el número tres del petitorio de su demanda, incoada en lo principal de fs. 76;

**B. Demanda reconventional de rescisión por lesión enorme del contrato de compraventa y, en subsidio, de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, en ambos casos con indemnización de perjuicios, interpuesta por ZZ contra XX.**

1°. Que se acogen las excepciones, alegaciones y defensas opuestas por XX contra ZZ en el otrosí de su escrito de fs. 149, y

2°. Que se desestiman la demanda reconventional de rescisión por lesión enorme del referido contrato de compraventa, con indemnización de perjuicios y la demanda subsidiaria de resolución de los cinco actos jurídicos de que da cuenta la citada escritura pública de veintiocho de diciembre de dos mil uno, con indemnización de perjuicios, interpuestas por ZZ contra XX, en el primer otrosí del escrito de fs. 134, y

**C. Costas.**

Que no se condena en costas a ninguna de las partes por no haber sido totalmente vencidas y porque ambas han tenido motivos plausibles para litigar. En consecuencia, cada parte pagará sus costas, y por mitades las comunes, comprendiéndose en éstas los honorarios del Tribunal.

Juez Árbitro señor Orlando Poblete Iturrate. Ministro de Fe don AC.

Notifíquese por cédula a las partes mediante receptor judicial.