

ARBITRAJE DE ÁRBITRO ARBITRADOR

Árbitro: Sr. Juan Feliú Segovia

Fecha Sentencia: 28 de octubre de 2005

ROL: 479

MATERIAS: Contrato de servidumbre. Oponibilidad al nuevo dueño – prescripción de las acciones reales – facultad de disponer de la propiedad inherente al dominio.

RESUMEN DE LOS HECHOS: Inmobiliaria XX y Cía. Ltda. presentó demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, en contra de la sociedad Inversiones ZZ S.A., imputándole haber transferido el predio colindante, sin haberlo demarcado y cerrado en la forma convenida. El lote fue aportado a la sociedad relacionada TR, que no es parte del compromiso arbitral.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Código de Procedimiento Civil: Artículos 414.

Código Civil: Artículos 814 y siguientes, 1.489.

DOCTRINA:

El derecho que tiene XX a que se fijen los límites del lote no nace de la cláusula contractual, la cual sólo constituye el acuerdo necesario para ejercitar las servidumbres legales activas de demarcación y cerramiento, que en utilidad de los particulares, imponen los Artículos 841 y siguientes del Código Civil. Por lo tanto se trata de acciones reales que no prescriben ni se extinguen solamente por no haberse ejercido durante un cierto lapso de tiempo (Considerando N° 5).

Con respecto a la violación contractual por parte de la demandada, consistente en haber aportado el lote a una sociedad relacionada, la facultad de disponer, incluso arbitrariamente, de las cosas de que se es dueño es una facultad inherente al dominio que nuestro ordenamiento jurídico cautela rigurosamente; tanto que el dueño de los bienes hipotecados puede siempre enajenarlos no obstante cualquier estipulación en contrario. Si bien es cierto que al efectuar el aporte del lote ZZ no dejó constancia del acuerdo relativo a su deslinde poniente; también es cierto que no puede estimarse que esa omisión, por sí sola, le haya causado perjuicios a XX (Considerando N° 7).

DECISIÓN: Se desecha la excepción de prescripción que el demandado opuso al duplicar. Se desecha la demanda, sin perjuicio de las acciones que al demandante le correspondan contra el actual propietario del lote. Cada parte pagará sus costas y los honorarios del Árbitro por mitades.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago, a 28 de octubre de 2005, el Juez Árbitro Arbitrador don Juan Feliú Segovia dicta en única instancia esta sentencia definitiva, en los autos Rol CAM N° 479–04, caratulados XX con ZZ.

VISTOS:

A. LOS ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

I. LAS PARTES Y SUS ABOGADOS. Son partes en este juicio:

- a) El demandante, la sociedad actualmente denominada Inmobiliaria XX y Cía. Ltda., antes XX y en adelante, indistintamente, XX o el demandante, sociedad del giro de su denominación, con domicilio

en DML, que compareció representado por don Y.T. y designó patrocinante al abogado don AB1, a quien le confirió poder que él después le delegó a la abogado doña AB2; los dos con domicilio en DML.

- b) El demandado, la sociedad actualmente denominada Inversiones ZZ S.A., y antes ZZ y en adelante, indistintamente, ZZ o el demandado, sociedad del giro de su denominación, con domicilio en DML; que compareció representado por don J.F. designó patrocinante y le confirió poder al abogado don AB3, con domicilio en DML.

II. EL COMPROMISO, LA DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO, SU ACEPTACIÓN Y LA INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL. Por escritura otorgada el 20 de noviembre de 1997 en la Notaría de don NT1, las partes constituyeron unas servidumbres y acordaron la ubicación y extensión del deslinde poniente del Lote A9 de propiedad de ZZ que lo separa del Lote B de propiedad de XX.

En la cláusula decimotercera de dicha escritura, las partes convinieron que toda dificultad, discrepancia o conflicto que se suscitare u originare entre ellas, con motivo de la validez, interpretación, aplicación, extensión o por cualquier otra causa relacionada con ese contrato sería resuelta por un Árbitro Arbitrador designado, a solicitud escritura de cualquiera de ellas, por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, en adelante el CAM; quedando convenido que el Arbitrador estaría facultado para resolver sobre su competencia y jurisdicción y que contra sus resoluciones no procedería recurso alguno.

Por la Solicitud de Arbitraje que rola a fs. 1, XX pidió someter al mecanismo de arbitraje del CAM, sus diferencias con ZZ relativas al referido contrato de servidumbre de tránsito y fijación de deslindes.

Para conocer y resolver esa controversia, el Presidente de la Cámara de Comercio de Santiago designó Árbitro Arbitrador a don Juan Feliú Segovia, por la Resolución agregada a fs. 31; y las partes, debidamente notificadas, no se opusieron a su nombramiento.

El señor Feliú fue notificado, aceptó el cargo y juró desempeñarlo fielmente en presencia de la Directora Ejecutiva del CAM, según consta en la diligencia agregada a fs. 35, suscrita por ellos y el Notario don NT2 que la practicó.

Por la resolución de fs. 36, el Árbitro declaró instalado el Tribunal y abierto el proceso; y resolvió que actuaría solo, salvo para recibir la causa a prueba y dictar sentencia, y que el mes de febrero sería inhábil para todas las actuaciones que deberían practicarse para la substanciación del juicio.

III. PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA Y DE SU RECTIFICACIÓN, Y NULIDAD Y RATIFICACIÓN DE LO ACTUADO. Por la resolución de fs. 48 vta., el Árbitro citó a las partes a una audiencia –cuya fecha cambió a fs. 50 vta. en resguardo de los intereses de las partes– en la que debería presentarse la demanda y resolverse sobre la continuación del procedimiento. Esa audiencia se celebró en rebeldía del demandado –que había sido previa y debidamente notificado– y el Árbitro ordenó notificarle por cédula la demanda presentada por XX, que se agregó a fs. 52, y el Acta agregada a fs. 58, en la que se consignaron las normas de procedimiento fijadas por el Tribunal.

Por el escrito agregado a fs. 62, el demandante rectificó la demanda, antes de que fuera notificada.

En cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, un receptor notificó por cédula al representante del demandado, la demanda, su rectificación y el Acta del primer comparendo.

A fs. 69, ZZ se hizo parte, designó patrocinante, confirió poder y pidió decretar la nulidad de todo lo obrado en esa audiencia y con posterioridad a ella, y suspender en el intertanto el curso de la causa.

El Tribunal ordenó suspender el procedimiento y citó a una audiencia, cuya Acta se agregó a fs. 72; en la cual, con la concurrencia de los abogados de ambas partes y del representante de la sociedad demandada, el Árbitro propuso, las partes convinieron y el Tribunal aprobó: Reanudar el procedimiento; ratificar y validar todo lo actuado, resuelto y notificado en el primer comparendo y con posterioridad a su celebración; y fijar normas y plazos para contestar la demanda rectificadora y, en su caso, para interponer y resolver excepciones dilatorias.

B. LAS ALEGACIONES Y PETICIONES DE LAS PARTES

IV. LA DEMANDA. En la demanda que se agregó a fs. 52, el letrado patrocinante del actor expuso que al tiempo de suscribir la citada escritura en copia agregada a fs. 27, que las partes otorgaron el 20 de noviembre de 1997 ante el Notario don NT1, su representada XX y ZZ eran dueñas de diversos predios colindantes, todos provenientes de la parcelación del ex Fundo LM.

En esa escritura, XX constituyó, en forma amplia, irrestricta y perpetua, en utilidad de los Lotes A2 al A9 de la subdivisión del Lote A de la Parcela 6 de propiedad de ZZ, una servidumbre de tránsito y otra de instalación de ductos y cañerías y sus respectivas cámaras de revisión para el vertido de los residuos de los predios dominantes, sobre una franja de terreno de ocho metros de ancho por 840 metros de largo, ubicada en el deslinde sur del predio de su propiedad denominado Hijueta 1 de la Parcela 6.

El actor argumentó que la servidumbre de tránsito les proporcionó acceso a la Carretera Panamericana Norte a los ocho predios dominantes de ZZ.

Seguidamente expuso que en la cláusula tercera de la mencionada escritura, las partes expusieron estar de acuerdo en que el deslinde poniente del Lote A9 de propiedad de ZZ –uno de los ocho predios dominantes– es de 108 metros con el Lote B. “A mayor abundamiento, agregaron textualmente, ese deslinde se ubica a una distancia de 236 coma 86 metros del deslinde poniente del Lote B de propiedad de XX”.

El actor alegó que, ante numerosas y reiteradas solicitudes de su representada, ZZ se ha negado a fijar y cerrar el deslinde poniente del Lote A9 a los 236,86 metros del deslinde poniente del Lote B; vulnerando así lo acordado, que es una ley para las partes, lo que lleva implícita la amenaza de disminuir la superficie que por título le corresponde. Estimó además, que el actuar de ZZ le ha provocado perjuicios de un monto no inferior a \$ 50.000.000 que probará en su oportunidad y que el demandado deberá indemnizarle, junto con el cumplimiento forzado de la obligación.

En la conclusión, XX solicitó tener por interpuesta demanda de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios y fallar en definitiva que ZZ debe fijar el deslinde poniente de su Lote A9 a 236,86 metros del deslinde poniente del Lote B; condenándola, además, a pagar una indemnización de \$ 50.000.000 por perjuicios causados por el atraso en el cumplimiento de esta obligación, con costas.

V. RECTIFICACIÓN DE LA DEMANDA. A fs. 62, la demandante expuso que había averiguado que la demandada había cambiado su razón social por ZZ y le había aportado el Lote A9 a la sociedad denominada TR, la que adquirió su dominio por la inscripción practicada a fs., N°, en el Registro de Propiedad del 2001 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Agregó que este lote ha sido subdividido según el plano archivado en dicho Conservador.

Seguidamente consideró que tendría que demandar ante la justicia ordinaria, al actual propietario del Lote A9, la obligación de demarcarlo en los términos convenidos con ZZ. Sin perjuicio de ello, adujo que la transferencia del Lote A9 y el incumplimiento por ZZ del contrato que motiva esta litis le hacen acreedor de la indemnización de perjuicios por \$ 50.000.000 que pidió en la demanda y oportunamente probará.

En la conclusión pidió tener por rectificadas la demanda en cuanto a que está dirigida contra ZZ, que debidamente individualizó, y está referida a la indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato, por la suma solicitada de \$ 50.000.000.

VI. LA CONTESTACIÓN. ZZ no contestó la demanda y el Tribunal la tuvo por contestada en rebeldía, por la resolución de fs. 74.

En esa misma resolución, el Tribunal dispuso los trámites de réplica y dúplica, y confirió traslado de la alegación formulada por la demandada a fs. 73, después de vencido el término de emplazamiento, en el sentido de que su silencio respecto de la contestación importaba negación de los hechos expuestos en la demanda.

VII. LA RÉPLICA. A fs. 75 el actor evacuó el traslado y replicó.

En lo principal expuso que la escueta negación formulada por la parte demandada sólo indica que estaba precluido el plazo para contestar, que es el trámite que permite presentar descargos y argumentos contra una demanda que ha sido legalmente notificada.

En el otrosí, para replicar, sólo arguyó que los hechos en que se funda la demanda son absolutamente atinentes a la litis, porque en la escritura se acordó la ubicación y extensión del deslinde poniente del Lote A9, y está acreditado que ZZ lo transfirió a una sociedad relacionada.

VIII. LA DÚPLICA. Al duplicar, el demandado manifestó, en primer lugar, que la razón de su rebeldía era que la demanda carece de esa exposición clara y precisa de los hechos que se requiere para fundarla y también para contestarla.

A continuación expuso lo siguiente: La actora rectificó la demanda para solicitar que ZZ fuera condenada a indemnizar los supuestos perjuicios causados por el incumplimiento de un contrato, que la obligaba a demarcar y cerrar el predio.

Esa pretensión, argumentó, contiene una confusión de conceptos porque las acciones de demarcación y cerramiento son acciones reales y de los contratos, cuyo cumplimiento se reclama en la especie, sólo nacen derechos personales. Además, afirmó, las acciones reales se dirigen directamente sobre la cosa, sin respecto a determinada persona. Por lo tanto, concluyó, la actora no puede solicitar indemnización de perjuicios por el incumplimiento de las obligaciones de cerrar y demarcar pues ellas ya no pesan sobre la demandada. Desde el momento en que ZZ transfirió el predio, dejó de estar obligada a cerrarlo y demarcarlo; y sólo puede ser objeto de reproche el incumplimiento de obligaciones cuando su cumplimiento es posible, porque a lo imposible nadie está obligado.

Seguidamente manifestó que ante tal situación y en forma subsidiaria a la negación de los supuestos fácticos de la pretensión de la actora, venía en oponer a la demanda las tres siguientes “excepciones”:

1ra.: Falta de causa o fuente de la indemnización demandada, fundada en que sólo se solicitó indemnización, en circunstancias de que tratándose de un contrato bilateral, lo que correspondía pedir, de acuerdo con el Art. 1.489 del C.C., era la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

2da.: Imposibilidad en el cumplimiento, porque el cumplimiento de las obligaciones de cerrar y demarcar el predio corresponde exigirlos a su actual propietario. Además, agregó, a ZZ se le constituyó en mora mediante una reconvención judicial practicada cuando ya estaba imposibilitada de cumplir esas obligaciones cuyo incumplimiento se le reprocha.

3ra.: Prescripción, porque las obligaciones cuyo incumplimiento se le imputan están contenidas en la escritura otorgada el 20 de noviembre de 1997, en la cual no se fijó fecha para hacerlas exigibles, por lo cual eran de cumplimiento inmediato y habían transcurrido más de cinco años cuando se notificó la demanda, que es el período exigido para extinguir las acciones ordinarias, como es la de la especie.

En la conclusión, la demandada pidió tener por evacuada la dúplica y por interpuestas dichas excepciones, en subsidio de su negativa tácita; y en definitiva, acogerlas y rechazar la demanda con costas.

C. LA PRUEBA

IX. RECEPCIÓN DE LA CAUSA A PRUEBA. Por la resolución de fs. 86 se recibió la causa a prueba y se fijaron los siguientes puntos sobre los que debería recaer:

1. Si la sociedad demandada infringió y se encuentra en mora de cumplir lo pactado sobre la fijación del deslinde poniente del Lote A-9.
2. Si tal infracción, de haber existido, le causó perjuicios a la demandante que la demandada deba indemnizarle; y naturaleza y monto de los mismos.

A fs. 89, para acreditar la prescripción alegada por la demandada, se agregó este otro:

3. Si está prescrita la acción deducida por la demandante en la especie.

X. LA PRUEBA RENDIDA. Ninguna de las partes rindió prueba de testigos y las dos acompañaron numerosos documentos que se ordenó agregar con citación. Se tuvo por objetados a los que lo fueron, sin perjuicio de su apreciación en conciencia que corresponde hacer en definitiva.

Los instrumentos acompañados, con los que se formó un cuaderno separado de documentos, consisten en copias de escrituras, inscripciones y planos, de los que se hará la ponderación que merezcan en las consideraciones que siguen.

Además, se agregó copia autorizada por la Secretaria del Tribunal del 18° Juzgado Civil de Santiago, caratulados XX con TR, en los que se tramita la acción de demarcación y cerramiento deducida por la demandante contra el actual propietario del Lote A9; y copia de una carta del corredor señor L.L. relativa al predio de la demandante.

XI. EL INFORME DE PERITOS. El Tribunal dio lugar a la solicitud de la demandante de oír informe de peritos y, al efecto, citó a las partes a una audiencia para proceder a su nombramiento y fijar los puntos materia de su informe, a la que sólo aquella concurrió.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 414 del C.P.C. el Tribunal designó al ingeniero de ejecución en geomensura PE y puso su nombramiento y curriculum en conocimiento de las partes que no dedujeron oposición a su nombramiento.

El perito PE fue notificado; aceptó el cargo; juró desempeñarlo con fidelidad; fijó sus honorarios, que consignó la demandante; y citó a las partes al acto de reconocimiento, al que concurrieron los dos abogados patrocinantes que firmaron la hoja de asistencia agregada a fs. 111, sin formular observaciones.

A fs. 112 se agregó el informe emitido por el perito que recayó sobre los siguientes que había fijado el Tribunal teniendo presente las observaciones formuladas por ambas partes:

1. Determinar y señalar la ubicación del deslinde poniente del Lote A9 que lo separa del Lote B, de acuerdo a lo establecido por las partes en la escritura que suscribieron el 20 de noviembre de 1997 ante el Notario don NT1.
2. Si en el terreno existen hitos o alguna señal material que marque el deslinde poniente del Lote A9 que lo separa del Lote B.
3. Si tales señales existen, determinar si el deslinde que señalan tiene la extensión y ubicación que las partes fijaron en la citada escritura.

En su informe, el perito determinó en síntesis, lo siguiente:

1. Que de acuerdo a los planos que se le entregaron (los acompañados por las partes) el largo del lado norte del Lote B (desde su deslinde poniente) más el largo del A9 (hasta su deslinde oriente), después de descontada la franja expropiada para la carretera (en el deslinde oriente del Lote A9) debería sumar 810 mts y en terreno sólo hay 773,20 mts.
2. Que desde el límite poniente existente del Lote B al límite poniente del Lote A9 sólo hay 199,37 mts.
3. Que en terreno existe un pilar de hormigón materializando la división entre los Lotes A9 y B que está 199,37 metros del límite poniente del Lote B y, por lo tanto, no se encuentra en la ubicación que le correspondería de acuerdo al Convenio de Servidumbre, que es 236,86 metros.

D. LOS TRÁMITES POSTERIORES

XII. OBSERVACIONES A LA PRUEBA. Por la resolución de fs. 117, que se le notificó a las partes junto con una copia del informe del perito, el Tribunal fijó un término común de cinco días para que las partes formularan observaciones a la prueba y a las alegaciones de la contraria.

El actor observó, a fs.118, que la demandada aportó el Lote A9 a una sociedad relacionada sin prevención alguna respecto de la obligación que asumió como contraprestación a la servidumbre soportada por su parte; colocándose así, voluntariamente, en la imposibilidad de cumplir y dificultándole extraordinariamente poder exigir su cumplimiento, por la incertidumbre jurídica en que le he colocado, que le ha obligado a ejercer judicialmente las acciones de demarcación y cerramiento. En cuanto a la prescripción alegada por la demandada arguyó que a ésta le correspondía probar la extinción de una obligación que quedó debidamente acreditada en autos.

La demandada no formuló observaciones.

XIII. CITACIÓN PARA OÍR SENTENCIA. A fs. 123 se citó a las partes para oír sentencia; cuyo plazo para dictarla se había prorrogado por la resolución de fs. 85.

Y CONSIDERANDO:

Primero.- Que el actor, XX, pidió que se condene a ZZ a indemnizarle los perjuicios –que estima en \$ 50.000.000– que le habría causado por el incumplimiento de lo pactado respecto del deslinde poniente del Lote A9, consistente en haber transferido ese predio a una sociedad relacionada sin haberlo demarcado y cerrado en la forma convenida.

Segundo.- Que la demanda se tuvo por contestada en rebeldía porque el demandado, ZZ, no la contestó dentro del término de emplazamiento; y sólo opuso y fundamentó excepciones en el escrito de dúplica; donde sólo podía adicionarlas, ampliarlas o modificarlas, pero no interponerlas, con excepción de la prescripción, que el Tribunal recibió a prueba.

No obstante, el Árbitro considerará todas sus alegaciones, aún las improcedentes, atendido su deber de oír a las partes y tener el conocimiento necesario para fallar con prudencia y equidad.

Tercero.- Que en la cláusula tercera de la escritura que las partes otorgaron el 20 de noviembre de 1997 ante el Notario don NT1, acordaron expresamente que “el deslinde poniente del Lote A9 de propiedad de ZZ, que resultó de la subdivisión del Lote A de la Parcela 6 del Fundo LM, es de 108 metros con el Lote B del plano de subdivisión de la Parcela 6; y a mayor abundamiento, que ese deslinde se ubica a una distancia de 236 coma 86 metros del deslinde poniente del Lote B que pertenece a XX”.

Cuarto.- Que si bien ni el demandante ni el demandado han explicado ni proporcionado antecedente alguno para dilucidar con qué objeto ni por qué causa o razón ellos acordaron la extensión y ubicación de ese deslinde, el Tribunal debe interpretar esa cláusula en el sentido que produzca algún efecto: Que no puede ser otro que la intención de los contratantes fue dejar establecida, de manera fija y cierta, la trayectoria del límite que separa ambos predios, de modo que mediante una simple operación material – como la que practicó el perito PE– se pueda demarcarlos y cerrarlos en terreno con señales visibles.

Tal interpretación resulta reforzada, si cabe, después de considerar, además, que en las inscripciones conservatorias: Las que se practicaron cuando lo compró ZZ y cuando lo aportó TR, sólo se menciona que el Lote A9 deslinda “al poniente en 108 metros con otros propietarios”, y, también, que el perito PE observó que las medidas señaladas en los planos archivados por las partes y sus antecesores en el dominio no coinciden con las que él comprobó en terreno.

Quinto.- Que si bien es cierto, como aduce la demandada, que de los contratos sólo nacen derechos, obligaciones y acciones personales, también lo es que las partes pudieron convenir válidamente esa cláusula porque al hacerlo ejercieron una facultad inherente a su derecho real de dominio: Dejar establecido el límite que separa sus predios; cuya determinación precisa se requiere para ejercer las acciones de demarcación y cerramiento porque si no se sabe por dónde va el deslinde no es posible acotarlo con señales visibles.

Por consiguiente, el derecho que tiene XX a que se fijen los límites que separan su Lote B del A9 de ZZ no nace de la cláusula contractual que convino con ésta para fijar su ubicación y extensión. Esa cláusula sólo constituye el acuerdo necesario para ejercitar las servidumbres legales activas de demarcación y cerramiento que, en utilidad de los particulares, imponen los Artículos 841 y siguientes del Código Civil.

Por lo tanto, se trata de acciones reales que no prescriben ni se extinguen solamente por no haberse ejercido durante un cierto lapso de tiempo.

Sexto.- Que aunque esas acciones estén vigentes y no prescritas, este Tribunal no tiene competencia para pronunciarse sobre ellas porque el dueño del Lote A9, la sociedad TR no es parte del compromiso arbitral.

Las acciones correspondientes –incluso la requerida para obtener que desaparezca el pilar de hormigón colocado sin acuerdo de las partes ni autorización judicial que observó el perito– las debe ejercer XX contra el propietario del Lote, ante la justicia ordinaria, como por lo demás, ya lo ha hecho en los autos que se tramitan ante el 18° Juzgado de Santiago.

Lo que a este Tribunal le corresponde y debe resolver es si ZZ incumplió el contrato y si ese incumplimiento le causó perjuicios a XX que deba indemnizarle en la cantidad demandada de \$ 50.000.000.

Séptimo.- Que la demandante hace consistir el incumplimiento de ZZ en haber transferido el Lote A9, y en haberlo aportado a una sociedad relacionada sin prevención alguna de la obligación adquirida.

La facultad de disponer, incluso arbitrariamente, de las cosas de que se es dueño es una facultad inherente al dominio que nuestro ordenamiento jurídico cautela rigurosamente; tanto que el dueño de los bienes hipotecados puede siempre enajenarlos no obstante cualquier estipulación en contrario.

Por consiguiente no puede estimarse que ZZ incumplió alguna obligación cuando transfirió el Lote A9; máxime si se tiene presente que no había pactado ninguna prohibición convencional que le limitara o impidiera hacerlo.

Por otra parte, si bien es cierto que al efectuar el aporte del Lote A9, ZZ no dejó constancia del acuerdo relativo a su deslinde poniente; también es cierto que no puede estimarse que esa omisión, por sí sola, le haya causado perjuicios a XX. Sólo podrá estimarse que existe una violación que le provocó un daño que está obligada a repararle si en definitiva, en la instancia competente, se resolviera que, en razón de esa omisión, ese acuerdo no le es oponible ni exigible a TR.

Finalmente, corresponde considerar también, que en lo particular no se ha probado la especie ni el monto de los perjuicios cobrados ni las bases que servirían para su liquidación; toda vez que mientras no se proceda a demarcar los lotes no será posible resolver si XX resulta o no desposeída de alguna parte de su predio.

Con el mérito de los antecedentes expuestos, consideraciones hechas y el mérito de autos, y teniendo presente el sentido que la prudencia y equidad dictan,

SE RESUELVE:

- 1°. Desechar la excepción de prescripción que el demandado opuso al duplicar, antes de la citación para oír sentencia.
- 2°. Desechar la demanda y no hacer lugar a ella, sin perjuicio de las acciones que al demandante le correspondan contra el actual propietario del Lote A9 y de las resultas de su ejercicio.
- 3°. Eximir a la demandante del pago de las costas por estimar que ha tenido motivo plausible para litigar. En consecuencia, cada parte pagará las suyas y los honorarios del Árbitro por mitades.

Autorícese por notario público, notifíquese y archívese.

Sentencia dictada por el Juez Árbitro Arbitrador don Juan Feliú Segovia.