

“E. S. L. (XXX) CON ELECT. S.A. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. MANUEL VALDÉS VALDÉS

9 DE JULIO DE 1999

Rol 103-98

**SUMARIO:** Enriquecimiento sin causa. Indemnización compensatoria - lesión enorme. No procede en caso de constitución de servidumbre convencional - indemnización convencional. Autonomía de la voluntad de las partes. Improcedencia de reclamar indemnización de perjuicios adicional.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** E. del C. S. L. (XXX) presentó demanda en contra de Sociedad Elect. S.A. (ZZZ), la cual dice relación con el pago del valor correspondiente a la constitución de la servidumbre de paso de gasoducto, convenida por las partes, que grava, a favor del gasoducto, una franja del predio agrícola de la demandante. La demandante señala haber suscrito con la demandada un contrato para la constitución de la referida servidumbre, según consta de escritura pública otorgada con fecha 14 de agosto de 1997 en la Notaría de Santiago de don Fernando Opazo Larraín, que acompaña. En la cláusula respectiva se menciona el pago de \$ 4.554.091.- (cuatro millones quinientos cincuenta y cuatro mil noventa y un pesos) lo cual, por los 3.415 metros cuadrados que abarca la servidumbre, da un resultado de \$ 1.325.- (mil trescientos veinticinco pesos), por metro cuadrado ocupado. Pero, comparando este valor con el pagado por la demandada a otros propietarios de calidad y valor similares, comprobó que se había pagado hasta \$ 15.151.- (quince mil ciento cincuenta y un pesos) por metro cuadrado de terreno, como consta de la escritura suscrita con don L.M.S., inscrita en el Registro de Hipotecas del año 1997 del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, que también acompaña. Lo anterior implica que debió haberse pagado a la demandante, por los 3.415 metros referidos, un valor de más de \$ 52.043.685.- (cincuenta y dos millones cuarenta y tres mil seiscientos ochenta y cinco pesos), de lo que significa que la demandada se ha enriquecido injustamente en más de \$ 47.488.875.- (cuarenta y siete millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos setenta y cinco pesos), diferencia que la demandante pide le sea restituida.

En forma subsidiaria, solicita indemnización de perjuicios, haciendo presente que estos consisten en haber dejado de percibir la demandante la cantidad de \$ 47.488.875.- (cuarenta y siete millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochocientos setenta y cinco pesos), como consecuencia del abuso en que incurrió la demandada en razón de su posición dominante en el mercado, así como del engaño que experimentó al indicarle la demandada que el sector destinado a la franja de servidumbre valía muchos menos que lo que en realidad ella estaba pagando por franjas de otros inmuebles de igual o inferior calidad, ocultando también lo que había pagado a otros propietarios.

Por último, en forma subsidiaria demanda por haber sufrido lesión enorme, aduciendo que el precio que se le ha pagado al constituir la servidumbre es inferior al justo precio del inmueble, por haber recibido \$1.325.- (mil trescientos veinticinco pesos) por metro cuadrado estimando que vale \$ 15.151.- (quince mil ciento cincuenta y un pesos), en razón de los antecedentes que invoca, lo cual lleva a la necesidad de fijar el justo precio de la cosa y el valor que por ello se le debe restituir.

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

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

#### SENTENCIA ARBITRAL:

##### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SE DECLARA:

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

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

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

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

Proveyó el juez árbitro Sr. Manuel Valdés Valdés.