

“J. J. M. M. Y OTRA (XXX) CON ELECT. S.A. (ZZZ)”

ÁRBITRO ARBITRADOR: SR. JORGE BARROS FREIRE

30 DE SEPTIEMBRE DE 1999

Rol 116-98

**SUMARIO:** Constitución de servidumbre. Perjuicios directos. Enriquecimiento sin causa. Lesión enorme. Naturaleza jurídica. Alcances.

**RESUMEN DE LOS HECHOS:** XXX y doña XXX, demandan en el presente juicio arbitral a la sociedad ZZZ. La demanda dice relación con el pago del valor correspondiente a la constitución de la servidumbre de paso de gasoducto, convenida por las partes, que grava una franja de 6 metros de ancho por 510 metros de largo en el predio de la parte demandante denominado H. 1 del plano o La Retama, de las que se dividió el Fundo “L.V.” ubicado en la comuna de Casablanca, Quinta Región, en favor de la sociedad demandada. Los demandantes piden que, con el mérito de los fundamentos que formulan, se declare que la sociedad demandada deberá pagarle a los actores diversas sumas de dinero, en atención al enriquecimiento sin causa que habría tenido la demandada con motivo de la constitución de la referida servidumbre, ascendente según los demandantes a dicha suma de dinero. En subsidio de lo anterior, que la demandada indemnice a los demandantes los perjuicios causados por la servidumbre, los que se fijan en la misma suma de dinero. En subsidio de las peticiones anteriores, se declare rescindido por lesión enorme el acuerdo relativo a la servidumbre, la escritura pública en que se constituyó y la respectiva inscripción conservatoria; en este último caso, se fije como justo precio la cantidad que se indica en la demanda o la que fije el tribunal, cantidad que se deberá completar en la forma señalada al respecto por el Código Civil para el caso de lesión enorme, o en la forma que fije el tribunal en equidad. Que las cantidades referidas deberán ser pagadas o restituidas debidamente reajustadas con la variación experimentada por el índice de Precios al Consumidor entre la fecha de la demanda y la de su pago o restitución efectiva, o como lo señale el tribunal. En subsidio de todo lo anterior, que de acuerdo con los principios generales de derecho y la equidad natural, les paguen la cantidad que fije el tribunal, reajustada y con los intereses antedichos; más los intereses correspondientes a operaciones reajustables o lo que al respecto fije el árbitro. Todo con costas.

**DOCTRINA:** Que, de la prueba rendida en autos, no se desprende un perjuicio directo como el pretendido por la parte demandante en sus presentaciones, toda vez que la no realización de eventuales negocios arrendaticios que se atribuye a la constitución de la servidumbre no constituye, a juicio del árbitro, por sí sólo, un perjuicio económico imputable a la parte demandada, máxime si se toma en cuenta que pudo preverse por los demandantes al momento de estipular la indemnización que recibieron a su satisfacción.

**SENTENCIA ARBITRAL:**

Santiago, a 30 de septiembre de 1999.

**VISTOS:**

**PRIMERO:** Que con el mérito de la escritura pública suscrita por la parte demandada con la parte demandante, ha quedado establecido que ésta última recibió, por concepto de indemnización de los perjuicios experimentados y previamente evaluados en razón de la constitución de la servidumbre de paso del 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 cantidad de \$ 12.827.520.-, que representa la cantidad de \$ 4.192 por cada uno de los 3.060 metros cuadrados que comprendió la franja de servidumbre.

**SEGUNDO:** Que, de la prueba rendida en autos, no se desprende un perjuicio directo como el pretendido por la parte demandante en sus presentaciones, toda vez que la no realización de eventuales negocios arrendaticios que se atribuye a la constitución de la servidumbre no constituye, a juicio del árbitro, por sí sólo, un perjuicio económico imputable a la parte demandada, máxime si se toma en cuenta que pudo preverse por los demandantes al momento de estipular la indemnización que recibieron a su satisfacción.

**TERCERO:** Tampoco aparece acreditado con la prueba rendida por la parte demandante, que la parte demandada haya procedido con engaño u ocultando a la parte demandante la existencia de determinados factores que hubieren favorecido sus intereses en el caso materia de autos.

**CUARTO:** Que, sobre la base de los hechos establecidos anteriormente, y siguiendo el mismo orden de las peticiones planteadas en su demanda, no es posible acoger lo pedido por la parte demandante en lo concerniente al enriquecimiento sin causa que se habría producido en el patrimonio de la demandada como consecuencia de la servidumbre, por cuanto, para establecerla, ésta última pagó una determinada suma de dinero, compensatoria de tal posible enriquecimiento, la que fue aceptada en su día por la parte demandante.

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

En este punto, es necesario destacar que el acto jurídico constitutivo de la servidumbre de autos es una convención cuyo efecto es hacer nacer la titularidad del derecho real de servidumbre sobre un predio, en favor de otro, efecto que se limita solamente al gravamen, no afectando por ende ni

la posesión ni el dominio del predio, ni la transferencia de éste último, de modo que el vicio invocado no puede existir.

**QUINTO:** Que, finalmente, en lo que respecta a los perjuicios invocados por la demandante, en razón de haber recibido en pago del precio de la constitución de la servidumbre que afecta a su predio un valor inferior al que cree corresponderle, debe tenerse en cuenta: a) que el sólo hecho de existir diferencias en el monto de las indemnizaciones pagadas con motivo de la constitución de servidumbres de gasoducto en relación con lo pagado a otros propietarios vecinos, no logra demostrar, a juicio del árbitro, que el valor pagado por la demandada a los demandantes al momento de la constitución de dicho gravamen, ascendente a \$4.192 por metro cuadrado, sea de suyo insuficiente indemnización; al contrario, de los antecedentes proporcionados por los testigos de la demandada, contestes sobre el particular, aparece que dicho valor es adecuado y cercano al valor real o comercial de la franja misma gravada con la servidumbre de paso del gasoducto. A juicio del árbitro, el argumento de la parte demandante que invoca lo pagado a otro propietario, por un monto muy superior, no logra convencer en razón de la existencia, no negada por los actores, de plantaciones de indudable valor sobre el respectivo predio; b) que no se trata aquí del pago de indemnización por gravámenes exigidos por entidades públicas, o por disposición imperativa de la ley, donde los valores o tarifas vienen impuestos por acto de autoridad, sino que de una indemnización pagada en forma libremente convenida, dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad, regularmente establecido en la convención suscrita por ambas partes; todo lo cual lleva la árbitro a la conclusión de que no corresponde el pago de una indemnización de perjuicios adicional por la constitución de la servidumbre en base a los motivos y razones expuestas por la parte demandante.

**SEXTO:** Que el resto de las declaraciones de los testigos de ambas partes y demás antecedentes y pruebas invocadas no alteran las conclusiones antedichas.

#### SE DECLARA:

Que no ha lugar a la demanda interpuesta por XXX en contra de ZZZ.

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 intermedio de Notario.

Las partes deberán completar el pago de los derechos y honorarios que estuvieren pendientes de pago en las oficinas del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago, como lo dispone el Reglamento respectivo.

Hecho lo anterior, regístrese este fallo en el Centro de Arbitrajes referido, dénse copias autorizadas por Notario a las partes que así lo pidan, y archívense estos autos.

Jorge Barros Freire, árbitro.