

Alberto Labbé Valverde

Árbitro Arbitrador

Fecha Sentencia: 8 de marzo de 2011

ROL 1113-2009

MATERIAS: Contrato de novación y otros acuerdos - nulidad por lesión enorme - contrato de compraventa anterior de inmuebles.

RESUMEN DE LOS HECHOS: El demandante interpone demanda de rescisión, por lesión enorme de contrato de Novación y Otros Acuerdos, de 2006, alegando que en él se incluiría compraventa previa de bienes raíces agrícolas, de 2003. Pide que en virtud de ello se deje sin efecto inscripciones de dominio practicada en virtud de la referida compraventa. Alega que en virtud de un saldo de precio de la compraventa se novó dicha obligación, mediante el citado contrato de Novación y Otros Acuerdos, en virtud del cual, posteriormente, en 2007, se le dio en pago un terreno urbanizado de 16.972,11 m2, resultante este de división del mismo predio, alegando que en consecuencia de lo anterior, del total del terreno originalmente vendido por él, de 37.624 m2, la demandada le habría pagado solo un total de UF 10.180,34 por una extensión de 20.651,89 m2, ya que el restante terreno se habría compensado por la referida porción de 16.972,11 m2. Por todo lo anterior el actor alega haber sufrido lesión enorme en la Novación y Otros Acuerdos.

LEGISLACIÓN APLICADA:

Principios generales del derecho.

Código Civil: Artículos 1.888 y siguientes, 1.655 y siguientes.

Código Orgánico de Tribunales: Artículo 222 y siguientes.

Código de Procedimiento Civil: Artículos 160, 170, y 636 y siguientes.

DOCTRINA: Que no hay lesión enorme del adquirente (el demandante de autos) en la adquisición de un inmueble a menor valor que el de mercado, dado que, en tal evento, quien transfirió en virtud del título dación en pago (la demandada) sería la que podría reclamar haber sufrido lesión enorme.

Que una acción de rescisión de un contrato (el de Novación y Otros Acuerdos de 2006) no puede tener la aptitud de dejar sin efecto inscripciones realizadas en virtud de un contrato previo (el de compraventa de 2003).

Que en la dación en pago no hubo compensación. Que en el caso específico en análisis, la extinción por sustitución, en virtud de la novación pactada, fue de la obligación de pago del saldo de precio de la compraventa de 2003 (Considerando 11.3). Que de la sola lectura del contrato de Novación y Otros Acuerdos consta que no se contienen en ella los elementos de la esencia de una compraventa, y por tanto, no contiene ni incluye la compraventa de los predios aludidos, como sugiere la demanda (Considerando 17°).

Que la lesión enorme no tiene lugar en la Novación, no obstante, y desde diversos puntos de vista considerados en el fallo, en especial peritaje que se practicó sobre los valores de los terrenos en cuestión, a las diversas épocas de transacciones entre las partes respecto de ellos, se concluyó que no se daban los supuestos de lesión enorme al demandante bajo ninguna de las circunstancias analizadas, y en ninguna de las épocas de tales transacciones, y quedó establecido que lo que el actor recibió por dación en pago fue un terreno que las mismas partes, en la escritura de dación en pago, avaluaron en una cantidad que si bien no acredita que ella haya sido necesariamente su justo valor, el propio actor, un año posterior a la Novación, avaluó el metro cuadrado en cantidad superior (Considerando 22°), y vendió en 2008 en mayor valor que en el cual lo adquirió. Por tanto, no se acreditó de modo alguno lesión al demandante, al menos en grado de enorme.

DECISIÓN: Se rechaza la demanda. No se condena en costas al demandante por haber tenido motivo plausible para litigar.

SENTENCIA ARBITRAL:

En Santiago, a 8 de marzo del año dos mil once.

I. VISTOS:

1. Con fecha 4 de septiembre de 2009, don A.C., en representación de don XX, por medio de carta de solicitud de arbitraje, que rola a fs. 1 de autos, presentó solicitud de arbitraje ante el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (CAM), por haber surgido diferencias respecto del Contrato “Novación y Otros Acuerdos ZZ1 y XX (sic), en adelante en este fallo indistintamente “el contrato” o “el contrato de autos”. Dicho documento se encuentra acompañado mediante presentación que rola a fs. 5 de autos.

2. La copia simple del contrato referido, rola a fs. 7 y siguientes de autos. Consta de dicho contrato que este fue celebrado entre ZZ1 y XX, (sic), en consecuencia, las partes a quienes afecta su cláusula compromisoria son:

- ZZ1, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en DML, comuna de Vitacura, Santiago.
- ZZ2, sociedad del giro de su denominación, domiciliada en DML, comuna de Vitacura, Santiago.
- XX, chileno, casado, agricultor, domiciliado en DML, comuna de Vitacura, Santiago.

3. En la cláusula novena del contrato consta que se otorgó al CAM Santiago competencia para la solución de los conflictos que pudiesen surgir entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución del contrato.

4. Mediante resolución de la Cámara de Comercio de Santiago, de fecha 21 de septiembre de 2009, que rola a fs. 12 de autos, el Presidente de la Cámara de Comercio A.G., señor Peter T. Hill, designó en calidad de Árbitro Arbitrador al suscrito para que resuelva cualquier dificultad, duda o cuestión que se suscite entre las partes. Designación que me fue notificada con fecha 7 de octubre de 2009.

5. Con fecha 8 de octubre de 2009 este Árbitro procedió a aceptar el cargo de Árbitro y asimismo juró, ante el Ministro de fe, Notario señora NT1, desempeñarlo fielmente y en el menor tiempo posible, lo que consta de Acta de Aceptación que rola a fs. 15.

6. Acto seguido, y por resolución de fecha 15 de octubre de 2009, que rola a fs. 16, se tuvo por constituido el compromiso, se designó Actuario de autos a la señora Karin Helmlinger Casanova o a quien la reemplace en el CAM Santiago. No obstante, la sentencia definitiva, en su caso, será autorizada por Notario, conforme a lo que dispone el Artículo 640 de Código de Procedimiento Civil, designándose ya al efecto al Notario don NT2, Notario Público de Santiago, o a quien lo reemplace o suceda.

7. El comparendo de estilo no se llevó a cabo en su fecha fijada inicialmente, en virtud de no haberse notificado oportunamente a las demandadas, cuestión que ocurrió en diversas oportunidades en que este Tribunal fijara fecha para su celebración.

8. Mediante resolución de fs. 30, el Tribunal, de conformidad a la solicitud de la parte demandante que rola a fs. 29, en la cual solicita nuevo día y hora para la primera audiencia de autos, resolvió, en virtud del transcurso del plazo, y de conformidad a lo dispuesto por el Artículo 33 del Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, ampliar el plazo del arbitraje por el plazo de seis meses a contar del vencimiento del término original. Dicho plazo se cuenta desde la audiencia de fijación de normas de

procedimiento, esto es, desde el 13 de mayo de 2010. Asimismo, con fecha 28 de septiembre de 2010, en comparendo de “Conciliación y Prórroga del Plazo de Arbitraje” se acordó la prórroga del plazo de este arbitraje por cuatro meses más a contar de la fecha en que vence el plazo en curso, esto, es desde el 13 de noviembre de 2010.

9. Con fecha 23 de abril, la parte demandante presenta escrito de “Revoca y confiere Patrocinio y Poder”, revocando todo patrocinio y poder conferido anteriormente en autos, y confiriendo patrocinio y poder a don E.A., y delegando asimismo poder al abogado don AB1, escrito que rola a fs. 33.

10. A fs. 36 de autos el Tribunal citó a comparendo de fijación de normas de procedimiento para el día jueves 13 de mayo de 2010, a las 16:00 horas a realizarse en las oficinas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, ubicadas en Monjitas 392, piso 11, Santiago.

11. Las partes litigantes en esta causa son:

12. Demandante: XX, con domicilio en DML, comuna de AA, Santiago, quien ha designado como abogado patrocinante y apoderado al señor E.A., domiciliado en DML, comuna y ciudad de Santiago; y ha otorgado poder al abogado don AB1 del mismo domicilio que el anterior. En adelante se individualizará con su denominación o bajo la expresión “demandante” para los efectos de este fallo.

13. Demandadas: (i) ZZ1, representada por don P.V., ambos domiciliados en DML, comuna de Vitacura, Santiago, quien ha designado como abogado patrocinante y apoderado a don AB2, domiciliado en DML, comuna de Santiago; y (ii) ZZ2, representada por don D.A., ambos domiciliados, en DML, comuna de Vitacura, Santiago, quien ha designado asimismo como abogado patrocinante y apoderado al mencionado don AB2, ya individualizado; ambas en calidad de demandadas; en adelante se individualizarán con su denominación o bajo la expresión “demandadas” para los efectos de este fallo.

14. Con fecha 13 de mayo de 2010, a las 16:00 horas, con asistencia de todas las partes debidamente representadas, se celebró el primer comparendo según consta en acta que rola a fs. 43 y siguientes, en el cual se fijó, con el acuerdo de las partes, el procedimiento a seguir en estos autos arbitrales.

15. Con fecha 4 de junio de 2010, y según consta a fs. 51 de autos, don XX, agricultor, debidamente asistido por su abogado patrocinante, interpuso demanda de rescisión por lesión enorme, según se indica a continuación, en contra de ZZ1, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don P.V. y don A.R., y en contra de ZZ2 sociedad del giro de su denominación, representada por don D.A.

16. En la acción de la demanda se pide la declaración de nulidad relativa del Contrato de Novación y Otros Acuerdos, celebrado por escritura pública de 15 septiembre 2006 en Notaría de NT3.

17. La demanda señala que dicho contrato incluye la compraventa de los bienes inmuebles que se indican en ella.

18. En la demanda se solicita declarar que:

- (i) “Que se rescinde, por lesión enorme, el contrato de Novación y otros acuerdos, que incluye la compraventa de bienes raíces, respecto del inmueble denominado Uno A de plano de subdivisión del Lote Uno de la parcela B de DML, comuna de AA y respecto del 50% de los derechos sobre el inmueble denominado Lote Uno C, de la misma ubicación ya señalados;
- (ii) Que, en consecuencia, queda sin efecto alguno la inscripción aludida en el cuerpo de esta solicitud principal, la que deberá ser cancelada por el señor Conservador de Bienes Raíces de AA; y que se mantiene la inscripción de dominio anterior, a mi nombre, o que se deba realizar una a mi favor;

- (iii) Que las demandadas deben restituirme el inmueble referido y los derechos correspondientes al 50% del Lote Uno C, dentro de los tres días de ejecutoriada la sentencia definitiva de autos, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública;
- (iv) Que las demandadas deben (sic) pagar las costas de la causa”.

19. Funda su demanda en las siguientes consideraciones de Hecho y de Derecho:

- (1) Que con fecha 08 de octubre de 1990, adquirió por adjudicación y liquidación de una comunidad hereditaria el inmueble denominado Lote Uno A del plano de subdivisión del Lote Uno de la Parcela B de DML, comuna de AA, Región Metropolitana, de una superficie aproximada de 36.100 m². Agrega que adquirió por adjudicación en la misma liquidación de comunidad hereditaria el 50% de los derechos sobre el Lote Uno C de 3.048 m² del Plano de subdivisión de la Parcela B de DML. En consecuencia señala que tenía en el lote Uno de la Parcela B de DML una extensión de 37.624 m² de terreno, distribuido de la siguiente forma: a. Lote Uno A: 36.100 m²; b. 50% derechos sobre el lote Uno C de una extensión total de 3.048 m², correspondiente entonces a 1.524 m².
- (2) Que con fecha 11 de diciembre de 2003 celebró con ZZ1 (sic) un contrato de compraventa sobre los puntos a) y b) señalados anteriormente. Se acordó un precio total de \$ UF 27.255,11, debiendo pagarse a más tardar el 30 de mayo de 2004, según se expresó en la cláusula tercera de la Escritura Pública que dio origen a la compraventa.
- (3) Agregando que ZZ1 (sic) no cumplió su compromiso de pago, tal como se había convenido en dicho contrato, ya que solamente abonó la suma de UF 7.327,34, por tanto con fecha 15 de septiembre de 2006 se suma al cumplimiento de las obligaciones, también como deudora ZZ2 obligándose a pagar un saldo de UF 2.853 y entregar un terreno de 16.972,11 m². Todo lo señalado anteriormente agrega, generó la celebración de un nuevo instrumento, “Novación y Otros Acuerdos” de fecha 15 de septiembre de 2006.
- (4) Agrega que en consecuencia del total del terreno 37.624 m² se pagó un total de UF 10.180,34, por una extensión de 20.651,89 m², ya que se compensó el restante terreno con una porción de 16.972,11 m².
- (5) Y así, argumenta la demandante, que al momento de la fecha de la Novación y Otros Acuerdos, el justo precio de la propiedad vendida (20.651,89 m²) (sic) era no inferior a UF 30.976,5, considerando que el metro cuadrado en el sector de DML de AA asciende en el año 2006 a un mínimo de UF 1,5. Hoy supera, agrega, las UF 3.
- (6) Según la demandante, entonces con un simple cálculo matemático la parte demandada le pagó por una superficie de 20.651,89 m² la suma de solo UF 0,49 (cero coma cuarenta y nueve) por metro cuadrado de terreno.
- (7) Indica que ante la necesidad extrema de proteger su patrimonio, y de ver perdida la posibilidad de que los demandados no le pagaran lo que se le debía, en un acto ajeno a su ánimo de disponer inteligentemente de sus bienes, se vio obligado o constreñido a la venta.
- (8) La demandante refiere que cuando el vendedor sufre lesión enorme debe rescindirse el contrato, por ello, y que, en consecuencia de la nulidad relativa reclamada, las cosas deben ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto nulo, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.687 Código Civil.
- (9) Para sustentar lo anterior, la demandante cita el Artículo 1.892 del mismo cuerpo jurídico señalando: “Si se estipulare que no podrá intentarse la acción rescisoria por lesión enorme, no valdrá la estipulación...”, agrega: “De ahí, se deduce que procede esta acción pudiendo declararse el restablecimiento de la posesión material del inmueble vendido que se disputa, cancelándose las inscripciones hechas de a fs. 400 número 201 y a fs. 400, número 202, respectivamente en el Conservador de Bienes Raíces de AA”.

20. A fs. 56, con fecha 1 de julio de 2010, don AB2, abogado, en representación judicial de las demandadas ZZ1, y ZZ2, opone excepciones de previo y especial pronunciamiento, y en subsidio contesta la demanda

interpuesta en contra de sus mandantes, solicitando que sea rechazada en todas sus partes por improcedente, con expresa condena en costas.

21. En cuanto a las excepciones, interpone en carácter de previo y especial pronunciamiento, la excepción de ineptitud del libelo del Artículo 303 número 4; y las excepciones de cosa juzgada y prescripción del Artículo 310; todos del Código de Procedimiento Civil.

22. Bajo el capítulo denominado “Antecedentes Generales”, las demandadas hacen una síntesis de las relaciones contractuales habidas entre las partes, a fin de comprender a cabalidad el fundamento de sus exposiciones.

- (1) Indican que con fecha 11 de diciembre de 2003, las partes suscribieron Contrato de Compraventa, sobre los terrenos de don XX, correspondientes a el Lote 1A, y derechos que este último poseía en el Lote 1C.
- (2) Agregan que en la escritura de compraventa se indicaba que su precio se pagaría de la siguiente forma: (a) Con la suma de 1.768 UF que fueron pagadas con anterioridad a este acto, y declarando el demandante de autos haberlas recibido a su total conformidad; (b) Con la suma de 2.948 UF, que se pagarían a más tardar el 4 de marzo de 2004; y, (c) Con la suma de 22.538,60 UF las que se pagarían a más tardar el 30 de mayo de 2004.
- (3) E indican, que en la cláusula quinta del contrato en comento, don XX se comprometió a entregar la propiedad “libre de ocupantes”, hecho que nunca habría ocurrido.
- (4) A continuación, las demandadas señalan que con fecha 3 de marzo de 2004, enviaron una carta a don XX en la que se solicitaba una postergación del pago de las 2.948 UF referidas en el numeral 1 precedente, hasta el día 16 de julio de 2004, postergación que fue debidamente aceptada por el demandante de autos.
- (5) Que con fecha 10 de mayo de 2004, se efectuó dicho pago, recibiendo el demandante de autos, dicha cantidad a su entera conformidad.
- (6) Asimismo, señalan las demandadas que con fecha 22 de julio de 2004, ZZ1, suscribió leasing sobre camioneta a favor del demandante, valorado en UF 598,56, lo que se consideró parte del precio.
- (7) Indican que con fecha 15 de septiembre de 2006, las partes celebraron un contrato de “Novación y Otros Acuerdos”, que en su cláusula tercera don XX declara haber recibido a su total conformidad por parte de ZZ1, la suma equivalente a UF 7.327,34, otorgando carta de cancelación a ese respecto; y que asimismo, en dicho acto, ZZ1, reconoció adeudar a don XX, a título de saldo de precio de la compraventa mencionada, la suma equivalente a UF 19.927,77.
- (8) Mencionan asimismo que en la cláusula cuarta del contrato de Novación y Otros Acuerdos, las partes acordaron novar la obligación de ZZ1 de pagar la suma de UF 19.927,77 sustituyéndola por una nueva obligación, argumentando que por tanto quedó extinguida dicha obligación.
- (9) Y así expresan que en virtud de la Novación, las demandadas asumieron en calidad de únicas las siguientes obligaciones: a) Pagar la cantidad equivalente a UF 2.853. Afirman que dicha cantidad se pagó con UF 1.000 en el mismo acto, y que el demandante declaró recibir a su entera y total conformidad. El resto se pagaría en 3 cuotas de UF 617,66 cada una, pagaderas los días 30 de los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2006 respectivamente, señalando que esta obligación se encontraría cabalmente cumplida; b) Dar en pago un terreno de una superficie de 16.972,11 m², debidamente individualizados. Las partes acordaron que dicho terreno se entregaría limpio, debidamente cercado por el deslinde Sur-Poniente, y con su urbanización debidamente garantizada. Esta dación en pago que debía efectuarse a más tardar en el mes de enero de 2007, se encontraría cabalmente cumplida, toda vez que con fecha 31 de enero de 2007, se celebró una escritura de “Liquidación de Comunidad y Dación en Pago”, contrato en el cual, señalan las demandadas, se habría dado en pago al demandante, quien declaró aceptar para sí, el citado predio, entregado limpio, debidamente cercado por el deslinde Sur Poniente, con su urbanización debidamente garantizada, y declarando don XX haberlo recibido a su entera y total conformidad; c) Pagar una compensación económica, equivalente a UF 2.147, cifra que se pagaría en tres cuotas bimestrales,

- de UF 715,66 cada una, obligación que se encontraría asimismo cabalmente cumplida; d) Pavimentar el acceso a DML, en una extensión de 112 metros lineales que van desde el acceso a DML hacia el Norte, señalando que esta obligación se encuentra cabalmente cumplida; e) Otorgar asistencia técnica a don XX, para obtener el loteo o subdivisión del terreno que se le dio en pago.
- (10) Fundamentan asimismo las demandadas que en la cláusula octava del Contrato de Novación, las partes convinieron poner término a todos los contratos celebrados con anterioridad, y se otorgaron el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente las partes a todo reclamo, acción, derecho, o indemnización que corresponda o pudiere corresponder con motivo u ocasión de dichos contratos.
 - (11) A continuación indican que la demandante “desconoce no solo los acuerdos entre las partes, sino su propia voluntad, que fue plasmada en escrituras públicas plenamente consentidas por las mismas”.
 - (12) Que por instrumento de fecha 6 de marzo de 2007, las partes celebraron escritura de “Transacción”, en el cual ambas partes se otorgaron concesiones recíprocas. Asimismo, indican que en esa oportunidad la demandante se obligó a dejar libre de ocupantes, toda vez que desde la fecha de dicha compraventa (11 de diciembre de 2003), la propiedad seguía con ocupantes.
 - (13) Fundamentan de este modo las demandadas que en el contrato de transacción las partes se otorgaron el más amplio y total finiquito, renunciando a cualquier acción, y que por tanto “los contratos respecto de los cuales las partes se otorgaron amplio y total finiquito son precisamente los contratos de Novación y Otros Acuerdos”.
 - (14) Señalan que no obstante el cabal cumplimiento de sus obligaciones contraídas y el finiquito de las mismas, de lo que dan cuenta los documentos acompañados, el demandante presentó una solicitud (previa) de arbitraje al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, por supuestos incumplimientos derivados de los contratos de Transacción, de Novación y Otros Acuerdos, Liquidación de Comunidad y Dación en Pago. Con fecha 12 de diciembre de 2007 se dio por constituido dicho arbitraje, teniendo la calidad de partes en dicho juicio la demandante y las demandadas de estos mismos autos, agregando que el actor interpuso en aquel juicio arbitral, demanda de cumplimiento de contrato con pago de pena moratoria, alegando supuestos incumplimientos del contrato de Novación y Otros Acuerdos, solicitando se aplicara la pena moratoria establecida en el mismo, en subsidio, indemnización de perjuicios, y demanda de nulidad de contrato de transacción, alegando que en dicho contrato no existirían concesiones recíprocas, solicitando al Tribunal Arbitral que declarara nulidad de este último contrato por no cumplir con lo dispuesto en el Artículo 2.446 del Código Civil.
 - (15) Agregan que con fecha 30 de diciembre de 2008, el Juez Árbitro dictó sentencia en dicho juicio, rechazando las demandas.
 - (16) En cuanto a la excepción de Ineptitud del Libelo interpuesta en este juicio, señalan que “de la relación de los hechos es imposible comprender lo que demanda la contraria, su causa de pedir y determinar la cosa pedida”, puesto que en ningún caso un contrato de novación puede “incluir” un contrato de compraventa, agregando que no corresponde referirse a un supuesto justo precio al año 2006, toda vez que la compraventa fue celebrada con fecha 2003, y agrega que es imposible determinar qué contrato pretende rescindir por lesión enorme.
 - (17) La excepción de cosa juzgada, se funda en que la acción de estos autos es en relación al mismo contrato de “Novación y Otros Acuerdos”, existiendo previamente un equivalente jurisdiccional y una sentencia arbitral, ambas con autoridad de cosa juzgada.
 - (18) La excepción de prescripción se funda en que la acción rescisoria por lesión enorme expira en cuatro años contados desde la fecha del contrato de compraventa, y que ella siendo aplicable a la compraventa celebrada entre las partes el 2003, se encontraría irremediadamente prescrita. Agregan que con el manifiesto propósito de revivir una acción prescrita, se ha pretendido crear una ficción carente de todo fundamento y lógica jurídica, por medio de la cual se pretende configurar un nuevo plazo.

23. En el primer otrosí, subsidiariamente se contesta la demanda, fundando su defensa en las siguientes consideraciones de Hecho y de Derecho:

- (1) Bajo el capítulo denominado “Procedencia rescisión por lesión enorme”, hace una síntesis de lo que estima como lo fundamental, y citando el Artículo 1.888 del Código Civil, señala que la lesión es el perjuicio pecuniario que de un contrato conmutativo puede resultar para una de las partes, pero la lesión debe ser enorme, es decir una desproporción grave en las prestaciones de las partes. Indicando que el justo precio que se debe tomar en cuenta para determinar si hay lesión enorme, es aquel que tenía la cosa al tiempo de otorgar la escritura pública de compraventa respectiva. Y que por tanto se debe considerar su correspondiente valor de mercado, considerando las circunstancias particulares de los lotes a la fecha de venta, es decir, hay que considerar, agregan, que dichos lotes consistían en paños agrícolas, carentes de urbanización.
- (2) Mencionan que conforme a compraventas de los años 2009 y 2010, acompañadas a la contestación de la demanda, el valor del metro cuadrado de terreno urbanizado en el sector es a dicha época reciente de aproximadamente UF 1,9.
- (3) Señalan que lo que adquirieron fue un paño agrícola carente de toda urbanización, y agregan que “el terreno entregado a la contraria fue un predio completamente urbanizado, urbanización que comprendía vialidad, aguas lluvias, canales, cierros, agua potable, alcantarillado, electricidad y paisajismo, obras de urbanización que sumadas a las cesiones pertinentes corresponden al 40% de la propiedad”. (sic)
- (4) A continuación señalan las demandadas que atendiendo los valores del informe de tasación del año 2007 y las compraventas de los años 2009 y 2010, el justo precio a la fecha de la compraventa se ajusta al precio estipulado en la misma, esto es UF 0,724 por metro cuadrado.
- (5) En este orden de cosas las demandadas efectúan el siguiente ejercicio, señalan que lo que vendió la actora fue el Lote 1A y la totalidad de los derechos sobre el Lote 1C, en consecuencia el total de terreno es 37.624 m², y añaden que el precio pactado fue de UF 27.255,11, es decir UF 0,724, indican que el precio es superior al valor de mercado al año 2007.
- (6) Adicionalmente indican que la actora ha confundido dos instituciones jurídicas diversas, esto es la compensación con la novación, señalando que la novación es sustitución de una nueva obligación a otra anterior, y la compensación que consiste en un modo de extinguir las obligaciones que opera cuando dos personas son deudoras una de otra, lo que agregan, no ocurre en la especie.
- (7) Asimismo alegan que en conformidad al Artículo 1.893 del Código Civil, “si el comprador enajena la cosa, no podrá el vendedor demandar arbitrariamente la rescisión de la compraventa que adolece de lesión enorme, caso en el cual únicamente se podrá reclamar del exceso, lo que el actor no ha reclamado en su libelo, en caso de existir, siendo esta una excepción a los efectos generales de la nulidad judicialmente declarada, que siempre da acción contra terceros”.
- (8) Y, por último, reiteran que la acción se encuentra prescrita, “ya que a la fecha de celebración del contrato cuya rescisión se demanda, han transcurrido en exceso el plazo de cuatro años contemplados en la norma”.

24. Acompañan a la contestación de la demanda los siguientes documentos:

- a. Fotocopia escritura de “Compraventa ZZ1 a XX”, de fecha 11 de diciembre de 2003, ante notario don NT4, que rola a fs. 1 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
Junto a dicho documento se acompañó, sin señalarse en el escrito respectivo, copia de las respectivas inscripciones de dominio de fs. 400 N° 201, del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2004, de fs. 400 vuelta N° 202, del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2004 y certificados de hipotecas y gravámenes respectivos. Dichos documentos rolan a fs. 5 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- b. Fotocopia escritura de “Novación y Otros Acuerdos ZZ1 y XX”, de fecha 15 de septiembre de 2006, ante notario don NT3, que rola a fs. 9 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.

- c. Fotocopia escritura “Liquidación de Comunidad y Dación en Pago ZZ1 y Otros a XX”, de fecha 31 de enero de 2007, ante notario don NT3, que rola a fs. 13 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- d. Fotocopia escritura de “Protocolización Transacción y Otro ZZ1 y XX”, de fecha 9 de marzo de 2007, ante notario don NT3, que rola a fs. 24 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- e. Fotocopia de escritura “Promesa de Compraventa TR1 a XX”, de fecha 14 de septiembre de 2007, ante notario don NT5, que rola a fs. 28 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- f. Fotocopia escritura “Contrato de Compraventa y Alzamiento de Hipoteca y Prohibición TR2 a TR3 e hipoteca a TR4”, de fecha 30 de diciembre de 2008, ante notario don NT6, que rola a fs. 32 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- g. Fotocopia de escritura “Compraventa e hipoteca TR5 a TR2 y Banco BO1”, de fecha 9 de septiembre de 2009, ante notario don NT7, que rola a fs. 39 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- h. Fotocopia de escritura “Compraventa e hipoteca TR6 a TR2 y Banco BO2”, de fecha 15 de octubre de 2009, ante notario don NT8, que rola a fs. 49 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- i. Fotocopia de escritura “Contrato de Compraventa TR2 a TR7”, de fecha 11 de marzo de 2010, ante notario doña NT9, que rola a fs. 59 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- j. Fotocopia de escritura “Contrato de compraventa, con mutuo hipotecario TR8 a TR2 y Banco BO3”, de fecha 29 de enero de 2010, ante notario don NT10, que rola a fs. 69 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- k. Fotocopia de querrela de fecha 14 de octubre de 2008 de Juzgado de Garantía de AA interpuesta por don XX en contra de don P.V. en representación de ZZ1”, que rola a fs. 89 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- l. Fotocopia de Sentencia de fecha 30 de diciembre de 2008, emitida por el Juez Árbitro don Arturo Yrarrázaval Covarrubias, que rola a fs. 100 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- m. Copia Resolución de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago que rechaza el Recurso de Queja interpuesto por don XX en contra del Juez Árbitro don Arturo Yrarrázaval, que rola a fs. 160 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- n. Fotocopia declaraciones de don XX ante el 10º Juzgado del Crimen de Santiago, que rola a fs. 162 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- o. Copia resolución 10º Juzgado del Crimen de Santiago, de fecha 3 de junio de 2010, que resuelva el sobreseimiento de la causa que rola a fs. 166 del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- p. Fotocopia de Certificado del Serviu Metropolitano de fecha 16 de marzo de 2009, que rola a fs. 167 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- q. Fotocopia de Informe de Tasación del Banco BO4, que rola a fs. 173 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- r. Folleto de Publicidad Proyecto de TR9, que rola a fs. 184 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- s. Fotocopia de Recibos de Dinero Compensación Económica, correspondiente a cuotas 1/3, 2/3 y 3/3, de fechas 28 de febrero de 2007, 30 de abril de 2007 y 29 de junio de 2007, debidamente firmados por don XX, que rolan a fs. 192 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- t. Fotocopia de Actas de Diligencias efectuadas por el Notario Público don NT11 con fecha 1 de febrero de 2007 y 22 de noviembre de 2007, correspondientes fotografías notariales; que rolan a fs. 197 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos, y a fs. 213 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- u. Fotocopia de Certificado Recepción de Obras de Urbanización de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de AA, certificado de fecha 27 de febrero de 2009, que rola a fs. 226 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.
- v. Fotocopia de Certificados Recepción de Obras de Urbanización de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de AA, certificado de fecha 23 de marzo de 2009, que rola a fs. 228 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.

- w. Copia simple certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar del Conservador de Bienes Raíces de AA, correspondiente a la propiedad a los lotes cuatro B, Lote Dos2, Lote Tres B y al lote uno resultante de la fusión y subdivisión de los lotes 1C, A2, A1, sitio 1 de la manzana F y lote 1 A, de propiedad de TR2, que rolan a fs. 230 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.

25. La demandante al evacuar el traslado conferido en autos, respecto de las excepciones opuestas por las demandadas, respecto a la excepción de ineptitud del libelo, indica que ella se refiere al contrato de Novación y Otros Acuerdos donde se produjo, indica, una grave lesión en el patrimonio del demandante.

26. En relación con la excepción de cosa juzgada, expresa que no tiene asidero legal, por cuanto no concurre la triple identidad.

27. Y por último, en relación con la excepción de prescripción, señala la actora que el contrato aludido por ella es el contrato de Novación celebrado con fecha 15 de septiembre del año 2006.

28. Con fecha 17 de agosto de 2010 según consta a fs. 95, este Tribunal resolvió la excepción de ineptitud del libelo, rechazándola fundadamente, y resolvió respecto de las excepciones de cosa juzgada y de prescripción reservarlas para sentencia definitiva.

29. Con fecha 28 de septiembre de 2010, se llevó a cabo el comparendo decretado a fs. 98, tratándose en él las siguientes materias:

- a. La prórroga del plazo del arbitraje, habiéndose acordado otorgar un plazo de cuatro meses a contar del 13 de noviembre de 2010. Se deja constancia en esta sentencia que para tal plazo, de conformidad con las normas del arbitraje que constan del Acta de Procedimiento de fs. 43, no se cuenta el mes de febrero, ni tampoco el plazo del peritaje, por lo cual el plazo de este arbitraje se encuentra vigente al momento de dictarse este fallo.
- b. Conciliación, en la cual el Árbitro formuló proposiciones concretas de arreglo a las partes, sin que la conciliación se haya producido, según da cuenta el comparendo que rola a fs. 101 y siguientes. No obstante lo anterior, el Árbitro quedó facultado por las partes para tener conversaciones directas con ellas, a objeto de intentar igualmente terminar este juicio por vía transaccional, lo que en definitiva no ocurrió.

30. Con fecha 6 de octubre de 2010, a fs. 106, el Árbitro recibe la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: (1) Valor del metro cuadrado agrícola en el sector de DML, comuna de AA, a diciembre de 2003; (2) Valor del metro cuadrado agrícola en el sector de DML, comuna de AA, a septiembre de 2006; (3) Valor del metro cuadrado urbanizado en el sector de DML, comuna de AA, a diciembre de 2003; (4) Valor del metro cuadrado urbanizado en el sector de DML, comuna de AA, a septiembre de 2006; (5) Valor del metro cuadrado agrícola en el sector de DML, comuna de AA, a inicios segundo semestre de 2004; (6) Valor del metro cuadrado urbanizado en el sector de DML, comuna de AA, a inicios segundo semestre de 2004; (7) Condición de uso del suelo en que se entregó predio total de 37.624 m² a la época de la compraventa; (8) Condición de uso del suelo en que se entregó terreno de 16.972,11 m² a la época de la Novación; (9) Si se pagó compensación económica por UF 2.147; (10) Si a la fecha de la demanda existían lotes del terreno a que se refiere la acción de autos, enajenados a terceros distintos de las demandadas; (11) Costos y alcances de urbanización efectuada en el terreno a que se refiere la acción de la demanda, quien asumió aquellos y a quienes benefició ella.

31. A fs. 108 las demandadas reponen los puntos de prueba 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,8 y 9; a lo que este Tribunal resolvió fundadamente, a fs. 112, no dar lugar en todas sus partes.

32. Con fecha 20 de octubre de 2010, a fs. 113, la parte demandante presentó escrito solicitando ampliar los puntos de prueba, a lo que este Tribunal resolvió rechazarlo en todas sus partes, a fs. 116, por no haberse recurrido en la forma pertinente y por extemporáneo.

33. A fs. 118 el abogado AB2 delegó poder a los abogados AB3, AB4, y don AB5, todos con certificado de título de abogado que rola a fs. 234 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos.

34. De conformidad a los diversos mecanismos establecidos en las normas de procedimiento, se rindió prueba.

35. A fs. 121 las demandadas acompañaron lista de testigos, y a fs. 122 acompañaron declaración jurada de testigo, no habiéndose solicitado su citación por la contraria, de conformidad a las normas de este procedimiento (último párrafo de la letra i del punto 4.2 del Acta de Procedimiento), fijadas ellas de común acuerdo por las partes. El testigo declara que al año 2003 el predio de autos tenía uso agrícola.

36. A fs. 125 la actora acompañó los siguientes documentos:

1. Copia de informe de Tasación del Banco BO4 de 10 de agosto de 2007, indicando que señala valor de venta de los terrenos ubicados en DML, Lotes A-1 y Lote A-2, y en el que consta que el precio fluctúa entre 1,5 y 2 UF el metro cuadrado, el cual rola a fs. 238 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos;
2. Copia de Promesa de Compraventa entre TR1 y don XX de fecha 14 de septiembre de 2007, indicando que en él consta que se pacta la venta de terreno de 16,972 metros cuadrados a razón de 1,5 UF/m². Copia de este documento rola a fs. 240 y siguientes, de Tomo I, del Cuaderno de Documentos;
3. Copia de Contrato de Compraventa y Alzamiento de Hipoteca y Prohibición entre TR2 a TR3 e hipoteca a TR4, de fecha 30 de diciembre de 2008, que señala el valor de transacción del lote número seis-trece en el mismo sector de DML por un valor de 2,016 UF/m². Copia de este documento rola a fs. 244 y siguientes, de Tomo I, del Cuaderno de Documentos;
4. Copia de Acta de Diligencia de Notario Público NT11, de fecha 01 de febrero de 2007, indicando que en él consta una serie de fotografías con el estado del terreno que se da en pago a don XX, de acuerdo a Escritura de Notación (sic) de fecha 15 de septiembre de 2006, y agregando que puede constatarse que el terreno no se encontraba en las condiciones descritas en el instrumento señalado precedentemente. Copia de este documento rola a fs. 25 y siguientes, de Tomo I, del Cuaderno de Documentos;
5. Fotocopia ampliada de diario "El Mercurio" de diciembre de 2003, autorizada por el señor Notario NT12 de AA, donde figura la venta de lote de 18.000 m², en DML a un precio de 1,7 UF/m² y un terreno de 5.000 m² en el mismo sector a 2 UF/m². Copia de este documento rola a fs. 267 y siguientes, de Tomo I, del Cuaderno de Documentos.

37. A fs. 127 y siguientes, las demandadas solicitaron que el Árbitro citara a don XX a absolver posiciones al tenor de las posiciones acompañadas en ese acto.

38. Asimismo solicitaron informe de peritos para la adecuada apreciación de los puntos de prueba.

39. Y acompañaron los siguientes documentos:

1. Copia simple de contrato de Arrendamiento de fecha 17 de mayo de 1996 suscrito entre ZZ1 y don XX, respecto del Lote 1-B del plano de subdivisión del Lote 1 de la parcela B de DML, comuna de AA. Copia de este documento rola a fs. 1 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;

2. Copia simple de contrato de Arrendamiento de fecha 1 de abril de 1997, suscrito entre ZZ1 y don XX, respecto del Lote 2 A, antes Lote Uno B, de DML, comuna de AA. Copia de este documento rola a fs. 3 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
3. Copia de Informe de Tasación elaborado por TR10 respecto de los Lotes A 1, A 2 y 1 C, del mes de noviembre de 2006. Copia de este documento rola a fs. 9 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
4. Copia de Informe de Tasación elaborado por TR10 respecto de los Lotes A 1 y 1 C, de fecha 6 de diciembre de 2007. Copia de este documento rola a fs. 5 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
5. Copia simple Contrato de Compraventa e Hipoteca TR2 a TR11 y Banco BO4 otorgado por escritura pública de fecha 18 de febrero de 2010, en la Notaría de Santiago de don NT6, respecto de los Lotes 1 resultante de la fusión y subdivisión de los lotes Uno C, A Dos, A Uno, sitio Uno de la Manzana F y Lote Uno A, y el Lote 3B, resultante de la subdivisión del Lote 3, a su vez resultante de la fusión y subdivisión de los lotes Uno C, A Dos, A Uno, sitio Uno de la Manzana F y Lote Uno A, ambos de la comuna de AA. Copia de este documento rola a fs. 23 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
6. Copia simple Contrato de Compraventa e Hipoteca TR2 a ZZ1 y ZZ2 y Banco BO4, otorgado por escritura pública de fecha 18 de febrero de 2010, en la Notaría de Santiago de don NT6, respecto de los Lotes Dos resultante de la fusión y subdivisión de los lotes Uno C, A Dos, A Uno, sitio Uno de la Manzana F y Lote Uno A, y el Lote 4B, resultante de la subdivisión del Lote 4, a su vez resultante de la fusión y subdivisión de los lotes Uno C, A Dos, A Uno, sitio Uno de la Manzana F y Lote Uno A, ambos de la comuna de AA. Copia de este documento rola a fs. 33 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
7. Copia simple de la inscripción de dominio de los Lote Uno, a nombre de TR2, de fs. 1.090 vuelta, número 1.856 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2008. Copia de este documento rola a fs. 51 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
8. Copia simple de la inscripción de dominio de los Lote Dos, a nombre de TR2, de fs. 1.092, número 1.858 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2008. Copia de este documento rola a fs. 48 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
9. Copia simple de la inscripción de dominio de los Lote Cuatro B, a nombre de TR2, de fs. 1.093, número 1.859 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2008. Copia de este documento rola a fs. 45 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
10. Copia simple de la inscripción de dominio de los Lote Tres B, a nombre de TR2, de fs. 1.091, número 1.857 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de AA correspondiente al año 2008. Copia de este documento rola a fs. 42 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
11. Copia simple Contrato General de Construcción por Suma Alzada entre TR2 y ZZ1, de fecha 12 de febrero de 2008, en virtud del cual se encarga la urbanización del Loteo Industrial proyectado sobre los Lotes 1, 2, 3B y 4B. Copia de este documento rola a fs. 53 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
12. Copia simple de las facturas números 4906, 4908, 4931, 4952, 4975, 5008, 5019, 5025, 5032, 5040, 5044, 5052 y 5067, todas con su correspondiente estado de pago, emitidas por ZZ1 por la urbanización de los Lotes 1, 2, 3B y 4B, por un total de 52.740,98 UF. Copias de estos documentos rolan a fs. 79 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
13. Folleto Proyecto TR9. Copia de este documento rola a fs. 105 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos;
14. Copia sentencia pronunciada por la Corte Suprema con fecha 31 de marzo de 2006, en autos caratulados TR12 con TR13, número de ingreso 5146-2006. Copia de este documento rola a fs. 109 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos; y
15. Copia simple Contrato de Compraventa e Hipoteca TR1 a XX, otorgado por escritura pública

de fecha 15 de septiembre de 2008, en la Notaria de Santiago de don NT13, respecto del Lote 5, resultante de la fusión y subdivisión de los lotes Uno C, A Dos, A Uno, sitio Uno de la Manzana F y Lote Uno A, de la comuna de AA. Copia de este documento rola a fs. 120 y siguientes, de Tomo II, del Cuaderno de Documentos.

40. Por presentación de las demandadas que rola a fs. 134, AB2 delegó poder para actuar en estos autos a la abogado AB6.

41. Con fecha 23 de noviembre de 2010, a las 16:00 horas en domicilio del CAM, tiene lugar la absolución de posiciones de don XX, la que rola a fs. 139 y siguientes de autos.

42. A fs. 142, consta acta de la audiencia fijada en autos para la designación de perito. Al no haber acuerdo entre las partes en cuanto a la persona o entidad que deba realizar el peritaje, el Tribunal quedó en resolver dicha designación.

43. A fs. 144 las demandadas acompañan copia del peritaje realizado por el perito topógrafo don PE1, en el juicio seguido por don XX en contra de las demandadas, ante el Juez Árbitro don Arturo Yrarrázaval Covarrubias. Este documento rola a fs. 145 y siguientes del cuaderno principal.

44. A fs. 150 las demandadas presentan escrito de objeción y observación a los documentos presentados por la actora. A lo que este Tribunal resolvió según consta de resolución se fs. 158, traslado a la objeción de la copia del Informe de Tasación del Banco BO4, de fecha 10 de agosto de 2007, respecto de la propiedad ubicada en DML, Lote 4. Y se tuvo presente las restantes observaciones. Consta de autos que el traslado no fue evacuado.

45. A fs. 159 el Tribunal designó como perito tasador a don PE2, perito judicial integrante de la nómina de tal carácter de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, otorgándole plazo para evacuar su informe hasta el 10 de enero de 2011; y a fs. 160 consta la carta de aceptación del perito designado.

46. A fs. 162 mediante resolución se pone en conocimiento de las partes la aceptación de perito. Cuya notificación consta de fecha 29 de diciembre de 2010.

47. A fs. 163 las demandadas presentaron sus observaciones a la prueba. En cuanto a las excepciones de Prescripción y Cosa Juzgada, indicaron que la actora “pretende revivir una acción prescrita de rescisión por lesión enorme de la compraventa suscrita en el año 2003”, y agregando que las inscripciones de dominio que la actora pretende dejar sin efecto, “perdieron toda vigencia una vez que los lotes fueron enajenados a un tercero”. Y agregan las demandadas que la actora ha pasado por alto un equivalente jurisdiccional y una sentencia arbitral previa, ambas, señalan, con autoridad de cosa juzgada. Agregando “ambos equivalentes jurisdiccionales que impiden la existencia de un nuevo juicio arbitral en el cual se configura la triple identidad...”. En el título denominado “II. Interlocutoria de Prueba”, señalan las demandadas que acompañaron a autos Informes de Tasación elaborados en los años 2006 y 2007, indicando que consta de dichos terrenos la falta de urbanización y fijando el valor del metro cuadrado entre 0,68 y 0,77 UF. Asimismo añaden las demandadas que la actora ha fijado arbitrariamente los valores del metro cuadrado del sector de DML, toda vez que no ha acompañado en autos “documentos que acrediten en forma fehaciente dichos valores, ni menos el valor de los Lotes Uno A y Uno C, atendidas las características particulares de los mismos”. Declaran asimismo las demandadas que los terrenos que recibieron por parte del actor carecían de urbanización, debiendo estas invertir sumas altísimas, y que posteriormente estos terrenos fueron enajenados a un tercero quien desarrolló un proyecto de loteo industrial, lotes que actualmente son vendidos a 1,9 UF. Con relación a la condición de uso de suelo en que se entregó predio total de 37.624 m2 a la época de la compraventa, las demandadas señalan que se acompañaron contratos de arrendamiento, los que fueron pactados indican, con renovación automática, para destinar dichos terrenos a faenas agrícolas, destino que

tuvieron hasta la venta de los mismos a las demandadas. Lo anterior señalan, indica la declaración de testigo don F.R., en el mismo sentido, y agregan que es concordante con lo anterior lo declarado por don XX. Concluyen las demandadas que en virtud de la prueba aportada en autos “queda claro que los Lotes Uno A y Uno C a la época que fueron adquiridos por ZZ1 estaban destinados a faenas agrícolas...”.

En relación a la condición de uso de suelo en que se entregó el terreno de 16.972,11 m² a la época de la Novación, señalan las demandadas que acompañaron a autos fotocopia de Actas de Diligencia, que acreditan cumplimiento íntegro de las obligaciones asumidas por estas.

En cuanto a la compensación económica, hacen mención a los recibos de dinero acompañados en autos, firmados por don XX.

Adicionalmente las demandadas en relación si a la fecha de la demanda existían Lotes del Terreno a que se refiere la acción de autos, enajenados a terceros distintos de la demandada; señalan la historia de los lotes y sus respectivas fusiones y subdivisiones, indicando que “al tiempo de interponer la demanda de rescisión por lesión enorme, mis representadas habían enajenado dichos terrenos a terceros... de manera tal que no procede la rescisión del contrato, en los términos solicitados por el demandante”.

Y en cuanto a los costos y alcances de urbanización señalan que “acompañaron a autos copia del contrato de construcción, facturas y certificados de urbanización y recepción de obras de urbanización... y agregan lo indicado por el actor en la absolución de posiciones”.

48. Que consta de autos que por su parte, el demandante no observó la prueba.

49. A fs. 172 se llevó a cabo “reunión de Reconocimiento en Terreno”, con el objeto de hacer un reconocimiento personal en terreno por parte del perito designado en autos, y por parte del Árbitro, de lo que las partes oportunamente notificadas a objeto de si deseaban asistir.

50. A fs. 174 las demandadas presentaron escrito de “Se tenga Presente, y acompaña documentos”, consistentes estos en dos cartas dirigidas al perito de fecha 6 y 10 de enero de 2010, que rolan a fs. 176 y 178 y siguientes.

51. En el informe pericial, se anexaron los documentos que se indican a fs. 196 del cuaderno principal.

52. A fs. 197 se pone en conocimiento el Informe de perito don PE2, el que se encuentra acompañado en autos a fs. 181, el cual no fue objetado.

53. Por resolución de fecha 14 de enero de 2011, según consta a fs. 198, el Tribunal citó a las partes a oír sentencia, resolución notificada a todas ellas por cartas de la misma fecha en la forma establecida en las normas de este procedimiento, según consta de fs. 198 vuelta.

54. El Árbitro en virtud de lo dispuesto por el Artículo 159 del Código de Procedimiento Civil, de las facultades otorgadas por las partes, de su calidad de Arbitrador, y de la necesidad que no haya dudas respecto de antecedentes pertinentes para la más justa y más prudente y equitativa resolución del asunto de autos, decretó la Medida Para Mejor Resolver de agregación de copia autorizada de las siguientes inscripciones de dominio del Registro de Propiedades del Conservador Raíces de AA: (a) fs. 1.786 N° 2.503 de 2007; y (b) fs. 3.015 N° 5.004 de 2008. El Árbitro concurrió personalmente con fecha primero de marzo de dos mil once a dicho Conservador habiendo revisado dichas inscripciones, entre otras, todas ellas relativas a los bienes referidos en autos, y se ha dejado constancia en autos de dicha actuación y, también se dejó constancia en cuanto a qué copias de tales inscripciones fueron solicitadas directamente por el Árbitro, las que fueron

agregadas a los autos una vez recibidas de parte del mencionado Conservador, todo lo cual fue notificado oportunamente a las partes.

55. Acerca de la Prueba. El Árbitro analizó todos los documentos acompañados, las declaraciones de testigos, la absolución de posiciones del demandante, el peritaje, las observaciones a la prueba hechas solo por las demandadas, todas las presentaciones de ambas partes, todo ello en relación a la materia litigiosa de estos autos y en particular en relación a los valores respectivos a las diversas épocas atingentes, de manera de resolver con la mayor prudencia y equidad posible este asunto. Diversas partes de los Considerandos se refieren a probanzas específicas. Aquellas no mencionadas en forma determinada fueron igualmente analizadas y consideradas para llegar a los convencimientos a que este Árbitro ha llegado en esta causa.

56. A fs. 161 del Cuaderno Principal consta que el perito de autos fijó sus honorarios en la cantidad de \$ 4.000.000 netos de impuesto; a fs. 180 del mismo Cuaderno rola presentación del mismo perito en que deja constancia que la solicitante del peritaje (la parte demandada) pagó sus honorarios. A su vez, el Árbitro agregó de oficio a fs. 210 del mismo cuaderno copia simple de la respectiva boleta del perito, en la cual consta que el pago por tal concepto incluido impuesto de retención fue de \$ 4.444.444, y fue efectuado por la demandada ZZ1.

57. A fs. 209 consta que el Árbitro, de conformidad a sus facultades, a lo dispuesto en el Artículo 640 del Código de Procedimiento Civil, a su calidad de Árbitro Arbitrador, y especialmente a objeto de evitar mayores costos a las partes, de oficio resolvió modificar la resolución que corre a fs. 16 del Cuaderno Principal, en cuanto a que la firma del Árbitro en la sentencia definitiva de autos y ella misma sea autorizada por dos testigos, en vez del Notario designado al efecto en dicha resolución modificada, habiéndose designado testigos para tales efectos a las abogadas señora Karin Helmlinger Casanova y señora Claudia Bulnes Olivares.

II. CON LO RELACIONADO, Y CONSIDERANDO:

1. Que se ha solicitado a este Árbitro que, en calidad de Arbitrador, resuelva sobre la procedencia de rescisión por lesión enorme de compraventa de predios indicados que constaría de contrato de Novación y Otros Acuerdos, otorgado por escritura pública, con fecha 15 de septiembre de 2006, en la Notaría de Santiago de NT3, Árbitro que requerido, aceptó el cargo, según consta también de la parte expositiva.
2. Que mediante resolución indicada en el Visto 53 se citó a las partes a oír sentencia, por lo que esta causa se encuentra en estado de proceder a la resolución del conflicto planteado en estos autos.
3. Que las partes están contestes en esta causa en cuanto a:
 - 3.1. Que entre el demandante y la demanda ZZ1 se celebró, por escritura fecha 11 de diciembre de 2003, ante notario don NT4, una compraventa de bienes raíces, en virtud de la cual la segunda adquirió del primero el inmueble denominado Lote Uno A de plano de subdivisión del Lote Uno de la parcela B de DML, comuna de AA, y 50% de los derechos sobre el inmueble denominado Lote Uno C;
 - 3.2. Que la superficie total de los predios y derechos de dicha compraventa fue de 37.624 m²;
 - 3.3. Que el precio de la compraventa fue de \$ UF 27.255,11;
 - 3.4. Que dicho precio se pagó, o solucionó luego de diversas diferencias y posteriores acuerdos entre las partes, de la siguiente manera:
 - i. Con UF 10.327,34, que se encuentra pagado en diversas oportunidades;

- ii. El saldo de UF 19.927,77 se pagó mediante Novación que se convino entre las partes por escritura pública de fecha 15 de septiembre de 2006, ante notario don NT3.
- 3.5. Que en virtud de la Novación, además de otras obligaciones asumidas por la parte deudora, y de una compensación económica, se dio posteriormente, en pago al actor el Lote 5, generado de loteo y subdivisión de los predios vendidos en 2003, con una superficie de 16.972,11 m2.
4. Al respecto consta de autos:
- 4.1. Que los predios y derechos vendidos en 2003 se inscribieron a nombre de la demandada ZZ1 a fs. 400 N° 201 y 400 vta. N° 202 del Registro de Propiedad de 2004 del Conservador de Bienes Raíces de AA, inscripciones cuya cancelación se pide en la demanda. (fs. 5 y 6 primer Tomo Cuaderno de Documentos).
 - 4.2. Que el predio dado en pago en virtud de lo convenido en la Novación y Otros Acuerdos de 2006 se inscribió a nombre del demandante a fs. 1.786 N° 2.503 del año 2007, mismo Registro y Conservador. (fs. 241, idem).
 - 4.3. Que lo vendido en diciembre 2003 era de destino agrícola y lo dado en pago en septiembre 2006 se encontraba al menos con su urbanización garantizada. (fs. 20 vta. del Cuaderno Principal, entre otras).
 - 4.4. Que el valor del metro cuadrado, según peritaje practicado en estos autos, era a septiembre 2006, de UF 0,75 el metro cuadrado agrícola, y de UF 1,20 el metro cuadrado urbanizado. (fs. 195 Cuaderno Principal).
 - 4.5. Que la urbanización la hizo la parte demandada. Existe declaración del demandante en tal sentido en absolución de posiciones de fs. 139 y siguientes, en respuesta a pregunta N° 9.
5. Que las partes tienen diferencias que deben ser resueltas en esta causa, principalmente, en cuanto a:
- 5.1. Que si en la Novación y Otros Acuerdos se incluye o no la compraventa de los bienes vendidos en 2003, ya referidos.
 - 5.2. Que si procede o no la rescisión de la Novación y Otros Acuerdos por lesión enorme, alegada en la demanda, y por los fundamentos de ella.
 - 5.3. Que si en virtud de declaración de la tal pedida rescisión de la Novación y Otros Acuerdos debe o no cancelarse las inscripciones practicadas en virtud de la compraventa de 2003.
 - 5.4. Que si en virtud de la declaración de la rescisión demandada y de la entonces consecuencial cancelación solicitada de las inscripciones practicadas en virtud de la compraventa de 2003, debe o no mantenerse la inscripción de dominio anterior a nombre del demandante, o debe realizarse otra nueva inscripción a su nombre.
 - 5.5. Que si consecuencialmente debe o no restituirse los predios comprendidos en la referida venta de 2003.
6. Que en virtud de todo lo anterior se hace necesario analizar todas las alegaciones y fundamentos de las partes y la prueba pertinente de autos.

7. Que de la demanda consta que sus peticiones consisten en pedir que este Tribunal declare lo que se señala en forma expresa en el Visto N° 18, todo ello por las razones que expresó la actora en su demanda y que fueron descritas en la parte expositiva del fallo, en especial en los numerales 1 a 9 del Visto 19, y por otras alegaciones que se refieren en otros considerandos de esta sentencia, en especial en los Vistos 24 a 27, habiendo pedido la condena en costas de las demandadas.

8. Que de la contestación de la demanda consta que en ella, ambas demandadas actuando por procurador común, además de excepciones dilatorias opuestas, una resuelta en su oportunidad y dos pendientes de resolución, según ello consta de la parte expositiva, debiendo resolverse ambas pendientes en este fallo, pidieron expresamente el rechazo íntegro de la demanda y la condena en costas al demandante, todo ello por las razones que expresaron las demandadas en la contestación de la demanda y que fueron descritas en la parte expositiva del fallo, en especial en los Vistos N° 20, N° 21, en los numerales 1 a 18 del Visto 22; y en los numerales 1 al 8 del Visto 23, y por otras alegaciones que se refieren en otros considerandos de esta sentencia.

9. Que en criterio de este Tribunal se hace necesario abocarse en primer lugar al análisis de lo esencial del contrato sobre el cual recaen las dificultades y la acción de que se trata en este pleito, parte esencial de aquel que se encuentra descrito en la cláusula cuarta de dicho Contrato, que textualmente en lo pertinente señala: “Por el presente acto, don XX y ZZ1, ..., convienen en novar la obligación de ZZ1 de pago de dinero que menciona la cláusula que antecede, substituyéndose esta (sic) obligación a una nueva que en este acto acuerdan las partes, de la que dan cuenta las cláusulas siguientes, quedando por tanto extinguida la primitiva obligación”.

10. Que por el mismo acto, esto es, en la “Novación y Otros Acuerdos” de fecha 15 de septiembre de 2006, ZZ2 asumió también la obligación de pago, al constituirse por dicho acto en codeudor de las obligaciones nacidas para ZZ1 en virtud de tal novación.

11. Que sin perjuicio de ser necesario considerar y analizar tanto la obligación previa extinguida y la nueva obligación nacida, ambas por efecto de la novación convenida entre las partes, indicadas aquellas en otras cláusulas de tal referido contrato, en particular por tratarse la acción de autos de lesión enorme relativa a supuesta compraventa que estaría incluida en la Novación y Otros Acuerdos, según se expone así en la propia demanda, se hace necesario desde ya considerar:

11.1. Que del análisis lógico jurídico, y conforme al leal saber y entender de este juzgador, el citado y acompañado contrato denominado de Novación y Otros Acuerdos, tiene por objeto precisamente una novación, esto es, una institución jurídica consistente en un modo de extinguir las obligaciones, institución definida por el Artículo 1.628 del Código Civil, en los siguientes términos: “La novación es la substitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida”.

11.2. Que la operación jurídica convenida, y contenida, en dicho contrato consiste entonces en una forma, reconocida por lo demás expresamente por la ley, de extinguir las obligaciones.

11.3. Que en el caso específico en análisis, la extinción por substitución, en virtud de la novación pactada, fue de la obligación de pago de la cantidad equivalente a UF 19.927,77, siendo esta suma parte del precio convenido por las partes por la compraventa de predio indicado en compraventa celebrada entre ellas con fecha 11 de diciembre de 2003, individualizada en los Vistos, todo ello según declaración de ambas partes contenida en el referido contrato de Novación y Otros Acuerdos en sus cláusulas segunda y tercera.

11.4. Que en el mismo contrato de Novación y Otros Acuerdos, en su cláusula quinta, constan las nuevas obligaciones que substituyen a la mencionada en el Considerando inmediato anterior. Estas son

aquellas indicadas en el Visto 22 N° 9, que se reiteran a continuación para una más ágil lectura de este fallo: a) Pagar la cantidad equivalente a UF 2.853, la que se pagó íntegramente, con UF 1.000 en el mismo acto, que el demandante declaró recibir a su entera y total conformidad, y el resto en 3 cuotas de UF 617,66 cada una; b) Dar en pago un terreno de una superficie de 16.972,11 m², debidamente individualizados, limpio, cercado por el deslinde Sur-Poniente, y con su urbanización debidamente garantizada. Esta dación en pago debía efectuarse a más tardar en el mes de enero de 2007, constando de autos su cumplimiento, toda vez que del documento de fs. 13 del Tomo I del Cuaderno de Documentos se acredita que por escritura pública de “Liquidación de Comunidad y Dación en Pago” de fecha 31 de enero de 2007, indicada en el Visto 24 letra C, que el demandante declaró aceptar para sí el citado predio, entregado limpio, debidamente cercado por el deslinde Sur-Poniente, con su urbanización debidamente garantizada, y declarando además haberlo recibido a su entera y total conformidad; c) Pagar una compensación económica, equivalente a UF 2.147, la que se pagaría en tres cuotas bimestrales, de UF 715,66 cada una; d) Pavimentar el acceso a DML, en una extensión de 112 metros lineales que van desde el acceso a DML hacia el Norte; e) Otorgar asistencia técnica a don XX, para obtener el loteo o subdivisión del terreno que se le dio en pago.

12. Que consta de la prueba de autos, como se ha expresado en esta sentencia, en especial en el Visto 22 N° 9, que todas las obligaciones emanadas de la Novación y Otros Acuerdos de 2006, salvo la de asistencia técnica, de la cual no consta su cumplimiento pero tampoco está reclamada por el actor, se encuentran cumplidas.

13. Que no obstante lo anterior, el actor en el numeral uno de su petitorio pide expresamente, que se declare por este Tribunal: “Que se rescinde, por lesión enorme, el contrato de Novación y otros acuerdos, que incluye la compraventa de bienes raíces, respecto del inmueble denominado Uno A de plano de subdivisión del Lote Uno de la parcela B de DML, comuna de AA, y respecto de 50% de los derechos sobre el inmueble denominado Lote Uno C, de la misma ubicación ya señalados”.

14. Que las demandadas en su contestación han controvertido tal petición por las razones expresadas más arriba.

15. Que en consecuencia, corresponde al Tribunal resolver principalmente (i) si en la Novación y Otros Acuerdos se incluye o no la referida compraventa, y (ii) si se debe, o incluso puede o no, rescindirse, por lesión enorme, tal contrato de Novación y Otros Acuerdos.

16. Que consta de autos que la compraventa de dichos inmuebles, de una superficie total de 37.624 m², se celebró entre las partes el 11 de diciembre de 2003, como así por lo demás se expresa en la propia demanda. Dicha compraventa fue de los lotes Uno A y derechos en el Uno C, mismos predios a los que va dirigida, en forma indirecta, la acción de rescisión según consta tanto del objeto de la solicitud de arbitraje, fs. 2, del Acta de Procedimiento de fs. 43, y de la demanda.

17. Que de la sola lectura del contrato de Novación y Otros Acuerdos consta que no se contienen en ella los elementos de la esencia de una compraventa, y por tanto, no contiene ni incluye la compraventa de los predios aludidos, como sugiere la demanda. Que no existe fundamento alguno posible, ni tampoco los indica el actor, para sostener que tal compraventa de 2003 pudiere estar incluida en la Novación y Otros Acuerdos de 2006, contrato este último a que se refiere la acción de la demanda. Que por tanto, del análisis del contrato a que se refiere la acción de la demanda y de los demás antecedentes y alegaciones de autos, se colige que no hay en aquel una compraventa como pretende el actor, menos una compraventa de aquellos inmuebles vendidos en la citada compraventa de 2003 celebrada entre las mismas partes, sino que, lo que hay en dicho contrato de Novación y Otros Acuerdos, es precisamente una novación de la obligación de pago del saldo de precio de tal compraventa de 2003, novación en virtud de la cual emanan entre otras obligaciones asumidas por las demandadas, una dación en pago de un terreno, dación en pago que se encuentra cumplida en virtud

de Liquidación de Comunidad y Dación en Pago celebrada posteriormente entre las mismas partes, según consta del expediente conforme a lo señalado en el numeral 9 del Visto 22.

18. Que el actor acompañó avisos del diario El Mercurio de 21 de diciembre de 2003, según constan del documento acompañado por el demandante a fs. 125 y siguiente en el numeral 5 de dicha presentación, los que según el actor en ellos figuraría la venta de terrenos de 18.000 m² en UF 1,7, y de 5.000 m² en UF 2, en DML, pero que de su análisis, se colige necesariamente que ellos solo constituyen avisos de venta, no acreditando haberse vendido tales terrenos en dichos precios. Por su parte, tales avisos no contienen las condiciones en que se ofrecieron en venta tales predios.

19. Que por su parte, este Árbitro ha advertido que se acompañan por el actor los avisos indicados en el numeral inmediato anterior, pretendiendo acreditar el valor de los terrenos a la época de venta de ellos, y no a la época de la Novación y Otros Acuerdos, que es sobre lo cual se refiere la acción de autos. Ello acredita lo que este Árbitro tiene en evidencia en otros Considerandos de este fallo, en cuanto a que la acción de autos relativa a la Novación y Otros Acuerdos de septiembre de 2007, está en definitiva indirectamente pretendida respecto de la compraventa de diciembre de 2003.

20. Que a mayor abundamiento consta también de propia declaración posterior del demandante efectuada en escritura pública de Notaría NT5 de 14 de septiembre de 2007, de Promesa de Compraventa celebrada entre TR1, y el actor don XX, la que rola a fs. 28, del primer Tomo del Cuaderno de Documentos, en la cual el señor XX prometió vender, ceder y transferir el inmueble adquirido en virtud de dación en pago en cumplimiento de la referida Novación y Otros Acuerdos, y se debe tener en cuenta que en dicha escritura se expone textualmente: “Adquirió este inmueble por dación en pago que le hizo ZZ1 según escritura otorgada ante el Notario de Santiago, don NT3, el treinta y uno de enero del año dos mil siete. El dominio se encuentra inscrito a fojas mil setecientos ochenta y seis número dos mil quinientos tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de AA, correspondiente al año dos mil siete”. Que todo ello acredita el cumplimiento de dicha obligación de pago emanada de la Novación y otros acuerdos.

21. Que asimismo, consta de dicha misma escritura de promesa de compraventa referida en el Considerando inmediato anterior que el precio por metro cuadrado pactado por las partes en dicho contrato, una de los cuales es el actor de autos, fue de UF 1,5 a septiembre de 2007, esto es un año posterior a la Novación y Otros Acuerdos. Que consta de autos que todo ello está ratificado por escritura pública de compraventa de septiembre de 2008 referida en el numeral 15 del Visto N° 39, y también en virtud de inscripción de dominio de fs. 3.015 N° 5.004 del Registro de Propiedad de 2008 del Conservador de Bienes Raíces de AA referida en el Visto N° 52.

22. Que de ello consta que el actor recibió un terreno que las mismas partes en la escritura de dación en pago avaluaron en un total de UF 13.384,31, lo que no acredita que él haya sido necesariamente su justo valor, y que el propio actor, un año posterior a la Novación, avaluó en UF 1,5 el metro cuadrado, y a mayor abundamiento, que según tasación de banco (BO4) a que se refiere la prueba de fs. 173 acompañada por las demandadas, coincidente en cuanto al valor de venta del metro cuadrado con la prueba de fs. 238, acompañada por el actor, no obstante haber sido objetado por las demandadas por haberse en esta última acompañado solo parte de dicho informe, ambas fojas del Primer Tomo del Cuaderno de Documentos, el valor de venta a esa época (septiembre 2007, un año después de la Novación) sería entre UF 1,5 y UF 2,0 el metro cuadrado después de urbanización. Consta de la parte no acompañada por el actor de dicho informe, acompañada dicha parte por las demandadas, que el valor costo de urbanización sería aproximadamente de UF 0,40 el metro cuadrado.

23. Que de un cálculo de dividir 13.384,31 UF por 16.972,11 m², da un valor de UF 0,788606 el metro cuadrado, caso en el cual tampoco se acredita que haya habido lesión enorme al actor en ese caso.

24. Que a mayor abundamiento el documento indicado en el Visto 39 N° 3 confirma lo considerado, toda vez que señala un valor techo en torno a UF 0,85 el metro cuadrado y el otro informe de TR10 del numeral 4 del mismo Visto indica un valor de UF 0,76 el metro cuadrado.

25. Que por lo ya considerado en este fallo, no resulta acertado relacionar, ni menos aplicar, dicho valor de UF 1,50 el metro cuadrado con el pretendido alegado por el actor respecto del metro cuadrado por la supuesta enajenación de 20.651,89 m² que según él estaría contenida o incluida en la Novación y Otros Acuerdos de 2006, valor que el actor señala sería de UF 0,49 el metro cuadrado.

26. Que a su vez, si en pago del saldo de precio del total vendido en 2003, el actor recibió un predio de 16.972,11 m² urbanizados, cuyo valor según su avaluación de común acuerdo de las partes pertinentes en dicho acto de título de adquisición por parte del actor, fue de UF 13.384,31, lo que, a objeto de análisis, da un valor del metro cuadrado de UF 0,788860613, no se advierte tampoco de tal modo, que haya habido lesión enorme al actor en tal caso, por lo cual, todo ello hace que no sea relevante considerar respecto de la procedencia o no de la lesión enorme en la Novación.

27. Que no obstante lo señalado al final del Considerado inmediato anterior, lo que es causal de rescisión de un contrato es la lesión enorme, y solo lo es en aquellos contratos onerosos conmutativos en los cuales los considera el legislador en forma expresa y desde un punto de vista estrictamente objetivo.

28. Que sin perjuicio de no estar así planteado por las partes, para una mejor resolución prudente y equitativa del juicio de autos, se debe tener en consideración que la lesión enorme no es vicio del consentimiento, sino que es una sanción objetiva aplicable a ciertos casos de desequilibrio patrimonial y solo de gran envergadura, razón por la cual solamente se aplica a los casos que establece la ley.

29. Que como expresa el profesor de Derecho Civil, Víctor Vial del Río, *la lesión enorme es un perjuicio, un daño patrimonial que experimenta una persona cuando ejecuta ciertos actos jurídicos, y que resulta de la desigualdad existente entre la ventaja obtenida y el sacrificio hecho para obtenerla.* (Víctor Vial, Teoría General del Acto Jurídico, Quinta Edición, p. 123).

30. Que, a mayor abundamiento debe considerarse que el proyecto de Código Civil de 1853 la establecía como un vicio del consentimiento, junto con el error, la fuerza y el dolo, sin embargo, el texto definitivo la eliminó, lo que demuestra la intención del legislador en definitiva de no considerarla como una sanción genérica, sino que de contrario debe restringirse solo a los casos consagrados expresamente y regulados en la ley, dentro de los cuales no se encuentra la Novación.

31. Que por su parte, si se aplica el resultado del peritaje de autos a la cantidad de metros cuadrados contenidos en el bien recibido en pago por el actor, su valor sería de UF 1,20 el metro cuadrado, no se llega incluso en caso de tal cálculo a colegir que en la Novación y Otros Acuerdos de 2006 haya habido lesión enorme para el demandante, de conformidad a la prueba de autos, ni al leal saber y entender de este Árbitro, conforme a todo lo que ha tenido a la vista y a todos los raciocinios, análisis, estudios, y consideraciones que ha hecho para aplicar justicia y equidad para la resolución del conflicto de autos.

32. Que por todo lo expresado, no resulta tampoco plausible sostener que en virtud de haberse dado en pago 16.972,11 m² que eran parte del terreno original de un total de 37.624 m² inicialmente vendidos entre las partes, lo vendido en consecuencia sería solo la diferencia de 20.651,89 m², en primer lugar porque las partes no dejaron sin efecto la compraventa de dicha parte del terreno, ni restituyeron parte de él, sino que convinieron, y así se hizo, dar en pago de su saldo de precio, una parte de aquel predio inicial, lo que es muy diferente, y también, porque lo inicialmente transferido entre ellas era un predio agrícola, y lo dado en pago al menos se dio con su urbanización garantizada, bienes que en consecuencia son de distinta naturaleza y valor, como consta del peritaje practicado en autos, no objetado por las partes.

33. Que solo para efectos de un análisis que lleve al juzgador al convencimiento total de la justicia material de la acción de autos, si se entendiere que la novación incluiría la compraventa señalada en la demanda de predios y derechos en definitiva respecto de 37.624 m², habría que analizar cuál sería el precio pagado por ello, y en definitiva por cada uno de estos. Entonces, si se pretendiere, como lo hace la demanda, que en definitiva solo se habrían enajenado 20.651,89 m², ya que según ella expone se habría “compensado” la diferencia de 16.972,11 m² dados en pago en virtud de la Novación y Otros Acuerdos y de la Liquidación de Comunidad y Dación en pago, actos jurídicos ya referidos en esta sentencia, de todas formas el precio que se habría pagado, debe considerarse en relación al total vendido, esto es por los 37.624 m², y no en relación a la pretensión de una supuesta venta de solo 20.651,89 m², y en consecuencia, debe concluirse que el precio total por lo realmente vendido, esto es por los predios cuya superficie era de 37.624 m² sería: (i) además de la cantidad equivalente a UF 10.180,34 reconocida en la propia demanda, (ii) el valor en que a tales efectos se deben considerar los 16.972,11 m², valor este que debe ser tomado en cuenta a la época de la Novación y Otros Acuerdos, esto es a septiembre de 2006, ya indicado en Considerandos 24 y 25, y todo ello, (iii) sin perjuicio del valor de las demás prestaciones habidas en virtud de otras obligaciones asumidas por las demandadas en la Novación y Otros Acuerdos, cumplidas de conformidad a la prueba de autos.

34. Que, a esta altura de los análisis necesarios para resolver, en el mayor grado de justicia, prudencia y equidad posibles el asunto sometido a la decisión del Árbitro, este debe considerar conforme a su leal saber y entender, el hecho que si se consideraran compensados 16.972,11 m², como se sostiene en la demanda, no habría en ello lesión enorme al actor, toda vez que el valor del metro cuadrado de los predios y derechos enajenados por él en virtud de la compraventa de 2003, correspondían a un terreno agrícola, cuyo valor según la prueba de autos sería de UF 0,75 el metro cuadrado, y lo recibido en pago en virtud de la Novación y Otros Acuerdos deben considerarse urbanizados al haber estado al menos garantizada su urbanización, cuyo valor según el mismo peritaje sería UF 1,20, sin dejar de considerar que de la escritura de dación en pago consta que a dicha oportunidad las partes avaluaron dichos 16.972,11 m² en la cantidad de UF 13.384,31, dado que incluso considerando dicha valuación hecha por las partes a dicha cantidad de metros cuadrados, no habría tampoco en ello lesión enorme.

35. Que como se ha dicho, se deja constancia que solo parte del saldo de precio de UF 19.927,67, fue pagado con la dación en pago de los referidos 16.972,11 m², toda vez que en la novación, parte de la obligación de pago de dicho saldo de precio se substituyó por pago también en dinero, esto es, por un total de UF 2.853, cantidad esta última que consta de autos se encuentra pagada, y también por lo demás se reconoce así en la propia demanda, razón por la cual, el resto del saldo de precio adeudado, esto es, UF 17.074,67, habría sido solucionado, incluso solo en parte por la obligación de transferencia de tales 16.972,11 m², toda vez que se debe además tener en consideración al efecto la compensación económica por UF 2.147, también pagada en virtud de la novación; y otras obligaciones asumidas a favor del actor en la novación, todo lo que consta de la parte expositiva, y todo lo cual acredita que en tal hipotético caso de supuesta compraventa incluida en la novación tampoco habría habido lesión enorme. Ahora bien, del ejercicio de dividir la cantidad de UF 17.074,67 por los 16.972,11 m², da un valor de m² de UF 1,0060429, esto es, un valor de adquisición por parte del demandante, inferior al valor de mercado del metro cuadrado urbanizado respectivo, a tal época, según lo que al efecto indica toda la prueba de autos, en particular el peritaje practicado en esta causa, no objetado por las partes, e incluso tal valor por lo recibido por el actor, resulta inferior a los propios valores alegados por el mismo demandante.

36. Que por su parte, se debe considerar, solo a efectos de dejar totalmente sentadas las razones y fundamentos por los cuales se ha debido negar lugar a la demanda, que si el demandante en virtud de la dación en pago en cumplimiento de la Novación y Otros Acuerdos, adquirió el predio de 16.972,11 m² avaluándolo las partes en dicha oportunidad en UF 13.384,31, y cuyo valor de mercado a esa época era de UF 1,20 el metro cuadrado, según el peritaje practicado en autos, ello necesariamente lleva a la conclusión que el actor lo adquirió en un valor inferior al justo precio respectivo, e incluso más, inferior aún en relación al

valor que el mismo demandante a tal efecto indica, (UF 1,5), lo que lleva a colegir que en tal caso, de conformidad a la institución de la lesión enorme, quién podría pretender tener acción, por eventualmente haberla sufrido, sería la demandada que dio en pago el terreno en un valor, en tal caso, inferior a su justo precio, siempre que se diera el caso de que dicho valor inferior lo fuere en un 50% menos que el justo precio de tal bien, a la época respectiva, lo que en todo caso tampoco está así acreditado en autos. De tal análisis queda claro que la acción de lesión enorme por el valor de lo recibido en pago en cumplimiento de la Novación y Otros Acuerdos, no corresponde legalmente, ni tampoco en justicia, ni equidad, al demandante de autos.

37. Que solo a mayor abundamiento, este Árbitro queda aún más tranquilo de desechar la demanda con prudencia y en equidad, al haber constancia en autos que un año y medio posterior a la adquisición por parte del actor por dación en pago, él vendió dicho predio en el precio de UF 24.875,49, según consta de documento que rola a fs. 120, del II Tomo del Cuaderno de Documentos y del Visto 39 número 15, que si bien ello no puede considerarse para efecto alguno en relación a la Novación y Otros Acuerdos, evidencia en todo caso, que no se ha acreditado en autos que haya habido lesión enorme alguna al actor en virtud de la Novación y Otros Acuerdos cuya rescisión por lesión enorme se demanda.

38. Que por su parte, se debe desechar la alegación de la demanda en cuanto a que solo se habrían enajenado 20.651,89 m², además de las razones ya expresadas al efecto también porque si se aceptare tal hipótesis, debiera necesariamente concluirse que ello habría ocurrido en diciembre de 2003, y por tanto debe considerarse el valor de mercado del metro cuadrado a esa época, que conforme al peritaje de autos era de UF 0,75, no obstante cualquier análisis de su prescripción en tal caso. Por tanto, si se aceptare que solo se habrían vendido 20.651,89 m², por los cuales solo se habría pagado UF 10.180,34, lo que daría, según el actor lugar a lesión enorme, toda vez que ello, de una simple operación aritmética da UF 0,49 m², ello lleva igualmente a concluir que la demanda debe desecharse, dado que si se multiplica esta última cantidad por dos, a efectos del Artículo 1.889 del Código Civil, da un total de UF 0,98, lo cual demuestra que tal precio indicado en la demanda del metro cuadrado (0,49) no sería inferior a la mitad del justo precio en cuestión (0,75). Por tanto, ni siquiera en tal hipótesis, hecha a objeto de buscar el mayor sentido de justicia, prudencia y equidad al fallar esta causa, se puede concluir que ha habido lesión enorme al actor.

39. Que el análisis de todo lo anterior ha llevado a las necesarias constataciones y conclusiones siguientes.

40.1 Que lo enajenado por el actor fueron dos inmuebles de una superficie total de 37.624 m², de naturaleza agrícola.

40.2. Que ellos fueron enajenados en diciembre 2003.

40.3. Que por ellos se pagó, en diversas oportunidades, con antelación a la Novación y Otros Acuerdos, UF 7.327,34.

40.4. Que en pago del saldo de precio de UF 19.927,77, en virtud de Novación posterior, se pagó UF 2.853, y se dio en pago un predio de 16.972,11 m² urbanizados, toda vez que se dio en pago con su urbanización debidamente garantizada; y otras prestaciones comprendidas en la substitución emanada de la Novación; todo ello además de otras obligaciones en dinero, compensación económica por UF 2.147; y de obligaciones de hacer.

40.5. Que en la Novación y Otros Acuerdos no se contienen los elementos de la esencia de compraventa alguna.

41. Que todo ello lleva a concluir que se debe rechazar la pretensión de la demanda en sentido de tener incluida en la Novación y Otros Acuerdos la compraventa de los bienes vendidos entre las mismas partes en 2003, más aún que como consta de autos tales inmuebles vendidos en virtud de dicha compraventa fueron inscritos a nombre de la demandada adquirente, e incluso consta de autos que, en virtud de divisiones y convenciones posteriores, se encuentran enajenados en 2008 a terceros por parte de la adquirente de 2003, al menos en parte, razón esta última suficiente, de acuerdo a la ley, Artículo 1.893 Código Civil, doctrina

confirmada por sentencia de la Excma. Corte Suprema, citada en el numeral 14 del Visto 39, y en particular en cuanto al caso de autos conforme al leal saber y entender de este juzgador, para que no pueda prosperar la acción de autos, en la forma planteada.

42. Que además consta como se ha dicho, que el propio demandante vendió en 2008, antes de su demanda de autos, la parte de aquellos terrenos, que posteriormente a la enajenación por parte de él, recibió en dación en pago.

43. Que en virtud de las dos consideraciones inmediatas anteriores existen fundamentos jurídicos expuestos, para que se deba necesariamente desechar la acción de autos, lo que junto con las demás consideraciones y antecedentes de autos, hacen que dicho rechazo sea la única forma, conforme al leal saber y entender de este Árbitro, de poder resolver esta causa en justicia, prudencia y con equidad.

44. Que por su parte, no se ha probado en autos que haya habido falta de equivalencia de prestaciones, ni menos lesión enorme al actor, todo ello en relación a las estipulaciones de la Novación y Otros Acuerdos.

45. Que de conformidad a la prueba de autos, no se acreditó que el valor del metro cuadrado a la época de la Novación fuera de UF 1,5, como se indica en la demanda, ni tampoco de UF 1,6 como se indica en la solicitud de arbitraje.

46. Que, respecto de la supuesta compensación que alega el actor de una porción de 16.972,11 m², se debe tener en cuenta que, “Compensar”, de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española es: “Igualar en opuesto sentido el efecto de una cosa con el de otra. Dar alguna cosa o hacer un beneficio en resarcimiento del daño, perjuicio o disgusto que se ha causado”.

47. Que jurídicamente, la Compensación, como modo de extinguir las obligaciones es aquel efecto que opera entre dos personas, al solucionarse las deudas recíprocas hasta el monto de la menor, cuando partes ambas son deudoras unas de otras, dándose además los demás requisitos que al efecto exige la ley, extinguiéndose ambas deudas en la forma que señala la ley. Artículo 1.655 y siguientes del Código Civil.

48. Que en el caso de autos no hay compensación jurídica ya que no había deudas recíprocas entre las partes. Solo las demandadas adeudaban al demandante.

49. Que tampoco la hay en sentido natural y obvio, propiamente tal, ni en equidad, ya que con lo dado en pago en virtud de la Novación y con las otras obligaciones asumidas en su virtud, todas las cuales sustituyeron a la obligación original novada, no se compensó obligación ni deuda alguna entre las partes, sino que solo se dio solución a lo que se adeudaba por una de ellas.

50. Que todo lo anterior lleva necesariamente a la conclusión que lo que hay en la Novación es precisamente lo que corresponde a esta, esto es, el cambio de una obligación por otra, u otras como así ocurre en el caso de autos, y que en ello no hubo ni compraventa ni lesión enorme al actor, según lo que se razona en este fallo. Se extinguió una obligación por otra de objeto distinto, no pudiendo concluirse que haya habido en ello una compraventa.

51. Que tampoco está acreditado en autos que el actor haya actuado en relación a la Novación ante una necesidad extrema de proteger su patrimonio. El Derecho contempla diversas formas de protección del patrimonio. Tampoco consta que haya actuado en virtud de una ligereza o inexperiencia.

52. Que aún más, e hipotéticamente, si se llegase a declarar la rescisión, por lesión enorme demandada de la Novación y Otros Acuerdos, podrían las demandadas, de conformidad al derecho que le confiere el Artículo 1.890 del Código Civil, completar el justo precio, con la reducción que al efecto indica la misma disposición.

53. Que incluso más, si se declarare la rescisión de la Novación y Otros Acuerdos, y ante ello las demandadas se allanaren a ella conforme al derecho que les otorga la misma disposición legal citada en el numeral inmediato anterior, los efectos serían volver a las partes al estado anterior a la novación, por lo que el demandante debería restituir las UF 2.853 que corresponden a parte pagada en dinero del total de su acreencia de UF 19.927,67; la compensación económica antes referida; y los 16.972,11 m², al menos; y por contraprestación le renacería su derecho al crédito total de UF 19.927,67, como saldo de precio de la compraventa de 2003, esta tantas veces referida. Ello dejaría al actor en una situación precaria, y además ello es actualmente un imposible, dado que tal predio de 16.972,11 m² fue enajenado por el propio demandante en 2008, por tanto este Tribunal no obstante ser de Árbitro Arbitrador, no incurrirá por dicho carril, ni puede hacerlo. Todo ello, además, en razón que este sentenciador no tiene competencia para dejar sin efecto las inscripciones que, sin indicarse ellas en forma precisa en la demanda, se le ha pedido cancelar, dado que ellas corresponden, o cuando más corresponderían a la compraventa de 2003, y no tienen relación alguna con la Novación y Otros Acuerdos de 2006, por lo que cualquiera sentencia que se dictare en estos autos, no puede llegar a tener el mérito de afectar de modo alguno a tales inscripciones referidas.

54. Que no obstante todo lo anterior y a efectos de un completo análisis de los hechos en relación al conflicto de autos, se hace necesario precisar que en el cuerpo de la demanda se citan dos inscripciones, de fs. 400 y 400 vta. N° 201 y 202, del Conservador de Bienes Raíces de AA, sin que se indique el año, ni tampoco el Registro a que ellas corresponden.

55. Que a objeto de dirimir el asunto de autos sin dejar en la indefensión a las partes, ni tampoco resolver el asunto sometido al conocimiento y resolución del Tribunal por una vía meramente formal, sino que intentando aplicar el mayor grado de justicia, prudencia y equidad en el asunto sometido a su decisión, aun cuando al respecto se haya demandado en dicha forma, este Tribunal ha debido hacer un análisis de los demás antecedentes citados, referidos y acompañados a los autos, para de tal modo haber llegado a determinarse, a qué inscripciones se está refiriendo la demanda, lo que se hace en los numerales siguientes. Además, a tales efectos, el Tribunal se constituyó en el Conservador citado y revisó toda inscripción pertinente de tales bienes en relación al conflicto de autos.

56. Que dado que se pide que se cancelen aquellas inscripciones citadas parcialmente, y que se pide conjunta o consecuentemente que en principio se mantenga la inscripción de dominio a nombre del demandante anterior a la compraventa de 2003, aun cuando no se indica cual, debiendo entenderse más bien que esta reviva, debe necesariamente colegirse que la inscripción, o inscripciones, respecto de la (o las) que se pide su cancelación, es (o son aquellas) correspondientes a nombre de la demandada ZZ1, hechas ambas en virtud de la compraventa celebrada entre las partes con fecha 11 de diciembre de 2003, en Notaría de Santiago de NT4, y no en virtud de la Novación, todo ello en razón de: (1) lo expresado en este acápite; (2) en virtud de lo que se puede colegir de lo expresado al respecto en la demanda, y de sus fundamentos y de sus peticiones definitivas; (3) de que las inscripciones citadas parcialmente, han necesariamente de referirse a aquellos documentos que constan en estos autos, colacionados a fs. 5 y 6 del Primer Tomo del Cuaderno de Documentos, ya que son las únicas que corresponden a las indicaciones parciales que sí se señalan al respecto en la demanda, lo que el Árbitro confirmó personalmente en el respectivo Conservador; (4) porque conforme a lo pedido en la demanda, las únicas cancelaciones de inscripciones de dominio que podrían, en su caso, hacer revivir o mantener las inscripciones anteriores, de dominio a nombre del demandante XX, aunque no se hayan estas citadas en la demanda, ellas son las únicas conocidas en autos respecto del señor XX, esto es, las previas a que él vendiera dichos terrenos a ZZ1; y (5) porque de la incursión personal del Tribunal a los Registros pertinentes del Conservador de AA se pudo definir sin lugar a duda posible que las únicas inscripciones de esas fojas y números relativas al dominio de las propiedades en cuestión son únicamente tales, del Registro de Propiedades del año 2004.

57. Que en consecuencia, necesariamente se debe colegir que, con la acción de autos, en relación al referido contrato de Novación y otros acuerdos de 2006, 15 de septiembre, en que se pide que se declare la rescisión de dicho contrato por lesión enorme, y que se cancelen las inscripciones de dominio practicadas en virtud de la ya referida compraventa de 2003, y se vuelva a la situación previa a dicha compraventa, lo que en definitiva constituye la pretensión de la demanda, es dejar sin efecto la compraventa, conclusión a que se llega en razón de: (1) por todas las razones antes expresadas; (2) porque en la misma demanda se señala y se pretende que la compraventa estaría incluida en la Novación que se pide rescindir; (3) porque este Árbitro comparte la doctrina jurídica que sostiene que la lesión enorme no tiene cabida en la Novación; (4) porque lo que en definitiva se pide en concreto es que se dejen sin efecto y se cancelen las inscripciones practicadas en virtud de la citada compraventa de 2003, siendo esta y no la referida Novación el título de tales inscripciones. Es decir, la transferencia de tales inmuebles se produjo en virtud de tal compraventa y no de tal Novación. Y debe además anotarse que no se ha demandado, al menos como consecuencia de rescindirse la Novación que se declare que quede sin efecto la inscripción de la dación en pago emanada de tal Novación, ni tampoco que se declare que quede sin efecto el contrato de compraventa de 2003, por lo cual, aun cuando la Novación se rescindiere, la compraventa, al menos, cual título de aquellas inscripciones cuya cancelación se pide declarar en autos quedaría vigente y válida, y por ende las inscripciones practicadas en virtud de dicha compraventa de 2003 no podrían cancelarse ni dejarse sin efecto solo en razón de la rescisión de la Novación.

58. Que además de lo ya considerado respecto del contrato a que se refiere la acción de la demanda y a ella misma, el Tribunal para resolver en todo lo que se le ha sometido a su conocimiento y decisión, debe tener en consideración todas las alegaciones de las partes y la prueba de autos, en aquello al menos no señalado en forma expresa en los considerandos previos, a lo que se abocará a continuación.

59. Que está dicho en forma manifiesta en considerandos previos cual es la acción de autos y sus fundamentos, por lo que corresponde señalar en detalle las alegaciones de las demandadas.

60. Que al efecto las demandadas, aparte como se ha dicho de sus excepciones dilatorias opuestas, al contestar el fondo de la demanda señalaron, en lo que a este Tribunal le parece pertinente destacar acá, lo siguiente:

60.1. Que están contestes con la demanda en cuanto a la celebración de la compraventa, su fecha, bienes, precio y forma de pago.

60.2. Que respecto de la forma de pago del precio indican que se pagaría:

- i. UF 1.768 anticipadamente;
- ii. UF 2.948 el 04 marzo 2004;
- iii. UF 22.538,60 30 mayo 2004;
- iv. Que, por modificación de plazo de común acuerdo, la cuota de UF 2.948 se pagó el 10 mayo 2004.
- v. Que ZZ1 suscribió leasing sobre camioneta a favor del demandante, valorado por las partes en UF 598,56, lo que se consideró parte del precio.

60.3. Que están contestes con la ya tantas veces referida Novación y Otros Acuerdos.

60.4 Que señalan que en este existirían elementos esenciales para acoger las excepciones que oponen y rechazar la demanda.

60.5. Que señalan que en dicho contrato (cláusula tercera) el demandante declara haber recibido y otorgó cancelación sobre UF 7.327,34.

60.6. Que en él, ZZ1 reconoció adeudar al demandante UF 19.927,77.

60.7. Que en él las partes novaron la obligación de pagar UF 19.927,77 sustituyéndola por otras obligaciones que ZZ1 asumió, siendo estas en consecuencia las indicadas en el Visto 22 N° 9.

60.8. Que expone que en la cláusula octava las partes convinieron en poner término a todos los contratos celebrados y en especial a los que indica, entre los cuales se encuentra el de Novación y Otros Acuerdos.

60.9. Que en él las partes se otorgaron amplio y completo finiquito, renuncia de acciones.

61. Que en ese estado de las cosas el demandante ha presentado ahora la nueva acción de autos, que es lo que corresponde resolver a este sentenciador.

62. Que en primer lugar las demandadas opusieron tres excepciones dilatorias de las cuales esta sentencia refiere a continuación.

63. DE LA INEPTITUD DEL LIBELO

Que dicha excepción se encuentra resuelta por resolución ejecutoriada que consta de fs. 95 de autos.

64. DE LA COSA JUZGADA

64.1. Que en lo particular, el hecho de que la demandante estime que los efectos de una eventual rescisión de la convención (Novación y Otros Acuerdos), se extendieran a los efectos propios de otro acto jurídico, no implica necesariamente que así sea, toda vez que la acción incoada se refiere en forma precisa a dejar sin efecto dicha convención ya citada.

64.2. Que a mayor abundamiento, de la lectura de la demanda, la contestación subsidiaria y del Acta de Procedimiento se colige necesariamente que no ha habido una decisión definitiva en la Novación y Otros Acuerdos, por lo que la relación a la rescisión de la Novación y Otros Acuerdos, por lesión enorme, por lo que no concurre Cosa Juzgada, como se ha opuesto por las demandadas, por lo que deberá ser desestimada, como se resolverá en la parte dispositiva de la presente sentencia.

65. DE LA PRESCRIPCIÓN

65.1. Que estando claro en autos de la acción incoada por la demandante que ella se refiere directamente al acto de Novación y Otros Acuerdos, y en caso alguno a la compraventa de 2003, sea que aquella sea procedente o no respecto de aquella;

65.2. Que además, las expectativas de una de las partes no alteran lo formalmente solicitado; y

65.3. Que, de conformidad a lo razonado en este considerando, y dado que el acto de Novación y Otros Acuerdos se suscribió con fecha 15 de septiembre de 2006 y, a que el plazo de prescripción de la acción de lesión enorme es de cuatro años contados desde la celebración de la convención que se pretende rescindir, es que corresponderá denegar lugar a la excepción de prescripción, como bien se expresará en lo resolutivo, todo ello sin perjuicio de lo que se considera y resuelve respecto de la procedencia o no de la lesión enorme.

66. Que es necesario destacar que del análisis de la prueba de autos se llega a la necesaria conclusión que no ha habido falta de equivalencia en la novación de la obligación pendiente de saldo de precio de la compraventa de 2003, al menos en grado de lesión enorme, que es lo demandado en autos.

67. Que en virtud que consta de autos que no se ha acreditado por el demandante que haya habido falta de moderación de los valores referidos a las diversas transacciones habidas entre ellas, todas relacionadas con las materias discutidas en esta causa, ni que tampoco las haya habido respecto de las condiciones de los contratos analizados en esta, en prudencia y equidad no puede dársele lugar a la acción de la demanda de autos.

68. Que en virtud de lo razonado, y muy en particular en consideración al entendimiento de este Tribunal en cuanto a que conforme a los antecedentes de autos y al leal saber y entender del Árbitro, el actor tuvo motivo plausible para litigar en autos al menos en cuanto a sus pretensiones de mayor valor de lo que en definitiva recibió como pago, y en razón que ello no estaba prescrito ni cubierto por cosa juzgada a la época de la demanda en la forma planteada en ella, y dado que consecuentemente el demandante no fue vencido en cuanto a las excepciones de fondo, y de lato conocimiento, de cosa juzgada y de prescripción de su acción de autos, no será condenado en costas.

69. Que de este modo este Árbitro, conforme a su leal saber y entender, ha hecho justicia y ha entendido haber aplicado prudencia y equidad al caso que se le ha puesto bajo su jurisdicción y competencia.

III. RESUELVO:

Que con el mérito de todo lo expuesto, de lo convenido por las partes en cuanto al procedimiento, de lo que disponen los Artículos 1.888 y siguientes del Código Civil; Artículo 222 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales; 160, 170, 636 y siguientes, y 795 del Código de Procedimiento Civil; los principios generales del Derecho, todos ellos en lo que resultan aplicables conforme a lo que se ha considerado al respecto al caso de autos, y muy especialmente los principios de prudencia y equidad conforme al leal saber y entender de este Juez Árbitro, en justicia, prudencia y equidad resuelvo:

1°. Que ha lugar a la objeción de fs. 150 del Cuaderno Principal respecto del documento referido en el Visto 44, toda vez que consta del expediente que dicho documento fue acompañado solo en parte por el actor, según rola a fs. 238 y siguientes del Tomo I del Cuaderno de Documentos, sin perjuicio de haberse considerado en este fallo el documento completo acompañado por las demandadas y que rola a fs. 173 y siguientes del mismo Tomo y Cuaderno de Documentos recién indicados.

2°. Que no se hace lugar a las excepciones de cosa juzgada y de prescripción opuestas por las demandadas.

3°. Que se rechaza la demanda en todas sus partes, declarándose que no ha lugar a la rescisión demandada por lesión enorme del contrato de Novación y Otros Acuerdos descrito en esta sentencia, por las razones de justicia y equidad indicadas en los considerandos de este fallo, y de conformidad al leal saber y entender de este Árbitro en cuanto a que en la “Novación y Otros Acuerdos” no se incluye la compraventa de los bienes raíces que indica la demanda.

4°. Que no ha lugar a declarar sin efecto la cancelación de las inscripciones solicitadas en la demanda; no ha lugar a declarar que se mantenga la inscripción de dominio anterior a ellas; y, no ha lugar a declarar que se deba realizar una inscripción de dominio alguna a favor del demandante.

5°. Que no ha lugar a que las demandadas deban restituir al demandante los inmuebles sobre que recae el litigio de autos.

6°. Que las costas serán de cargo de ambas partes por mitades. En consecuencia, y no obstante que el peritaje de autos lo solicitaron las demandadas, pero toda vez que este Árbitro lo ha estimado necesario para el esclarecimiento de la cuestión debatida en autos, muy en particular para el convencimiento total del Tribunal del grado de justicia, prudencia y equidad en cuanto a los razonamientos tenidos en consideración para su fallo, en especial respecto de valores y de la conmutatividad de las prestaciones correspondientes relacionadas con lo discutido, se resuelve que el costo del peritaje sea en definitiva de cargo de ambas partes por mitades, no obstante lo que a fs. 159 se resolvió en dicha oportunidad, y basado en la facultad concedida al Árbitro en el numeral 4.2 h) del Acta de Comparendo de Fijación de Procedimiento. En consecuencia, dado que este costo (\$ 4.444.444) fue pagado en su oportunidad íntegramente por la demandada ZZ1, según consta de la boleta emitida por el perito, páguese por el demandante a ZZ1, la cantidad de \$ 2.222.222, todo ello dentro de diez días hábiles, desde la notificación de esta sentencia.

Autorícese esta sentencia por los dos testigos designados al efecto, según Visto N° 57, y notifíquese por medio del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago (CAM Santiago) a uno de los apoderados de cada una de las partes, entregándoseles copia íntegra de la presente resolución, y en caso que no se logre notificar a las partes por este medio, notifíquese por medio de receptor judicial.

Alberto Labbé Valverde, Juez Árbitro.