

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

PARTES:

- PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
- AGRONEGUEV S.A.C.

TRIBUNAL ARBITRAL:

- DR. CESAR AUGUSTO MANSILLA NOVELLA
- DR. LUIS FELIPE ALMENARA BRYSON
- DR. EMILIO CASSINA RIVAS

RESOLUCIÓN N° 24

Lima, 04 de octubre de 2002

VISTOS:

1. CUESTIONES PREVIAS A LA EXPEDICION DEL LAUDO ARBITRAL

Antes de laudar este Tribunal considera necesario declarar que:

- 1.1 El Tribunal se conformó y se constituyó según los términos del convenio arbitral contenido en el contrato suscrito por las partes;
- 1.2 Que ninguna de las partes recusó a alguno de los árbitros ni impugnó o reclamó de algún modo contra las disposiciones relativas al procedimiento o a las formalidades del presente proceso arbitral; que ninguna de las partes objetó la competencia del Tribunal para dirimir la controversia surgida entre ellas;
- 1.3 Que ambas partes han presentado sus posiciones arbitrales correspondientes dentro de los plazos fijados en el Reglamento aprobado por el Tribunal Arbitral;
- 1.4 Que las partes han ejercido a cabalidad sus derechos y fueron tratadas por el Tribunal con total imparcialidad otorgándoseles las mismas condiciones de defensa;
- 1.5 Que ambas partes han tenido la oportunidad para presentar y actuar sus medios probatorios y para sustentar sus alegatos escritos y verbales; y
- 1.6 Que este Laudo se emite y notifica dentro de los plazos acordados con intervención expresa de las partes.

2. ANTECEDENTES

- 2.1 Con fecha 27 de Setiembre de 1991 el Gobierno Peruano publicó el Decreto Legislativo No. 674 por el cual se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de la Empresas del Estado. Por medio de esta se declaró de interés nacional la promoción de la

DEMET J. CUMRAN OSORIO

inversión privada y se establecieron modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión

- 2.2 Con la creación del Proyecto Especial Chavimochic, el Estado decidió promover la inversión privada en las áreas de los Valles de Chao, Virú Moche y Chicama. Estas zonas no contaban con la capacidad suficiente para realizar directamente la inversión requerida para la implementación y explotación de las áreas agrícolas.
- 2.3 Mediante Decreto Ley No. 26440 de fecha 21 de enero de 1995 los Organismos que estaban bajo la responsabilidad de Organos Estatales fueron incorporados al proceso de Promoción de la Inversión Privada. Posteriormente con fecha 17 de diciembre de 1996 se publicó la Resolución Suprema No. 485-96-PCM por la cual se constituyó el Comité Especial para que se lleve adelante el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras correspondientes al área asignada al Proyecto Especial Chavimochic, creándose así el CEPRI TIERRAS.
- 2.4 Por Resolución Suprema No. 467-97-PCM del 18 de Setiembre de 1997 CEPRI TIERRAS debía promocionar la venta de tierras las cuales eran de propiedad del Proyecto Especial Chavimochic, para lo cual se hicieron una serie de subastas públicas.
- 2.5 Es así como el 21 de junio de 1999 se inicia el período de venta de las Bases de la Quinta Subasta Pública Internacional. Según dichas bases y de acuerdo con su Anexo No. 9, el valor asignado ascendía a US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea como precio mínimo. Solo sería posible que los postores ofrecieran un mejor precio en lo referente al valor de la tierra ya que el compromiso de inversión no podría ser variado.
- 2.6 Con fecha 12 de agosto de 1999 el Proyecto adjudicó a la empresa Agroneguez S.A.C. el lote No. 11A-1 del sector V. Con fecha 2 de Marzo del 2000 mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada ante el Notario Público doctor Alejandro Ramírez Odiaga, el Proyecto Especial Chavimochic transfirió a favor de Agroneguez S.A.C la propiedad del mencionado lote.

3. CONTENIDO DE LA DEMANDA:

- 3.1 Agroneguez SAC interpone demanda arbitral contra el Proyecto Especial Chavimochic al amparo del Convenio Arbitral contenido en la cláusula 16 de la Escritura Pública del Contrato de compra venta de fecha 02 de marzo del 2000 a fin de:
- Que, el Proyecto Especial Chavimochic cumpla con reducir el precio de compraventa del Lote No. 11A-1 del sector V, ubicado en el distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad del precio pactado con Agroneguez S.A.C. a la suma US\$ 70.00 (Setenta y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea.
 - Que se ordene la cancelación del nuevo precio de venta ordenado por el Laudo Arbitral, por cuanto los pagos ya efectuados por Agroneguez S.A.C a favor del Proyecto Especial Chavimochic cubrirían el nuevo monto que sería ordenado por el Laudo Arbitral que se emita en el presente proceso.

- c. Que el Proyecto Especial Chavimochic abone el íntegro de los costos y costas en que hubiera incurrido Agroneghev SAC en el presente proceso.

3.2 Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Con fecha 21 de junio de 1999 se inició el período de ventas de las Bases de la Quinta Subasta Pública Internacional. De acuerdo al Anexo No. 9 de las mencionadas bases, el valor mínimo de la tierra en los terrenos del Sector V ascendía a US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea. Según las bases, los postores interesados sólo podían ofrecer mejores precios en lo referente al valor de la tierra que deseaban adquirir ya que el compromiso de inversión era invariable; habiendo hecho la adquisición del Lote 11 A-1 en esta subasta.

- 3.3 Con fecha 16 de Julio de 2001 se inició el período de ventas de las Bases de la Octava Subasta Pública Internacional. De acuerdo al Anexo No. 9 de las mencionadas bases, el valor mínimo de los terrenos ascendía a US\$ 70.00 (Setenta y 00/100 Dólares Americanos) y US\$ 200.00 (Doscientos y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea, dependiendo del lote a subastar. De acuerdo con las bases y al igual que en las subastas anteriores, los postores interesados sólo podían ofrecer mejores precios en lo referente al valor de la tierra que deseaban adquirir.

- 3.4 Como consecuencia de la 8va. Subasta del Lote 11-A contiguo y de iguales características de lote 11A-1 de la demandante fue puesto en subasta por la suma de US\$ 70.00 (Setenta y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea a diferencia de los US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) que los demandantes tuvieron que cancelar por un terreno idéntico.

Los lotes indicados anteriormente formaban parte de un solo terreno denominado Lote 11, que llegó a ser puesto en subasta como un todo. Posteriormente, el Proyecto Especial Chavimochic optó por subdividir el mencionado terreno, dando origen a los Lotes 11A-1 y 11A.

El primero de ellos fue subastado y adjudicado en la Quinta Subasta con un precio de valor de tierra ascendente a US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 Dólares Americanos) por hectárea. El segundo fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un precio mínimo de US\$ 70.00 (Setenta y 00/100 Dólares Americano).

- 3.5 Amparan su demanda en que nuestro sistema jurídico se basa en el principio de obligatoriedad de los contratos puesto que las personas cuentan con el derecho a la libertad de contratar bajo los términos que estimen convenientes. Sin embargo existen casos en los cuales, por diversas circunstancias sobrevinientes al contrato se rompe el equilibrio contractual, produciéndose un choque entre la seguridad y la justicia. Sustentan su petición de reducción del precio en la excesiva onerosidad de la prestación contemplada en el Art. 1440 del Código Civil, de acuerdo con el cual si la pretensión llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca a fin de que cese la excesiva onerosidad.

3.6 Manifiestan los demandantes que no cabe duda alguna de que nos encontramos frente a un contrato de carácter conmutativo, cumpliendo así con los requisitos legales contemplados en el supuesto de la excesiva onerosidad regulado por nuestro ordenamiento jurídico; que el contrato celebrado con el Proyecto Especial Chavimochic constituye un contrato conmutativo en su modalidad de ejecución periódica, puesto que, si bien es cierto, que la transferencia de propiedad se produjo inmediatamente, el pago se sigue realizando actualmente hasta la cancelación total de precio, y en cuanto a la necesidad de acreditar los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, el supuesto de hecho que da origen a la reducción del precio por excesiva onerosidad no exige que nos encontremos frente a un caso fortuito o de fuerza mayor sino que bastará que "el hecho dañino" sea extraordinario e imprevisible; estos están dados por las condiciones bajo las cuales se transfirió los lotes de la 8va. Subasta, porque no es normal que un lote de terreno (terrenos "gemelos" como los llaman), sea vendido a US\$ 500.00 por Ha. y en otro a US\$ 70.00 por Ha., sin que hayan ocurrido hechos relevantes que generen una variación de tal magnitud. Esta diferencia de precio hace excesivamente oneroso el cumplimiento de su prestación y que los perjuicios sufridos por Agroneguez SAC en virtud de la ya mencionada variación de precio están constituidos por el pago de un mayor precio, la realización de una menor inversión y los costos de producción superiores al de los competidores. Es por ello que, a fin de restablecer el equilibrio entre las prestaciones, es que solicitan al Tribunal que ordene la reducción del precio de compraventa del lote 11A -1 del Sector V de la suma de US\$ 500.00 por Ha., a la suma de US\$ 70.00 por Ha., o sea a nivel del precio en que se otorgó la buena pro de un lote idéntico a la 8va. Subasta.

3.7 Esta diferencia de precios fue originada por el Estado Peruano a través de la CEPRI tierras, entidad que expresamente ha señalado que el precio real de las tierras es el señalado en la 8va. Subasta, citando al efecto el texto de la carta enviada por el Proyecto Especial Chavimochic con fecha 22.02.2002 a Agroneguez SAC.

3.8 En relación con la compensación del nuevo precio de venta que debe ordenarse en el Laudo Arbitral con los pagos ya efectuados por Agroneguez SAC, esta deberá operar desde el momento del otorgamiento de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, pues al haber cancelado Agroneguez SAC un monto mayor que el actual precio del terreno procede la reducción, y ya que se ha pagado en exceso, dar por satisfecho el pago y el sobrante dejarlo a favor del Estado para que no haya la necesidad de devolver suma alguna, dejándola como gracia y mutua reciprocidad.

3.9 Sostienen también que el Laudo Arbitral deberá señalar a quien le corresponden los gastos y costos correspondientes al presente arbitraje conforme al Art. 52 de la Ley de Arbitraje, y en tal sentido se deberá ordenar con el Laudo que el Proyecto Especial Chavimochic cubra la integridad de los gastos incurridos para la tramitación del presente proceso.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

4.1 En su escrito de contestación a la demanda el Proyecto Especial Chavimochic solicita, en primer lugar que el Tribunal declare improcedente la demanda por no existir conexión lógica entre los

hechos y el petitorio, como lo dispone el inciso 5° del Art. 427 del Código Procesal Civil. Según dicha Norma toda demanda debe contener una evidente concatenación y un lógico enlace entre los supuestos de hecho que la fundamentan y el pedido genérico invocado por la parte accionante. Sostienen que existe una evidente falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio demandado, situación que determina la improcedencia de la demanda interpuesta Agroneguez SAC.

4.2 En cuanto a la cuestión de fondo, los representantes del Proyecto Especial Chavimochic solicitan que la demanda sea declarada infundada en todos sus extremos en cuanto la demandante les atribuye el haber vendido 2 lotes de terreno, que considera idénticos, a precios diferentes imputándoles haberle causado un daño por tal razón; además de desconocer las características de los lotes de terrenos que compara, la demandante les atribuye actos de reducción del precio que califica de inexplicables, irresponsables e imprevisibles y sostiene que la conducta del Proyecto Especial Chavimochic era imposible de preverse por parte de un comprador razonable.

4.3 Manifiestan que las acciones del Proyecto Especial Chavimochic no fueron irresponsables y menos aún dolosas; que la reducción del precio tiene una justificación legal y económica y que era más que previsible para cualquier comprador; que los lotes 11A-1 y 11A son bienes de características diferentes y que las razones legales y económicas que motivan y justifican la variación del precio base entre las subastas 5ta. y 8va. no originan la excesiva onerosidad de la prestación. Los terrenos comprados por Agroneguez S.A.C no tienen características similares a las del otro lote y la diferencia sustancial entre ellas es precisamente su distancia con el canal principal de regadío al cual las tierras de Agroneguez S.A.C. tienen acceso directo y cercano, lo que no tienen las vendidas a menor precio como aparece del plano de ubicación que adjuntan como prueba; las tierras materia de la 8va. Subasta eran tierras con mayores restricciones al cultivo por carecer del suministro de agua, por lo que el monto de la inversión para hacerlas productivas era mayor, no pudiendo ser vendida sino hasta esta 8va. Subasta mientras que Agroneguez S.A.C adquirió su terreno en la 5ta. El lote 11A no ha sido transferido hasta la fecha y se encuentra disponible para ser incorporado en la próxima subasta pública de tierras.

4.4 Sobre la formación del precio sostiene la demandada que este no se determinó en base a criterios arbitrarios. El CEPRI Tierras consideró que uno de los incentivos para promover la inversión privada en estas tierras era la adecuación de las condiciones de venta vigentes a exigencias actuales del mercado, de manera tal de obtener mayor eficiencia en alcanzar los objetivos del estado de generar una agricultura moderna y competitiva. Incluye en su escrito de contestación un informe técnico sobre el proceso de formación de precios, en base a un informe preparado por el Dr. Alfredo Bullard Gonzáles y Asociados, en el cual se ilustra la lógica de los sistemas de formación de precios, en particular cuando el mecanismo trazado es una subasta explicándose las razones que podrían justificar diferencias de precios como la ocurrida en el caso del presente arbitraje.

4.5 Respecto a la pretensión de Agroneguez SAC de considerar que existen circunstancias producidas con posterioridad al acto de contratación que han hecho que su prestación de pago diferido sea

CEPRI
Secretaría Arbitral
Line Cerrojo 215 - Lima 1
Tel. 332271

excesivamente onerosa, por lo que demanda que el Proyecto Especial Chavimochic cumpla con reducir el precio, los demandados convienen en que el Contrato de Compraventa es eminentemente conmutativo, pero discrepan de lo referente a que se trata de un contrato de ejecución diferida pues se trata de un contrato conmutativo de ejecución inmediata y que el simple hecho que la forma de pago del bien que se transfiere sea a plazos no lo tipifica como uno de ejecución continuada o periódica y menos diferida. Por otro lado los hechos expuestos en la demanda no pueden ser calificados como "acontecimientos extraordinarios e imprevisibles". Es importante tener presente que en el contrato de compraventa se ha estipulado la cláusula 3.4, en la que los compradores declaran que de acuerdo a las bases para la subasta pública de las tierras del Proyecto Especial Chavimochic, realizó su propia investigación para la evacuación de la compra, puntualizándose que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la cláusula 5ta., por cualquier causa, incluso por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud los compradores reconocen que no podrán reclamar responsabilidad al CEPRI Chavimochic, al Estado Peruano, a COPRI y a la vendedora

DENYRIO SUZUKI
Gerente General
Mina Uconich 2100
Tel. 50154

4.6 por la decisión de compra adoptada, toda vez que esta fue de exclusiva competencia y riesgo del comprador. Esta cláusula es consistente con la regla general de cualquier operación de compra venta en la que, salvo pacto en contrario el riesgo de la pérdida de valor del bien es del comprador, siendo la única excepción a este principio la aplicación de las normas de excesiva onerosidad de la prestación.

4.7 Esto es un elemento importante, pues no existe ninguna obligación asumida por el Proyecto Especial Chavimochic en el sentido de garantizar un valor futuro del bien o de que no se producirán en el futuro operaciones sobre tierras por valores menores. No existiendo una obligación en este sentido está descartada la existencia de cualquier responsabilidad por parte del Proyecto Especial Chavimochic, razón por la cual Agroneghev SAC no ha planteado una demanda indemnizatoria y ha intentado forzar la figura de la excesiva onerosidad que tampoco resulta aplicable pues no se dan los elementos condicionantes necesarios. No existiendo tales acontecimientos extraordinarios e imprevisibles tampoco se tipifica la figura de la excesiva onerosidad de la prestación, por lo que la demanda debe ser declarada infundada.

4.8 En el Primer Otrosí de su escrito de contestación, el Proyecto Especial Chavimochic deduce Excepción de Caducidad sustentándola en los hechos siguientes: que la demanda interpuesta propugna que se declare la existencia de la excesiva onerosidad de la prestación a su cargo; que según lo dispone el Art. 1445° del Código Civil, la acción por excesiva onerosidad caduca a los tres meses de producidos los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, lo que complementa el Art. 1446° del mismo código que dispone que el término inicial del plazo de caducidad corre desde que desaparecen todos los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles. Agroneghev SAC sostiene en su demanda que los eventos que ha calificado como extraordinarios están vinculados con el hecho de que el Proyecto Especial Chavimochic haya reducido el precio base que correspondió al Lote 11A en la 8va. Subasta; esto significa que por propia declaración de la demandante los hechos extraordinarios e

imprevisibles ocurrieron en el momento en que se cerró la 8va. Subasta con la adjudicación al precio de US\$ 70.00. La referida subasta ocurrió el 25 de octubre del 2001, mientras que la solicitud de arbitraje se presentó el 26 de febrero del 2002, lo que implica que había transcurrido por lo menos 4 meses desde los eventos, lo que significa que la acción ya había caducado con exceso a la presentación de la solicitud arbitral, y mucho más a la fecha de la interposición de la demanda.

5. CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIÓN DE CADUCIDAD

- 5.1 Corrido traslado de la excepción Agroneguez SAC absolvió el trámite solicitando que sea declarada oportunamente infundada la referida excepción, indicando:

Que no puede negarse que las condiciones de la octava subasta fueron imprevisibles y extraordinarias, pero ello no significa que la excesiva onerosidad se produzca al momento de conocerse dichas condiciones.

Que la excesiva onerosidad no se produce con la compra de las bases o con la adjudicación, ya que dichos actos constituyen meras amenazas, no existiendo la certeza de que efectivamente se va a producir el desequilibrio de las prestaciones. Que el supuesto descrito en el Art. 1440 del Código Civil recién se configura con la inscripción a los Registros Públicos de la transferencia de propiedad de lotes correspondientes a la 8va. Subasta, porque es en ese momento en que se hace público y oponible a terceros el precio de la transferencia. Que la desvalorización de su terreno (adquirido en la 5ta. Subasta) se produce en el momento en que el mercado es consciente del precio del lote gemelo y en consecuencia se reduce el valor económico de su propiedad.

- 5.2 Sostiene adicionalmente que no han transcurrido los 3 meses señalados en el Art. 1445 del Código Civil. El plazo de los tres meses se cuenta a partir del momento en que hayan desaparecido los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, los cuales siguen vigentes y se mantienen hasta la fecha pues la reducción del valor de la tierra por culpa del Proyecto Especial Chavimochic continúa afectando a los propietarios adquirentes en las subastas anteriores, (entre ellos Agroneguez SAC), y si se toma en cuenta que el gobierno ha señalado que va a continuar con la venta de terrenos en Chavimochic a través de nuevas subastas, nos encontraremos frente a una desproporción de carácter continuado.

No puede sostenerse en consecuencia que el Contrato haya cumplido todos sus efectos. Sostienen que la fecha que debe tomarse en cuenta para calcular el transcurso de los tres meses es el 24 de Enero del 2002 en que Agroneguez SAC exigió formalmente su derecho a la reducción de las prestaciones y solicitó se realicen las conversaciones previas al inicio del un proceso arbitral.

6. ~~FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS EN LA AUDIENCIA REALIZADA EL 03 DE JULIO DE 2002~~

En la Audiencia realizada el 03 de julio del 2002 se fijaron como puntos controvertidos y que deben ser objeto de resolución por el Tribunal en el Laudo, los siguientes:

1. Si es que el Proyecto Especial Chavimochic debe cumplir con reducir el precio de compra venta del lote 11 A1 del Sector V, ubicado en el Distrito y Provincia de Virú, Departamento de La Libertad del precio pactado en el contrato de compra venta a la suma de US\$ 70.00 por hectárea.
2. Si es que se debe ordenar la compensación del nuevo precio de venta que ordene el laudo arbitral, ya que los pagos efectuados por Agroneghev S.A.C. cubren el nuevo monto que deberá señalarse en el referido laudo..
3. Establecer si los lotes del terreno No. 11 A1 y 11 A son similares o no lo son.
4. Si es que el Proyecto Especial Chavimochic debe abonar el íntegro de las costas y costos que se deriven del presente proceso.

Y CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que la demandada ha deducido como medio de defensa la Excepción de caducidad de la acción por excesiva onerosidad, señalando que, desde que se produjeron los acontecimientos que la demandante considera como los causantes de esa excesiva onerosidad, ha transcurrido el plazo de tres meses para el inicio de la acción referida según lo previsto en el art. 1445 del Código Civil ya que, en efecto, la subasta pública que los habría causado se realizó el día 25 de octubre del 2001 y la demanda arbitral se presentó el 26 de febrero del 2002;

SEGUNDO.- Que la actora contradice la excepción deducida, aduciendo, por el contrario, que la excepción de caducidad carece de sustento porque, de acuerdo con el art. 1446 del indicado Código, el plazo de los tres meses se cuenta a partir del momento en que hayan desaparecido los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles los cuales, sin embargo, continúan y siguen vigentes y que, además, el Gobierno ha señalado que va a continuar con la venta de terrenos en Chavimochic a través de nuevas subastas lo que conlleva a una desproporción en los precios de carácter continuado no sólo por sus consecuencias sino también por sus actos generadores; agregando que lo que genera la desproporción es la inscripción en los Registros Públicos de las transferencias de los lotes de terrenos de la octava subasta o, en el peor de los casos, los contratos de compra venta respectivos, hechos que se encuentran vigentes y generando efectos, y que, por último, ella reclamó a la demandada su derecho a la reducción de su prestación al momento de cursar la carta notarial del 14 de febrero del 2000 con lo cual, se deduce, habría empezado a poner en funcionamiento la instancia arbitral para interponer esta acción antes de que transcurran los tres meses previstos por los arts. 1445 y 1446 citados para que ella caduque;

TERCERO.- Que, en el caso de autos, las escrituras públicas de las compras ventas celebradas por el Proyecto Especial Chavimochic a favor de la empresa El Rocío por el Lote No. 2 y con la Empresa Agroindustrial Laredo, por el lote 11D, se otorgaron con fechas 16 de febrero del 2002 y 7 de enero del 2002, respectivamente, por lo que el Tribunal Arbitral considera que desde las fechas de dichas escrituras es posible asegurar que la demandante tomó conocimiento de las citadas compras ventas que, según ella son la causa de los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles que sustentan su demanda de excesiva onerosidad de sus prestaciones; por lo que, siendo así, a la fecha 30 de enero del 2002 en que la demandante solicitó notarialmente a la demandada el inicio de las conversaciones, para la

reducción del precio, conforme a la cláusula 16 del contrato suscrito con la demandada, no había transcurrido el plazo de tres meses a que se refieren los arts. 1445 y 1446 del Código Civil lo que determina que no sea posible amparar la Excepción propuesta;

CUARTO.- Que, en cuanto al fondo de la demanda el primer punto controvertido es dilucidar si es que la demandada debe cumplir con reducir el precio de la compra venta del lote denominado 11-A1, del precio pactado en el contrato de compra venta a la suma de US\$70.00 por hectárea; y el segundo, relacionado con el primero, es examinar y declarar si procede o no declarar cancelado el precio nuevo de venta que se ordene en el laudo arbitral ya que los pagos efectuados por Agroneghev cubren el monto que deberá señalarse en el referido Laudo.

QUINTO.- Que, respecto de estos puntos, la actora sostiene que adquirió el referido terreno mediante la Quinta Subasta Pública del 12 de agosto del año 1999, en la que el precio base mínimo de la tierra por hectárea había sido fijado en US\$500.00 y que ella hizo una oferta económica para adquirirlo de US\$721,909.00 (Setecientos Ventin Mil Novecientos Nueve Dólares Americanos) de los cuales US\$481, 270.00 (Cuatrocientos Ochentiu Mil Doscientos Setenta Dólares Americanos) correspondían al concepto "Compromiso de Inversión" y US\$240,639.00 (Doscientos Cuarenta Mil Seiscientos Treinta y Nueve Dólares Americanos) correspondían al precio de la tierra a razón de US\$500.00 por hectárea formalizándose dicha adquisición por escritura pública celebrada ante el Notario Público Dr. Alejandro Ramírez Odiaga con fecha 02 de marzo del 2000, según aparece del Anexo 1 F de la Demanda

SEXTO.- Que en el citado documento consta que la contra prestación de la demandante por la compra del mencionado inmueble consistió en cancelar la suma de US\$240,639.00 al momento de la firma de la minuta de dicha escritura; y el saldo, ascendente a US\$216,575.60 financiados bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 10 cuotas semestrales consecutivas, con un período de gracia de dos años, contados a partir de la suscripción del contrato, con un interés pactado a la tasa Libor, a seis meses, mas dos puntos porcentuales.

SETIMO.- Que la demandante señala que con fecha 16 de julio del 2001, la demandada inició el período de venta de las Bases de la Octava Subasta Publica Internacional considerándose un valor mínimo de la tierra de US\$70.00 (Setenta Dólares Americanos) en unos casos y en otros de US\$200.00 (Doscientos dólares Americanos), por hectárea, indicando que en esta Subasta no hubo competencia alguna ya que se presentaron únicamente tres postores, uno por cada lote, a los cuales se le adjudicó un lote de terreno al valor mínimo de tierra establecido en las Bases y que, en consecuencia, el Lote 11 A fue vendido a US\$70.00 por hectárea a diferencia del precio de US\$500.00 que ella tuvo que abonar para adquirir un terreno gemelo como es el 11-A 1; remarcando que estos dos lotes formaban anteriormente un solo terreno denominado Lote 11, siendo puesto en subasta como un todo y que, posteriormente, la demandada optó por sub-dividirlo dando origen a los lotes 11-A1 y 11-A, siendo subastado el primero en la Quinta Subasta a US\$500.00 por hectárea; y el segundo, a pesar de gozar de la misma área aproximada, calidad de terreno, abastecimiento de agua y demás características determinantes para la fijación del precio, fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un precio mínimo de tierra de US\$70.00 por hectárea.

OCTAVÓ.- Que, según indica la actora, es justamente la similitud que existe entre el Lote 11 A y el lote que ella ha adquirido lo que hace

ridícula la variación de precios mínimos de tierras de la Primera a la Octava Subasta, por cuanto ambos lotes gozan de similar calidad de terreno, abastecimiento de agua y demás características determinantes para la fijación del precio, no obstante lo cual el lote 11A fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un precio mínimo de valor de tierra de US\$70.00 por hectárea mientras que el suyo fue subastado con un precio base mínimo de US\$500.00 por hectárea y le fue adjudicado por ese mismo valor, o sea la séptima parte, lo que ocurrió no solo con este lote 11 A sino, también, con los otros dos lotes adjudicados en la Octava Subasta, a saber, los lotes 2 y 11 D que fueron adjudicados a US\$70.00 y US\$200.00 por hectárea respectivamente, produciéndose así un malbarateo del patrimonio del Estado y que esta actitud del Proyecto Especial Chavimochic le ha ocasionado un grave perjuicio que afecta no sólo a la parte demandante sino, también, a los demás propietarios adquirientes de lotes;

NOVENO.- Que, en cuanto a los fundamentos legales de la demanda, la actora afirma que, si bien el sistema jurídico peruano se basa en el principio de la obligatoriedad de los contratos, existen casos en los cuales, por diversas circunstancias sobrevinientes al contrato, se rompe el equilibrio contractual produciéndose un choque entre la seguridad jurídica y la justicia, lo que se resolvería por la aplicación de la normatividad correspondiente a la excesiva onerosidad de la prestación, según lo prescrito por el art. 1440 del Código Civil

DECIMO.- Que, agrega la actora, esta disposición legal señala que si la prestación llega a ser excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar que se la reduzca a fin de que cese la excesiva onerosidad, produciéndose esta reducción cuando los contratos son conmutativos, de ejecución continuada o periódica como es el caso de la demanda en que la conmutabilidad se da por el hecho de la identidad de las prestaciones en el momento de su celebración y la duración se da porque las prestaciones tienen que ejecutarse necesariamente en el transcurrir del tiempo, y es que, si bien la transferencia de la propiedad a su favor se produjo inmediatamente, el pago se sigue realizando en la actualidad en tanto que los hechos extraordinarios e imprevisibles son las condiciones bajo las cuales el Proyecto Especial Chavimochic demandado transfirió los lotes objeto de la Octava Subasta afectando así adversamente el valor de su inmueble, no siendo normal que un lote de terreno similar sea subastado en un primer momento a US\$500.00 y en otro a US\$70.00 es decir, con una reducción del 86% de su precio sin que hayan ocurrido hechos relevantes que generen una variación de tal magnitud;

DECIMO PRIMERO.- Que, según sostiene la actora, tales acontecimientos son imprevisibles y extraordinarios porque un comprador, medianamente razonable, no se hubiese imaginado que el Estado iba a despilfarrar sus activos vendiéndolos a precios irrisorios y no hubiese pagado precios superiores a US\$500.00 por hectárea; no siendo normal que un lote de terreno similar al de su propiedad sea subastado en un primer momento a US\$500.00 por hectárea y en otro a US\$70.00; todo lo cual se traduce en que la porción diferida del precio así pagado por ella se haya tornado en excesivamente oneroso, como si fuera un sacrificio que no lo hace competitivo frente a otros productores de la zona, considerando que la demandante habría de tener mayor costo de producción en sus actividades agroindustriales frente a otro que ha adquirido lotes similares a precios sustancialmente menores.

DECIMO SEGUNDO.- Que el Proyecto demandado, al contestar la demanda indica que fue creado por D.S. 072-85-PCM para ejecutar obras de ingeniería que permitiesen derivar las aguas del Río Santa

hacia su margen derecho con el objeto de irrigar 144,385 hectáreas e incorporarlas como tierras nuevas o mejoradas en los valles de Chao, Virú, Moche y Chicama, a un costo de aproximadamente US\$900' (Novecientos millones de dólares americanos) mediante su transferencia al sector privado, la que se inicia en el mes de agosto de 1997 mediante proceso de subastas públicas, habiéndose realizado hasta la fecha 8 subastas, que incluyen más de 31,000 hectáreas, dentro del criterio de promover el desarrollo de la agricultura antes que el de obtener ganancias.

DECIMO TERCERO.- Que, en cuanto a los puntos controvertidos, la demandada niega la pretensión del demandante señalando que la reducción del precio producida en el caso de la Octava Subasta con respecto a los lotes Nos. 2, 11-A y 11 D tiene justificación legal y económica siendo más que previsible, para cualquier comprador, que la reducción o el alza en el precio del bien que adquiriría o en el de otros bienes podía ocurrir por ser materia de subasta;

DECIMO CUARTO.- Que, en efecto, señala la demandada, existen diferencias sustanciales entre las tierras conformantes del referido Lote 11-A 1 que van desde su ubicación y extensión hasta su distancia con los recursos hídricos por lo que no son similares sino distintas a las del Lote 11-A que en posterior subasta se invitó a adquirir mediante ofertas en las que se consideraba un menor precio base, conforme aparece en el Plano de ubicación que figura como Prueba del Anexo 1-4;

DECIMO QUINTO.- Agrega la demandada que, en lo que respecta a la excesiva onerosidad, el art. 1440 del código Civil exige para su aplicación que se trate de contratos conmutativos, de ejecución continuada, periódica o diferida y que los acontecimientos que la producen sean extraordinarios e imprevisibles y que, en el caso de autos, se trata de un contrato de compra venta que si bien es conmutativo no es, en cambio, de ejecución diferida ya que el hecho de que quedara pendiente de pago el precio del bien no le da ese carácter; siendo mas bien un contrato de ejecución inmediata que se perfecciona en el momento mismo de su suscripción con el consentimiento de las partes y que el hecho de que la prestación a cargo de uno de los contratantes se realice a plazos es una facilidad financiera para el deudor que no lo tipifica como un contrato de ejecución diferida;

DECIMO SEXTO.- Que, prosigue la demandada, los hechos expuestos en la demanda no son extraordinarios ni imprevisibles, pues en los términos del contrato no existe ninguna obligación asumida por el Proyecto de garantizar el valor futuro del bien o que no se producirán en el futuro operaciones sobre tierras por valores menores a los pagados en la operación que constituyó el objeto de aquel, relievando que los mencionados acontecimientos no deben ser imputables a las partes como se expresa en la demanda que los reputa como hechos ejecutados por el Proyecto demandado, pues, en caso de ser procedente esa imputabilidad por los hechos derivados de la Octava Subasta, se descartaría una demanda por excesiva onerosidad, y se presentaría más bien el derecho de demandar una indemnización por daños y perjuicios;

DECIMO SETIMO.- Que, finalmente, sostiene que los acontecimientos considerados extraordinarios e imprevisibles se generaron en una subasta pública realizada dentro de un proceso iniciado por el Estado con el fin de promover la inversión privada en el Proyecto de Irrigación Chavimochic en el que participó también la demandante en forma voluntaria, sujetándose a los términos de la respectiva subasta en la que presentó su oferta por lo que el contrato correspondiente no es uno cualquiera sino uno en el que la formación

Handwritten notes and signatures on the left margin, including a vertical stamp: "DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y TITULACIÓN" and "Oficina Registral - Lima".

de la voluntad de las partes se ajustó el mecanismo definido por la legislación vigente que es la subasta; mecanismo que implica por si mismo la realización de otras subastas posteriores sobre los bienes que no hayan sido adjudicados, siempre a un precio menor a aquel fijado como valor referencial en la subasta anterior; resultando por ello previsible que otros terrenos que no fueron adjudicados en la subasta en que participó la demandante iban a ser posteriormente vendidos por lo que, en resumen, los citados hechos no pueden ser calificados por la demandante como extraordinarios e imprevisibles.

DECIMO OCTAVO.- Que el Tribunal Arbitral considera necesario definir, en primer término, el marco legal dentro del cual se ha suscrito y ejecutado el contrato de compra venta celebrado por las partes; el cual está conformado, en primer término, por el art. 76 de la Constitución vigente, según el cual los bienes del Estado se venden por subasta pública salvo las excepciones previstas en la ley; que mediante el Decreto Legislativo No. 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada en las empresas del Estado, habiéndose dispuesto en el art. 19 que la venta de los activos, sean cosas o derechos, se efectúe a través de subastas públicas; que por Ley 25440 se incluyó a los Proyectos Especiales, Organismos y otros proyectos que tuviesen responsabilidad de órganos estatales, dentro del proceso de promoción de la inversión privada regulado por el D. Leg. 674; que por Ley 26505 se dispuso, en su Tercera Disposición Complementaria, que las tierras del Estado de la región costa, habilitadas mediante Proyectos de Irrigación desarrollados con fondos públicos, se adjudiquen en Subasta Pública; y por Decreto Supremo No. 011-97-AG, reglamentario de la Ley 26505, se encargó a la Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI) la venta de las tierras objeto del Proyecto, pudiendo exigir compromisos de inversión señalándose en su art. 14 que la venta de tierras habilitadas para Proyectos de Irrigación con fondos públicos se realiza por la COPRI mediante subasta pública; siendo de aplicación también las disposiciones del Código Civil sobre materia contractual.

DECIMO NOVENO.- Que debe tenerse presente lo señalado por Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta en su "Teoría General del Contrato y de los demás Actos o Negocios Jurídicos" Págs. 72, 73 cuando señalan que "la Doctrina tradicional atiende a si las prestaciones resultantes son de tal naturaleza que puedan ser cumplidas en un solo acto (instantáneamente) como las provenientes de una compra-venta al contado, o a si, por el contrario, el cumplimiento del contrato supone la ejecución de prestaciones sucesivas durante un tiempo más o menos largo, como ocurre en el arrendamiento, el seguro de vida, etc. En el primer caso, el contrato se denomina de ejecución instantánea; y el segundo, se dice que es de ejecución sucesiva o continuada o de tracto sucesivo..."

Agrega el autor "... que no cabe duda que la compra venta al contado es de ejecución instantánea, porque tanto el vendedor como el comprador se liberan mediante la ejecución de un solo acto de tradición de la cosa o del precio respectivamente. Señalan "... que muchas veces tal criterio falla en presencia de contratos productivos de obligaciones que, indudablemente, están llamadas a cumplirse en forma sucesiva aunque las prestaciones respectivas puedan, según su naturaleza ejecutarse en un solo acto. "Si en la compraventa, se pacta que el comprador pague el precio en varias cuotas, es decir si no se ha estipulado un plazo sino varios, repugna a la simple lógica afirmar que el contrato es de ejecución instantánea, fundándose en que el precio total podría ser cubierto en un solo contado..."

Para que haya lugar a pretensión fundada en la excesiva onerosidad, es necesario se trate de contratos de ejecución continuada, periódica o diferida, extendiéndose, a los de ejecución inmediata, cuando uno de los contratantes, por acto suyo o por conducta difirió la prestación (Art. 1441, inc. 1)

Ahora bien, la norma fundamental expresada en el Art. 1440 del Código Civil dispone que el campo de aplicación está en los contratos conmutativos. Que es aquel que reúne tres condiciones, a saber: a) que sea oneroso o útil o para todas las partes en él interviene; b) que no sea aleatorio, es decir, que dicha utilidad pueda ser apreciada desde el momento mismo de la celebración del acto, y c) que produzca prestaciones que "se miren como equivalentes" entre sí, o sea, que determinen un cierto equilibrio en la economía del contrato. Por lo tanto, la compra-venta entre Proyecto Especial Chavimochic y Agroneguez SAC., es eminente conmutativa porque reúne tales requisitos.

Por otro lado, conviene precisar si se trata de un contrato de ejecución continuada, periódica o diferida.

Al respecto, "son contratos de duración aquellos cuyas prestaciones tienen que ejecutarse necesariamente en el discurrir del tiempo, de tal manera que tales prestaciones, por su naturaleza no son susceptibles de ejecutarse inmediatamente. Que según la Doctrina, estos se subdividen en contratos de ejecución continuada y de ejecución periódica. Son contratos de ejecución continuada cuando la obligación contractual da lugar a una prestación, siendo una sola, se ejecuta ininterrumpidamente, durante todo el plazo del contrato. Son contrato de ejecución periódica cuando la obligación contractual da lugar a varias prestaciones instantáneas del mismo carácter que deben ejecutarse periódicamente -de un modo- durante la vigencia del contrato.

Que, en consecuencia, este Tribunal estima que el contrato de compraventa celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic con la empresa Agroneguez SAC por el inmueble materia de esta controversia, si bien es por su naturaleza conmutativo, es, también, en cuanto a las prestaciones del comprador, uno de ejecución periódica, ya que el pago del precio se estableció, desde las bases de la subasta, que sería hecho en su mayor parte en el plazo de 10 (diez) años y mediante 20 cuotas semestrales, con un período de gracia de cuatro años, por lo que, a este respecto, se debe concluir que, en principio, es susceptible de ser afectado por ~~acontecimientos extraordinarios e imprevisibles~~ determinantes de una excesiva onerosidad que es, precisamente, la única causa exceptuada de la renuncia global hecha por la parte actora mediante la cláusula tercera del contrato de compraventa suscrito con el Proyecto Especial demandado, por lo que, dando por sentado este hecho connotativo del citado contrato respecto a las prestaciones pendientes que tienen carácter de periódicas, es menester examinar si, como se sostiene en la demanda, los acontecimientos que podrían configurarla son de carácter extraordinario e imprevisibles e imputables al Proyecto.

*En contra de
misión para
L.J.M.*

VIGÉSIMO.- Que, según se aprecia de las Bases de las Subastas realizadas y del examen de las normas jurídicas que las enmarcan, el proceso de las subastas públicas realizado para la venta de las tierras del proyecto Chavimochic se organizó de un modo integral, para realizarse sobre las Etapas 1ª y 2ª, de la Irrigación ejecutada que consta de tres etapas en total; habiéndose dividido los lotes, habilitados en cinco sectores del I al V en función de sus condiciones topográficas y su ubicación respecto a la fuente de agua, siendo superiores los del Sector IV en orden descendente hasta llegar al I;

SECRETARIO DEL TRIBUNAL
Secretario del Tribunal
Lino Domingo Torres
1987, 1988, 1989

VIGESIMO PRIMERO.- Que, asimismo, la compañía Agroneguez SAC., adquirió el Lote 11-A 1, ubicado dentro de la zona de la Irrigación Chavimochic en Subasta Pública Especial realizada dentro del mismo Proceso de Promoción Privada regida por el D. Leg. 674 y contemporáneamente a las otras ocho subastas citadas.

VIGÉSIMO SEGUNDO.- Que, según los mismos documentos y del Informe del Estudio Bullard-Falla-Esquerre y Rivarola-Abogados, ofrecido como Prueba por la demandada (en los puntos 1.1 a 2, no objetados en esta parte) aparece que en la Primera Subasta se fijaron precios bases que oscilaron entre US\$800.00, US\$1,500.00 y US\$1,800 por hectárea, tomando en cuenta las diferentes calidades de tierra y el monto necesario de inversión para hacerlas productivas; posteriormente se realizaron cinco subastas más hasta marzo del 2000, vendiéndose algunos lotes mientras que otros, de menor calidad de tierra y con mayores restricciones al cultivo, quedaron sin vender; por lo que y debido, además, a la reducida demanda, el COPRI diseñó una nueva estrategia con el propósito de reducir los riesgos financieros y los costos administrativos de los procesos de subasta; la misma que estaba basada en operaciones de venta al contado, con reducción en el precio de las tierras;

VIGESIMO TERCERO.- Que, de acuerdo con las inversiones necesarias para hacer productivas las tierras, inicialmente se identificaron tres calidades de tierras: aquellas que no tenían canal, (o sea sin sistema de conducción de aguas), las que contaban con canal pero con necesidad de bombeo y tierras con canal y sin necesidad de bombeo;

VIGÉSIMO CUARTO.- Que, en la Segunda Subasta realizada en agosto de 1998, salió a la venta el Lote 11 A del Sector V, con un área bruta de 1,042.33 has, y un área neta de 965.34 has, con un precio base de US\$600.00 por hectárea, lo que denota no eran tierras de la mejor categoría; no lográndose vender este lote ni en esta subasta ni durante la Tercera, efectuada en el mes de diciembre de 1998; optándose, por lo tanto, por sub-dividir este lote en dos lotes, denominados 11-A I, con 536.60 hectáreas de área bruta y 481.27 hectáreas de área neta, y 11-A II con 507.73 de área bruta y 484.07 de área neta; ambos al precio base de US\$500.00 logrando en este concurso venderse el Lote 11 A I a la compañía Agroneguez SAC que ofreció el mismo valor base de US\$500.00 por hectárea; mientras que no se presentó ningún postor para adquirir el Lote 11 A II;

VIGÉSIMO QUINTO.- Que, el Lote 11 - A II, que no tuvo postores en la Quinta Subasta, volvió a ser ofrecido durante la Séptima Subasta, realizada en enero del 2001, con la denominación de 11-A y al precio base de US\$70.00 por hectárea, sin que se presente ningún postor; por lo que nuevamente fue ofrecido en venta en la Octava Subasta, celebrada en octubre del 2001, donde se lo adjudicó a un postor que, luego se desistió de comprarlo perdiendo el monto de la garantía presentada;

VIGESIMO SEXTO.- Que por los precios bases consignados en la Subasta Octava, especialmente el del Lote 11 A y por los resultados de esta la demandante plantea su acción, por cuanto asevera que el precio de adjudicación a US\$70.00/ha frente a los US\$500.00 pagados por ella por el inmueble objeto del contrato celebrado con el Proyecto por escritura pública del 2 de marzo del 2000, aduciendo que estos hechos son los causantes de los daños sufridos por ella en su valor patrimonial inmobiliario.

VIGESIMO SETIMO.- Que, básicamente, el Lote 11-A1, comprado por la demandante, es igual al Lote 11 A aún no vendido pese a

haber sido ofrecido a US\$70.00 por hectárea, puesto que la tierra tiene que ser igual en términos generales como que forman parte del Sector V de la Clasificación y tienen exactamente las mismas vías de acceso ya que han sido parte del lote de mayor extensión que comprendería 1,042.33 hs y no pudo ser vendido en las subastas segunda y tercera; sin embargo, es evidente que la sub-división en dos lote dejó en mejor condición al lote 1 A I, de propiedad de la demandante, con relación al Lote 11 A, en cuanto el primero está dotado de una toma de agua entregada por la demandada como parte del bien en venta, la cual se encuentra en la cabecera de este Lote 11 A I y le permitía de inicio irrigarlo; que, asimismo, este lote 11 A I está dotado de un camino afirmado de acceso dentro del lote, construido en forma previa por la demandada, mientras que el Lote 11 A carece de ambos servicios y quien los adquiera deberá proveerlos lo que, cualquiera que sea el costo necesario deberá correr por cuenta del futuro comprador si es que lo hay; por lo que, en conclusión, el Tribunal considera que se trata de lotes, dentro el concepto de un bien integral, similares pero no iguales debiendo agregarse que, conforme consta de la comparación del anexo N° 7 del Contrato de Agronegocio con el anexo ° 4 del contrato suscrito por el postor "El Rocío S.A.", por el lote 2 (a falta de contrato por el Lote 11 - A que no se ha vendido) el compromiso de inversión del primero es por infraestructura menor de riego en tanto que el del segundo es por toda la infraestructura de riego y camino de acceso, en concordancia con el anexo 10 A de las Bases de la Subasta Octava.

VIGESIMO OCTAVO.- Que, los lotes agrupados conforme a los Sectores antes indicados, se subastaron en ocho ocasiones, por lo menos dos veces consecutivas en el caso de los no vendidos al precio base original hasta el año 2000, rigiéndose las seis primeras por unas determinadas Bases y las Sétimas y Octava por otras distintas; consistiendo las diferencias en que las Bases de las seis primeras subastas consideraban la mayor parte de los lotes sujetos a subasta mientras que las Bases de la Sétima y Octava estaban referidas exclusivamente a los lotes 2, 11 A y 11 D que habían quedado sin vender y como remanentes de las anteriores, por lo que la COPRI, mediante Acuerdo de fecha 11 de setiembre del 2000 introdujo modificaciones destinadas a asegurar que llegasen a ser vendidos, cumpliéndose el fin promotor de la inversión privada, destacando que en las seis primeras era necesario presentar una carta fianza para ser postor, mientras que en las dos últimas era requisito indispensable, además, una etapa de precalificación en la que se precisaba acreditar una determinada capacidad económico-financiera;

VIGÉSIMO NOVENO.- Que, por otro lado, cuando se adquieren tierras por subasta, componentes de un determinado conjunto, es inherente que los adjudicatarios hagan una oferta ad libitum sobre la base del precio mínimo exigido por el vendedor, pudiendo ser ella aproximada a dicho precio base si se tiene un interés relativo en el bien por el que se postula; o uno muy alto si lo que desea es obtener su propiedad descartando la posibilidad de ser alcanzado o superado por otro postor, razones por las cuales no es procedente que, con posterioridad, se alegue desproporción en el precio pagado, aunque debe precisarse que en la demanda no se objeta el precio pagado por la demandante sino que manifiesta que su valor de compra se ha visto afectado adversamente por el precio base fijado y las condiciones establecidas por la Subasta Octava para lotes similares al adquirido por ella;

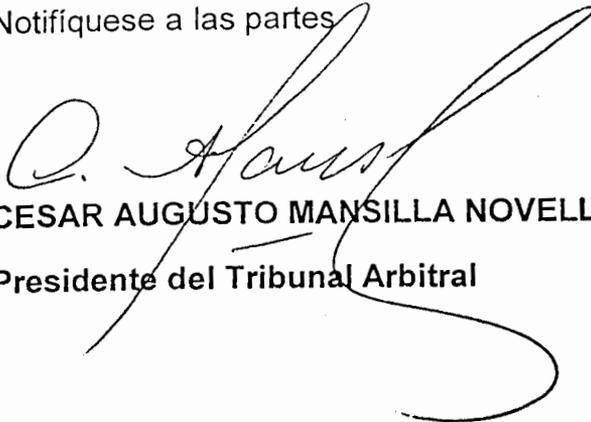
TRIGESIMO.- Que la intervención en este tipo de subastas destinado a vender un conjunto de tierras habilitadas conforme a un Proyecto de Irrigación común, se halla supeditada a un alea y es que, conforme se van rematando los bienes, sean exactamente iguales o sean diferentes en mayor o menor grado, puede ocurrir que los precios mínimos a los que se cotizan los bienes suban por efecto de una mayor demanda o bajen si ésta es menor o si,

entablar y proseguir este proceso por lo que cada una de ellas cubrirá sus gastos y los que sean comunes en iguales proporciones.

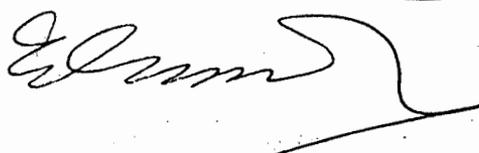
POR LO EXPUESTO:

El Tribunal Arbitral emite el presente Laudo declarando Infundada la Excepción de Caducidad deducida por el Proyecto Especial Chavimochic; Infundada la demanda por Excesiva Onerosidad de la prestación presentada por la Compañía Agroneghev SAC.; y que ambas partes paguen los honorarios del Tribunal y del Secretario por partes iguales; debiendo cada una de ellas correr con los honorarios y gastos de su propia defensa.

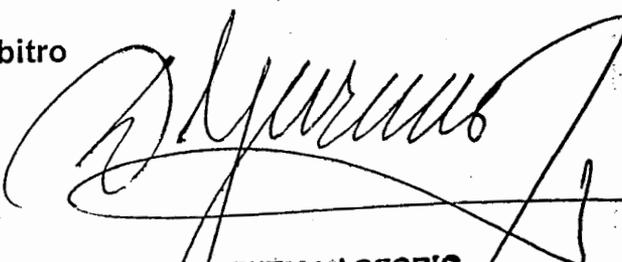
Notifíquese a las partes



CESAR AUGUSTO MANSILLA NOVELLA
Presidente del Tribunal Arbitral



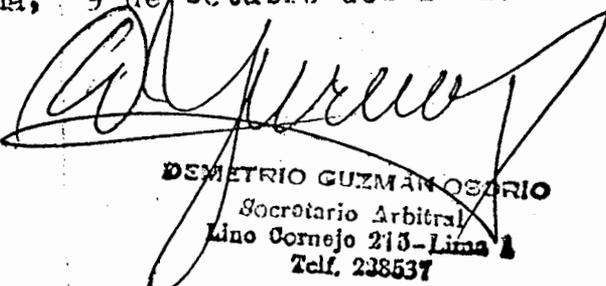
EMILIO CASSINA RIVAS
Arbitro



DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 213-Lima 1
Telf. 238537

Lo que notifico a Ud. conforme a ley.

Lima, 9 de Octubre del 2002.



DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 213-Lima 1
Telf. 238537