LAUDO ARBITRAL DERECHO

<u>PARTES</u>:
-PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
-CAMPOSOL S.A.

IBERICO ABOGADOS
SOCIEDAD CIVIL
18 OCT 2002
HORA: 11:45 a.m.
RECIBIDO
(NO ES SEÑAL DE CONFORMIDAD)

<u>TRIBUNAL ARBITRAL:</u>
DR. CESAR AUGUSTO MANSILLA NOVELLA
DR. LUIS FELIPE ALMENARA BRYSON
DR. EMILIO CASSINA RIVAS

RESOLUCIÓN N° 35

Lima, 14 de Octubre de 2002

<u>VISTOS:</u>

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 ésta se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y se constituyen 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 mayo de 1997 se inicia el período de venta de las Bases de la Primera Subasta Pública Internacional.

3. CONTENIDO DE LA DEMANDA

CAMPOSOL S.A. Interpone demanda arbitral contra el Proyecto Especial Chavimochic a fin de que:

a. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC reduzca el precio de compraventa de los lotes N° 7B-1 y 7C del sector III, ubicados en el distrito y provincia de Virú, departamento de la Libertad, a la suma de US$ 200.00 (DOSCIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea.

b. Se ordene la compensación del nuevo precio de venta ordenado por el laudo arbitral, con los pagos ya efectuados por CAMPO SOL S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC correspondientes a los lotes N° 7B-1 y 7C del sector III.

c. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC pague una indemnización ascendente a la suma de US$ 9'601,034.00 (NUEVE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL TREINTICUATRO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), como indemnización por los daños sufridos como consecuencia de la compra de los lotes N° 7B-1 y 7C del sector III, así como los lotes N° 10.4A- VI y 10.4A- VII del sector IV.

d. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC abone el íntegro de los costos y costas del proceso arbitral.

Fundamenta su demanda en los siguientes hechos:

Que con fecha 21 de mayo de 1997 se inició el período de venta de las bases de la Primera Subasta Pública Internacional. De acuerdo con el Anexo N° 8 de las bases, el valor mínimo de la tierra por hectárea en los 64 terrenos de los sectores III y IV ascendía, dependiendo del terreno, a US$ 800.00 (OCHOCIENTOS Y OO/100 DOLARES AMERICANOS), en el caso de 18 lotes y a US$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), en el caso de los 45 lotes restantes.

b. De acuerdo con las bases, los postores interesados sólo podían ofrecer mejores precios en el aspecto referente al valor de la tierra que deseaban adquirir en la subasta ya que el compromiso de inversión era invariable y sobre ese último no cabrían ofertas. Que en el sector IV se encontraban los Lotes N° 10.4A-VI y 10.4A-VII los cuales son materia de este proceso arbitral. El valor mínimo de la tierra por dichos terrenos ascendía a la suma de US$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea. El Anexo N° 8 de las Bases contemplaba el valor mínimo de la tierra en los cuatro terrenos del Sector III. Dicho valor ascendía a la suma de US$ 800.00 (OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea. En el Sector III se encontraban también los Lotes N° 7B-1 y 7C los cuales son materia del presente proceso arbitral.

c. El 23 de julio de 1997 se realizó el acto de presentación del primer sobre y a partir del día 30 del mismo mes y año se realizó la presentación del 2° sobre, en donde los postores presentaban sus ofertas económicas y luego la adjudicación de la buena pro.

d. Entre el 13 y el 14 de agosto de 1997 el Proyecto Especial Chavimochic les adjudicó:

d.1. los Lotes 7B-1 y el 7C del Sector III, inscritos en las fichas del Registro de la Propiedad Inmueble de La Libertad N° 19801 PR – 19802 PR y 19803 PR – 19804 PR, respectivamente; cuyas transferencias se formalizaron mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada ante la Notario Público

doctora Lina del Carmen Amayo Martínez con fecha 12 de enero de 1998. En calidad de contraprestación por la compra de los mencionados inmuebles, Camposol S.A. se comprometió a cancelar la suma de US$ 2'714,452.00 (DOS MILLONES SETENCIENTOS CATORCE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por el Lote 7B-1 y la suma de US$ 5'192,340.00 (CINCO MILLONES CIENTO NOVENTIDOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por el Lote 7C. Dicho monto, de conformidad con la cláusula quinta de la Escritura Pública ya mencionada, sería cancelado de la siguiente manera:

- El 20% del monto total, es decir la suma de US$ 1'581,358.40 (UN MILLON QUINIENTOS OCHENTIUN MIL TRESCIENTOS CINCUENTIOCHO Y 40/100 DOLARES AMERIVCANOS), como cuota inicial al momento de la fecha de cierre.

- El saldo del precio ascendente a US$ 6'325,433.60 (SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS TRENTITRES Y 60 /100 DOLARES AMERICANOS), financiados bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 12 cuotas semestrales consecutivas, con un período de gracia de cuatro años, contados a partir de la suscripción del contrato, para lo cual se estableció un cronograma estimado de pagos, el cual contemplaba como interés pactado la tasa LIBOR a seis meses más dos puntos porcentuales.

d.2. El **Lote 10.4A-VI del Sector IV,** inscrito en la ficha N° 1986 PR del Registro de la propiedad Inmueble de La Libertad. Dicha transferencia se formalizó mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada ante la Notario Público doctora Lina del Carmen Amayo Martínez con fecha 24 de Septiembre de 1997. En calidad de contraprestación por la copra del mencionado inmueble, Camposol S.A. se comprometió a cancelar la suma de US$ 605,858.00 (SEISCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTIOCHO MIL Y 00/100 DLARES AMERICANOS). Dicho monto, de conformidad con el punto 5.1.2. de la escritura pública ya indicada, fue cancelado en su totalidad y al contado en la fecha de cierre.

d.3. El **Lote 10.4A-VII del Sector IV,** inscrito en la ficha N° 19862 PR del Registro de la Propiedad de Inmueble de La libertad. Dicha transferencia se formalizó mediante Escritura de Compraventa otorgada ante la Notario Público doctora Lina del Carmen Amayo Martínez con fecha 24 de septiembre de 1997.

En calidad de contraprestación Camposol S.A. se comprometió a cancelar la suma de US$ 364,806.00 (TRESCIENTOS SESENTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SEIS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). Dicho monto, de conformidad con el punto 5.1.2. de la escritura Pública ya indicada, fue cancelado en su totalidad y al contado en la fecha de cierre.

e. CAMPOSOL S.A. cumplió con cancelar puntualmente la cuota inicial y las nueve primeras cuotas devengadas, correspondientes a los lotes 7B-1 y 7C, no existiendo cuotas vencidas pendientes de pago a la fecha. Asimismo, el precio de venta de los Lotes N° 10.4A-VI y 10.4A-VII se encuentra totalmente cancelado. En lo que respecta a los Lotes 7B-1 y 7C CAMPOSOL S.A. ha cumplido con pagar a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC mas de US$ 2'600,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) como parte de la amortización del monto correspondiente a los intereses compensatorios.

f. Con fecha 16 de julio del 2001 se inició el período de venta de las Bases de la Octava Subasta Pública Internacional. De acuerdo al Anexo N° 9 de las mencionadas bases, el valor mínimo de la tierra ascendía a US$ 70.00 (SETENTA DOLARES Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea Y US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES 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 ya que el compromiso de inversión era invariable.

Es el caso que en la Octava Subasta no hubo competencia alguna, ya que se presentaron únicamente tres postores para los tres lotes de terreno ofrecidos, es decir, un postor para cada lote. El resultado: a cada uno de los postores se le adjudicó un lote de terreno al valor de tierra mínimo establecido en las bases de la subasta.

g. Como consecuencia de la Octava Subasta, el Lote N° 11D fue vendido por la suma de US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), por hectárea, a diferencia de los precios que Camposol S.A. tuvo que cancelar por terrenos similares. La demandante llegó a pagar precios por hectárea que llegaron desde los US$ 3,056.13 (TRES MIL CINCUENTISEIS Y 13/100 DOLARES AMERICANOS) hasta US$ 6,510.40 (SEIS MIL QUINIETOS DIEZ Y 40/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea.

h. Que es justamente la similitud que existe entre el Lote 11D y los lotes de la demandante lo que hace ridícula esta variación de precios mínimos de tierras de la Primera a la Octava Subasta. Los Lotes mencionados gozan de similar calidad de terreno, abastecimiento de agua y demás características determinantes para la fijación del precio. Sin embargo, el Lote 11D fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un

precio de US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), mientras que en su caso:

- Los Lotes 10.4A-VI y 10.4A-VII fueron subastados con un precio base mínimo de US$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea y adjudicados a US$ 6,510.40 (SEIS MIL QUINIENTOS DIEZ Y 40/100 DOLARES AMERICANOS) y US$ 5,180.44 (CINCO MIL CIENTO OCHENTA Y 44/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea, respectivamente.

- Los Lotes 7B-1 y 7C fueron subastados con un precio base mínimo de US$ 800.00 (OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea y adjudicados a US$ 3,056.13 (TRES MIL CINCUENTISEIS Y 13/100 DOLARES AMERICANOS) Y US$ 4,155.20 (CUATRO MIL CIENTO CINCUENTICINCO Y 20/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea, respectivamente.

El valor de venta fijado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC se redujo a la novena parte en algunos casos. Ello no solo ocurrió con el Lote N° 11D sino también con los dos otros Lotes adjudicados en la Octava Subasta; los Lotes N° 2 y 11A fueron adjudicados a su valor tierra mínimo ascendente a US$ 70.00 (SETENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Que esta actitud del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC ha ocasionado un grave perjuicio que no afecta sólo a CAMPOSOL S.A. y a los demás propietarios adquirentes de lotes sino también al Estado en general y a todos los contribuyentes.

En cuanto a la fundamentación jurídica sostiene la demandante que:

a. Sustentan su pretensión en la normativa correspondiente a la excesiva onerosidad de la prestación, figura que se encuentra en el artículo 1440° del Código Civil. De acuerdo con dicha norma, si la prestación llega a ser excesivamente onerosa debido a acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada puede solicitar al juez que la reduzca a fin de que cese la excesiva onerosidad.

b. El contrato de compraventa celebrado entre CAMPOSOL S.A. Y EL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC sobre los Lotes N° 7B-1 y 7C es claramente un contrato conmutativo ya que ambas partes tenían pleno conocimiento del contenido de sus prestaciones al momento de su suscripción. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC se encontraba obligado a transferir el dominio de dos inmuebles determinados. Por su parte, CAMPOSOL S.A. debía cancelar un precio previamente fijado. Todas las características sobre el cumplimiento de las prestaciones se encontraban reguladas en

la Escritura Pública de fecha 12 de enero de 1998 y, supletoriamente, por el Código Civil.

Bajo estos fundamentos, para CAMPOSOL S.A. este contrato es uno de carácter conmutativo que cumple con el primer requisito legal contemplado en el supuesto de la excesiva onerosidad regulado por nuestro ordenamiento jurídico.

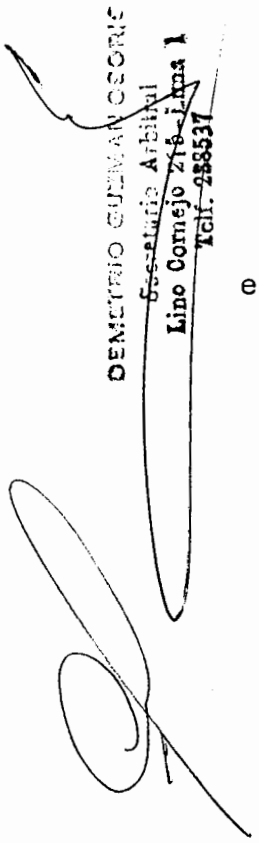
c. Que tomando como criterio el factor tiempo y teniendo en cuenta cuándo debe comenzar la ejecución de un determinado contrato, éstos son calificados como de ejecución inmediata o diferida. En el primer caso las prestaciones son exigibles desde el momento de la celebración del acuerdo. En el segundo caso, el momento inicial de la ejecución del contrato es postergado por un plazo determinado o determinable.

Así el contrato tiene "duración" cuando las prestaciones contenidas en él tienen que ejecutarse necesariamente en el discurrir del tiempo. Es decir, para alcanzar el objeto del contrato las prestaciones deberán prolongarse en el tiempo, en lugar de ejecutarse de manera inmediata. Los contratos de duración pueden, a su vez, subdividirse en dos clases: contratos de ejecución continuada y contratos de ejecución periódica. En los primeros, la prestación se ejecuta ininterrumpidamente durante el plazo del acuerdo. En los segundos, se realizan, de modo fraccionado y con espacios fijos de tiempo entre ellas, varias prestaciones del mismo carácter.

Que en el presente caso, la transferencia de propiedad a favor de la demandante se produjo inmediatamente, sin embargo el pago, en lo que se refiere a la cancelación total del precio, se sigue realizando actualmente. Es decir, la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de enero de 1998 celebrada entre CAMPOSOL S.A. Y EL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC sobre los Lotes 7B-1 y 7C constituye un contrato de duración en su modalidad de ejecución periódica, encontrándose de esta manera dentro del supuesto contemplado en el artículo 1440 del Código Civil.

d. Que no cabe duda alguna que las condiciones bajo las cuales el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC transfirió los Lotes de la Octava Subasta constituyeron hechos extraordinarios e imprevisibles. Son extraordinarios porque no es normal que los lotes de terreno similares sean vendidos en un primer momento a US$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) y US$ 800.00 (OCHOCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea y después a US$ 200.00 (DOSCIENTOS

Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), sin que hayan ocurrido hechos relevantes que generen una variación de tal magnitud. Son imprevisibles porque si un comprador medianamente razonable se hubiere imaginado que el Estado iba a desvalorizar sus activos vendiéndolos a un precio tan irrisorio, no habría celebrado el contrato de compraventa a precios superiores a tres mil dólares americanos por hectárea. Hay que tener en cuenta que la excesiva onerosidad no impide el cumplimiento de la prestación pero la hace odiosa e irritante por su injusticia. Y es por este motivo que la configuración del supuesto legal de la excesiva onerosidad no requiere ser irresistible.



e. La demandante sostiene que la finalidad de esta figura es evitar que, por un acontecimiento producido con posterioridad al contrato, se imponga a una de las partes un excesivo sacrificio. La onerosidad debe ser notoria, colocando al deudor de la prestación en una situación radicalmente distinta a la que tenía al momento en el que celebró el contrato.

CAMPOSOL S.A. adquirió los Lotes N° 7B-1 y 7C al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a la suma de US$ 3,056.13 (TRES MIL CINCUENTISEIS Y 13/100 DOLARES AMERICANOS) y US$ 4,155.20 (CUATRO MIL CIENTO CINCUENTICINCO Y 20/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea respectivamente. Posteriormente, el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC efectuó una subasta en la cual el valor mínimo de tierra por un lote con las mismas condiciones que el de la demandante ascendía a US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLAR4ES AMERICANOS). Como consecuencia de ello, la empresa que obtuvo la buena pro, se vería obligada a pagar únicamente la suma de US$ 750.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

La diferencia de precios generada hace excesivamente oneroso el cumplimiento de su prestación. Que los perjuicios sufridos por la demandada en virtud de la ya mencionada variación de precio son los siguientes:

- El pago de un mayor precio.
- La realización de una menor inversión
- Costos de producción superiores al del competidor
- La salida del mercado por ineficiencia provocada

f. En cuanto a la indemnización solicitada en la demanda se amparan en lo dispuesto por el artículo 1969° del Código Civil. La norma citada contempla los tres requisitos necesarios para

que se genere un caso de responsabilidad civil extracontractual: el daño, el nexo causal y el factor de atribución. La concurrencia de estos tres elementos otorgará a la víctima el derecho a ser indemnizada por el causante del daño.

g. Que nos encontramos frente a un caso de excesiva onerosidad, ya que el pago del precio por el dominio de los Lotes N° 7B-1 y 7C se volvió muy oneroso debido a la conducta del Proyecto Especial Chavimochic. En consecuencia y a fin de restablecer el equilibrio entre las prestaciones, es que solicitan a este Tribunal que ordene la reducción del precio de compraventa de los lotes N° 7B-1 y 7C del Sector IV de las sumas de US$ 3,056.13 (TRES MIL CINCUENTISEIS Y 13/100 DOLARES AMERICANOS) y US$ 4,155.20 (CUATRO MIL CIENTO CINCUENTICINCO Y 20/100 DE DOLARES AMERICANOS) por hectárea a la suma de US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea. Es decir, del precio originalmente acordado al precio en que posteriormente el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC otorgó la buena pro de un lote idéntico.

   Así la reducción del precio solicitada tiene como propósito cesar la excesiva onerosidad generada como consecuencia del actuar irresponsable e imprevisible del PROYECTO ESPECIAL CAHVIMOCHIC, conducta que era imposible prever por parte de un comprador razonable. Si CAMPOSOL S.A. puede adquirir los Lotes N° 7B-1 y 7C bajo las mismas condiciones que los propietarios de la Octava Subasta adquirieron los suyos, entonces la excesiva onerosidad será eliminada y se cumplirá la finalidad contenida en el artículo 1440° de nuestro Código Civil. Es justamente la diferencia de precios existente entre la Octava y la Primera subasta la que origina la excesiva onerosidad de la prestación.

h. En lo referente a la compensación del nuevo precio de venta con los pagos ya efectuados por CAMPOSOL S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC por los Lotes 7B-1 y 7C, deberá operar desde le momento de la celebración de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de enero de 1998. Que se deberá elaborar un nuevo cronograma de pagos teniendo en cuenta el nuevo precio de venta y que respete las fechas, los porcentajes, las garantías, los intereses y las demás condiciones pactadas en el contrato.

   Si luego de efectuarse la compensación, CAMPOSOL S.A. mantiene un saldo pendiente de pago a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, dicho saldo será cancelado de conformidad con el nuevo cronograma de pagos elaborado en

base al monto de precio de compraventa ordenado por el laudo arbitral.

i. Solicitan una indemnización para reparar los daños causados a CAMPOSOL S.A. por la venta de lotes que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC realizara en la Octava Subasta a precios irrisorios. Parte del daño en este caso será probado cuando el laudo emitido en este proceso elimine la excesiva onerosidad y ordene la equivalencia entre el precio de compra por el cual CAMPOSOL S.A. se adjudicó los lotes similares de la Octava Subasta: US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Además consideran que hay daños que no podrán ser reparados con la reducción de precio tales como las mayores inversiones efectuadas, los gastos incurridos en las operaciones financieras necesarias para cancelar los precios acordados, etc. Dichos gasto deberían ser contemplados en la indemnización que este Tribunal ordene

Que los daños sufridos por CAMPOSOL S.A. como consecuencia de la conducta del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC no podrán ser reparados, en todos los casos, a través de la figura de la reducción de la prestación en virtud de la excesiva onerosidad. En efecto, en el caso de los Lotes N° 10.4A-VI y 10.4A-VII los precios de compraventa ya fueron totalmente cancelados. Al no ser aplicable el supuesto de excesiva onerosidad, la indemnización que este Tribunal ordenara deberá tener en cuenta que el daño ocasionado a la demandante se basa en la diferencia de precios existente. Dicha diferencia de precios viene a formar parte del daño patrimonial sufrido por CAMPOSOL S.A.

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral

j. En cuanto al abono de los costos y costas del Proceso Arbitral, la demandante señala que de conformidad con el inciso 4 de la cláusula sexta de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de enero de 1998 y de la cláusula 15 de las Escritura Públicas de Compraventa de fecha 24 de septiembre de 1997, todas ellas celebradas entre CAMPOSOL S.A. y el Proyecto Especial Chavimochic, el Laudo Arbitral debería señalar a quien le corresponden las costas y costos correspondientes al presente arbitraje. Al respecto, el artículo 52° de la Ley General de Arbitraje establece que el laudo arbitral deberá pronunciarse sobre el pago de las costa y costos teniendo en cuenta el resultado o sentido del mismo. En tal sentido, el Tribunal Arbitral deberá ordenar al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC que cubra la integridad de los gatos incurridos por nuestra empresa para la tramitación del presente proceso.

4. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

a. 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. 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 por CAMPOSOL S.A.

b. En cuanto a la indemnización solicitada por la demandante sostienen, que lo que ha solicitado es que se le reconozca por un lado el cumplimento de una supuesta y negada obligación de reducir el precio por los fundamentos de la excesiva onerosidad que alegan y por otro que por los mismos hechos se proceda a indemnizarlos con la suma de US$ 9'601,034.00 por los supuestos daños que les habría causado el hecho que los demandados vendieran "tierras similares" a precios menores a los que ellos pagaron.

Señalan que lo que la demandante pretende es que se le indemnice con una suma que difícilmente hubiera podido percibir de su desarrollo comercial

Que la responsabilidad extracontractual que puede generar una indemnización por los daños que efectivamente hayan sido causados, se sustenta en los actos de un agente generados por negligencia, imprudencia, omisión del deber, culpa o dolo, pero cuando no existe una ejecución contractual de por medio. Esto no es un supuesto aplicable a los hechos vinculados en la demanda.

Sostienen que no puede tolerarse que siendo un arbitraje de derecho, la demanda invoque y pretenda aplicar las normas que corresponden a la Responsabilidad Extracontractual, cuando resulta evidente que su vinculación con ella derivó de un contrato de Compraventa. Que el arbitraje se ha iniciado y se ha seguido según una estipulación en éste contenida y que el vínculo causal que invocan es evidentemente contractual y no extracontractual.

c. En cuanto a la cuestión de fondo, los representantes del Proyecto Especial Chavimochic solicitan que la demanda sea declarada infundada en todos sus extremos ya que la demandante les atribuye el haber vendido dos lotes de terreno que considera idénticos a precios diferentes imputándoles por tal razón haberles causado un daño; y que 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.

d. Al respecto 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 agregando que era más que previsible para cualquier comprador; que dicha reducción en el precio del bien que adquiría o en otros bienes materia de subasta podía ocurrir.

Que cuando se analizan las razones intrínsecas que determinan que los Lotes 7B-1 y 7C o 10 4A-VI y 10 4A-VII y el Lote 11D con el que se comparan sean bienes de características diferentes, y las razones legales y económicas que motivan y justifican la variación del precio base entre las subastas 1ra. y 8va. A decir de la propia CAMPOSOL S.A. origina la excesiva onerosidad de la prestación.

La diferencia entre las tierras conformantes de los denominados lotes 7B-1, 7C y 11D van desde su ubicación, pasando por su extensión, su distancia con los recursos hídricos, (es evidente que las tierras vendidas a CAMPOSOL S.A. tienen mejor y cercano acceso directo) por lo que no son similares sino distintas a las que en posterior subasta se invitaron a ofrecer con un menor precio base.

e. 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.

Que las ventajas de reducir el precio y establecer el pago al contado, aparte de eliminar la existencia de un posible problema de cartera pesada, es que actúa como un elemento precalificador de por si y disminuye los costos de administración. Ese precio de US$ 500.00 (QUINIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por

hectárea equivale a US$ 180.00 (CIENTO OCHENTA Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) por hectárea con pago al contado. Sin embargo no todos los lotes pendientes de subasta tenían las mismas características, por lo que fue necesario establecer criterios que permitieran clasificar a los lotes con el fin de establecer precios básicos diferenciados.

Sostienen que la sustentación de tres categorías de lotes justificaron el establecer tres rangos de precios distintos. Los criterios utilizados se refieren a aspectos técnicos que afectan dos variables: calidad de los suelos y/o terrenos y necesidad de inversiones adicionales. Se llegó a establecer los siguientes rangos de precios: Lotes de categoría I: entre US$ 180.00 y US$ 200.00, Lotes de Categoría II: US$ 100.00 y Lotes de Categoría III: entre US$ 50.00 y US$ 70.00. El Lote 11D es de Categoría I

f. 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. CAMPOSOL S.A. 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 11D en la 8va. Subasta; , lo cual sostienen ocurrió el 16 de junio del 2001, es decir cuando se inició el período de ventas de las Bases de la Octava Subasta Pública Internacional.

g. Que por propia declaración de la demandante los hechos extraordinarios e imprevisibles ocurrieron supuestamente al momento en que se inició el período de venta de las bases de la octava subasta con un precio base de US$ 200.00 por lo que a la fecha de la solicitud de arbitraje que se presentó el 21 de enero del 2002 ya habían transcurrido en exceso el plazo de tres meses, lo que significa que la acción ya había caducado en exceso a la presentación de la solicitud arbitral, más una a la fecha de esta demanda.

5. CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIÓN DE CADUCIDAD

a. Corrido traslado de la excepción CAMPOSOL S.A. 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 prestaciones. Que el supuesto escrito 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 1ra. Subasta) se produce en el momento en que el mercado es consiente del precio del lote gemelo y en consecuencia se reduce el valor económico de su propiedad.

b. Sostiene 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 adquirientes en las subastas anteriores 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 en el tiempo..

Que la ventaja en que fueron colocados los propietarios de la Octava Subasta en relación a los demás inversionistas sigue surtiendo efectos ya que todos los daños descritos en su demanda todavía no pueden ser superados.

c. Según la contestación y lo sostenido por el estudio Bullard , "lo que debe desaparecer para que comience a correr el plazo de prescripción no es la desproporción del evento sino el evento que la genera". Es así que en el presente caso el evento genera la desproporción es la inscripción en los Registros Públicos de las transferencias de los lotes de terreno de la Octava Subasta o los contratos de compraventa respectivos. Ambos supuestos se encuentran vigentes y generando efectos. Los adquirentes mantienen obligaciones pendientes de cumplimiento frente a los

demandados, razón por la cual no se puede sostener que el contrato haya cumplido todos sus efectos.

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 14 de febrero del 2002 en que CamposoL.S.A 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

Se fijaron como puntos controvertidos que deberán esclarecerse en este proceso los siguientes:

a. Si es que el Proyecto Especial Chavimochic debe reducir el precio de compra venta de los Lotes No. 7B-1 y 7C del sector III, ubicados en el distrito y provincia de Virú, departamento de La Libertad del precio de compra venta a la suma de US$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), por hectárea.

b. Si es que procede la compensación del nuevo precio de venta ordenado por el laudo arbitral, con los pagos ya efectuados por Camposol S.A., a favor del Proyecto Especial Chavimochic correspondientes a los Lotes No. 7B-1 y 7C del Sector III.

c. Si es que el Proyecto Especial Chavimochic debe pagar una indemnización ascendente a la suma de US$ 9'601,034.00 (NUEVE MILLONES SEISCIENTOS UN MIL TREINTICUATRO Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS), por concepto de los daños sufridos como consecuencia de la compra de los Lotes No. 7B-1 y 7C del Sector III así como los Lotes No. 10.4A VI y 10.4A VII del Sector IV y por la venta que efectuará posteriormente el Proyecto Especial Chavimochic de lotes similares.

d. Si es que corresponde el pago de los costos y costas del presente proceso arbitral y que parte debe abonarlos.

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 17 de junio del 2002.

SEGUNDO.- Que la actora contradice la excepción deducida, manifestando, 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 2002 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 14 de febrero 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 2 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 de los lotes denominados 7B-1 y 7C, del precio pactado en el respectivo contrato de compra venta a la suma de US$200.00 por hectárea; y el segundo, relacionado con el primero, es examinar y declarar si procede o no declarar que se compense los precios nuevos de venta que se ordene en el laudo arbitral ya que los pagos efectuados por Camposol S.A. cubren los montos que deberán señalarse en el referido Laudo.

QUINTO.- Que, respecto de estos puntos, la actora sostiene que adquirió los referidos lotes en la Subasta Pública Número Uno y que ella para adquirirlos ofertó y pagó o está pagando la parte que constituye los precios de

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Line Comercio 2da Lima 1

las cantidades referidas en el punto 3.d de la parte expositiva del presente Laudo.

SEXTO.- 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 D fue vendido a US$200.00 por hectárea a diferencia de los exorbitantes precios que ella tuvo que abonar para adquirir terrenos similares.

SETIMO.- Que, según indica la actora, es justamente la similitud que existe entre el Lote 11 D y los lotes que ella ha adquirido lo que hace ridícula la variación de precios mínimos de tierras de la Primera a la Octava Subasta, por cuanto esos tres 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 11D fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un precio mínimo de valor de tierra de US$200.00 por hectárea mientras que los suyos fueron subastados con un precio base mínimo de US$800.00 por hectárea y le fueron adjudicados por US$3,056.13 y US$4,155.20 por hectárea respectivamente, lo que ocurrió no solo con este lote 11 D sino, también, con los otros dos lotes adjudicados en la Octava Subasta, a saber, los lotes 2 y 11 A que fueron adjudicados a US$70.00 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;

OCTAVO.- 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

NOVENO.- 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 discurrir 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 sus inmuebles, 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.- 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$4,000.00 por hectárea; no siendo normal que un lote de terreno similar a los de su propiedad sea subastado en un primer momento a US$800.00 por hectárea y en otro a US$200.00; todo lo cual se traduce en que la porción diferida del precio así pagado 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 PRIMERO.-: 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 agua 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 SEGUNDO.- 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 adquiría o en el de otros bienes podía ocurrir por ser materia de subasta;

DECIMO TERCERO.- Que, en efecto, señala la demandada, existen diferencias sustanciales entre las tierras conformantes de los lotes adquiridos por Camposol S.A., con las de las lotes ofrecidos en la Octava Subasta 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-D 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 CUARTO.- 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 contratos de compra venta que si bien son conmutativos no son, 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 contratos de ejecución inmediata que se perfeccionan 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 contratos de ejecución diferida;

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Line Correo 215 - Line 1

DECIMO QUINTO.- Que, prosigue la demandada, los hechos expuestos en la demanda no son extraordinarios ni imprevisibles, pues en los términos de los contratos 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 aquellos, 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 SEXTO.- 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 sus ofertas por lo que los contratos correspondientes no son unos cualquiera sino que en ellos la formación 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 SETIMO.- 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 Privado 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.

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lima Cercio 215 - Lima 1

DECIMO OCTAVO.- 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..."

Agregan los autores: ".... 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 intervjene; 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 Campo sol S.A. 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, dicen dichos autores: "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.

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lima Consejo 346 Lima 1

Que, en consecuencia, este Tribunal estima que el contrato de compraventa celebrado entre el Proyecto Especial Chavimochic con la empresa Campo sol S.A. 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 diferidas, 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.

DECIMO NOVENO.- Que, por otro lado, este Tribunal estima que los contratos de compraventa celebrados entre el Proyecto Especial Chavimochic con la empresa Camposol S.A. por los inmuebles materia de esta controversia, si bien son por su naturaleza conmutativos, son, también, en cuanto a las prestaciones del comprador, de ejecución diferida, 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, son susceptibles de ser afectados 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 de los contratos

de compraventa suscritos con el Proyecto Especial demandado, por lo que, dando por sentado este hecho connotativo de dichos contratos respecto a las prestaciones pendientes que tienen carácter de diferidas, 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.

VIGESIMO.- Que, tanto en el documento presentado como prueba por el demandante como Anexo 1-H, páginas 25 a 41 perteneciente al Estudio realizado por la Compañía Mercados y Norandina S.A., como en el Anexo 3 de la Contestación de la Demanda, páginas 5 a 7, perteneciente al Estudio elaborado por los Abogados Bullard/Falla/Escurra/Rivarola, en párrafos que no han sido cuestionados por ninguna de las partes, se aprecia que 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;

VIGÉSIMO PRIMERO.- Que, asimismo, la compañía Camposol S.A., adquirió los Lotes 7 B 1 y 7 C, 10.4A VI y 10.4A VII ubicados dentro de la zona de la Irrigación Chavimochic en Subasta Pública No. 1 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 en la Primera Subasta se vendieron lotes de los Sectores IV y III a precios promedio de US$4,004, US$2,002 y US$3,106; en la Subasta Segunda lotes de los Sectores IV y V a precios promedio de US$1,247, US$1,508, US$2,601 y US$603; en la Subasta Tercera, lotes del Sector V a US$1,028; en la Subasta Cuarta, lotes de los Sectores I y V a US$402 y US$1,173; en la Subasta Quinta, lotes de los Sectores IV, III y V a US$485, US$1,569 y US$534; en la Subasta Sexta, lotes de los Sectores IV a US$1,572 y 3,266; en la Subasta Sétima se vendieron lotes de los Sectores II y V a US$110, US$201, US$101 y US$112; y en la Subasta Octava se vendieron lotes de los Sectores I y V a US$70.00 y US$200.00;

VIGESIMO TERCERO.- Que, se había determinado para la Primera Subasta que existían tres tipos de lotes en el Sector IV que son el Sector IV A en el que estaban los lotes que contaban con infraestructura para la distribución de agua y no requerían bombeo de aguas para su uso; Sector IV B en el que estaban los lotes que tenían infraestructura para la distribución de agua pero requerían bombeo de las aguas para su uso; estableciéndose también el Sector IV C, el Sector I, el Sector II y el Sector III en los que estaban los lotes que no contaban con infraestructura para la distribución de agua; remarcándose que en los Sectores IV A y IV B los precios de venta del primero variaron de US$6,510 en la Subasta Primera a US$1,312 en la Subasta Segunda; mientras que en el Sector IV B el precio de adjudicación varió de US$2,072 por hectárea de la Subasta Primera a US$906 por hectárea en la

Subasta Quinta; en el Sector IV C el precio de venta de US$514 por hectárea se logró obtener en promedio en la Subasta Quinta; en el Sector I, el precio base mínimo fue de US$800 p/ha, bajando a US$400 p/ha en las Subastas Quinta y Sexta y para la Sétima el precio base bajó a US$70 p/ha y se logró vender un lote a US$402.00 p/ha en la Subasta Cuarta, sin registrarse nuevas ventas posteriores hasta la Subasta Octava en que se vendió el lote 2 a US$70.00 p/ha; en el Sector IV y en el Sector III se ofrecieron en la Primera Subasta tierras a precios bases de US$1,500 y US$1,800 por hectárea para el IV y US$800 para el Sector III; adjudicándose durante ella todos los lotes a precios de US$879 p/ha como mínimo y US$5,846/ha como máximo siendo los lotes del Sector III más atractivos por tener un área neta promedio de 800 hectáreas; en el Sector V, los lotes se comienzan a ofrecer en la Subasta Segunda a un precio base de US$600/ha, rebajándose a US$500 en la Subasta Tercera, Cuarta y Quinta y a US$400 en la Subasta Sexta reduciéndose a precios mínimos variables de US$100, 70 y 200 en las Subastas Sétima y Octava; en la Cuarta Subasta se llegó a vender un lote a US$2,510/ha y otro a US$100/ha en la Sétima Subasta, en tanto que en la Subasta Octava se vendió el lote 11 D, que pertenece al Sector V, en la cantidad de US$200/ha, subasta ésta en que se vendió también el Lote No. 2 del Sector I a US$70.00 por hectárea.

VIGESIMO CUARTO.- Que por los precios bases consignados en la Subasta Octava, especialmente el del Lote 11 D y por los resultados de ésta la demandante plantea su acción, por cuanto asevera que el precio de adjudicación a US$200.00/ha frente a los significativos y mayores precios pagados por ella por los inmuebles objeto de los contratos celebrados con el Proyecto, aduciendo que estos hechos son los causantes de los daños sufridos por ella en su valor patrimonial inmobiliario.

VIGESIMO QUINTO.- Que conforme es de verse en los cuadros anexos presentados como parte de la Prueba 1 I del escrito de la demanda, el lote 11 D que pertenece al Sector V fue ofrecido en la Subasta Cuarta, con un precio base de US$500.00 por hectárea, y al no presentarse comprador, volvió a ser ofrecido en la Subasta Sexta, esta vez con un precio base de US$400.00 por hectárea, sin resultado positivo; siendo vendido recién en la Subasta Octava a un precio de US$200.00 por hectárea;

VIGÉSIMO SEXTO.- Que, asimismo en las primeras subastas se requería aceptar ciertos compromisos de inversión en plazos máximos de dos años para los lotes del Sector IV y tres años para los otros Sectores mientras que en la Subasta Octava, en lo que se refiere en forma especial para el Lote 11 D, se exige un patrimonio mínimo de US$2'200,000 para quien lo deseara adquirir y un compromiso peculiar de inversión que se describe en los Anexos 10 A y 10 B de las Bases, consistente en el compromiso de construir un sistema de conducción y distribución de agua de regadío, a partir de la toma 11 D existente con capacidad de 30 m3/segundo, revestido o de tubería, que permita abastecer a uno o más sedimentadores y/o reservorios a partir de los cuales se debe construir la infraestructura menor de riego dentro del lote; y, asimismo, habilitar dentro del lote una superficie no menor de 750 hectáreas, y subdividirlas en parcelas no menores de 25 hectáreas, con infraestructura

menor de riego y su respectivo hidrante en la cabecera de la parcela, para luego venderlas; todo lo cual, aparte de la calidad del suelo y la cercanía de la fuente de agua, constituye una notoria diferencia y justifica la menor cantidad del precio de la tierra;

VIGESIMO SETIMO.- Que, los lotes agrupados conforme a los Sectores antes indicados, se subastaron en ocho ocasiones, y durante ellas, 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 y 11 D que habían quedado sin vender eran 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;

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 215 - Lima 1

VIGÉSIMO OCTAVO.- 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;

VIGÉSIMO NOVENO.- 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 bases mínimos a los que se cotizan los bienes suban por efecto de una mayor demanda o bajen si ésta es menor o si, no habiéndose obtenido compradores en una subasta, ésta se repite a precios necesariamente menores como lo disponen los arts. 19 y 16 del D. Legislativo No. 674 que rige estas subasta por lo que, en consecuencia, las compras hechas por subasta están sujetas a dichos riesgos y éstos se presumen conocidos por todos quienes intervienen en esta clase de adquisiciones derivadas de un mismo Proyecto de Irrigación, debiendo remarcarse en ese sentido lo resuelto por Ejecutoria Suprema del 17 de noviembre de 1989 pronunciado en el proceso judicial seguido por Don Apoleón Ferrer con la Asociación Pro Vivienda Naranjal sobre nivelación de precio por la que se declaró infundada la demanda en un caso análogo.

Al respecto el Art. 1389 del Código Civil establece que "en la subasta la convocatoria es una invitación a ofrecer y las posturas son las ofertas. La obligatoriedad de cada postura cesa desde que se formula otra mejor. El Contrato se celebra cuando el subastador adjudica la buena pro al postor que hasta ese momento ha formulado la mejor oferta válida".

TRIGESIMO.- Que siendo esto así, no son acontecimientos extraordinarios ni imprevisibles los ocurridos con ocasión de la Octava Subasta donde se vendieron lotes a precios inferiores en relación con subastas anteriores, máxime si se trataba de terrenos que por sus peculiares condiciones no se pudieron vender en los primeros intentos, teniendo que ser objeto de rebajas conforme a ley y de nuevas condiciones para lograr ese propósito.
Imprevisible, conforme al diccionario enciclopédico de Guillermo Cabanellas (Tomo IV) es "lo que no puede ser previsto en el orden normal de los sucesos y del pensamiento humano, fuera de los casos expresamente mencionados en la Ley o insertos en la obligación, nadie responde de los acontecimientos que no hubieran pedido preverse".

TRIGÉSIMO PRIMERO.- Que, por lo tanto, la COPRI ha actuado de conformidad con el art. 16 del D. Leg. 674, aplicable por mandato del art. 19 de éste, según el cual cuando, pese a haberse adoptado precios bases menores en más de una ocasión, no se han presentado ofertas o éstas no han alcanzado el precio base, ese organismo puede establecer la suspensión de nuevas subastas y decidir otra modalidad para la transferencia y, de ser necesario, para el pago del precio, incluyendo la venta directa y el pago diferido,

TRIGÉSIMO SEGUNDO.- Que en ese orden de ideas, se llega así a la convicción de que el comportamiento por COPRI para esta Octava Subasta y las acciones desarrolladas tienen sustento legal y material y se insertan dentro de la mecánica usual de los procesos de subasta y no son, por tanto, actos extraordinarios ni imprevisibles que conviertan las prestaciones debidas por la demandante en excesivamente onerosas, las que no han cambiado en si mismas con relación al valor del bien que se adquirió ni de la cuantía del precio fijado por ella misma en su oferta ni, tampoco, por efecto de las condiciones y el precio resultantes de la Octava Subasta si, además, se considera que en ésta se subastó bienes con características diferentes e inferiores; razones éstas que llevan a la convicción de que no son amparables los puntos primero, segundo y terceros controvertidos.

TRIGESIMO TERCERO.- Que, en cuanto a la demanda de indemnización por daños y perjuicios es de observar que la actora los sustenta en las reglas de la responsabilidad extracontractual, esto es, en el art. 1969 del Código Civil considerando que se trata de hechos ejecutados por la demandada fuera de la relación contractual derivada de los contratos celebrados por ellos mediante escrituras públicas del 24 de Setiembre de 1997 y 12 de Enero de 1998, ante la Notario Público Dra. Lina del Carmen Amayo Martínez; que este Tribunal Arbitral se ha conformado e instalado de acuerdo con las cláusulas 15ava y 16ava; respectivamente, de los mencionados

contratos para resolver las controversias que se susciten entre las partes sobre la interpretación, ejecución, cumplimiento o validez del mismo y no para cuestiones diferentes y que, en consecuencia, este Tribunal no está en capacidad de pronunciarse en ninguna forma sobre el punto de la demanda concerniente al pago de una indemnización extra contractual;

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 Camposol S.A.; Improcedente en la vía arbitral en el extremo de la demanda que solicita indemnización por responsabilidad extra contractual 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

Lo que notifico a Ud. conforme a ley.

Lima, 17 de Octubre del 2002.

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 215-Lima 1
Telf. 288537

El voto del señor Arbitro doctor Luis Felipe Almenara Bryson es el siguiente:

PRIMERO:

DECLARA, de acuerdo con los otros dos señores Arbitros y reproduciendo sus fundamentos infundada la excepción de caducidad deducida por el Proyecto Especial Chavimochic; improcedente en la vía arbitral la demanda de daños y perjuicios 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.

SEGUNDO:

DECLARA, que en cuanto a los extremos de la demanda relativos a la reducción de precio por excesiva onerosidad de la prestación y de la compensación del nuevo precio con las pagos ya efectuados por CAMPOSOL S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el Arbitro que suscribe sostiene que es **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por CAMPOSOL S.A., por lo siguiente:

a.- que es por la compraventa del lote 11 D que la demandante plantea su acción, por cuanto asevera que el precio de adjudicación a doscientos dólares la hectárea frente a los tres mil cincuentiseis punto trece dólares por hectárea pagados por ella por el inmueble Lote 7B-I – Sector III y cuatro mil ciento cincuenticinco punto veinte dólares por hectárea por el inmueble Lote 7C – Sector III que fueran objeto del contrato celebrado con el Proyecto el día doce de enero de mil novecientos noventiocho es lo que causa la excesiva onerosidad de la prestación.

b.- que de la prueba actuada por ambas partes, y en especial de la inspección ocular realizada por todos los miembros del Tribunal Arbitral, se advierte que se trata de bienes que poseen características distintas bien marcadas ya que el lote 11 D forma parte del Sector V de la Irrigación considerada como zona que no contaba con infraestructura de riego cercana, estando ubicado a una distancia de nueve kilómetros aproximadamente del punto de captación de agua constituido por el canal madre, por lo que, según lo admitido por las partes, requeriría que se construya una vía de conducción de agua de diecisiete kilómetros aproximadamente; en tanto que los lotes de propiedad de la demandante son colindantes, los dos cuentan con toma de captación en el Canal Madre y tienen acceso directo desde la carretera Panamericana Norte.

Secretario Arbitral
Lima Cornejo 216 - Lima 1
Tel. 28537

c.- que, por otra parte, la parte baja del Lote 11D colinda con el Océano Pacífico, lo que le da a los suelos la característica de salinidad y la presencia de dunas, en cambio los lotes de la demandante poseen suelos con una mejor topografía y por tanto con mejor aptitud para ser desarrollados.

LUIS FELIPE ALMENARA BRYSON
ARBITRO

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 215-Lima 1
Telf. 288537

ASUNTO: CAMPOSOL SA CON PROYECTO [illegible] CHIMOCHIC SOBRE EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACION Y OTRAS PRETENSIONES.

Lo que notifico a Ud. conformea ley,con el laudo expedido.- Lima,17 de Octubre del 2002.

DEMETRIO GUZMAN OSORIO
Secretario Arbitral
Lino Cornejo 215-Lima 1
Telf. 288537