

## LAUDO ARBITRAL DERECHO

### PARTES:

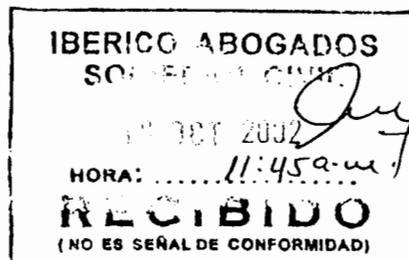
- PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
- SOL PRODUCE S.A.

### TRIBUNAL ARBITRAL:

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

### RESOLUCIÓN N° 36

Lima, 14 de Octubre de 2002



### VISTOS:

#### I CUESTIONES PREVIAS A LA EXPEDICION DEL LAUDO ARBITRAL-

Antes de laudar este Tribunal considera necesario declarar que:

- El Tribunal se conformó y se constituyó según los términos del convenio arbitral contenido en el contrato suscrito por las partes;
- 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;
- Que ambas partes han presentado sus posiciones arbitrales correspondientes dentro de los plazos fijados en el Reglamento aprobado por el Tribunal Arbitral;
- Que las partes han ejercido a cabalidad sus derechos y fueron tratadas por el Tribunal con total imparcialidad otorgándoseles las mismas condiciones de defensa;
- Que ambas partes han tenido la oportunidad para presentar y actuar sus medios probatorios y para sustentar sus alegatos escritos y verbales; y
- 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

DEMETRIO GUZMAN OSORIO  
Secretario Arbitral  
Linea Correo 019 Lima 1  
Telf. 288531

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:

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

- a. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC reduzca el precio de compraventa del inmueble denominado "Complejo Agroindustrial de Chao", ubicado en el distrito de Chao, Provincia de Virú, departamento de la Libertad, en cuanto el valor de la tierra, 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 SOLPRODUCE S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC correspondientes al lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao".
- c. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC debe pagar una indemnización ascendente a la suma de US\$ 2'760,320.66 (DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE Y 66/100 DOLARES AMERICANOS), como indemnización por los daños sufridos como consecuencia de la compra del denominado "Complejo

DEMETRIO GUZMAN OSORIO  
 Abogado Arbitral  
 Calle Comercio 215 - Libac 1  
 Lima 18107

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the text of item 'a'. Below it, there are two smaller, more fluid handwritten initials or marks.

Agroindustrial de Chao" por parte de SOLPRODUCE S.A. y la posterior adjudicación del lote 11D en la octava subasta.

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

Funda su demanda en los siguientes hechos:

- a. Que con fecha 28 de octubre de 1998 se realizó la subasta del Lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao". De acuerdo a las bases de esta subasta el valor mínimo de la tierra por hectárea ascendía a US\$ 1,200.00 (MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Que en el acto de presentación de los sobres la empresa SOLPRODUCE S.A. presentó una oferta económica ascendente a US\$ 3,001,100.00 (TRES MILLONES UN MIL CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), de los cuales US\$ 2,406,100.00 (DOS MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) correspondían a las tierras agrícolas del Lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao", lo cual significaba el pago de US\$ 1,441.86 (MIL CUATROCIENTOS CUARENTIUNO Y 86/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea.

- b. Que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC le adjudicó el lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao", el mismo que se encontraba inscrito en la ficha N° PR 27144 del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad. Dicha transferencia se formalizó mediante Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de abril de 1999 otorgada ante el Notario Público Manuel Reátegui Tomatis. En calidad de contraprestación por la compra del inmueble SOLPRODUCE S.A. se comprometió a cancelar la suma de US\$ 3,001,100.00 (TRES MILLONES UN MIL CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS). Dicho monto de conformidad con la cláusula sexta de la Escritura Pública sería cancelado de la siguiente manera:

- Una cuota inicial al momento de la firma de la minuta correspondiente la suma de US\$ 381,100.00 (TRESCIENTOS OCHENTIUN MIL CIEN Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).
- El saldo ascendente a US\$ 2,620,000.00 (DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTEMIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), que serían financiados con la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 20 cuotas semestrales consecutivas, con un período de gracia de cuatro años, contados a partir de la suscripción del contrato.

DEMETRIO GUZMAN OSORCO  
 Secretario Arbitral  
 Miro Toranzo 113 - Lima 1  
 Tel. 282537

- c. 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.

- d. 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 SOLPRODUCE S.A. tuvo que cancelar por un terreno similar. La demandante llegó a pagar precios por hectárea que llegaron a los US\$ 1,441.86 (MIL CUATROCIENTOS CUARETIUN Y 86/100 DOLARES AMERICANOS) por el terreno denominado "Complejo Agroindustrial de Chao)
- e. Que es justamente la similitud que existe entre el Lote 11D y el Lote 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, el Lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" fue subastado con un precio mínimo de US\$ 1,200.00 (MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea y adjudicado a US\$ 1,441.86 (MIL CUATROCIENTOS CUARENTIUN Y 86/100 DOLARES AMERICANOS).

El valor de venta fijado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC se redujo a la sexta 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

SECRETARÍA DE ASESORIA JURÍDICA  
LINEA CONSEJO ELABORADA I  
TEL. 28527

SECRETARÍA DE ASESORIA JURÍDICA

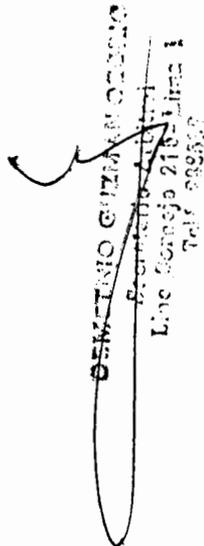
LINEA CONSEJO ELABORADA I

TEL. 28527

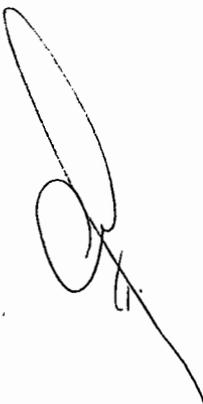
valor tierra mínimo ascendente a US\$ 70.00 (SETENTA Y 00/100 DOLARES AMERICANOS).

Que esta actitud del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC ha ocasionado un grave perjuicio que no afecta sólo a Solproduce 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 SOLPRODUCE S.A. Y EL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC sobre el denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" 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, SOLPRODUCE 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 abril de 1999 y, supletoriamente, por el Código Civil.

Bajo estos fundamentos, para SOLPRODUCE 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 transcurrir 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 abril de 1999 celebrada entre SOLPRODUCE S.A. Y EL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC sobre el denominado lote "Complejo Agroindustrial de Chao" 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.

DEMANDANTE GIZMAN OSORIO  
 Sucesión Arbitral  
 Lina Gonzalo N. - Lina I.  
 Telf. 283357

- 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\$ 1,200.00 (MIL DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) y después a US\$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea, es decir, con una reducción del 83.3% de su precio 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.

SOLPRODUCE S.A. adquirió el lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a la suma de US\$ 1,441.86 (MIL CUATROCIENTOS CUARENTIUN Y 86/100 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 DOLARES AMERICANOS). Como consecuencia de ello, la empresa que obtuvo la buena pro, se vería obligada a pagar únicamente la suma de US\$ 746,748.00 (SETECIENTOS CUARENTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTIOCHO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por un terreno de 2000 hectáreas más grande que el Lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao".

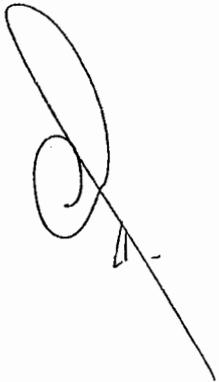
La diferencia de precios generada hace excesivamente oneroso el cumplimiento de su prestación. Que los perjuicios sufridos por la demandada en virtud de la ya mencionada variación de precio son los siguientes:

- 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 del denominado Lote "Complejo Agroindustrial de Chao" 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 del lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" de las sumas de US\$ 1,441.86 ( MIL CUATROCIENTOS CUARENTIUN Y 86/100 DOLARES AMERICANOS) por hectárea a la suma de US\$ 200.00 (DOSCIENTOS Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) por

DERRIBO GUEZMAN OSORIO

Sancti Spiritu  
Lino Cornejo 201-110001  
Tel. 000000




hectárea. Es decir, del precio 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 CHAVIMOCHIC, conducta que era imposible prever por parte de un comprador razonable. Si SOLPRODUCE S.A. puede adquirir el lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" 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.

DELEGADO GENERAL DONATO

Arbitral

Line Borrojo 215-Lima I

Tel. 253537

- h. En lo referente a la compensación del nuevo precio de venta con los pagos ya efectuados por SOLPRODUCE S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC por el Lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao", deberá operar desde el momento de la celebración de la Escritura Pública de Compraventa de fecha 12 de abril de 1999. 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, SOLPRODUCE 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 Solproduce 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 SOLPRODUCE 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. Dicho gasto

es

debería ser contemplado en la indemnización que este Tribunal ordene

En cuanto al abono de los costos y costas del Proceso Arbitral, la demandante señala que de conformidad el artículo 52° de la Ley General de Arbitraje establece el laudo arbitral deberá pronunciarse sobre el pago de las costas 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 gastos incurridos por nuestra empresa para la tramitación del presente proceso.

#### 4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

- a. En su escrito de contestación a la demanda el Proyecto Especial Chavimochic solicita 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 SOLPRODUCE S.A.
- b. En cuanto a la indemnización solicitada por la demandante sostienen que, lo que ha solicitado la demandante, es que se reconozca por un lado el cumplimiento 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\$ 2'760,320.66 (DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE Y 66/100 DOLARES AMERICANOS) por los supuestos daños que les habría causado el hecho que los demandados vendieran "tierras similares" a precios menores a los que ellos pagaron.

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.

SECRETARÍA  
Lino Cornejo 21  
Telf. 288331

WR

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 haberle causado un daño por tal razón; y que además de desconocer las características de los lotes de terrenos que compra, 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 y que era más que previsible para cualquier comprador; que el denominado Lote "Complejo Agroindustrial de Chao" y el Lote 11D 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 origina la excesiva onerosidad de la prestación.

El lote comprado por SOLPRODUCE S.A. no tiene características similares con el lote 11D; la diferencia va desde su ubicación, pasando por su extensión, su distancia con los recursos hídricos, lo que no tienen las tierras 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. Señalan que el anterior adjudicatario TOMANOR, realizó siembras y cosechas de tomate industrial y maíz en un área considerable y que por lo tanto realizó mejoras en el suelo.

Que además SOLPRODUCE S.A. cuenta con presión suficiente y necesaria para realizar el riego presurizado con presión natural. La topografía de su lote era plana, con suelos con aptitud agronómica para cualquier tipo de cultivo, inclusive para desarrollar los cultivos más exigentes. Por estas razones que el monto de la inversión para hacer productivas las tierras del lote 11D era mayor ya que tenían mayores restricciones de cultivo.

e. Sobre la formación del precio la demandada sostiene que este no se determinó en base a criterios arbitrarios. El CEPRI Tierras consideró que uno de los incentivos para promover la inversión

DEMETRIO GUTIERREZ ROSARIO

Secretario Ejecutivo

Lino Cornejo 218-Línea 1

Telf. 222537

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.

- 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.

SOLPRODUCE 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.

Que aun así en el peor de los supuestos, dado que esta subasta ocurrió el 25 de octubre del 2001 mientras que la solicitud de arbitraje se presentó el 7 de febrero del 2002, transcurrieron más de tres meses desde los eventos, lo que significa que la acción ya había caducado en exceso a la presentación de la solicitud arbitral y más aun a la fecha de la demanda que contestan.

##### 5. CONTESTACIÓN A LA EXCEPCIÓN DE CADUCIDAD:

- a. Corrido traslado de la excepción SOLPRODUCE 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

  
 Secretario Arbitral  
 Linae Cornejo 213-Alinea 1  
 Tel. 228537





compra venta a la suma de US\$ 200.00 (DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS), por hectárea.

- Si es que se debe ordenar la compensación del nuevo precio de venta que ordene el laudo arbitral, con los pagos ya efectuados por SOLPRODUCE S.A. a favor del Proyecto Especial Chavimochic correspondientes al lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao"
- Si es que el Proyecto Especial Chavimochic debe pagar a la demandante una indemnización ascendente a la suma de US\$ 2'760,320.66 (DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL TRESCIENTOS VEINTE Y 66/100 DOLARES AMERICANOS) por concepto de los daños sufridos como consecuencia de la compra del lote denominado "Complejo Agroindustrial Chao" por parte de la actora y por la venta que efectuara posteriormente el Proyecto Especial Chavimochic de lotes similares.
- 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, 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

COMANDO EN JEFE  
SECRETARÍA GENERAL  
SECRETARÍA ASISTENCIAL  
Edificio 210  
Lima 1  
Tel. 288537

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 23.2 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 y en todo caso, dichos hechos, independientemente de su naturaleza, continúan; 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 "Complejo Agroindustrial de Chao", del precio pactado en el contrato de compra venta suscrito con la demandada, a la suma de US\$200.00 por hectárea; y el segundo, relacionado con el primero, es examinar y declarar si procede o no compensar el precio nuevo de venta que podría resultar con los pagos ya efectuados por Sol Produce S.A.

**QUINTO.-** Que, respecto de estos puntos, la actora sostiene que adquirió el referido complejo mediante subasta pública del 28 de octubre del año 1998, en la que el precio base mínimo de la tierra por hectárea había sido fijado en US\$1,200.00 y que ella hizo una oferta económica para adquirirlo de US\$3'001,100 (Tres millones mil cien dólares americanos) de los cuales US\$2'406,100 (Dos millones cuatrocientos seis mil cien y 00/100 dólares americanos) correspondían a las tierras agrícolas del lote o sea US\$1,441.80 (Mil cuatrocientos cuarentiuno dólares americanos) por hectárea; en tanto que la diferencia se aplicó al pago de la planta industrial, terreno industrial, edificaciones y obras complementarias, maquinarias, equipos y demás bienes muebles y el Impuesto General a las Ventas; formalizándose dicha compra venta por escritura pública del 12 de abril de 1999 ante el Notario Público Dr. Manuel Reátegui Tomatis celebrada entre el Proyecto Especial Chavimochic con la adjudicataria Agrícola Maturín S.A. que luego cambió de denominación adoptando el nombre de Sol Produce S.A., según aparece en el Anexo 1 - I de la Demanda;

DEMETRIO GUZMAN ROSADO  
 Secretario Arbitral  
 Lima Cornejo 218 - Lima 1  
 Telf. 255537

**SEXTO.-** Que en el citado instrumento público consta que la contra prestación de la demandante por la compra del mencionado inmueble consistió en cancelar la suma total de US\$3'001,100 pagadero mediante una cuota inicial de US\$381,100 (Trescientos ochentuno mil cien dólares americanos) al momento de la firma de la minuta de dicha escritura; y el saldo, ascendente a US\$2'620,000 (Dos millones seiscientos veinte mil dólares americanos) financiados bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 20 cuotas semestrales consecutivas, con un período de gracia de cuatro 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 D fue vendido a US\$200.00 por hectárea a diferencia del exorbitante precio de US\$1,441.00 que ella tuvo que abonar para adquirir un terreno similar como es el denominado Complejo Agroindustrial del Chao;

**OCTAVO.-** Que, según indica la actora, es justamente la similitud que existe entre el Lote 11 D y el lote que ella ha adquirido lo que hace ridícula la variación de precios bases 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 11D fue subastado y adjudicado en la Octava Subasta con un precio mínimo de valor de tierra de US\$200.00 (Doscientos dólares americanos) por hectárea mientras que el suyo fue subastado con un precio base mínimo de US\$1,200 (Mil doscientos dólares americanos) y fue adjudicado a US\$1,441.86 (Mil cuatrocientos cuarentiuno dólares americanos) por hectárea, o sea la sexta parte, 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 (Setenta dólares americanos) por hectárea, 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 adquirentes de lotes, al Estado en general y a los contribuyentes;

**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

DEMETRIO GUZMAN OSORIO  
 Secretario General  
 Lima - Correo 2000  
 2000

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 produce 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\$1,200.00 (Mil doscientos dólares americanos) y en otro a US\$200.00 (Doscientos dólares americanos) es decir, con una reducción del 83.3% 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\$3,000 (Tres mil dólares americanos) por hectárea; no siendo normal que un lote de terreno similar al de su propiedad sea subastado en un primer momento a US\$1,200.00 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 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) realizando su transferencia al sector privado, la que se inicia en el mes de agosto de 1997, mediante procesos de subastas públicas, habiéndose

DEMETRIO SUAREZ  
 Secretario  
 Linea Verde  
 Telf. 2-252-1

*Handwritten signature*

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 estos dos puntos controvertidos, la demandada niega la pretensión del demandante señalando que la reducción del precio ocurrida 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, agregando que hay razones intrínsecas que determinan que el lote denominado "Complejo Agroindustrial de Chao" y el lote 11 D, que se comparan, sean bienes de características diferentes.

**DECIMO CUARTO.-** Que, en efecto, señala la demandada, existen diferencias sustanciales entre las tierras conformantes de los referidos lotes del "Complejo Agroindustrial de Chao" que van desde su ubicación y extensión hasta su distancia con los recursos hídricos por lo que no son similares sino distintas a las que en posterior subasta se invitaron 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; agregando que el inmueble vendido a Sol Produce S.A. no es un simple lote de terreno sino un complejo agroindustrial con infraestructura de riego a nivel cabecera de lote y otros equipos adicionales de riego instalados, con una fábrica en funcionamiento e instalaciones de energía eléctrica; mientras que el lote 11 D se halla situado a unos 9 kilómetros del punto de captación de agua y sin energía eléctrica por lo que, para tener agua, se deberá construir una vía de conducción de 15 kilómetros; que asimismo, sus propietarios estarán en la obligación de lotizar y vender el 25% de la superficie neta y estarán obligados a adquirir equipos de bombeo de agua, siendo los suelos de la parte baja, junto al Océano Pacífico, salinos y con topografía ondulada;

**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;

DEMETRIO CUEVA ESCOBAR  
 Secretario  
 Linea Correo 216-Línea 1  
 Tel. 33357

**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, relevando 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 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

D. TRIBUNAL ARBITRAL  
Secretaría Arbitral  
Luis Antonio Alvarado  
Tel. 26507

WR

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; y por D. L. 25889 se incluyó al Complejo Agroindustrial de Chao, dentro de los alcances del D. Legislativo No. 674; 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..."

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 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 Solproduce es eminente conmutativa porque reúne tales requisitos.

DEMETRIO GUZMÁN OSORIO  
 Secretario General  
 Lima Gornejo 15 - Liras 1  
 Telf. 288337

W

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

Al respecto, dichos autores señalan: "son contratos de duración aquéllos 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 Sol Produce 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.

**VIGÉSIMO.-** Que, tanto en el documento presentado como prueba por el demandante como Anexo 1-G, 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/Escurrea/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;

DENA JO GUINER OSORNO

Secretario Arbitral

Lino Cornejo 818 - Lima 1

Tel. 28354

**VIGESIMO PRIMERO.-** Que, asimismo, la compañía Sol Produce S.A., adquirió el Complejo Agroindustrial de Chao, 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 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 Séptima 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 Séptima 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 Séptima y Octava; en la Cuarta Subasta se llegó a vender un lote a

DEMETHIO SUZARICRONIS

Secretario 1  
Lino Cornejo 215 - Lima 1  
Telf. 65537

W

US\$2,510/ha y otro a US\$100/ha en la Séptima 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 es por la compra venta del lote 11 D que la demandante plantea su acción, por cuanto asevera que el precio de adjudicación a US\$200/ha frente a los US\$1441/ha pagados por ella por el inmueble objeto del contrato celebrado con el Proyecto el día 12 de Abril de 1999 es lo que causa la excesiva onerosidad y los daños consiguientes.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** Que, sin embargo, de lo glosado en los párrafos anteriores el Tribunal Arbitral advierte que se trata de bienes que, siendo en principio parecidos, 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 9 kms. 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 17 kms. aproximadamente; en tanto que el de propiedad de la demandante está completamente cercano a dicha toma, a una distancia no mayor de 50 metros, incluyendo una compuerta, un sedimentador y una red de riego; que, en cuanto a la extensión también existe diferencia porque el lote de la demandante tiene un área bruta de 1,668.75 has y un área neta de 1,002.32 has. lo que lo hace más fácil de conducir y explotar, mientras que el Lote 11 D cuestionado tiene 3,793.23 has de área bruta, con un área neta de 3,731.74 has. estando dividido en dos partes, una con 10 kms. de longitud que se halla en la parte alta y termina en la Carretera Panamericana, mientras que la parte baja empieza en dicha carretera y termina en el Océano Pacífico siendo su suelo salinoso y por tanto de menor calidad que el de la parte alta y, ambos, inferiores a las tierras del lote de la demandante;

**VIGESIMO SEXTO.-** Que la diferencia entre las tierras que fueron objeto de las primeras subastas, incluyendo la realizada el 28 de octubre de 1998 en que se le otorgó a la demandante la Buena Pro por el Complejo Agroindustrial de Chao, con las que fueron materia de la Subasta Octava, realizada el 25 de octubre del 2001, aparece como evidente también del examen que se realiza entre los términos de la convocatoria de la Primera Subasta y los de la Octava y de la diligencia de Inspección Ocular realizada por el Tribunal el 10 de agosto del 2002; debiendo tenerse en cuenta que la demandante adquirió en una Subasta Especial no un lote de terreno sino un Complejo Agroindustrial que había estado en funcionamiento;

**VIGÉSIMO SETIMO.-** Que conforme es de verse en los cuadros anexos presentados como parte de la Prueba 1G del escrito de la demanda, el lote 11 D que pertenece al Sector V fue ofrecido en la Subasta Cuarta, con un

D-11 TRIBUNAL ARBITRAL  
 Secretario Arbitral  
 Lino Cornejo Zúñiga  
 Telf. 286637

WR

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; y asimismo, el Lote 2, que pertenece al Sector I, fue ofrecido en la Subasta Quinta, a un precio base de US\$400.00 por hectárea, sin encontrar comprador, por lo que fue ofertado en la Subasta Sexta, también sin éxito, vendiéndose en la Subasta Octava a US\$70.00 por hectárea; deduciéndose de estos hechos que los dos lotes mencionados no fueron ofrecidos en momento alguno a más de US\$1,200 por hectárea como se indica en la demanda.

**VIGESIMO OCTAVO.-** Que, en efecto, las tierras agrupadas conforme a los Sectores antes indicados, se subastaron en ocho ocasiones hasta el año 2000, rigiéndose las seis primeras por unas determinadas Bases y la Sétima y Octava por otras distintas; consistiendo las diferencias en que las Bases de las seis primeras incluían la mayor parte de los lotes sujetos a subasta mientras que las Bases de la Sétima y Octava estaban referidas exclusivamente a los lotes 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 vendidas, 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 debía** acreditar una determinada capacidad económico-financiera;

**VIGÉSIMO NOVENO.-** 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, subdividir las 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;

**TRIGÉSIMO.-** Que, por otro lado, cuando se adquieren tierras por subasta, componentes de un determinado conjunto, es inherente que los

DEMETRIO G. VILLALBA GONZALEZ  
 Secretario General  
 Linea Cornejo 215 - Lina  
 Tel. 28853

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 se 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 la demandante;

**TRIGÉSIMO PRIMERO:** 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".

**TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** 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

DEMETRIO SUZMAN SUZMAN  
 Secretario Arbitral  
 Lino Ocarnejo 213 - 1.º  
 Tel. 288534

Ley o insertos en la obligación, nadie responde de los acontecimientos que no hubieran podido preverse".

**TRIGÉSIMO TERCERO.-** 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 CUARTO.-** Que en ese orden de ideas, se llega así a la convicción de que el comportamiento y las acciones de COPRI para esta Octava Subasta 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 sí mismas con relación al valor del bien que 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 y donde el menor precio está relacionado en sentido inversamente proporcional con la significativa cantidad que debe invertirse; razones éstas que llevan a la convicción de que no son amparables los puntos controvertidos primero y segundo.

**TRIGESIMO QUINTO.-** 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 del contrato celebrado por ellos mediante escritura pública del 12 de abril de 1999, ante el Notario Público Dr. Manuel Reátegui Tomatis; que este Tribunal Arbitral se ha conformado e instalado de acuerdo con las cláusulas 23 y 24 del mencionado contrato para resolver las controversias que se suscitan 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;

**TRIGESIMO SETIMO:** Que, en cuanto al pago de costas y costos el Tribunal entiende que las partes han tenido motivos atendibles para entablar y proseguir este proceso, por lo que cada una de ellas cubrirá sus gastos y los que sean comunes en iguales proporciones.

DEMETRIO GUZMAN GONZALEZ

Secretario Arbitral

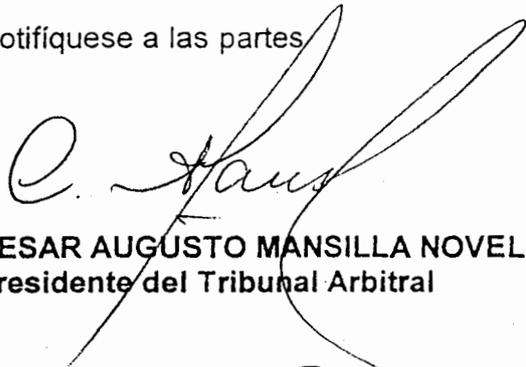
Año 2000 No. 15

Vol. 2000/1

**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 Sol Produce S.A., 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.

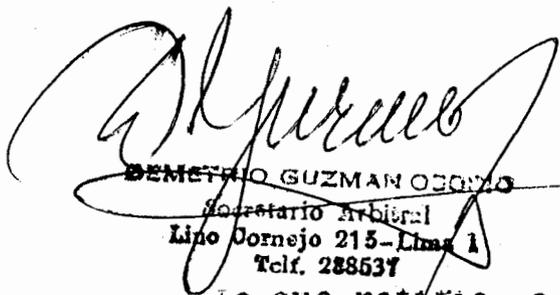
Notifíquese a las partes



**CESAR AUGUSTO MANSILLA NOVELLA**  
Presidente del Tribunal Arbitral



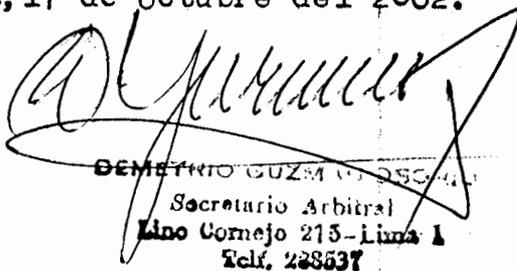
**EMILIO CASSINA RIVAS**  
Arbitro



**BENETRIO GUZMAN OCHOA**  
Secretario Arbitral  
Lino Cornejo 215-Lima 1  
Telf. 288637

Lo que notifico a usted conforme a ley.

Lima, 17 de octubre del 2002.



**BENETRIO GUZMAN OCHOA**  
Secretario Arbitral  
Lino Cornejo 215-Lima 1  
Telf. 288637

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 SOL PRODUCE S.A. a favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el Arbitro que suscribe sostiene que es **INFUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por Sol Produce 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 mil cuatrocientos cuarentiuno dólares por hectárea pagados por ella por el inmueble objeto del contrato celebrado con el Proyecto el día doce de abril de mil novecientos noventinueve es lo que causa la excesiva onerosidad de la prestación.

b.- que de la prueba actuada por ambas partes 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 el lote de propiedad de la demandante está completamente cercano a dicha toma a una distancia no mayor de cincuenta metros incluyendo una compuerta, un sedimentador y una red de riego;

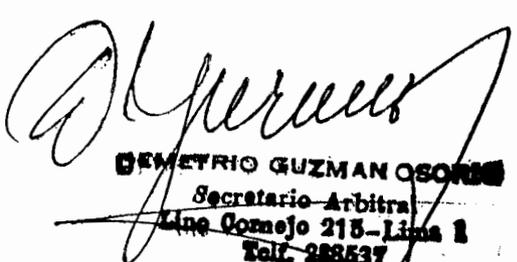
c.- que, en cuanto a la extensión también existe diferencia porque el lote de la demandante tiene un área bruta de mil seiscientos sesentiocho punto setenticinco hectáreas y un área neta de mil dos punto treintidos hectáreas lo que hace mas fácil de conducir y explotar, mientras que el lote 11 D cuestionado tiene tres mil setecientos

DEMETRIK UZMAN OSORIO  
Secretario Arbitral  
Lino Cornejo 215 - Lima I  
Telf. 288537

noventitres punto veintitres hectáreas de área bruta y un área neta de tres mil setecientos treintiuno punto setenticuatro hectáreas estando dividido en dos partes, una con diez kilómetros de longitud que se halla en la parte alta y termina en la carretera Panamericana, mientras que la parte baja empieza en dicha carretera y termina en el Océano Pacífico siendo su suelo salinoso y por tanto de menor calidad que el de la parte alta y, ambos, inferiores a las tierras del lote de la demandante;

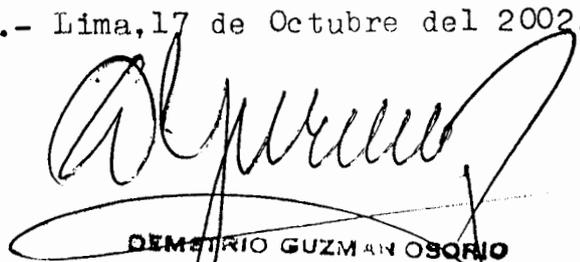
d.- que la diferencia entre las tierras que fueron objeto de las primeras subastas, incluyendo la realizada el veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y ocho en que se le otorgó a la demandante la Buena Pro por el Complejo Agroindustrial de Chao, con las que fueron materia de la Subasta Octava, realizada el veinticinco de octubre del dos mil uno, aparece como evidente también del examen que se realiza entre los términos de la convocatoria de la Primera Subasta y los de la Octava y de la diligencia de Inspección Ocular realizada por el Tribunal el diez de agosto del dos mil dos; debiendo tenerse presente que la demandante adquirió en una Subasta Especial no un lote de terreno sino un Complejo Agroindustrial que había estado en funcionamiento.

  
LUIS FELIPE ALMENARA BRYSON  
ARBITRO

  
DEMETRIO GUZMAN OSORIO  
Secretario Arbitral  
Lino Cornejo 215 - Lima 1  
Telf. 233537

ASUNTO: SOL PRODUCE SA CON PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC  
SOBRE EXCESIVA ONEROSIDAD DE LA PRESTACION Y OTRAS  
PRETENSIONES.

Lo que notifico a usted conforme a ley, con el laudo arbitral expedido.- Lima, 17 de Octubre del 2002.

  
DEMETRIO GUZMAN OSORIO  
Secretario Arbitral  
Lino Cornejo 215 - Lima 1  
Telf. 233537