CASO ARBITRAL N° 2368-2012-CCL

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

Lima, 03 de mayo de 2013

DEMANDANTE:

- URBI PROPIEDADES S.A.C. (en adelante URBI o la demandante)

DEMANDADA:

- Municipalidad Provincial de Huánuco (en adelante la MUNICIPALIDAD o la demandada)

TRIBUNAL ARBITRAL:

MARÍA DEL ROSARIO ESCURRA ROJAS (Presidenta del Tribunal Arbitral)
JORGE LUIS ZUBIATE HENRICI (Árbitro)
EDUARDO KAJATT TEWFICK GARCÍA-BLÁSQUEZ (Árbitro)

SECRETARIO ARBITRAL: Cesar Pardo Serpa.

SEDE DEL ARBITRAJE E IDIOMA:
Av. Giuseppe Garibaldi N° 396, Jesús María.
El idioma aplicable es el castellano.

I. ANTECEDENTES

I.1. Petición de arbitraje y apersonamiento

Mediante escrito presentado el 26 de junio de 2012, URBI se dirigió al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima con la finalidad de formular una petición de arbitraje contra la MUNICIPALIDAD, en aplicación del convenio arbitral contenido en la cláusula décimo sétima: Solución de Controversias del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión (en adelante el Contrato) suscrito con fecha 23 de mayo de 2011.

Mediante escrito N° 1 presentado al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, con fecha 16 de julio de 2012, la MUNICIPALIDAD absolvió la citada petición de arbitraje.

I.2. Designación del Tribunal Arbitral

Atendiendo a lo establecido en el convenio arbitral contenido en la cláusula décimo sétima: Solución de Controversias del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión suscrito con fecha 23 de mayo de 2011, el Tribunal Arbitral deberá estar compuesto por tres (03) árbitros, por lo que URBI designó como árbitro al Dr. Jorge Luis Zubiate Henrici, en tanto que la MUNICIPALIDAD designó como árbitro al Dr. Eduardo Tewfick Kajatt García-Blásquez.

Luego los árbitros de parte comunicaron a la Secretaría General del Centro la designación de la Dra. María del Rosario Escurra Rojas como presidenta del Tribunal Arbitral, quien aceptó dicha designación según consta de la comunicación presentada con fecha 21 de agosto de 2013.

I.3. Instalación del Tribunal Arbitral

Con fecha 22 de octubre de 2012, se llevó a cabo la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral, en la sede institucional del Centro. En dicho acto y conforme a lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 38° del Reglamento, se otorgó a URBI un plazo de treinta (30) días hábiles para la presentación por escrito de su demanda, contados a partir del día siguiente de suscrita y notificada la presente acta.

En el desarrollo de la Audiencia, se señalaron las reglas del proceso y se fijaron los anticipos de honorarios de los árbitros y del Centro, no habiendo ninguna de las partes impugnado o reclamado el contenido del Acta de Instalación, habiendo las partes aceptado las reglas y dado su conformidad expresa en todos sus extremos al suscribirla los representantes de cada una de las partes.

II. EL PROCESO ARBITRAL:

LA DEMANDA

Con fecha 03 de diciembre de 2012, URBI presentó su escrito de demanda, la misma que fue admitida a trámite mediante Resolución N° 3 de fecha 27 de diciembre de 2012.

Petitorio

En el mencionado escrito, la demandante señaló como sus pretensiones las siguientes:

Pretensión Principal:

Que el Tribunal Arbitral elimine toda incertidumbre jurídica respecto a la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", y que por ende se declare que Urbi Propiedades S.A.C. y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tiene el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", y que consecuentemente se dé cumplimiento a las declaraciones formuladas por la MUNICIPALIDAD contenidas en la Cláusula Cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

Pretensión Accesoria a la Pretensión Principal: Que se declare que Urbi Propiedades S.A.C. ha cumplido con todas sus obligaciones contempladas en el CONTRATO, así como con todos los requisitos establecidos en las Leyes que resulten aplicables para haberse adjudicado el PROYECTO.

Fundamentos de hecho

Antecedentes:

Con fecha 04 de diciembre de 2010, y de conformidad con la Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, su Reglamento y modificaciones posteriores, así como el procedimiento para la tramitación de iniciativas privadas establecido en el Decreto Legislativo N° 1012 y el Decreto Legislativo N° 1016, URBI PROPIEDADES S.A.C., presentó ante la MUNICIPALIDAD, la iniciativa privada "Centro Comercial y de Esparcimiento Huánuco Puelles" (en adelante el PROYECTO).

Dicha obra consiste en la ejecución de un proyecto de renovación urbana que involucra el desarrollo, operación y mantenimiento de un área recreacional y de esparcimiento sustentado en un centro comercial en la zona comprendida entre las avenidas Señor de Puelles, Alfonso Ugarte e Independencia, mediante la modalidad de un Contrato de Constitución de Superficie.

El PROYECTO supone la constitución de un Derecho Real de Superficie sobre los 41,092 m2 del Parque Puelles de acuerdo con las reglas de los artículos 1030° y siguientes del Código Civil, así como de la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas Decreto Legislativo N°. 1012, por el plazo de 70 años, luego del cual, todo lo construido pasará a propiedad de la MUNICIPALIDAD a título gratuito. Dicho contrato de superficie apareja una serie de obligaciones de inversión por parte de la demandante, como son la construcción de un parque de esparcimiento y centro comercial en el espacio constituido en superficie, reconstrucción, mantenimiento del parque, etcétera, con una inversión mínima de S/. 10' 000,000.00 (Diez Millones con 00/100 Nuevos Soles) a los 12 meses de otorgada la licencia de construcción del proyecto.

En base a lo expuesto, la demandante como parte del GRUPO INTERCORP cedió su posición contractual a favor de PATRIMONIO EN FIDEICOMISO, Decreto Supremo N° 093-2002-EF INTERPROPERTIES PERÚ (en adelante PATRIMONIO FIDEICOMETIDO), habiendo efectuado inversiones hasta por un monto ascendente a US$ 39'600,000.00 (Treinta y Nueve Millones Seiscientos Mil y 00/100 Nuevos Soles), de un presupuesto de S/. 62'200,000.00 (Sesenta y Dos Millones Doscientos Mil y 00/100 Nuevos Soles), únicamente en la construcción de la obra gruesa del Centro Comercial.

Cabe mencionar que la Cláusula Quinta del correspondiente Contrato de Cesión de Posición Contractual suscrito el 02 de enero de 2012 se dejó establecido que URBI garantizaría al PATRIMONIO FIDEICOMETIDO la existencia y validez del Contrato, declarando que en ningún caso la citada cesión se opondría a la ley o a la naturaleza del referido Contrato.

Mediante Acuerdo de Concejo N° 089-2010-MPHCO-O, de fecha 15 de diciembre de 2010, se aprobó el cambio de uso del sector denominado Parque Puelles – Ex periodistas, calificándolo como zona comercial y zona especial recreacional con la finalidad de promover la actividad empresarial y comercial en la provincia de Huánuco en beneficio de la propia localidad.

Con fecha 09 de julio de 2010, mediante la Resolución Administrativa N° 369-2010-ANA/ALA.CHRL, se aprobó el cambio de uso del sector denominado Parque Puelles – Ex Periodistas, calificándolo como zona comercial y zona especial recreacional con la finalidad de promover la actividad empresarial y comercial en la provincia de Huánuco en beneficio de la propia localidad.

El Concejo Municipal, mediante Acuerdo de Concejo N° 095-2010-MPHCO-O, de fecha 30 de diciembre de 2010, se declaró de interés la iniciativa privada denominada "Centro Comercial y de Esparcimiento Huánuco Puelles", presentada por URBI, el cual conjuntamente con el resumen ejecutivo de la iniciativa privada, fueron publicados en el diario oficial "El Peruano", en el diario "La Razón" y en la página web de la MUNICIPALIDAD. Asimismo, se aprobó la desafectación del área de 37,975.66 m2, área total del Parque Puelles – Ex Periodistas.

Habiendo transcurrido el plazo de noventa (90) días calendario establecido en el Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1012, sin que hayan concurrido terceros manifestando su interés en el PROYECTO o en otro alternativo, en concordancia con lo dispuesto por el literal b. del referido artículo y con lo señalado en el numeral 19.1 del Art. 19° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1012, mediante Acuerdo de Concejo N° 033-2011-MPHCO-E, adoptado en la sesión de fecha 05 de mayo de 2011, se resolvió aprobar la iniciativa privada y adjudicar directamente la ejecución y explotación del PROYECTO a la demandante.

Con fecha 18 de mayo de 2011 mediante Acuerdo de Concejo N° 034-2011-MPHCO-E, se aprobó la versión definitiva del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión autorizándose al Alcalde de la MUNICIPALIDAD a suscribirlo.

Con fecha 23 de mayo de 2011, URBI suscribió con la demandada el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, por el cual la MUNICIPALIDAD constituyó a su favor el derecho de superficie.

Con fecha 14 de septiembre de 2011, la MUNICIPALIDAD a través de la Ordenanza Municipal N° 022-2011-MPHCO, modificó el Plan Director Urbano, en el extremo de realizar el cambio de uso de la zona recreacional que ocupa el área del Parque Puelles – Ex Parque de Periodistas, a Zona de Uso Mixto: Comercial y Zona Recreacional.

El PROYECTO tiene entre sus principales objetivos: (i) el contribuir con el desarrollo económico local y la generación de empleo en la ciudad de Huánuco; (ii) mejorar la limitada modernidad de la ciudad y promover su desarrollo; (iii) mejorar la calidad de vida de la población huanuqueña a través de incrementar la oferta de lugares de esparcimiento saludables; (iv) incrementar considerablemente los ingresos tributarios para la MUNICIPALIDAD, entre otros.

URBI recurre a este Tribunal Arbitral a fin que se elimine toda incertidumbre jurídica y se dé cumplimiento a las declaraciones que en forma expresa la MUNICIPALIDAD realizó en la cláusula cuarta del citado CONTRATO.

La controversia:

URBI señala que la controversia materia del presente proceso arbitral consiste en eliminar toda incertidumbre jurídica que se pretenda introducir respecto de su legítimo derecho y el de cualquier otra empresa a la cual haya transferido sus derechos según lo estipulado en la Cláusula Cuarta del Contrato.

La demandante sostiene que al haber obtenido de manera legítima el derecho de superficie sobre el área total del Parque Puelles – Ex Periodistas, tanto URBI como cualquier otra empresa a la cual se haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, está facultado para continuar ejecutando el PROYECTO y el compromiso de inversión según lo pactado en el CONTRATO, puesto que se ha seguido el procedimiento que corresponde para la constitución de un derecho de superficie, el cual se encuentra establecido en el Decreto Legislativo N° 1012.

Es decir, la MUNICIPALIDAD declaró de interés la iniciativa privada, se realizaron las publicaciones correspondientes en el diario oficial "El Peruano" y en otro diario de

circulación nacional, se respetó el transcurso del plazo de noventa (90) días calendario al que se refiere el Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1012 a fin que se presenten terceros interesados y finalmente se adjudicó directamente el PROYECTO a su favor al no presentarse terceros interesados en ejecutarlo.

URBI ha sido demanda por distintas entidades con el único fin de suspender o paralizar la ejecución del PROYECTO.

Por lo que, la demandante señala sólo de manera referencial los procesos en los que se han visto involucrados directa o indirectamente:

a. **JUZGADO MIXTO TRANSITORIO DE HUÁNUCO – EXP: N° 991-2011**
   Materia: Impugnación de Acto Administrativo (se declaró Improcedente la demanda)
   DEMANDANTE: Colegio de Abogados de Huánuco
   DEMANDADO: **Municipalidad Provincial de Huánuco** y otros

b. **1° JUZGADO MIXTO DE HUÁNUCO – Exp. N° 853-2011**
   Materia: Nulidad de Acto Jurídico
   DEMANDANTE: Asociación de Productores de Huánuco "EBEN EZER"
   DEMANDADO: **Municipalidad Provincial de Huánuco, Urbi Propiedades S.A.C.**

c. **1° JUZGADO MIXTO DE HUÁNUCO – Exp. N° 791-2011**
   Materia: Acción de Amparo (la demanda fue declarada Improcedente tanto en primera como en segunda instancia).
   DEMANDANTE: Cámara de Comercio e Industrias de Huánuco
   DEMANDADO: **Municipalidad Provincial de Huánuco, Urbi Propiedades S.A.C.** y otros

d. **2° JUZGADO MIXTO DE HUÁNUCO – Exp. N° 488-2012**
   Materia: Acción de Amparo
   DEMANDANTE: Presidente del Patronato de Huánuco
   DEMANDADO: **Municipalidad Provincial de Huánuco, Urbi Propiedades S.A.C., Interproperties Perú**

Señala además, que de la interposición de dichos procesos judiciales se podría advertir que la única finalidad de los mismos, es el de obtener a toda costa la paralización de la ejecución del PROYECTO, creando de esta manera una incertidumbre jurídica, a la autoridad demandada, respecto al legítimo derecho de URBI y en consecuencia del Grupo Económico al cual pertenece, de continuar ejecutando el PROYECTO, con el evidente perjuicio económico que ello conlleva.

Por ello, es que recurre al Fuero Arbitral a fin que se elimine la incertidumbre existente respecto a un acto jurídico celebrado, observando la normatividad legal aplicable y que ha significado una cuantiosa inversión.

La demandante considera que en el caso en concreto, la única vía tendiente a proteger su legítimo derecho es mediante la presente acción declarativa tramitada en el presente proceso de arbitraje.

III. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Mediante Resolución N° 3 de fecha 27 de diciembre de 2012, se resolvió admitir a trámite el escrito de demanda presentado por URBI con fecha 03 de diciembre de 2012 y se dispuso su traslado a la MUNICIPALIDAD a fin que la contesten, para lo cual se otorgó un plazo de treinta (30) días hábiles.

Con fecha 31 de enero de 2013, la MUNICIPALIDAD presentó su escrito por el cual contestó la demanda interpuesta por la demandante.

FUNDAMENTOS DE HECHO

La MUNICIPALIDAD señala que la demandante pretende que se elimine una incertidumbre jurídica que nunca ha existido, ya que el legítimo derecho de URBI PROPIEDADES S.A.C. de continuar ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", nunca ha sido desconocido por la Municipalidad Provincial de Huánuco.

También señala que la demandante sin ofrecer medio probatorio alguno, aduce que la Municipalidad Provincial de Huánuco no estaría cumpliendo con las declaraciones contenidas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011; lo cual según manifiesta resulta totalmente falso, ya que la MUNICIPALIDAD en aras de promover una mejor calidad de vida y desarrollo empresarial, generó este proyecto; que según expresa ha traído desarrollo y empleos en favor del pueblo de Huánuco.

La demandada niega enfáticamente que exista incertidumbre jurídica alguna respecto del derecho de la demandante o cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de continuar ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", toda vez que dicho proyecto fue aprobado y adjudicado directamente a su favor en estricto cumplimiento de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1012 y su Reglamento, habiéndose suscrito, en consecuencia, el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, de fecha 23 de mayo de 2011.

De igual forma, la demandada niega enfáticamente que no esté cumpliendo las declaraciones que realizó en la cláusula cuarta del Contrato, toda vez que, en ejercicio de sus derechos como propietaria (la MUNICIPALIDAD) del bien inscrito en la Partida Electrónica N° 02016672 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huánuco, constituyó el derecho de superficie sobre el mismo a favor de la Empresa URBI PROPIEDADES S.A.C.

Asimismo, menciona que dicha constitución la realizó estando autorizada conforme a las leyes aplicables y a su normatividad interna, para celebrar el Contrato y constituir el derecho de superficie a favor de la demandante.

De otro lado, la demandada niega enfáticamente que pretenda impedir que se continúe con la ejecución del Contrato celebrado en favor de URBI, puesto que el Mega Proyecto, en el cual la demandante ha invertido millones de soles, ha llevado muchos empleos y beneficios al pueblo de Huánuco.

Señalan haber cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarias para celebrar el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones y que hasta la fecha la MUNICIPALIDAD ha cumplido con las obligaciones que se pactaron en el contrato, reconociendo el legítimo derecho de la demandante de continuar ejecutando el proyecto.

Afirman que es importante señalar que a la fecha de suscripción del Contrato no existían juicios, demandas, denuncias, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante el órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o autoridad gubernamental que impidieran o limitaran el derecho de la demandante de ejecutar el proyecto.

Respecto de los procesos judiciales en los cuales se ha visto involucrada la demandante, reconoce su existencia, sin embargo, aclara que la MUNICIPALIDAD no ha iniciado ningún proceso en contra de la demandante, sino que son terceros quienes malintencionadamente y con el único fin de suspender o paralizar la ejecución del proyecto, han entablado demandas en su contra y en contra de la demandante y otras empresas.

No obstante, la existencia de dichos procesos, hasta la fecha la ejecución del proyecto no se ha visto paralizada, habiendo incluso la demandante solicitado una medida cautelar ante el Primer Juzgado Mixto, Expediente N° 2012-425-14, habiendo el Juzgado resuelto mediante Resolución N° 01 de fecha 06 de Junio del 2012, declarando Fundada la solicitud de Medida Cautelar en su forma de No Innovar; en consecuencia el Ad Quo ordenó que se conserve la situación de hecho y derecho existente a favor de la demandante y cualquier otra empresa a la cual ésta ceda sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de manera que continúe ejecutando el Proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles.

Asimismo, informa que en el proceso sobre Impugnación de Acto Administrativo signado con el Expediente N° 2011-991, seguido ante el Juzgado Mixto Transitorio de Huánuco por el Colegio de Abogados de Huánuco en contra de la Municipalidad Provincial de Huánuco y otros, mediante Resolución N° 01 de fecha 16 de Setiembre de 2011, éste órgano declaró Improcedente la demanda instaurada por el Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco representado por su Decano Juan Bautista Ponce Moreno, contra la Municipalidad Provincial de Huánuco y otros.

De igual forma, señala que en el Proceso seguido por la Cámara de Comercio en contra de la Municipalidad Provincial de Huánuco, sobre Acción de Amparo, seguido ante el 1° Juzgado Mixto de Huánuco, Expediente N° 2011-791, el A-Quem mediante Resolución N° 08 de fecha 31 de Enero del 2012, confirmó la Resolución N° 01 de fecha 13 de Octubre del 2011, que resolvió declarando Improcedente la Demanda de Amparo, promovida por la Cámara de Comercio e Industrias Huánuco, por la amenaza a los derechos fundamentales al derecho de gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de la vida, el derecho a la propiedad pública y el derecho a la libertad de competencia, contra la MUNICIPALIDAD y URBI.

Asimismo manifiesta que, en tanto que en el Proceso de Nulidad de Acto Jurídico seguido ante el 1° Juzgado Mixto de Huánuco, Expediente N° 2011-853, en contra de la MUNICIPALIDAD y URBI, tanto la Municipalidad Provincial de Huánuco como URBI

PROPIEDADES S.A. han deducido excepciones y contestado la demanda, estando pendiente que el Juzgado resuelva las excepciones.

Por último, en el Proceso seguido por el presidente del Patronato de Huánuco en contra de la MUNICIPALIDAD, URBI y la empresa INTERPROPERTIES PERÚ, sobre Acción de Amparo, seguido ante el 2° Juzgado Mixto de Huánuco, Expediente N° 2012-488, está pendiente que el Juzgado resuelva las excepciones deducidas por todas las co-demandadas.

En tal sentido, la demandada señala que ninguno de los procesos descritos, ha sido iniciado por ella, siendo totalmente falso que la MUNICIPALIDAD haya generado algún tipo de incertidumbre jurídica respecto del legítimo derecho de la demandante de continuar ejecutando el proyecto, sino que por el contrario, la MUNICIPALIDAD, en todos los procesos judiciales entablados, ha reconocido expresamente el legítimo derecho de la demandante, cumpliendo así con las declaraciones de parte estipuladas en el Contrato.

Sin embargo, la demandada considera que es la demandante, la que pretendería eludir sus obligaciones, por lo que solicita a URBI, cumpla con ejecutar el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", dentro del plazo y forma convenidos en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

IV. AUDIENCIA DE DETERMINACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

Con fecha 05 de marzo de 2013, se llevó a cabo la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios, la cual contó con la presencia de las partes, los miembros del Tribunal Arbitral y el Secretario Arbitral habiéndose procedido a fijar los puntos controvertidos del presente arbitraje, según lo siguiente:

1. Determinar si existe o no incertidumbre jurídica respecto al derecho de Urbi Propiedades S.A.C., y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de seguir ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

2. Determinar si la Municipalidad Provincial de Huánuco cumplió o no con las declaraciones contenidas en la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

3. Determinar si Urbi Propiedades S.A.C. cumplió o no con todas sus obligaciones contempladas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, así como con todos los requisitos establecidos en las Leyes que resulten aplicables para haberse adjudicado el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

4. Determinar a quién corresponde el pago de gastos arbitrales, así como las costas y costos del presente proceso arbitral.

Medios probatorios ofrecidos por URBI:

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por URBI en su escrito de demanda presentado el 03 de diciembre de 2012, señalados en su acápite "*6. MEDIOS PROBATORIOS*" e identificados con los numerales que van del 1. al 13.

Medios probatorios ofrecidos por la MUNICIPALIDAD:

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la MUNICIPALIDAD en su escrito de contestación de demanda presentado el día 31 de enero de 2013, señalados en su acápite "*III. MEDIOS PROBATORIOS*".

V. PLAZO PARA LAUDAR

Mediante Resolución N° 6 de fecha 25 de marzo de 2013, este colegiado declaró el Cierre de la Instrucción del Arbitraje e indicó a las partes que el plazo para laudar de acuerdo a las facultades conferidas en el numeral 20) del Acta de Instalación, será de treinta (30) días hábiles, contabilizados a partir del cierre de la instrucción.

VI. ALEGATOS

ALEGATOS EXPUESTOS POR LA PARTE DEMANDANTE

Con fecha 19 de marzo de 2013, **LA DEMANDANTE** presenta su escrito de Alegatos en el cual reproduce los argumentos contenidos en su escrito de demanda.

ALEGATOS EXPUESTOS POR LA DEMANDADA

Con fecha 15 de octubre de 2012 **LA DEMANDADA** presenta su escrito de alegatos, reproduciendo los argumentos contenidos es su escrito de contestación a la demanda.

VII. MARCO LEGAL APLICABLE

En el numeral 9) del Acta de Instalación se establecieron las normas aplicables al presente caso a las cuales se adicionan las utilizadas por este Tribunal. Entre ellas:

VII.1) Reglas establecidas en el Acta de Instalación de fecha 22 de Octubre de 2012.

VII.2) Decreto Legislativo N° 1071 que norma El Arbitraje.

VII.3) Ley N° 28059, Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.

VII.4) Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.

VII.5) Decreto Legislativo N° 1012, Ley Marco de Asociaciones Público Privadas

VII.6) Decreto Legislativo N° 1016, que modifica la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas

VII.7) Decreto Supremo N° 146-2008-EF Reglamento del Decreto Legislativo Nº 1012 que aprueba la Ley Marco de Asociaciones Público – Privadas para la generación del empleo productivo y dicta normas para la agilización de los procesos de promoción de la inversión privada

VII.8) Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

VII.9) Ordenanza Municipal N° 031-1999-MPHCO.

VII.10) Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

VII.11) Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA.

VII.12) Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental.

VII.13) Decreto Supremo N° 19-2009-MINAM, Reglamento de la Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental.

VII.14) Ordenanza Municipal N° 022-2011-MPHCO

VII.15) Código Civil Peruano

VII.16) Código Procesal Civil.

VII.17) Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

VIII. ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO

En el presente apartado corresponde determinar si existe o no incertidumbre jurídica respecto al derecho de Urbi Propiedades S.A.C., y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de seguir ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

La demandante ha expuesto que existe una incertidumbre jurídica respecto del legítimo derecho que tiene URBI, así como cualquier otra empresa a la cual ésta ha cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de continuar ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

Ello en virtud a que se ha visto involucrada en una serie de procesos judiciales iniciados por diversas personas, con el único fin de suspender o paralizar la ejecución del referido proyecto.

Por su parte la demandada ha señalado que no existe incertidumbre jurídica alguna respecto del derecho de la demandante o cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de continuar ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", toda vez que dicho proyecto fue aprobado y adjudicado directamente a su favor en estricto

cumplimiento de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1012 y su Reglamento, habiéndose suscrito, en consecuencia, el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

En atención a la discrepancia existente, este Tribunal luego de un minucioso análisis y evaluación de este extremo del petitorio considera que, aun cuando la demandada no ha iniciado proceso judicial alguno en contra de la demandante, advierte que en dichos procesos se ha cuestionado no solo el procedimiento por el cual la demandante se adjudicó la ejecución del proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", sino también la validez y eficacia del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, lo cual evidentemente pone en riesgo la inversión realizada por la demandante hasta la fecha.

Este Tribunal Arbitral considera que la declaratoria de si existe o no incertidumbre jurídica respecto al derecho de Urbi Propiedades S.A.C., y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido su posición contractual para la ejecución del proyecto de renovación urbana "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles, obedece a que la demandada no ha podido hasta la fecha obtener en los procesos iniciados en su contra, un pronunciamiento judicial que reconozca la validez del procedimiento y del propio Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

También advierte que esta ausencia de pronunciamiento jurisdiccional, en algunos de los procesos judiciales, representa un peligro actual y latente para la demandante, el cual se refleja en la existencia de una incertidumbre jurídica respecto de su legítimo derecho a continuar ejecutando el referido proyecto. Ello si se tiene en consideración que, en cualquiera de dichos procesos el órgano jurisdiccional podría, eventualmente, no solo suspender la ejecución del proyecto, sino inclusive declarar Nulo el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión.

El Tribunal Arbitral también ha analizado y ratifica por medio del presente Laudo, la declaración conjunta de las partes involucradas en el presente proceso arbitral en cuanto a que tanto el procedimiento para la constitución del derecho de superficie a favor de la demandante como el Contrato de Constitución del Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión fueron seguidos conforme a la normatividad vigente, es decir, se han observado las diversas normas que regulan la promoción de la inversión privada, como son, la Ley Marco de Promoción de Inversión Descentralizada, Ley N° 28059 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 015-94-PCM; la Ley Marco de las Asociaciones Público-Privadas, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 1012, el Decreto Supremo N° 146-2008-EF; así como los artículos 1030° y siguientes del Código Civil.

Por consiguiente, de los medios probatorios aportados, ha quedado acreditado que el cambio de la zonificación del Parque Puelles - Ex Periodistas constituye un requisito necesario que ha sido cumplido por LA MUNICIPALIDAD para la ejecución del proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", habiéndose pactado en la Cláusula Décima del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, entre otras, la condición según la cual la demandada, en su calidad de propietario, a través del Acuerdo de Concejo respectivo, haya cambiado la zonificación correspondiente al Área Total de la Superficie, calificándola como zona comercial y zona especial recreacional, a efectos que el superficiario – URBI – pueda ejecutar su proyecto apropiadamente.

En ese contexto, el Tribunal manifiesta no tener ninguna observación sobre la validez y legitimidad del procedimiento seguido para la obtención del Derecho Real de Superficie y del Compromiso de Inversión previstos en el Contrato de su propósito al haberse aplicado, conforme consta de los medios probatorios ofrecidos y actuados, la legislación pertinente. No obstante, llama la atención respecto a la existencia de diversos procesos judiciales en los cuales se cuestione precisamente la validez de dichos actos, aun cuando no hayan sido promovidos por LA MUNICIPALIDAD. Ello deriva en una incertidumbre jurídica, cuya declaratoria es materia de preocupación por la demandante lo que la ha motivado a acudir al fuero arbitral.

Para los efectos de emitir un Laudo conforme a Derecho, el Tribunal ha compulsado su competencia de acuerdo al numeral 17.2.2., Cláusula Décima del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, según el cual en el supuesto que la controversia suscitada sea calificada como una controversia no técnica será resuelta definitivamente mediante un arbitraje de derecho, el cual será administrado por la Cámara de Comercio de Lima y llevado de acuerdo con el Reglamento de dicha institución.

Por consiguiente no existe cuestionamiento respecto a la facultad del Tribunal Arbitral de emitir un pronunciamiento que permita consolidar las relaciones jurídicas creadas entre la demandante y la Municipalidad.

Como ya advertimos, la existencia de procesos judiciales en los que se cuestione la validez del procedimiento de adjudicación del proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", así como el del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión constituye una amenaza de vulneración de los derechos de la demandante, toda vez que la ejecución del indicado proyecto, podría verse en cualquier momento suspendida, afectando no solo la inversión que ha realizado la demandante, sino también a la población huanuqueña.

Ello en virtud a que tal y como se señala en la cláusula primera del indicado Contrato, el proyecto está compuesto por un componente comercial, un componente cultural y el componente parque. En tal sentido, la suspensión de la ejecución del proyecto o la declaración de Nulidad del Contrato pueden conllevar al mismo tiempo la afectación al desarrollo económico de la ciudad de Huánuco. Ello aun cuando es un tema colateral y que no es materia del presente proceso arbitral el objetivo del Contrato es crear un Centro de Esparcimiento que beneficie el desarrollo económico de la ciudad.

De los argumentos y de las pruebas presentadas en el presente proceso arbitral, este Tribunal Arbitral advierte la existencia de una incertidumbre jurídica respecto del legítimo derecho de Urbi Propiedades S.A.C, y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de seguir ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

Resultando amparables las pretensiones demandadas, consecuentemente, este Tribunal a efectos de eliminar toda incertidumbre jurídica originada a raíz de los hechos expuestos, declara que Urbi Propiedades S.A.C., y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tienen el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

En ese sentido, de los medios probatorios aportados por las partes, ha quedado acreditado que tanto la declaración de interés de la iniciativa privada como la adjudicación directa de la ejecución y explotación del proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles" a favor de la demandante, se produjo en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, la Ley Orgánica de Municipalidades, la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas y su Reglamento, normas que regulan este tipo de procedimientos.

En efecto, conforme lo dispuesto por la Ley Marco de Asociaciones Público Privadas – Decreto Legislativo N° 1012, la demandante presentó ante la Municipalidad Provincial de Huánuco la iniciativa privada denominada "Centro Comercial y de Esparcimiento Huánuco Puelles", la cual mediante Acuerdo de Concejo N° 095-2010-MPHCO-O de fecha 30 de diciembre del 2010, fue declarada de interés; habiéndose procedido conforme lo dispuesto por el Decreto Legislativo N° 1012 a realizar la publicación conjuntamente con el resumen ejecutivo de la iniciativa privada en el diario oficial "El Peruano", en el diario "La Razón" y en la página web de la MUNICIPALIDAD.

Posteriormente transcurridos los noventa días calendario señalados en el artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1012[1] sin que ningún tercero haya expresado su interés en el mismo proyecto y/o en un proyecto alternativo, se resolvió mediante Acuerdo de Concejo N° 033-2011-MPHCO-E –adoptado en sesión de fecha 05 de mayo de 2011– aprobar la iniciativa privada presentada por URBI y adjudicarle directamente la ejecución y explotación del proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", de conformidad con el artículo 19° del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1012, el cual expresamente establece que:

> *"Artículo 19.- Adjudicación o concesión directa del proyecto de inversión*
>
> *En los supuestos en que resulte procedente la adjudicación y/o concesión directa resultarán de aplicación las siguientes disposiciones:*
>
> *19.1 Tratándose de PROINVERSIÓN, el acuerdo a que se refiere el Literal b) del Artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1012 será aprobado por su Consejo Directivo. En el caso de los Gobiernos Regionales y Locales, dicho acuerdo será adoptado por el Consejo Regional o por el Concejo Municipal, según sea el caso (...)".*

---

[1] ***"Artículo 16.- De la adjudicación directa o de la Oferta Pública, Licitación Pública o Concurso de Proyectos Integrales***

Los terceros interesados contarán con noventa (90) días calendario contados a partir del día siguiente de la publicación de la respectiva declaración de interés para presentar sus expresiones de interés respecto a la ejecución del mismo proyecto de inversión u otro alternativo, debiendo acompañar su solicitud de expresión de interés, la carta fianza correspondiente y de ser el caso, la documentación adicional exigida por el Organismo Promotor de la Inversión Privada. Al final del plazo antes señalado se deberá observar lo siguiente:

(...)

b. <u>De no existir terceros interesados en la ejecución del proyecto de inversión objeto de la iniciativa privada o de uno alternativo, dentro del plazo antes indicado, procederá la adjudicación directa</u>. En dicho supuesto, el órgano máximo del Organismo Promotor de la Inversión Privada aprobará la propuesta de iniciativa privada declarada de interés y procederá a la adjudicación directamente al proponente, debiéndose en este caso negociar los aspectos no esenciales del respectivo contrato no contemplados en la declaración de interés y proceder a suscribirlo (...)"

Procediéndose a aprobar la versión definitiva del contrato de constitución de derecho real de superficie y compromiso de inversión mediante Acuerdo de Concejo N° 034-2011-MPHCO-E, adoptado en sesión de fecha 18 de mayo de 2011, autorizándose al Alcalde de la Municipalidad Provincial de Huánuco a suscribir el mismo.

En este mismo orden de ideas, consideramos necesario precisar que teniendo en cuenta los medios probatorios ofrecidos por las partes y los argumentos vertidos durante el desarrollo del presente proceso, el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, constituye un acto jurídico válido, el cual cumple con todos los requisitos de validez previstos en el artículo 140° del Código Civil[2], produciendo por ello todos los efectos jurídicos a los que estaba destinado.

Al respecto, debemos señalar que conforme se desprende del propio Contrato, éste fue celebrado por quienes contaban con las facultades suficientes para suscribir este tipo de acto jurídico. No solo eso, sino que la constitución del derecho de superficie a favor de la demandante constituye un objeto física y jurídicamente posible, habiéndose observado para su suscripción las formas prescritas para la constitución de este derecho real.

A lo que cabe agregar, que conforme a lo pactado en la cláusula décima del indicado Contrato constituía una condición precedente para la ejecución del proyecto, el que la MUNICIPALIDAD haya modificado la zonificación correspondiente al área total de la superficie, calificándola como zona comercial y zona especial recreacional, condición que fue cumplida por la demandada, toda vez que a través a la Ordenanza Municipal N° 022-2011-MPHCO, de fecha 14 de septiembre de 2011, se realizó el cambio de uso de la zona recreacional que ocupa el área del Parque Puelles – Ex Parque Periodistas, cambiado a Zona de Uso Mixto: Comercial y Zona Recreacional.

En tanto que dicho cambio de uso se efectuó en mérito a la dación del Acuerdo de Consejo N° 089-2010-MPHCO-O, de fecha 15 de diciembre del 2010, Acuerdo de Consejo que aprueba el cambio de uso del sector denominado Parque Puelles Ex Periodista, y Acuerdo de Consejo N° 034-2011 de fecha 18 de Mayo del 2011, habiendo procedido la demandada a suscribir el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, conforme al artículo 194° de la Constitución Política del Estado, el cual textualmente establece que:

> *"Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. (...)".*

[2] **Artículo 140.-** El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere:
1.- Agente capaz.
2.- Objeto física y jurídicamente posible.
3.- Fin lícito.
4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Concordado con el artículo 59° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, el cual señala que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal, así como la legislación aplicable para el procedimiento de constitución de derecho de superficie a favor de la demandante.

Por lo que teniendo en cuenta lo expuesto, se concluye que la pretensión principal demandada resulta amparable en todos sus extremos, declarando este Tribunal Arbitral que Urbi Propiedades S.A.C. y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tiene el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", al haber adquirido dicho derecho conforme a ley.

En base a la argumentación precedente constituye compromiso de la demandada dar estricto cumplimiento a sus obligaciones contractuales asegurando a la demandante y a cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, la plena, absoluta e irrestricta ejecución del mencionado proyecto. Esta ineludible obligación resulta de las prestaciones contraídas por la Municipalidad respecto de las cuales no se puede sustraer bajo pena de incumplir con lo pactado en el contrato.

SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar si la Municipalidad Provincial de Huánuco cumplió o no con las declaraciones contenidas en la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

-Es en atención a la discrepancia existente, este Tribunal aplicará los llamados principios o criterios básicos en los cuales se sostiene legal y jurídicamente un contrato:

- La autonomía de la voluntad o autonomía privada
- El consensualismo
- El efecto relativo de los contratos
- La buena fe, y
- El *pacta sunt servanda* o fuerza obligatoria

Considerando que los primeros tres principios han sido aplicados y plasmados desde el momento en que ambas partes suscribieron el contrato, el Tribunal se releva de abundar en su argumentación.

En tal virtud, según el principio de buena fe los contratantes están obligados a comportarse con lealtad y honestidad en sus relaciones contractuales, desde el momento de la celebración del contrato así como durante su ejecución.

El Código Civil señala en su artículo 1362° que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y la común intención de las partes.

En este orden, una vez que se ha celebrado un contrato, se crea entre las partes una relación jurídica obligacional, por medio de la cual éstas deben cumplir los acuerdos contenidos en dicho acto jurídico, lo que se traduce en que la obligatoriedad de un contrato, es la que otorga seguridad jurídica a las partes y al tráfico patrimonial.

Complementariamente, el Código Civil en su artículo 1361° señala expresamente que:

> "*Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.*
>
> *Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla*".

En la relación contractual existen un conjunto de obligaciones que rigen para las partes contratantes. El jurista **Manuel de la Puente y Lavalle**[3] expresa sobre el particular que la obligatoriedad del contrato es la fuerza que obliga a tal cumplimiento, siendo que, el contrato como categoría general es obligatorio sea un contrato de derecho privado o público, pues en ambos casos ocurre exactamente lo mismo: "*un acuerdo de declaraciones de voluntad para crear, regular, modificar o extinguir entre las partes una relación obligacional de carácter patrimonial. Asimismo, en uno y otro Derechos (público y privado) el contrato es obligatorio en cuanto se haya expresado en él*".

Por otro lado, la celebración de contratos presupone la existencia de un equilibrio entre los intereses de las partes. Así, el equilibrio contractual puede, incluso, establecer prestaciones dispares entre sí, pero dicha disparidad tiene por objeto, precisamente, alcanzar el propósito de las partes.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que estamos ante un contrato con prestaciones recíprocas, que no es sino aquel en el que las partes que lo celebran son deudoras y acreedoras la una de la otra, con independencia de la cantidad de prestaciones a las que cada una de ellas se obliga frente a la otra, es decir, son aquellos en los que los beneficios o ventajas que las partes pretenden lograr a través de la celebración y ejecución del contrato son recíprocos. Sobre el particular, **De la Puente y Lavalle**[4] señala que:

> "*Basta que los contratantes acuerden, mediante el consentimiento, que existen obligaciones vinculadas entre sí por ese mismo consentimiento, para que en virtud de la fuerza obligatoria que la ley concede al contrato, la obligación de un contratante sea correlativa a la obligación del otro y corran paralelas durante toda la vida del contrato, de tal manera que si una de ellas deja de cumplirse se pierde ese paralelismo, o al menos hay peligro de que se pierda, por lo cual el remedio es el dejar la otra parte de estar obligada por su obligación correlativa, con lo cual se recupera el equilibrio perdido*".

En estos contratos se genera un nexo especial que la doctrina denomina "correspondencia o reciprocidad" y que consiste en la interdependencia entre las partes, por lo que en tal sentido cada una no está obligada por sus propias prestaciones sino porque la otra parte, debe otras prestaciones. En conclusión, la o las prestaciones a

---

[3] DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel: "*El Contrato en General*". Vol. XI, Primera Parte, Tomo I, Lima, 1991, p. 360.

[4] DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel: "Estudios del contrato privado". Cultural Cuzco S.A. editores, Lima 1983. Tomo I. p. 477.

cargo de una de las partes constituyen el presupuesto indeclinable de la o las prestaciones de la otra.

Al respecto, **Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón**[5] señala que, "Los deberes de prestación se encuentran entre sí ligados por un nexo de interdependencia, puesto que cada parte acepta el sacrificio que para ella supone realizar la prestación que le incumbe, con la finalidad de lograr como resultado la prestación que la otra parte debe realizar".

De lo que se infiere que son características esenciales del contrato, las figuras de la "correspondencia o reciprocidad" conceptos cuya aplicación es reclamada por la parte demandante en el fuero arbitral, (esta es pues la característica que tipifica a los contratos con prestaciones recíprocas, como el contrato que nos ocupa).

En el presente caso, en la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011 se señala lo siguiente:

> ***"CLÁUSULA CUARTA.- DECLARACIONES DE LAS PARTES***
> *4.1.1. Que, en ejercicio de sus derechos como propietario y el poder jurídico que le permite usar, disfrutar y disponer del bien que inscrito en la Partida Electrónica N° 02016672 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huánuco, es que constituye el presente Derecho de Superficie sobre el mismo a favor del superficiario.*
> *4.1.2. Que, está debidamente autorizada, conforme a las leyes aplicables y a su normatividad interna, para celebrar el presente contrato y constituir el derecho de superficie a favor del superficiario. En dicha medida, el presente contrato ha sido debida y válidamente firmado por el o los representantes autorizados del propietario y, junto con la debida autorización y firma del mismo por parte del superficiario, constituye una obligación válida y vinculante para el propietario.*
> *4.1.3. Que, la celebración del presente contrato no conlleva el incumplimiento de ninguna obligación asumida por el propietario frente a algún tercero.*
> *4.1.4. Que, el presente Contrato es plenamente válido y eficaz y que en su celebración no ha mediado vicio alguno que lo afecte.*
> *4.1.5. Que, sobre el área total de la superficie no pesan cargas, gravámenes, ni medida judicial o extrajudicial alguna que limite su disposición o la celebración del presente contrato.*
> *4.1.6. Que, se ha cumplido con todos los actos administrativos, requisitos, exigencias y obligaciones necesarios para celebrar este Contrato y para dar debido cumplimiento a sus estipulaciones. Asimismo, que tanto la tramitación, evaluación y declaración de interés de la iniciativa privada, como su adjudicación directa a favor de la empresa Urbi Propiedades S.A. fueron efectuadas en cumplimiento y observancia de las leyes y disposiciones aplicables.*
> *4.1.7. Que, no existen Leyes y Disposiciones Aplicables que impidan al propietario el cumplimiento de sus obligaciones emanadas del presente Contrato. Que tampoco existen demandas, denuncias, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o autoridad gubernamental que prohíban, se opongan o en cualquier forma impidan la firma o cumplimiento de los términos del presente contrato por parte del propietario.*

[5] DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio: "*Sistema de Derecho Civil*". Editorial Tecnos, Madrid. Volumen II. p.162-163

4.1.8. Que, a través del órgano y/o dependencia competente de la MPHCO, celebrará con el superficiario los convenios de estabilidad jurídica comprendidos bajo su ámbito de competencia, siempre que se cumpla con los requisitos previstos en las leyes y disposiciones aplicables".

Como puede apreciarse la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión, las declaraciones que en forma expresa realizó la MUNICIPALIDAD, están dirigidas a asegurar que la demandante y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, de seguir ejecutando el proyecto de renovación urbana denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", lo cual pese a la existencia de procesos judiciales en su contra, hasta la fecha se ha cumplido.

Este Tribunal concuerda con lo referido por la demandante en el sentido que en virtud de las reglas de la buena fe y común intención de las partes que deben regular la ejecución de todo contrato, se debe dar cumplimiento a las declaraciones que en forma expresa la MUNICIPALIDAD se comprometió en la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

En tal sentido, teniendo en cuenta que la pretensión principal ha sido amparada, y habiéndose declarado que Urbi Propiedades S.A.C. y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tiene el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", corresponde a la demandada, en virtud del principio de pacta sunt servanda y de buena fe contractual, continuar cumpliendo con las declaraciones que realizó en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, asegurando a la demandante y a cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, que pueda continuar ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

TERCER PUNTO CONTROVERTIDO

-Determinar si Urbi Propiedades S.A.C. cumplió o no con todas sus obligaciones contempladas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, así como con todos los requisitos establecidos en las Leyes que resulten aplicables para haberse adjudicado el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

Respecto a este punto, la demandante ha señalado que ha cumplido con todas las obligaciones establecidas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, no obstante que la demandada no ha cumplido con todas las declaraciones contenidas en la cláusula cuarta del contrato en mención.

Señala además, que en virtud de su experiencia, y con el fin de contribuir a la comunidad huanuqueña presentó ante la demandada, la iniciativa privada "Centro Comercial y de Esparcimiento Huánuco Puelles", cuyo proyecto en ejecución sería capaz de generarle a la ciudad un valor agregado y de mantener el dinamismo del mercado interno, contribuyendo con la satisfacción de la demanda de la zona, así como con el crecimiento ordenado de la ciudad y al mismo tiempo, optimizando la utilización de los terrenos estatales, propiciando la renovación urbana de la zona.

Por su parte, la demandada ha señalado que, sería la demandante, la que pretendería eludir sus obligaciones, por lo que solicita que URBI, cumpla con ejecutar el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", dentro del plazo y forma convenidos en el Contrato de Constitución de Derecho de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

Siendo éstos los argumentos expuestos por cada una de las partes del presente arbitraje, y teniendo en cuenta que en la argumentación del presente laudo arbitral, se ha determinado que la elaboración, tramitación y adjudicación del proyecto y posterior suscripción del contrato han cumplido con los requisitos establecidos en la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, el Decreto Legislativo N° 1012 y el Decreto Legislativo N° 1016, habiendo la demandante obtenido de manera legítima y legal el derecho de superficie sobre el área del terreno de propiedad de la demandada, y que está facultada, tanto ella como cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, para continuar ejecutando el proyecto denominado "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

En conclusión, habiéndose amparado la pretensión principal declarándose que Urbi Propiedades S.A.C. y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tiene el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", y que consecuentemente la Municipalidad Provincial de Huánuco continúe dando cumplimiento a las declaraciones contenidas en la cláusula cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, corresponde a este Tribunal Arbitral amparar la pretensión accesoria demandada, declarando que Urbi Propiedades S.A.C. cumplió con todas sus obligaciones contempladas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, así como con todos los requisitos establecidos en las Leyes que resulten aplicables para haberse adjudicado el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar a quién corresponde el pago de gastos arbitrales, así como las costas y costos del presente proceso arbitral.

De acuerdo con el artículo 57° del Reglamento del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima:

> "El Tribunal Arbitral se pronunciará en el laudo si procede la condena para el pago de los costos del arbitraje y establecerá cuál de las partes debe pagarlos o en qué proporción deben repartirse entre ellas, teniendo presente, de haberse previsto, lo pactado en el convenio arbitral".

En aplicación de la norma citada, y considerando el resultado de este arbitraje en el que, en puridad, no puede afirmarse que existe una "parte perdedora", ya que en apreciación del Tribunal Arbitral, si bien es cierto la demandante se ha visto obligada a seguir el presente proceso para obtener la satisfacción de su pretensión, se ha determinado que la demandada ha venido cumpliendo con las declaraciones realizadas en el Contrato de Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, por lo que teniendo en cuenta

el buen comportamiento procesal y la incertidumbre jurídica que existía entre las partes y que motivó el presente arbitraje, corresponde disponer que la demandante asuma los costos del proceso.

VIII DECISIÓN

El Tribunal Arbitral en atención a las consideraciones y conclusiones expuestas, y conforme a derecho:

LAUDA

PRIMERO: Declarar **FUNDADA** la primera pretensión de la demandada en todos sus extremos. En consecuencia, declarar que Urbi Propiedades S.A.C. y cualquier otra empresa a la cual ésta haya cedido sus derechos o posición contractual o haya contratado para estos efectos, tiene el legítimo derecho de seguir ejecutando el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles", y que consecuentemente, la Municipalidad Provincial de Huánuco continúe dando cumplimiento a las declaraciones contenidas en la Cláusula Cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

SEGUNDO: Declarar **FUNDADA** la segunda pretensión de la demanda en todos sus extremos, en consecuencia, se establece que la Municipalidad Provincial de Huánuco ha cumplido con las declaraciones contenidas en la Cláusula Cuarta del Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011.

TERCERO: Declarar **FUNDADA** la tercera pretensión de la demanda en todos sus extremos, estableciéndose que Urbi Propiedades S.A.C. cumplió con todas sus obligaciones contempladas en el Contrato de Constitución de Derecho Real de Superficie y Compromiso de Inversión de fecha 23 de mayo de 2011, así como con todos los requisitos establecidos en las Leyes que resulten aplicables para haberse adjudicado el proyecto "Centro de Esparcimiento Huánuco Puelles".

CUARTO: Dispóngase que la demandante asuma el pago de los gastos arbitrales, que comprenden las costas y costos del presente proceso arbitral.

QUINTO: Remítase al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima copia del presente Laudo Arbitral.

Notifíquese a las partes.

María del Rosario Escurra

María del Rosario Escurra Rojas
Presidente del Tribunal

Jorge Zubiate Henrici
Árbitro

Eduardo Kajatt García-Blásquez
Árbitro