

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

**LAUDO DE DERECHO**

**CARBAJALES UNIDOS S.A.C. – EMPRESA MUNICIPAL ADMINISTRADORA DEL  
PEAJE DE LIMA S.A.**

**TRIBUNAL ARBITRAL PRESIDIDO POR EL DOCTOR  
FERNANDO CANTUARIAS SALAVERRY, E INTEGRADO POR EL DOCTOR  
ELEAZAR ALBALA DA SILVA Y EL DOCTOR CARLOS ALBERTO MATHEUS  
LÓPEZ**

**RESOLUCIÓN N° 13**

Lima, 22 de julio de dos mil trece.-

**VISTOS:**

**I. ANTECEDENTES**

Con fecha 27 de febrero de 2008, la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A. (en adelante "EMAPE" o "el DEMANDADO") y Carbajales Unidos S.A.C. (en adelante "CARBAJALES", "CUNSAC" o "el DEMANDANTE") suscribieron el Contrato No. 004-2006-EMAPE/GAF, mediante el cual EMAPE arrendó un local para el funcionamiento de un almacén (en adelante, el CONTRATO).

En la ejecución del CONTRATO surgieron controversias entre las partes que son materia del presente arbitraje.



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

## **II. EL PROCESO ARBITRAL**

### **II.1. INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL Y PROCEDIMIENTO ARBITRAL APLICABLE**

#### **Inicio del Proceso Arbitral, designación de los Árbitros e instalación del Tribunal Arbitral**

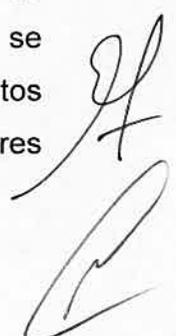
Surgidas las controversias entre las partes, CUNSAC designó como árbitro al doctor Eleazar Albala Da Silva. A su turno y dentro del plazo de ley, EMAPE designó árbitro al doctor Carlos Alberto Matheus López.

Ambos árbitros se pusieron de acuerdo respecto del nombramiento del tercer miembro y Presidente del Tribunal Arbitral, nombramiento que recayó en el doctor Fernando Cantuarias Salaverry.

Con fecha 31 de enero de 2013 se instaló el Tribunal Arbitral con presencia y participación de CARBAJALES y EMAPE. En este acto se señalaron las reglas del proceso y se fijaron los anticipos de honorarios de los árbitros y del secretario arbitral.

#### **El Convenio Arbitral y la Competencia del Tribunal Arbitral**

En la Cláusula Décimo Cuarta del CONTRATO referida a la solución de controversias, las partes acordaron que todas controversias que surjan o se relacionen con la ejecución y/o interpretación del CONTRATO, serán resueltos mediante arbitraje de derecho, por un tribunal arbitral ad hoc conformado por tres árbitros.



***Laudo Arbitral de Derecho***

*Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.*

***Tribunal Arbitral***

*Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)*

*Eleazar Albala Da Silva*

*Carlos Alberto Matheus López*

Conforme a lo dispuesto por las partes en el CONTRATO, resultarán de aplicación para resolver el fondo de la controversia las disposiciones establecidas el Texto Único Ordenado de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado aprobado por Decreto Supremo N° 083-2004-PCM (en adelante, LCE) y su Reglamento, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 084-2004-PCM (en adelante, RELCE) y conforme a ley, además, las normas del derecho público y las normas del derecho privado.

**Procedimiento arbitral aplicable**

Según lo establecido en el numeral 4 del Acta de Instalación del Tribunal Arbitral, serán de aplicación al presente arbitraje las reglas establecidas en la mencionada Acta, lo dispuesto por la LCE y el RELCE; y supletoriamente la Ley de Arbitraje de 2008 (en adelante, "LEY DE ARBITRAJE").

Conforme a lo dispuesto en la LEY DE ARBITRAJE, en caso de deficiencia o vacío de las reglas que anteceden, el Tribunal Arbitral resolverá en forma definitiva del modo que considere apropiado, mediante la aplicación de principios generales del Derecho.

**II.2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

El presente laudo se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43° de la LEY DE ARBITRAJE. Estando a lo dispuesto en el mencionado artículo, el Tribunal Arbitral advierte a las partes que la valoración de las pruebas en que se sustenta la decisión y los fundamentos de hecho y de derecho para admitir o rechazar las respectivas pretensiones y defensas de las partes, se van a desarrollar en forma conjunta en los considerandos del presente laudo.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

En lo correspondiente a la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, el Tribunal Arbitral deja expresa constancia que en el presente proceso arbitral se ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 43º de la LEY DE ARBITRAJE, en el que se señala que:

**“Artículo 43º.- Pruebas.**

- 1. El tribunal arbitral tiene la facultad para determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas y para ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de las pruebas que estime necesarios.”**

**II.3. LA DEMANDA**

CUNSAC interpuso demanda a través del escrito presentado con fecha 25 de febrero de 2013.

**PETITORIO**

Que EMAPE pague:

- 1.1. La suma de S/. 50,456.00 por concepto de rentas insolutas por el arrendamiento del local que le cediéramos ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, en esta Capital, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.
- 1.2. La suma de S/. 50,456.00 por concepto de penalidad ante el incumplimiento en el pago oportuno de las rentas a que se contrae el acápite precedente, de conformidad con el pacto que tenían establecido a través del

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

CONTRATO de arrendamiento original, cuyas prórrogas se produjeron sucesivamente y cuyas estipulaciones le resultaban aplicables.

1.3. Que alternativamente a lo postulado en el acápite 1.2., de no ser amparado, se pague los intereses legales que se hubieren devengado desde las exigencias de cada período de las rentas, hasta la fecha de su cancelación.

1.4. El pago de las costas y costos en que se incurra con motivo de este proceso arbitral.

CUNSAC señala que sus pretensiones se sustentan en los fundamentos de hecho y de derecho que exponen a continuación:

**FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO**

1. CUNSAC es propietaria del inmueble ubicado en la Av. Nugget N° 125, del distrito de El Agustino, Lima (en adelante, "EL INMUEBLE").

2. El 27 de febrero de 2006, las partes celebraron el CONTRATO, mediante el cual se arrendó EL INMUEBLE por el plazo de 12 meses a partir del 01 de marzo de 2006 hasta el 28 de febrero de 2007, pactándose una renta de S/. 16,250.00 mensuales.

3. El CONTRATO fue objeto de Adendas hasta el 21 de setiembre de 2009, fecha en que por constatación notarial se devolvió EL INMUEBLE a su propietario.

4. La Primera Adenda fue de fecha 28 de febrero de 2007. Se acordó un nuevo plazo de doce (12) meses desde el 2 de marzo de 2007, con la misma renta original.



**Laudo Arbitral de Derecho**

*Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.*

**Tribunal Arbitral**

*Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)*

*Eleazar Albala Da Silva*

*Carlos Alberto Matheus López*

5. La Segunda Adenda fue de fecha 27 de febrero de 2008. Se acordó un nuevo plazo de doce (12) meses desde el 1° de marzo de 2008, con la misma renta original.

6. Luego existieron dos Adjudicaciones de Menor Cuantía, por un mes cada una, por los meses de marzo y abril de 2009, respectivamente

7. Por último, y sin existir un documento que lo respalde, se mantuvo el arrendamiento desde el 1 de mayo de 2009 al 21 de setiembre de 2009, fecha en la que se devolvió EL INMUEBLE al propietario.

8. Se afirma que EMAPE pagó la renta convenida hasta el 30 de junio de 2009.

9. Por tanto, se adeuda desde el 2 de julio de 2009 al 21 de setiembre de 2009, el monto de S/. 50,456.00, según consta de las facturas Nos. 001-7633, 001-7674, 001-7692, 001-7693 y 001-8114 (facturas a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Séptima del CONTRATO).

Consta que las facturas 7633 y 7674 fueron aprobadas según Ordenes de Servicio N° 000000011866 y 000000011997 y respecto de la factura 7633 se depositó en el Banco de la Nación S/. 1,135.26, importe equivalente a la detracción del IGV.

10. CUNSAC cursó a EMAPE diversas cartas notariales requiriendo el pago de las rentas insolutas con fechas 22 de agosto de 2009, 2 de setiembre de 2009, 14 de setiembre de 2009, 28 de setiembre de 2009, 10 de febrero de 2010 y 28 de noviembre de 2011.

11. Por otro lado, CUNSAC identifica la Cláusula Novena del CONTRATO, que resultaría aplicable a todos los adeudos. De no resultar procedente, se reclama el pago de los intereses.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

12. CUNSAC ampara su demanda en lo dispuesto en los artículos 1219, 1220, 1246, 1666, 1700, 1704 y demás pertinentes del Código Civil.

13. CUNSAC ofreció el mérito de diversa prueba documental.

Mediante Resolución N° 2 de 26 de febrero de 2013 se admitió a trámite la demanda y se otorgó plazo a EMAPE para que la absuelva.

#### **II.4. LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

Mediante escrito presentado el 15 de abril de 2013, EMAPE contesta la demanda, negando y contradiciéndola en todos sus extremos; amparando su posición en los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación se identifican:

1. EMAPE afirma en primer lugar que la demanda es infundada al carecer, las pretensiones formuladas, de sustento fáctico y jurídico.

2. Afirma que el CONTRATO tuvo dos Adendas que se realizaron al amparo del inciso 4 del artículo 205 del RELCE.

3. Luego el 16 de febrero de 2009 se convocó al proceso de Adjudicación de Menor Cuantía N° 154-2009-EMAPE/LOG-SS por el Servicio de Alquiler de local para Almacén de Bienes a ser utilizados en Proyectos y Obras; de esta manera se inicia un nuevo proceso, el cual no se ajusta a los términos del CONTRATO.

Producto de dicho proceso, el 23 de febrero de 2009 se suscribió la Orden de Servicio N° 0010727 con CARBAJALES por la suma de S/. 18,921.00, por un plazo de 1 mes, con Acta de Conformidad N° 0011961 de 2 de marzo de 2009.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

4. El 2 de abril de 2009 se suscribió una nueva Orden de Servicio N° 0011004 por la suma de S/. 18,821.00, con un plazo de ejecución de 1 mes (abril 2009), con Acta de Conformidad N° 0012275 de fecha 2 de mayo de 2009. Esta Orden se realizó al amparo del inciso 4) del artículo 150 del RELCE.

5. Luego indica que CUNSAC estuvo habilitada para contratar con el Estado desde el 31 de agosto de 2009, quedando inhabilitada desde el 31 de octubre de 2009. Ante esto, conforme a la LCE, existe imposibilidad de cumplir con el pago de contratos no ajustados a dicha normatividad.

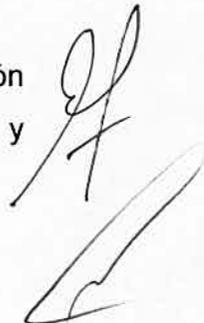
6. Respecto a la penalidad reclamada, se afirma que la penalidad pactada en el CONTRATO únicamente se mantuvo vigente hasta la suscripción de la segunda adenda al CONTRATO.

7. Respecto a la última pretensión de su contraria, afirma que a CUNSAC le corresponde realizar la liquidación durante el proceso para poder establecer con exactitud el monto que reclama y así el Estado poder ejercer su derecho de defensa.

8. EMAPE considera además que las costas y costos deben ser asumidos por su contraria.

9. Por último, ofrece el mérito de diversa prueba documental.

Mediante Resolución N° 4 de 16 de abril de 2013 se admitió a trámite la contestación a la demanda y se citó a la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios



11:

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

## II.5. LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

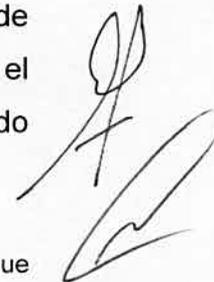
El 17 de mayo de 2013<sup>1</sup> se llevó adelante con la presencia de ambas partes la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios.

Los Puntos Controvertidos fueron fijados por este Tribunal Arbitral respecto de cada una de las pretensiones planteadas, luego de oír a las partes. Asimismo, se dejó claramente establecido que el Tribunal Arbitral se reservaba el derecho de analizar los puntos controvertidos no necesariamente en el orden en el que están señalados en el Acta, y que si al pronunciarse sobre algún punto controvertido se determinaba que carecía de objeto pronunciarse sobre otros puntos controvertidos con los que guardara vinculación, podría omitir pronunciarse respecto de ellos expresando las razones de dicha omisión.

Ambas partes manifestaron su conformidad con los puntos en controversia fijados por el Tribunal Arbitral, en los términos siguientes:

- Determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC la suma de S/. 50,456.00, por concepto de rentas impagas por el arrendamiento del local ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.
- Determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC la suma de S/. 50,456.00, por concepto de penalidad ante el incumplimiento en el pago oportuno de las rentas correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.

<sup>1</sup> El Acta de esta Audiencia dice "27 de mayo de 2013". Sin embargo, se trató de un error material que fue corregido en la Resolución N° 7 de 21 de mayo de 2013.



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

En caso se desestime lo anterior, determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC los intereses legales que se hubieren devengado desde las exigencias de cada periodo de las rentas hasta la fecha de su cancelación.

- Determinar a quién y en qué proporción corresponde el pago de los gastos arbitrales, costas y costos resultantes del arbitraje.

A continuación, se admitieron todos los medios probatorios documentales ofrecidos por las partes.

## II.6. TRAMITACIÓN POSTERIOR Y ALEGATOS

1. El 17 de mayo de 2013, CUNSAC acompaña copia legalizada notarialmente de la inscripción vigente en el Registro Nacional de Proveedores del Estado.
2. Mediante Resolución N° 6 de 20 de mayo de 2013, el Tribunal Arbitral dispuso cerrar la etapa probatoria y otorgar a las partes un plazo para que presenten sus alegatos escritos. Asimismo, las citó a audiencia de informes orales.
3. CUNSAC presentó sus alegatos escritos el 5 de junio de 2013. EMAPE hizo lo propio mediante escrito ingresado el 4 de junio de 2013.
4. El 5 de junio de 2013, con la asistencia de ambas partes se llevó adelante la Audiencia de Informes Orales.
5. Mediante escrito ingresado el 11 de junio de 2013, CUNSAC alcanza información acerca de los periodos de tiempo en los cuales ha tenido vigente su Registro como contratista de bienes y servicios.

**Laudo Arbitral de Derecho**

*Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.*

---

**Tribunal Arbitral**

*Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)*

*Eleazar Albala Da Silva*

*Carlos Alberto Matheus López*

También mediante escrito ingresado el 11 de junio de 2013, EMAPE, adjunta copia de los expedientes de contratación de los procesos de Adjudicación de Menor Cuantía.

Por Resolución N° 11 de 20 de junio de 2013, se corrió traslado recíproco a las partes.

6. EMAPE absolvió el traslado mediante escrito ingresado el 3 de julio de 2013. CUNSAC hizo lo propio mediante escrito ingresado el 8 de setiembre de 2013.

7. Mediante Resolución N° 12 de fecha 9 de julio de 2012, los árbitros dispusieron en este acto traer los autos para laudar, estableciendo en treinta (30) días hábiles contados desde la notificación de dicha resolución el plazo para expedir el laudo, sin perjuicio de su facultad de ampliar dicho plazo por treinta (30) días hábiles adicionales. Cabe destacar que esta demora en el cierre de la instrucción, se debió esencialmente a que una de las partes no cumplió en tiempo oportuno con el pago de los honorarios arbitrales.

Teniendo en cuenta lo mencionado, se deja constancia que el presente laudo se emite dentro del plazo establecido para laudar.



**Laudo Arbitral de Derecho**

*Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.*

**Tribunal Arbitral**

*Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)*

*Eleazar Albala Da Silva*

*Carlos Alberto Matheus López*

**Y CONSIDERANDO:**

**III. CUESTIONES PRELIMINARES**

Antes de entrar a analizar las materias controvertidas, corresponde confirmar lo siguiente:

- Que este Tribunal Arbitral se constituyó de conformidad con el convenio arbitral contenido en el CONTRATO.
- Que en momento alguno se ha impugnado o reclamado contra las disposiciones de procedimiento dispuestas en el Acta de Instalación de este Tribunal Arbitral.
- Que CUNSAC presentó su demanda dentro de los plazos dispuestos.
- Que EMAPE fue debidamente emplazada con la demanda, la contestó y ejercitó plenamente su derecho de defensa.
- Que las partes han tenido plena oportunidad para ofrecer y actuar las pruebas ofrecidas.
- Que las partes han tenido la facultad de presentar alegatos e, inclusive, de informar oralmente.
- Que el Tribunal Arbitral procede a laudar dentro de los plazos dispuestos en el presente proceso arbitral.



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

**IV. PRETENSIONES Y PUNTOS CONTROVERTIDOS SOBRE LOS QUE SE PRONUNCIARÁ ESTE TRIBUNAL ARBITRAL**

Que EMAPE pague:

- 1.1. La suma de S/. 50,456.00 por concepto de rentas insolutas por el arrendamiento del local que le cediéramos ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, en esta Capital, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.
- 1.2. La suma de S/. 50,456.00 por concepto de penalidad ante el incumplimiento en el pago oportuno de las rentas a que se contrae el acápite precedente, de conformidad con el pacto que se tenía establecido a través del CONTRATO de arrendamiento original, cuyas prórrogas se produjeron sucesivamente y cuyas estipulaciones le resultaban aplicables.
- 1.3. Que alternativamente a lo postulado en el acápite 1.2., de no ser amparado, se les pague los intereses legales que se hubieren devengado desde las exigencias de cada período de las rentas, hasta la fecha de su cancelación.
- 1.4. El pago de las costas y costos en que se incurra con motivo de este proceso arbitral.

Los puntos controvertidos sobre los cuales se pronunciará este colegiado, son los siguientes:

- Determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC la suma de S/. 50,456.00, por concepto de rentas impagas por el arrendamiento del local ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.
- Determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC la suma de S/. 50,456.00, por concepto de penalidad ante el incumplimiento en el pago oportuno de las rentas correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.

En caso se desestime lo anterior, determinar si corresponde o no declarar que EMAPE pague a favor de CUNSAC los intereses legales que se hubieren devengado desde las exigencias de cada periodo de las rentas hasta la fecha de su cancelación.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

- Determinar a quién y en qué proporción corresponde el pago de los gastos arbitrales, costas y costos resultantes del arbitraje.

El Tribunal Arbitral, conforme a las facultades reconocidas por las partes al momento en el que se acordaron los respectivos puntos controvertidos, procederá seguidamente a pronunciarse respecto de las pretensiones y los respectivos puntos controvertidos, en la forma y el orden que considere conveniente, para resolver de manera adecuada la totalidad de las controversias materia del presente arbitraje.

## V. ANÁLISIS CONJUNTO DE TODAS LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1. Conforme a sus facultades, el Tribunal Arbitral analizará en conjunto todas las pretensiones, debido a que se encuentran vinculadas.

2. En efecto, en primer lugar, CUNSAC solicita el pago de S/. 50,456.00 por concepto de rentas insolutas por el arrendamiento del local ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, en esta Capital, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009. Y, a continuación, CUNSAC reclama la suma de S/. 50,456.00 por concepto de penalidad ante el incumplimiento en el pago oportuno de las rentas o, alternativamente, el pago de los intereses legales que se hubieren devengado desde las exigencias de cada período de las rentas, hasta la fecha de su cancelación.

3. A partir de la prueba aportada en autos, está debidamente probado, que el CONTRATO se suscribió el 27 de febrero de 2007<sup>2</sup> y que el INMUEBLE fue devuelto a CUNSAC el 21 de setiembre de 2009<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Anexo 4 de la demanda.

<sup>3</sup> Acta de Constatación Notarial de 21 de setiembre de 2009, a solicitud de EMAPE, otorgada por el Notario Eduardo de la Lama Rivero (Anexo 15 de la demanda) y el Acta de Verificación Notarial de 21

*PP:*



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

4. El plazo original del CONTRATO fue por un año a partir del 1 de marzo de 2006, con una renta mensual de S/. 16,250.00<sup>4</sup>.

5. El 28 de febrero de 2007 se suscribió una Primera Adenda, ampliándose el plazo del CONTRATO por doce (12) meses desde el 2 de marzo de 2007, con la renta original. El 27 de febrero de 2008, se suscribió una Segunda Adenda, ampliándose el plazo del CONTRATO por doce (12) meses desde el 1° de marzo de 2008, con la renta original. En ambos casos, en la Cláusula Quinta se estipuló "(...) que las demás cláusulas del Contrato N° 004-2006-EMAPE/GAF mantienen su vigencia"<sup>5</sup>.

6. Luego de ello consta una Orden de Servicio N° 0010727 suscrita con CUNSAC por la suma de S/. 18,921.00, por un plazo de 1 mes, con Acta de Conformidad N° 0011961 de 2 de marzo de 2009 y una nueva Orden de Servicio N° 0011004 por la suma de S/. 18,821.00, con un plazo de ejecución de 1 mes (abril 2009), con Acta de Conformidad N° 0012275 de fecha 2 de mayo de 2009<sup>6</sup>.

7. Como puede verificarse, las sucesivas prórrogas del CONTRATO (incluidas las órdenes de servicio) van hasta el mes de abril de 2009.

8. Sin embargo, y sin que existiera un documento de respaldo, consta debidamente que EMAPE se mantuvo en el INMUEBLE hasta que lo devolvió el 21 de setiembre de 2009.

---

de setiembre de 2009, a solicitud de CUNSAC, otorgada por el Notario Jaime Tuccio Valverde (Anexo 16 de la demanda).

<sup>4</sup> Cláusulas Quinta y Sexta del CONTRATO.

<sup>5</sup> Anexos 5 y 6 de la demanda.

<sup>6</sup> Anexos de la contestación a la demanda.



S  
H:

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

9. Es más, CUNSAC ha declarado -lo que no ha sido negado en momento alguno por EMAPE- que aun cuando no existió un documento de respaldo, EMAPE pagó la renta por los meses de mayo y junio de 2009, razón por la cual EMAPE adeudaría la merced conductiva desde el 2 de julio de 2009 al 21 de setiembre de 2009, por el monto de S/. 50,456.00, según consta de las facturas Nos. 001-7633, 001-7674, 001-7692, 001-7693 y 001-8114 (facturas a nombre de la Municipalidad Metropolitana de Lima, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Séptima del CONTRATO, que obra en autos)<sup>7</sup>.

10. Estando pues debidamente probado en autos el arrendamiento del INMUEBLE y la fecha en la que EMAPE lo devolvió a CUNSAC, la merced conductiva que EMAPE estuvo pagando y que conforme al artículo 1229 del Código Civil la carga de la prueba de demostrar el pago de la merced conductiva corresponde a EMAPE, quien no ha probado en forma alguna que haya cancelado la merced conductiva correspondiente al periodo del 2 de julio de 2009 al 21 de setiembre de 2009, conforme a lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil corresponde en consecuencia ordenar a EMAPE que cancele a CUNSAC el monto de S/. 50,456.00 nuevos soles.

11. Ahora bien, CUNSAC reclama además el pago de la penalidad convenida en la Cláusula Novena del CONTRATO, que reza así:

“EMAPE S.A. está obligado a:

(...)

8. Devolver EL LOCAL a EL ARRENDADOR al vencimiento del plazo del contrato... sin que para ello se tenga la necesidad de notificación o aviso judicial o extrajudicial previo. Caso contrario, se compromete a abonar a EL ARRENDADOR el 100% adicional de la renta mensual fijada, manteniendo este mismo porcentaje y criterio en los meses siguientes hasta la fecha de desocupación de EL LOCAL, sin que para ello, EL ARRENDADOR renuncie a

<sup>7</sup> Anexo 8 de la demanda.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

su derecho de solicitar la respectiva desocupación EL LOCAL por la vía judicial respectiva, ni implique una renovación del contrato de arrendamiento”.

12. Como único argumento de defensa, EMAPE afirma que esta Cláusula no resulta aplicable, ello debido a que cuando se emitieron las dos Órdenes de Servicio arriba indicados, se habría iniciado con ello un nuevo proceso contractual, el cual se afirma no se ajustó a los términos del CONTRATO. En otras palabras, EMAPE considera que la Cláusula Novena del CONTRATO dejó de tener vigencia entre las partes.

13. A efectos de resolver este pedido de CUNSAC (aplicación de la penalidad), este Colegiado no encuentra necesario analizar el argumento de defensa de EMAPE. Ello debido a que como consta de la demanda y de todo lo argumentado por CUNSAC a lo largo de este arbitraje:

“(…) los términos bajo las cuales se sujetara el contrato **fue objeto de sucesivas prórrogas expresas o tácitas hasta el 21 de setiembre de 2009**, ocasión que fuera devuelto conforme constancia notarial a pedido de ambas partes, sin que se hubiera pagado parte de las rentas devengadas”<sup>8</sup> (las negritas son nuestras).

14. Como puede comprobarse de la propia posición de CUNSAC, esta empresa entiende que el CONTRATO original fue prorrogado sucesivamente de manera expresa o tácita hasta el 21 de setiembre de 2009. Siendo ello así, el plazo del CONTRATO se prorrogó hasta el 21 de setiembre de 2009, razón por la cual, no cabe apelar a la penalidad dispuesta en la Cláusula Novena del CONTRATO.

15. En consecuencia, corresponde desestimar este pedido de CUNSAC y analizar en cambio el pedido de intereses.

<sup>8</sup> Alegatos de CUNSAC, p. 1.



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

16. Sobre este particular, el artículo 1324 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Artículo 1324.-

Las obligaciones de dar sumas de dinero devengan el interés legal que fija el Banco Central de Reserva del Perú, desde el día en que el deudor incurra en mora, sin necesidad de que el acreedor pruebe haber sufrido daño alguno. Si antes de la mora se debían intereses mayores, ellos continuarán devengándose después del día de la mora, con la calidad de intereses moratorios.

(...)”.

17. Por su parte, el artículo 1333 del Código Civil establece que:

“Artículo 1333.-

Incurrir en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación.

No es necesaria la intimación para que la mora exista:

- 1.- Cuando la ley o el pacto lo declaren expresamente.
- 2.- Cuando de la naturaleza y circunstancias de la obligación resultare que la designación del tiempo en que había de entregarse el bien, o practicarse el servicio, hubiese sido motivo determinante para contraerla.
- 3.- Cuando el deudor manifieste por escrito su negativa a cumplir la obligación.
- 4.- Cuando la intimación no fuese posible por causa imputable al deudor”.

18. Sobre esto último, consta que mediante Carta Notarial de 22 de agosto de 2009 (recibida el 25 de agosto de 2009)<sup>9</sup>, CUNSAC solicita a EMAPE la cancelación de las facturas 7633, 7674, 7692 y 7693, dando plazo hasta el 31 de agosto de 2009.

<sup>9</sup> Anexo 18 de la demanda.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

19. Luego mediante Carta Notarial de 2 de setiembre de 2009 (recibida el 3 de setiembre de 2009)<sup>10</sup>, CUNSAC solicita nuevamente la cancelación de las facturas 7633, 7674, 7692 y 7693, lo que es reiterado mediante Carta Notarial de 28 de setiembre de 2009 (recibida el 1 de octubre de 2009)<sup>11</sup>.

20. A continuación, mediante Carta Notarial de 14 de setiembre de 2009 (recibida en la misma fecha), CUNSAC reclama el pago de los meses de julio y agosto 2009 por S/. 18,921.00<sup>12</sup>.

21. Por último, mediante Carta Notarial recibida el 12 de febrero de 2010<sup>13</sup>, CUNSAC exige el pago de todas las facturas reclamadas en este arbitraje.

22. Frente a esto, EMAPE afirma que CUNSAC estuvo habilitada para contratar con el Estado desde el 31 de agosto de 2009, quedando inhabilitada desde el 31 de octubre de 2009. Ante esto, conforme a la Ley de Contrataciones del Estado, existe imposibilidad de cumplir con el pago de contratos no ajustados a dicha normatividad. También hace referencia a la Carta Notarial N° 171-2010-EMAPE/GAF-Log de 2 de marzo de 2010<sup>14</sup>, en la que EMAPE hizo saber a CUNSAC lo siguiente:

“Al respecto, debemos precisar que de la información publicada en el portal del “Registro Nacional de Proveedores”, se concluye que Carbajales Unidos S.A.C. sólo estuvo habilitado para contratar con Entidades del Sector Público desde el 31 de agosto del 2009, quedando inhabilitada desde el 31 de octubre de 2009.

<sup>10</sup> Anexo 19 de la demanda.

<sup>11</sup> Anexo 20 de la demanda.

<sup>12</sup> Anexo 25 de la demanda.

<sup>13</sup> Anexo 24 de la demanda.

<sup>14</sup> Anexo de la contestación de demanda.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

Como consecuencia de ello, a la luz de la normativa aplicable, en este caso la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, normas reglamentarias y complementarias, existe imposibilidad de cumplir con el pago de contratos no ajustados a dicha normativa”.

23. Sin embargo, CUNSAC ha presentado información que demuestra los siguientes periodos de vigencia de su Registro Nacional de Proveedores<sup>15</sup>:

Del 31.08.2008 al 10.03.2009

Del 31.08.2009 al 31.08.2010

Del 24.11.2011 al 24.11.2012

Del 10.04.2013 al 10.04.2014

24. Teniendo presente estos antecedentes, este Colegiado verifica que mediante Carta Notarial de 22 de agosto de 2009, CUNSAC requirió a EMAPE que cancele las facturas 7633,7674, 7692 y 7693 hasta el 31 de agosto de 2009, lo que EMAPE no hizo y, para ese momento, CUNSAC contaba con su Registro Nacional de Proveedores debidamente vigente. En consecuencia, corresponde disponer que EMAPE pague intereses respecto de los montos de estas facturas desde el 1° de setiembre de 2009 y hasta la fecha efectiva de pago.

25. Respecto de las demás facturas puestas a cobro, este Colegiado identifica que mediante Carta Notarial de 12 de febrero de 2010 (recibida en dicha fecha por EMAPE), CUNSAC requirió el pago de todas las facturas, oportunidad en la que CUNSAC tenía vigente su Registro Nacional de Proveedores; razón por la cual corresponde disponer que EMAPE pague intereses respecto de los montos de las demás facturas pendientes de pago desde el 13 de febrero de 2010 y hasta la fecha efectiva de pago.

<sup>15</sup> Escrito de CUNSAC, ingresado el 11 de junio de 2013.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

26. Conforme a ley estos intereses deberán ser los intereses legales, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1243, 1244, 1245 y 1246 del Código Civil.

**VI. DETERMINAR SI PROCEDE QUE SE ORDENE EL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL ARBITRAJE A EMAPE O A CUNSAC**

En el convenio arbitral celebrado entre las partes contenido en la Cláusula Décimo Cuarta del CONTRATO, no existe pacto expreso de las partes acerca de la imputación de los costos y costas del arbitraje, razón por la cual corresponde apelar a lo dispuesto en la LEY DE ARBITRAJE.

Sobre este particular, el artículo 73° de la LEY DE ARBITRAJE establece que los "costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, el tribunal arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso".

Atendiendo a que no existe pacto de las partes sobre las costas y costos y considerando el resultado de este arbitraje, este colegiado considera atendible condenar a EMAPE al reembolso de lo pagado por CUNSAC a los árbitros y al secretario arbitral.

Fuera de estos conceptos, corresponde disponer que cada parte asuma directamente los gastos o costos que sufrió; esto es, que cada parte asuma los gastos, costos y costas que incurrió y debió incurrir como consecuencia del presente proceso, como son los honorarios de sus abogados, entre otros.

Hi

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

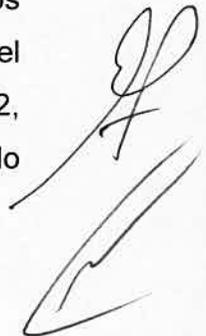
**VII. DE LA PRUEBA ACTUADA Y LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS**

El Tribunal Arbitral deja constancia que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las partes y examinado las pruebas presentadas por éstas de acuerdo a las reglas de la sana crítica y al principio de libre valoración de la prueba recogido en el artículo 43 de la LEY DE ARBITRAJE y que el sentido de su decisión es el resultado de ese análisis y de su convicción sobre la controversia, al margen que algunas de las pruebas presentadas o actuadas y algunos de los argumentos esgrimidos por las partes no hayan sido expresamente citados en el presente laudo.

Por las razones expuestas, estando a los considerandos glosados a partir del Punto III de este Laudo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la LEY DE ARBITRAJE, y estando a lo prescrito por las normas legales invocadas, este Tribunal Arbitral, en **DERECHO**,

**LAUDA:**

**PRIMERO: DECLARAR FUNDADA** la Primera Pretensión de Carbajales Unidos S.A.C. y, en consecuencia, se dispone que la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A. pague la suma de S/. 50,456.00 (Cincuenta mil cuatrocientos cincuenta y seis y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de rentas insolutas por el arrendamiento del local ubicado con frente a la Av. Nugget N° 125 – Almacén N° 2, en el distrito de El Agustino, en esta Capital, correspondientes al periodo comprendido del 02 de julio al 21 de setiembre del 2009.



**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

Carlos Alberto Matheus López

**SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADA** la Segunda Pretensión de Carbajales Unidos S.A.C., referida al cobro de una penalidad.

**TERCERO: DECLARAR FUNDADA** la Pretensión Alternativa a la Segunda Pretensión de Carbajales Unidos S.A.C. y, en consecuencia, se dispone que la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A. pague intereses legales: (i) Respecto de los montos a que se refieren las facturas 7633,7674, 7692 y 7693 desde el 1° de setiembre de 2009 y hasta la fecha efectiva de pago; y, (ii) Respecto de los montos de las demás facturas pendientes de pago desde el 13 de febrero de 2010 y hasta la fecha efectiva de pago.

**CUARTO: FIJAR** los honorarios de cada uno de los miembros del Tribunal Arbitral en la suma de S/. 3,630.00 (Tres mil seiscientos treinta y 00/100 Nuevos Soles) neto y los servicios de la Secretaría Arbitral en la suma de S/. 1,815.00 (Mil ochocientos quince y 00/100 Nuevos Soles) neto, conforme a la liquidación de honorarios dispuesta por este Tribunal Arbitral.

**QUINTO:** La Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A. deberá reintegrar a Carbajales Unidos S.A.C. el monto de S/. 5,445.00 (Cinco mil cuatrocientos cuarenta y cinco y 00/100 Nuevos Soles) por honorarios arbitrales y S/. 907.50 (Novecientos siete con 50/100 Nuevos Soles) por honorarios del secretario arbitral.

Fuera de estos conceptos, cada parte asumirá los gastos o costos que sufrió; esto es, cada parte asumirá los gastos, costos y costas que incurrió y debió incurrir como consecuencia del presente proceso, como son los honorarios de sus abogados, entre otros.

**Laudo Arbitral de Derecho**

Arbitraje seguido por Carbajales Unidos S.A.C. con la Empresa Municipal Administradora del Peaje de Lima S.A.

---

**Tribunal Arbitral**

Fernando Cantuarias Salaverry (Presidente)

Eleazar Albala Da Silva

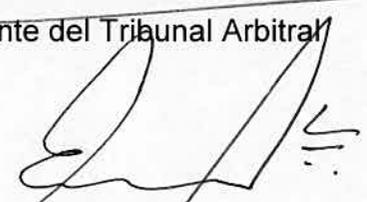
Carlos Alberto Matheus López

**SEXTO:** Dispóngase que el Secretario Arbitral cumpla con remitir el presente Laudo Arbitral de Derecho a la OSCE, dentro del plazo de cinco (5) días de notificado.



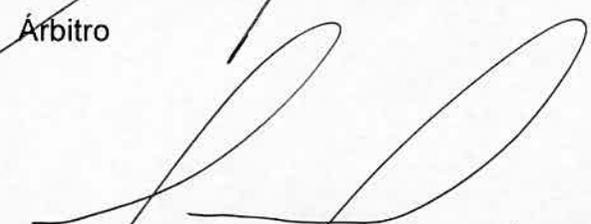
**FERNANDO CANTUARIAS SALAVERRY**

Presidente del Tribunal Arbitral



**ELEAZAR ALBALA DA SILVA**

Árbitro



**CARLOS ALBERTO MATHEUS LÓPEZ**

Árbitro



**PATRICK HURTADO TUEROS**

Secretario Ad-Hoc