

460

Arbitraje seguido entre

Olga León de León, Nora Esmidia León León, Olga Elizabeth León León, Victoria
Eugenio León León, Luis Fernando León León, Ricardo Hilarión León León,
Paola Carolina Guerrero León, Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León
León

(Demandante)

y

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

(Demandado)

LAUDO

Tribunal Arbitral

Dr. Ricardo Rodríguez Ardiles

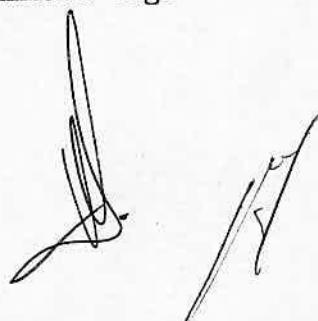
Dr. Waldir Emiliiano Sánchez Rangel

Dr. Luis Armando Patricio Córdova

Secretaría Arbitral

Dra. Susana Seminario Vega

Y.W.



7

Resolución Nº 020

En Piura, a los diez días del mes de octubre del año dos mil trece, el Tribunal Arbitral, integrado en la forma señalada, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas por las partes, actuados los medios probatorios, escuchado los argumentos sometidos y deliberado en torno a las pretensiones planteadas en la demanda y en la contestación de demanda, dicta el laudo siguiente:

I. CONVENIO ARBITRAL.

1. Con fecha 04 de mayo de 2012, la Sucesión Urbano Domingo León Chumacero¹, Olga León de León, Nora Esmidia León León, Olga Elizabeth León León, Victoria Eugenia León León, Luis Fernando León León, Ricardo Hilarión León León, Paola Carolina Guerrero León, Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León Leónlos **demandantes** presentaron al Centro de Arbitraje y Conciliación Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio y Producción de Piura, una solicitud de arbitraje para solucionar el conflicto derivado del proceso de expropiación de un predio urbano de su propiedad autorizado mediante Resolución Municipal Nº 155-2002-C/CPP emitido por la Municipalidad Provincial de Piura.
2. Con fecha 15 de mayo de 2012, la Municipalidad Provincial de Piura, la **demandada o la Entidad**, mediante Carta dirigida al Presidente del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Piura, presenta su aceptación a fin de que sea este Centro de Arbitraje el encargado de la organización y administración del proceso.

3. COMPOSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.

4. Mediante carta Nº 143-2012-CAC/SG/A de fecha 04 de abril de 2012, el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Piura, comunicó al doctor Ricardo Rodríguez Ardiles la designación que los árbitros designados por las partes, doctores Waldir Sánchez Rangel y Luis Armando Patricio Córdova, habían efectuado su elección como Presidente del Tribunal Arbitral (en adelante simplemente **ELTRIBUNAL**). Dicha designación fue aceptada por el doctor Rodríguez Ardiles mediante comunicación de

¹ Posteriormente y según consta en los actuados y en el Acta de fecha 13 de diciembre de 2012 quedó definida quienes eran los demandantes tal como así queda consignado

8/15

J J 7

fecha 08 de junio de 2012.

II. INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

5. Con fecha 13 de julio de 2012 se llevó a cabo la Audiencia de Instalación del Tribunal en la sede institucional de la Cámara de Comercio de Piura, con la presencia de los representantes de ambas partes.
6. En esta Audiencia, los miembros el Tribunal declararon haber sido designados conforme a ley y reiteraron no tener ninguna incompatibilidad para el cumplimiento del cargo, ni vínculo alguno con las partes.
7. En tal sentido, se establecieron las reglas aplicables al presente arbitraje, el monto de los honorarios del Tribunal y de los gastos administrativos del Centro y finalmente se declaró formalmente instalado el Tribunal.

III. DE LA DEMANDA PRESENTADA

8. Mediante escrito de fecha 21 de setiembre de 2011, Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León León, por propio derecho y en representación de los señores Olga León Vda. de León, Nora Esmidia León León, Luis Fernando León León, Victoria Eugenia León León, Ricardo Hilarión León León, y Olga Elizabeth León León su demanda contra la Municipalidad Provincial de Piura, señalando lo siguiente:

- Pretensiones:

9. PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL:

Disponer a la demandada EL PAGO por concepto de Expropiación de predios en los terrenos correspondientes a los sectores San Juan Bosco Iº y San Juan Bosco IIº que corresponde al pago en efectivo de la Indemnización justipreciada (comprende el valor de tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia), que incluya compensación por los daños y perjuicios ocasionados, ascendentes al importe de TRES MILLONES VEINTE Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS Y 60/100 NUEVOS SOLES(S/. 3'028,166.60), la misma que dirijo contra la MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA en la persona de su representante legal la Alcaldesa señora RUBÍ RODRÍGUEZ VIUDA DE AGUILAR;

10. SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL:

El Pago de los respectivos Intereses legales generados, y que comprende la liquidación total del principal, hasta la fecha de su efectivo pago a nuestro favor.

11. TERCERA PRETENSION PRINCIPAL:

Se condene a la Demandada asuma el pago de los Costos y Costas y los que se generen en el futuro, del presente proceso arbitral

100%

✓ ✓ ✓

✓ ✓ ✓

✓ ✓ ✓

- Fundamentos de hecho de la demanda.

Expresa que la Sucesión URBANO DOMINGO LEÓN CHUMACERO, es propietaria de los terrenos del Fundo Rústico Juan Bosco, ubicado al Sur de la ciudad de Piura, distrito Provincia y departamento de Piura y del cual son propietarios, dentro de los se ubican hoy los Asentamientos Humanos de los sectores San Juan Bosco I° y San Juan Bosco II°, y que como tal son materia de Expropiación por parte de la demandada Municipalidad Provincial de Piura. Extremo que se acredita con la inscripción en la *Ficha Registral N° 032636, de la Partida Electrónica n° 04024197 de la Zona Registral de Piura, de los Registros Públicos*, Se ha determinado que las áreas que ocupan los sectores de Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, de propiedad de la Sucesión Urbano Domingo León León FUNDO RÚSTICO JUAN BOSCO es de la siguiente manera:

SECTOR	ÁREA OCUPADA PROPIEDAD DE LA SUCESIÓN LEÓN LEÓN
Juan Bosco I°	23,906.62 m ²
Juan Bosco II°	18,080.67 m ²

12. Manifiesta que los sectores de Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, perteneciente a la UPIS Luis Antonio Eguiguren, se consolidaron sobre terrenos del Fundo Rústico Juan Bosco, ubicado al Sur de la ciudad de Piura de propiedad de la Sucesión Urbano Domingo León Chumacero, en condición de terreno rústico. Asimismo, precisa que mediante Resolución de Alcaldía N° 1121-2002-A/MPP del 14 de diciembre de 2002, se reconoce a la UPIS Luis Antonio Eguiguren, conformado por 14 sectores donde se incluyen los sectores Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, esto dio lugar a la emisión de la Resolución Municipal N° 155-2002-C/CPP de fecha 27 de Diciembre de 2002, en la que resuelve en su Artículo Primero "Declarar de Necesidad Pública, con fines de Saneamiento Físico Legal del Asentamiento Humano Juan Bosco", y en su Artículo Segundo "Ejecutar el proceso de Expropiación mediante Trato Directo de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 9° de la Ley N°27117...", en el entendido que dicho trato directo es entre la Municipalidad Provincial de Piura y la Sucesión Urbano Domingo León Chumacero
13. Refiere luego que mediante Acuerdo Municipal N° 080-2004-C/CPP del 24 de Junio de 2004, se resuelve disponer las acciones legales pertinentes que permitan declarar judicialmente la Nulidad de la Resolución Municipal N° 155-2002-A/CPP, mediante el cual se inicia un proceso judicial, el cual concluye con el correspondiente Auto Calificadorio del Recurso de Casación N° 1074-2007, de fecha 18 de Junio de 2007, en el que se declara Improcedente el recurso de casación interpuesto por la Municipalidad Provincial de Piura, precisando en su Cuarto considerando literal "b) por cuanto la resolución de vista, en su elaboración fáctica ha establecido que la Resolución Administrativa Municipal N° 155-2002-C/CPP no adolece de causal de Nulidad y que el acto allí contenido no está viciado...".

8/05

✓ ✓ ✓

7

14. Luego de ello detalla que la Municipalidad Provincial de Piura dirige la Carta N° 216-2010-OSG/MPP de fecha 15 de Junio de 2010, en la que hace entrega del Oficio N° 576-2010/VIVIENDA-VMCS-DNC, de fecha 30 de Abril de 2010, el mismo que contiene los Informes Técnicos de la valuación comercial de dos áreas que ocupan los sectores de Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, de la UPIS Luis Antonio Eguiguren, efectuados con fecha 15 de marzo de 2010, localizados en el distrito, provincia y departamento de Piura, los mismos que contienen la siguientes valorizaciones, para el caso de Juan Bosco I° es por el importe total de CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 38/100 NUEVOS SOLES (S/. 425,394.38), y en el caso de Juan Bosco II° el importe total de TRESCIENTOS VEINTIUNO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE Y 43/100 NUEVOS SOLES, (S/.321,727.43) ambas valorizaciones llegan a sumar un total de SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO VEINTIUNO CON 81/100 NUEVOS SOLES (S/.747,121.81), a esta sumatoria se le aplica el 5% por concepto de indemnización justipreciada, que equivale a TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 09/100 NUEVOS SOLES (S/. 37,356.09), por lo tanto el monto total a considerar en esta tasación es por el importe de SETECIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE CON 90/100 (S/.784,477.90), sumatoria con la que no están de acuerdo al no haberse considerado técnicamente el valor de mercado de dichos terrenos.
15. Prosigue expresando que el Acuerdo Municipal N° 215-2010-C/CPP de fecha 14 de junio de 2010, recomienda que se considere dentro del PIA de Presupuesto 2011, una partida presupuestal para dar cumplimiento a la Sentencia del Tercer Juzgado Especializado en lo Civil de Piura, de fecha 15 de abril de 2010, recaída en el Expediente N° 2008-05142-2001-JR-CI-3, por el importe de S/.784,477.90 nuevos soles, y que a su vez con Carta N° 256-2010-OSG/MPP de fecha 23 de diciembre de 2010, en el que se propone como pago de expropiación el importe aprobado en el referido Acuerdo del Pleno, el cual no fuera aceptado por la Sucesión URBANO DOMINGO LEÓN CHUMACERO, precisamente por no ajustarse a lo establecido por ley, alcanzando por nuestra parte una tasación de parte, a valor de mercado que es lo que manda la normativa legal de Expropiaciones.
16. Luego continúa manifestando que posteriormente y en atención a lo establecido en el artículo 9° de la Ley N° 27117, Ley General de Expropiación, de fecha 20 de mayo de 1999, presentaron su Tasación de parte, la misma que fue elaborada siguiendo los cánones técnico normativos establecidos, con fecha 12 de Octubre de 2010, tasación efectuada por el Arquitecto DAVID SMITH ESPINOZA SAUCEDO, con CAP N° 11661 y que fue desagregado de la siguiente manera: para el sector San Juan Bosco I° con un valor total de S/.1'123,611.14 nuevos soles a razón de S/.47.00 m² y en el caso del sector San Juan Bosco II°, con un valor total de S/. 849,791.49 nuevos soles a razón de S/.47.00 m², lo que hace un total general de S/. 1'973,402.63 nuevos soles.
17. Asimismo, que al no haber acuerdo entre las partes, se produjo, por parte de la Municipalidad Provincial de Piura, una Solicitud de Conciliación para el Centro de

Yent

7

Conciliación de la Cámara de Comercio de Piura, recibida con fecha 19 de julio de 2011, en las que se llegó al acuerdo de que cada una de las partes alcance un Estudio de Mercado Inmobiliario de la zona, en concordancia con el Título IIº Capítulo C Valuación del Terreno Artículo II.C.20², y de consumo con el artículo 9º de la ley N° 27117³, otorgándose en dicho acuerdo el plazo de tiempo prudente para que cada uno pueda cumplir con lo acordado.

18. Detalla que la referida Conciliación se frustró ante la inasistencia del representante de la Municipalidad demandada, procediéndose a la conclusión de este procedimiento establecido y normado por Ley N° 26872⁴, lo que dio como consecuencia que se emitiera el Acta de Conciliación N° 010-2011, en la que se deja expresa constancia que la referida Conciliación no puede realizarse por el referido hecho.
19. Señala, que en atención al acuerdo establecido en la frustrada conciliación, se produjo la tasación por cada una de las partes, y es así que la demandada Municipalidad Provincial de Piura, mediante Informe N° 1053-2011-GTyT/MPP de fecha 09 de setiembre de 2011, alcanzó el Estudio de Mercado relacionado con los sectores San Juan Bosco Iº y San Juan Bosco IIº, en la que se concluye que el supuesto valor comercial encontrado promedio es de S/. 36.00 por m² que hacen un valor total del área de Expropiación por el importe de UN MILLON QUINIENTOS ONCE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS CON 42/100 NUEVOS SOLES (S/ 1,511,542.40)
20. Expresa, asimismo, que en atención al acuerdo establecido en la frustrada Conciliación se hizo lo mismo es decir aplicar lo dispuesto por el Artículo 18º de la Ley⁵una tasación de parte solicitada por la Sucesión Urbano Domingo León Chumacero, la cual fue elaborada por el Ing. Juan Domingo Benavides Buleje es de S/. 72.12 por m², que registra un importe total de TRES MILLONES VEINTE Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y SEIS CON60/100 NUEVOS SOLES (S/. 3'028,166.60), el mismo que ha sido desagregado de la siguiente manera para los terrenos ubicados en San Juan Bosco Iº su tasación corresponde a un valor en soles de UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTE Y CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO CON 40/100 NUEVOS SOLES (1,724,145.40), y para el predio que corresponde a San Juan Bosco IIº corresponde un valor de UN MILLON TRESCIENTOS CUATRO MIL VEINTIUNO CON 20/100 NUEVOS SOLES (1'304,021.20), haciendo de esta manera 2 posiciones de valores monetario totalmente disímiles.
21. En vista de no haber acuerdo entre las partes sobre los montos de dinero a pagar por la referida Expropiación, ello dio lugar a que la Procuraduría Pública Municipal presentara el informe sobre la improcedencia Conciliación, por el justiprecio de la expropiación de los terrenos de la Sucesión León León, es en esas circunstancias

²Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, aprobada con Resolución N° 098-2006-VIVIENDA.

³Ley General de Expropiaciones de fecha 20 de mayo de 1999 art. 9º del Trato directo.

⁴Ley N° 26872, Ley de Conciliación, modificado pro el D.L. N° 1070

⁵Ley General de Expropiaciones de fecha 20 de mayo de 1999 art. 18º de la Actualización de la Indemnización.

8/105

7

que la demandada Municipalidad Provincial de Piura procede a la emisión de la Resolución N° 428-2012-A/MPP de fecha 12 de abril de 2012, la misma que declara IMPROCEDENTE la Conciliación del Justiprecio de la Expropiación de los terrenos de la Sucesión León León.

22. Luego de ello, manifiesta que ante la evidente dilación de los procedimientos y trámites previstos por la Ley N° 27117 -Ley General de Expropiaciones- de fecha 20 de mayo de 1999, que dispone el Trato Directo dispuesto en el artículo 9°, queda demostrada la total falta de responsabilidad de la demandada al no permitir poder llegar a un acuerdo a efectos de resarcir el daño por la ocupación de los terrenos de propiedad de la Sucesión León León, dado que los poseicionarios de estos predios que se encuentran ubicados en los sectores de Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, vienen realizando Contratos de Compra Venta de lotes de Terrenos, con las siguientes medidas perimétricas de Seis (06) metros de frontera por veinte (20) metros de fondo, encerrando un área total de Ciento Veinte (120) metros cuadrados a razón de OCHENTA Y TRES CON 33/100 NUEVOS SOLES (S/. 83.33) el metro cuadrado en este caso el referido contrato se perfeccionó con fecha 20 de julio de 2009; en el caso de otros contratos en que la negociación del contrato de compra venta ha dado como resultado un total de CINCUENTA Y OCHO CON 33/100 NUEVOS SOLES (S/. 58.33) nuevos soles el metro cuadrado, dicha transacción se perfeccionó el 06 de octubre de 2009; como se podrá apreciar, entre los poseicionarios de lotes de terreno de los sectores Juan Bosco I° y Juan Bosco II°, ya han existido grandes ventajas económicas al poder negociar un transferencia de un lote de terreno que NO es de su propiedad, sin embargo, quienes somos los verdaderos y legítimos propietarios de estos predios, no hemos podido acceder a que la demandada Municipalidad Provincial de Piura, proceda a efectuar el pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya la compensación por estos daños y perjuicios ocasionados a la propiedad que corresponde a la Sucesión León León.
23. Luego efectúa una reseña de las actuaciones efectuadas para el inicio del arbitraje.
24. Concluye efectuando una enunciación de sus fundamentos de derecho en que se amparan sus pretensiones
25. Finalmente, el demandante ofrece sus medios probatorios.
26. El 10 de octubre de 2012, mediante escrito presentado por los señores Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León León presentan diversa documentación por la que señalan subsanar las observaciones formuladas por el Tribunal Arbitral y puntualizan que actúan en calidad de propietarios y en representación y/o calidad de apoderados de los demás copropietarios del predio materia de expropiación.
27. Con fecha 29 de octubre de 2012, los demandantes presentan a efectos de dejar claramente dilucidado cualquier situación de legitimidad de representación, adjuntan los Testimonios de las escrituras de otorgamiento de poderes por los señores Olga León de León, Nora Esmidia León León, Olga Elizabeth León León,

Xent

JF

7

Victoria Eugenia León León, Luis Fernando León León Ricardo Hilarión León León, en la que se amplían los poderes, así como en la Ratificación de la Demanda Arbitral N° 004-2012 de fecha 21 de setiembre de 2012, que en igual sentido, se produce la emisión de la Escritura Pública N° 737-2012, que otorga Paola Carolina Guerrero León, todos ellos a favor de Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León León.

IV. EXCEPCION DE CADUCIDAD Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA PRESENTADA POR MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE PIURA

28. Mediante escrito de fecha 06 DE NOVIEMBRE DE 2012, LA Municipalidad Provincial de Piura deduce excepción de caducidad y contesta la demanda.
29. Respecto a la Excepción de caducidad manifiesta que de conformidad a la Ley 27117, en su artículo 9, numeral 9.4 se prescribe el plazo de 20 días para que el sujeto pasivo comunique al sujeto activo su decisión de recurrir a la vía arbitral. Es decir, manifiesta, el sujeto pasivo contaba con 20 días para dar inicio al proceso arbitral desde su negativa a la aceptación del valor comercial realizado por el Ministerio de Vivienda.
30. Refiere que el 25 de enero de 2011, el representante de la Sucesión Urbano León presentó su propuesta económica de valorización para la expropiación de los terrenos San Juan Bosco I y II expresando que "...la Jefa de Secretaría General, nos hace de conocimiento que la Gerencia de Asesoría Jurídica ha elaborado el Informe N° 1988-2010-GA/MPP, el mismo que en el que ha emitido opinión legal relacionada con una oferta por el valor total de la expropiación del inmueble, incluido la indemnización justipreciada equivalente a S/. 784 477,90 nuevos soles, monto que consideramos por demás alejado de la realidad, consecuentemente desistimos, al no haber considerado, ni tomado en cuenta nuestra Tasación de Parte, que tiene sustento técnico y profesional".
31. Prosigue señalando que desde el 25 de enero de 2011, los demandantes contaban con 20 días para dar inicio al proceso arbitral, mas ellos recién el 27 de abril de 2012 ingresan la solicitud arbitral ante la Cámara de Comercio de Piura.
32. En ese sentido solicitan declarar fundada la excepción deducida.
33. En lo que concierne a la contestación de la demanda, solicitan que la misma sea declarada infundada por ser improcedente la pretensión del demandante del pago de 3 028 166,60 nuevos soles.
34. Detalla que mediante Resolución Municipal N° 155-2002-C/CPP de 27.12.2002, se dispuso declarar de necesidad pública la expropiación de los predios Juan Bosco I con 26 357.50 m² y Juan Bosco II con 18 680.90 m² que hacen un total de 45

Xin

Y / 7

038.40 m².

35. El 12.11.11, los demandantes presentaron su propuesta económica de trato directo en base al artículo 9 de la Ley 27117, según detalle:

Área total de expropiación	41987.29m ²
Valor arancel	S/. 25 nuevos soles
Valor total económico	S/. 1'049,682.25

36. En función de ello concluye que la propuesta de los demandantes difiere no solo de la del Ministerio de Vivienda (S/. 17m²), sino de la que inicialmente propusieran los propietarios (S/. 47 m²)

37. Señala que en el Informe del Ministerio de Vivienda manifiesta que de conformidad con el art. 9 de la Ley general de Expropiaciones Nº 27117, estando en trato directo esa entidad efectuó una propuesta consistente en el valor actualizado del inmueble más un porcentaje equivalente al 5% de dicho valor por concepto de indemnización justipreciada, con lo cual se asciende a S/. 784,477.90, lo que se les comunicó con la Carta Nº 256-2010-OSG/MPP, a fin de que en el plazo de 15 días expresar su aceptación.

38. Con fecha 25.01.11 expresaron que "...la Jefa de Secretaría General, nos hace de conocimiento que la Gerencia de Asesoría Jurídica ha elaborado el Informe Nº 1988-2010-GA/MPP, el mismo que en el que ha emitido opinión legal relacionada con una oferta por el valor total de la expropiación del inmueble, incluido la indemnización justipreciada equivalente a S/. 784,477,90 nuevos soles, monto que consideramos por demás alejado de la realidad, consecuentemente desistimos, al no haber considerado, ni tomado en cuenta nuestra Tasación de Parte, que tiene sustento técnico y profesional".

39. Asimismo, manifiesta que la mencionada cifra fue presupuestada mediante Acuerdo Municipal Nº 215-2010-C/CPP de 14 de junio de 2010, extremo que es comunicado mediante Carta Nº 256-2010-OSG/MPP de 23.12.10; ratificándose en todos los extremos de la tasación efectuada.

40. En torno a la pretensión de los demandantes de pago de intereses legales, expresa que la Municipalidad en todo momento hizo de conocimiento a aquellos el monto total de la expropiación, por lo que no poseen obligación de pagar interés alguno, pues esta parte en todo momento ha venido tratando de dar inicio al proceso de expropiación y cancelar las sumas dinerarias recomendadas por el Ministerio de Vivienda.

41. Concluye efectuando una enunciación de sus fundamentos de derecho en que se amparan sus pretensiones

42. Finalmente, el demandante ofrece sus medios probatorios.

Y/ en

7

43. De la absolución a la excepción de caducidad deducida
44. Con fecha 14 de noviembre de 2012, los demandantes en el plazo que le fuera concedido, absolvieron el traslado de la excepción deducida solicitando que la misma sea declarada infundada, para cuyo efecto efectúa una relación cronológica de las actuaciones entre las partes desde el 25 de enero de 2011.
45. Sobre ello afirman, que en la citada fecha, respondieron una comunicación de la Oficina de Secretaría de la Municipalidad Provincial de Piura, en la que ésta expresa comunicar que "de conformidad a lo dispuesto por el despacho del Gerente Municipal, mediante proveído de 22 de diciembre de 2010, que la Gerencia de Asesoría Jurídica ha emitido el Informe Nº 1988-2010-GAJ/MPP...", por lo que suponía la existencia de un acto previo a una conclusión posterior, razón por la cual en la comunicación que cursaron el 25 de enero de 2011 precisaron que "De ser la propuesta de la oferta considerada oficial por parte del sujeto activo (Municipalidad Provincial de Piura) la consideraremos como no aceptada..."; lo que pone en evidencia que la respuesta expresada se efectuaba en condicional dados los términos de la comunicación reseñada recibida.
46. Más aún, prosigue, manifiesta que en esa misma comunicación requirieron a la entidad "deberá definir si la carta Nº 256-2010-OSG/MPP...constituye verdadera y formalmente la oferta al monto de la valorización comercial actualizado del inmueble a expropiarse".
47. Asimismo, detalla que es recién con fecha 03 de marzo de 2011, que se emite el Informe Nº 403-2010-GAJ/MPP de la Gerencia de Asesoría Jurídica en el que se precisa que "...resulta procedente el trato directo entre las partes, la misma que se encuentra enmarcadas en el art. 9 de la Ley 27117,..."
48. Es así, precisan los demandantes, que con fecha 05 de abril de 2011, recibieron el Oficio Nº 151-2011-GM/MPP para una reunión el 7 del mismo mes; y que con fecha 19 del mismo mes, la misma Gerencia emite el Informe Nº 704-2011-GAJ/MPP en la que manifiesta que para realizar el trato directo debe recurrirse a un centro de conciliación y arbitraje; precisándose en el Informe Nº 756-2011-GAJ/MPP de 29 de abril de 2011, que la referida conciliación deberá efectuarse con la Procuraduría Pública Municipal.
49. Como consecuencia de ello, se realizó la conciliación en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Piura, concluyendo la misma con el acta de 27 de setiembre de 2011 por inasistencia de dos oportunidades de la Procuraduría de la Municipalidad.
50. Pese a ello, el 07 de octubre de 2011, en comunicación que se dirigiera a la Alcaldesa de la MPP se le solicitó su intervención para arribar a una conciliación sobre el valor de los terrenos materia de expropiación, extremo que fue reiterado mediante nueva comunicación del 26 de octubre de 2011 y de 26 de noviembre de 2011, sin recibir en ninguno de estas oportunidades respuesta. Este mismo afán,

Ver

7

manifiestan, se prosiguió en el ejercicio 2012 en que se envió una carta de fecha 27 de enero de 2012.

51. Concluyen manifestando que es recién con fecha 13 de marzo de 2012 que se emite el Informe Nº 202-2012-PM/MPP en la que se solicita se emita el acto administrativo que conlleve a determinar la improcedencia de la conciliación extrajudicial, lo que se materializa finalmente con la Resolución de Alcaldía Nº 428-2012-A/MPP que resuelve declarar improcedente la conciliación extrajudicial, por lo que ante ello se inicia el arbitraje.
52. Finalmente se reiteran en los términos de su demanda.

V. AUDIENCIA DE FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, ADMISSION Y ACTUACION DE MEDIOS PROBATORIOS.

53. Con fecha 13 de diciembre de 2012, el Tribunal Arbitral realizó la Audiencia programada presencia de los representantes de ambas partes.
54. Antes de dar inicio a los actos propios de la audiencia, y teniendo en cuenta las actuaciones producidas con ocasión de la presentación de la demanda y actuados posteriores, el Tribunal Arbitral da cuenta de la existencia de una relación jurídica válida entre las siguientes partes:

DEMANDANTE: Olga León de León, Nora Esmidia León León, Olga Elizabeth León León, Victoria Eugenia León León, Luis Fernando León León, Ricardo Hilarión León León, Paola Carolina Guerrero León, Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León León; todos representados por Carlos Urbano León León y Rosa Patricia León León.

En ese contexto, se deja constancia que la parte demandante la conforman estas personas en su condición de propietarios del inmueble objeto de expropiación, ya sea por su condición de herederos declarados e inscritos en Registros Públicos o por haber adquirido acciones y derechos respecto del mismo predio como corre inscrito en la partida registral correspondiente, quienes en un inicio presentaron su petición - y así se consignó en el acta de instalación- como SUCESION URBANO DOMINGO LEON CHUMACERO; quedando por tanto modificada dicha acta y precisada respecto de las personas demandantes.

De la excepción de caducidad

55. A continuación, el Tribunal Arbitral cede el uso de la palabra a cada una de las partes para que sustenten sus posiciones.

Concluidos los informes de las partes y absueltas las preguntas formuladas a las mismas, el Tribunal Arbitral informó que se reserva el momento de resolver la excepción deducida, pudiéndolo hacer incluso en el laudo.

Conciliación.

Yw

- 8 7

56. El Tribunal Arbitral invitó a las partes a conciliar, sin éxito inmediato pero dejando abierta la posibilidad de efectuarla en cualquier momento del arbitraje.

Fijación de puntos controvertidos.

57. A continuación, el Tribunal Arbitral procedió a fijar los puntos controvertidos con la anuencia de las partes asistentes, quedando establecidos los siguientes:

- 1) Determinar si corresponde que la parte demandada cancele a favor de la parte demandante la suma de S/. 3'028,166.60 por concepto de expropiación de predios correspondientes a los sectores San Juan Bosco I y San Juan Bosco II, ubicados en el Distrito, Provincia y departamento de Piura, indemnización y compensación por daños y perjuicios.
- 2) Determinar si corresponde que la parte demandada cancele a favor de la parte demandante intereses legales generados por los conceptos indicados en el numeral anterior hasta la fecha de pago efectiva.
- 3) Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir el pago correspondiente a los gastos arbitrales.

Admisión de medios probatorios.

58. En este estado, el Tribunal Arbitral admitió los medios probatorios ofrecidos por ambas partes, teniendo por actuados los mismos.

Pruebas de oficio

59. El Tribunal Arbitral solicita a las partes presenten los expedientillos de los dos procedimientos de conciliación seguidos entre las partes del presente arbitraje; otorgándoles a tal efecto el plazo de cinco (05) días hábiles, computado a partir del día siguiente de realizada esta audiencia.

60. El Tribunal Arbitral, en consideración a que lo que se discute es valor de predio, admite la realización de una Pericia de Oficio, a cuyo efecto dispone que en el plazo de cinco (05) días -computado a partir del día siguiente de realizada esta audiencia- las partes cumplan con presentar un listado de cinco profesionales que puedan realizar la pericia requerida.
Si en ambos listados existe coincidencia de un profesional, éste será quien realice la pericia.

Si hubiera más de una coincidencia, la secretaría arbitral realizará un sorteo.

Si no hubiera coincidencia de algún profesional, el Tribunal Arbitral designará a un tercero para que realice la citada pericia.

[Firma]

[Firma]

[Firma]

61. Mediante Resolución Nº 10 del 04 de febrero del 2013, se designó como perito al Ingeniero César Celis Esqueche, fijando el objeto de la pericia; el mismo que con fecha 123 de abril de 2013 hizo entrega de su Informe Pericial, la misma que por consideraciones de concordancia con lo previamente determinado por el Tribunal Arbitral conllevó a que presentara un nuevo Informe Pericial con fecha 28 de mayo de 2013, estableciendo como conclusiones que:

Valorización del terreno al 2002

San Juan Bosco I $23,906.62 \text{ m}^2 \times 8.33 = \text{S/. } 199,142.14$

San Juan Bosco 2 $18,080.67 \text{ m}^2 \times 8.33 = \text{S/. } 150,611.98$

Valorización actualizada a marzo del 2013

San Juan Bosco I $23,906.62 \text{ m}^2 \times 114.40 = \text{S/. } 2'734,917.33$

San Juan Bosco 2 $18,080.67 \text{ m}^2 \times 104.40 = \text{S/. } 1'887,621.95$

Valor actualizado real del terreno

San Juan Bosco I $\text{VRT} = 2'734,917.33 \times (1-0.20) = \text{S/. } 2'279,097.78$

San Juan Bosco 2 $\text{VRT} = 1'887,621.95 \times (1-0.20) = \text{S/. } 1'573,018.29$

62. Con fecha 10 de Julio de 2013, el perito designado presentó su carta de levantamiento de Observaciones presentado por la parte demandada, concluyendo que:

Valorización del terreno al 2002

San Juan Bosco I S/. 199,142.14

San Juan Bosco II S/. 150,611.98

Valorización actualizada a marzo del 2013

San Juan Bosco I S/. 2'734,917.33

San Juan Bosco II S/. 1'887,621.95

Estos terrenos actualmente no cuentan con áreas de aportes que por ley son del orden de un 30% (comercio, recreación, educación, religioso, etc.); esta situación afecta el valor del terreno por lo que consideramos en un 30%

Finalmente:

Valor actualizado real del terreno (VRT)

San Juan Bosco I $\text{VRT} = 2'734,917.33 \times (1-0.30) = \text{S/. } 1'914,442.13$

San Juan Bosco II $\text{VRT} = 1'887,621.95 \times (1-0.30) = \text{S/. } 1'321,335.36$

63. Con fecha 26 de agosto de 2013, se realizó la audiencia de sustentación pericial, oportunidad en que las partes y el Tribunal Arbitral pudieron interactuar con el perito respecto a su informe presentado.

VI. CIERRE DE ETAPA PROBATORIA Y ALEGATOS ESCRITOS.

64. Mediante Resolución Nº018-2013/TA-CA-CCP de 26 de agosto de 2013, el Tribunal Arbitral declaró el cierre de la etapa probatoria y otorgó a las partes un plazo de diez (10) días para que las partes presenten sus alegatos escritos.

Xent

7

65. Con fecha 05 de setiembre de 2013, los demandantes cumplieron con la presentación de los alegatos escritos. La parte demandada, lo efectuó el 10 de setiembre de 2013.

VII. PLAZO PARA LAUDAR.

66. Por Resolución Nº 19 de 17 de setiembre de 2013, el Tribunal Arbitral fijó el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles.

VIII. ANÁLISIS DEL TRIBUNAL ARBITRAL.

Cuestiones preliminares.

67. Antes de analizar la materia controvertida, corresponde confirmar:(i) que el Tribunal Arbitral se constituyó de acuerdo a las disposiciones de la normativa aplicable; (ii) que en momento alguno se impugnó o reclamó contra las disposiciones de procedimiento dispuestas en el Acta de Instalación; (iii) que las pretensiones de las partes han sido presentadas en los plazos y forma establecidos (iv) que las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios, así como tuvieron la facultad de presentar alegatos; y, (v) que, este Tribunal Arbitral ha procedido a laudar dentro del plazo acordado con las partes.

Análisis de las pretensiones.

68. Análisis de la excepción de caducidad.

Tal como se reseña en los antecedentes, la demandada deduce la excepción de caducidad manifestando que de conformidad a la Ley 27117, en su artículo 9, numeral 9.4, el plazo de 20 días para que el sujeto pasivo comunique al sujeto activo su decisión de recurrir a la vía arbitral, y que el sujeto pasivo contaba con 20 días para dar inicio al proceso arbitral desde su negativa a la aceptación del valor comercial realizado por el Ministerio de Vivienda.

69. Sobre el particular los demandados han efectuado una amplia y cronológica descripción de los hechos acaecidos entre las partes cuyo antecedente más remoto se encuentra en la Resolución Municipal Nº 155-2002-C/ CPP de 27 de diciembre de 2002, en el que conjuntamente con declarar de necesidad pública con fines de saneamiento físico legal del Asentamiento Humano Juan Bosco, se dispone "Ejecutar el proceso de expropiación mediante trato directo de acuerdo

Y/ur

7

con el artículo 9 de la Ley 27117", la misma que pretendió ser dejada sin efecto mediante procedimiento judicial, el que concluyó de manera definitiva cuando la Corte Suprema declarara, con fecha 18 de junio de 2007, improcedente el recurso de casación que la entidad ahora demandante interpusiera.

70. Fluye de autos, que con fecha 12 de noviembre de 2010, los demandantes presentaron ante la demandada su propuesta económica de conformidad con el artículo 9 de la Ley 27117 por un monto total de S/ 1'049,682.25 nuevos soles, refiriendo dentro de su texto el Informe Técnico de Tasación elaborado por el MVCS que establecía un valor total de S/. 784,477.90 nuevos soles y el de su propia tasación ascendente a S/. 1'973,402.63, puntualizando que la oferta que proponen se efectúa "a pesar de la gran diferencia que encontramos entre las tasaciones efectuadas por ambas partes,..." y con el ánimo de que el trato directo "llegue a consenso".
71. En ese sentido, aduce la demandada, que los demandantes disponían desde el 25 de enero de 2011, de 20 días para presentar su demanda arbitral, habiéndola efectuado recién el 27 de abril de 2011.
72. Es el caso, sin embargo, que la entidad demandada tuvo un comportamiento distinto al que ahora alega por cuanto con fecha 05 de abril de 2011, mediante Oficio Nº 151-2011-GM/MPP citó a los demandantes a una reunión "a fin de que se concierten las posiciones y como consecuencia de ella se llegue a un acuerdo que ponga fin al proceso de expropiación de terrenos San Juan Bosco I y II"; y el 26 de mayo de 2011 solicitó conciliación ante el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Piura, con el "fin de arribar a un entendimiento respecto del valor de justiprecio del bien materia de la expropiación, y teniendo en cuenta que las acciones de saneamiento físico legal que se realiza, tiene por objeto desarrollar el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social, el mismo que está orientado a los sectores de bajos recursos económicos, como también real procedimiento para acceder a los servicios básicos que agua, desagüe y electrificación reglamentada por la Ley Orgánica de Municipalidades, la propuesta económica de esta Municipalidad es de S/. 1'049,682.25"; esto es, el mismo monto que presentaran los demandantes como queda consignado en párrafo anterior de este Laudo; conciliación que se frustró luego que el solicitante (entidad demandada) tal como consta en el Acta de Conciliación Nº 010-2011 de 27 de setiembre de 2011, emitida por el mencionado Centro.
73. Desde dicha oportunidad, los demandantes, solicitaron de manera reiterada, 7 de octubre de 2011, 26 de octubre de 2011 y 27 de enero de 2012, efectuar la conciliación que se viera frustrada, las cuales finalmente son atendidas mediante el Informe Nº 202-2012-PM/MPP de 13 de marzo de 2012 efectuado por la Procuraduría de la entidad demandada bajo el argumento de que el monto a transigir "excede lo legalmente permitido por las normas a las que hacemos referencia en los párrafos anteriores, - Reglamento del Sistema de Defensa Jurídica

Manu

11
11
7

del Estado, art. 38 D.S. Nº 017-2008-JUS - por lo que se debe declarar IMPROCEDENTE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL en este extremo y emita la Resolución Administrativa respectiva para el inicio de las acciones legales pertinentes". (entre guiones agregado); tal como se evidencia en el texto de la Resolución de Alcaldía Nº 428-2012-A/MPP de 12 de abril de 2012.

74. En ese orden de ideas, en todo caso el plazo de caducidad de 20 días sólo podría ser contabilizado a partir de la notificación de la citada Resolución de Alcaldía Nº 428-2012-A/MPP, con lo cual la solicitud arbitral presentada al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Piura el 4 de mayo de 2012, deviene en ajustada a derecho y la excepción de caducidad infundada.
75. Corresponde a continuación que el Tribunal Arbitral realice el análisis de los puntos controvertidos.
76. Análisis del primer punto controvertido.
Determinar si corresponde que la parte demandada cancele a favor de la parte demandante la suma de S/. 3'028,166.60 por concepto de expropiación de predios correspondientes a los sectores San Juan Bosco I y San Juan Bosco II, ubicados en el Distrito, Provincia y departamento de Piura, indemnización y compensación por daños y perjuicios.
77. Se encuentra acreditado en autos que efectivamente la entidad demandada dispuso mediante Resolución Municipal Nº 155-2002-C/CPP de 27 de diciembre de 2002, declarar de necesidad pública con fines de saneamiento físico legal del Asentamiento Humano Juan Bosco, y "Ejecutar el proceso de expropiación mediante trato directo de acuerdo con el artículo 9 de la Ley 27117", de los predios denominados Juan Bosco I y Juan Bosco II
78. Se encuentra acreditado igualmente, que las partes sujeto activo y sujeto pasivo de la expropiación, pese a los reiterados esfuerzos, conversaciones e intentos de conciliación, a través de las cuales cada parte a su turno presentó tasaciones no pudieron arribar acuerdo respecto del valor del predio, lo que ha generado el inicio del arbitraje en el que corresponde determinar el importe que la Municipalidad Provincial de Piura debe abonar a los ahora demandantes la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, tal como regula el artículo 1 de la Ley 27117.
79. La indemnización justipreciada, de conformidad con lo previsto en el artículo 15 de la acotada Ley comprende el valor de la tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expropia y la compensación por los daños y perjuicios que pudieran derivarse de la naturaleza forzosa de la transferencia.
80. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que de acuerdo al numeral 15.3 del artículo citado en el párrafo precedente, "La indemnización justipreciada no podrá ser inferior al valor comercial actualizado... ni podrá exceder de la estimación del sujeto pasivo".

Yen

JF J

81. Los demandantes, en el contenido de su demanda, ha fijado como pretensión la suma de S/. 3'028,166.60 por concepto de expropiación de predios correspondientes a los sectores San Juan Bosco I y San Juan Bosco II, ubicados en el Distrito, Provincia y departamento de Piura, indemnización y compensación por daños y perjuicios, por los citados ambos predios.
82. Como se reseña en los antecedentes, el perito designado ingeniero César Celis con fecha 10 de julio de 2013, presentó su carta de levantamiento de Observaciones presentado por la parte demandada, concluyendo que
- Valorización del terreno al 2002
- San Juan Bosco I S/. 199,142.14
- San Juan Bosco II S/. 150,611.98
- Valorización actualizada a marzo del 2013
- San Juan Bosco I S/. 2'734,917.33
- San Juan Bosco II S/. 1'887,621.95
- Estos terrenos actualmente no cuentan con áreas de aportes que por ley son del orden de un 30% (comercio, recreación, educación, religioso, etc.); esta situación afecta el valor del terreno por lo que consideramos en un 30%
- Finalmente:
- Valor actualizado real del terreno (VRT)
- San Juan Bosco I VRT = 2 734,917.33 x (1-0.30)= S/. 1'914,442.13
- San Juan Bosco II VRT = 1 887,621.95 x (1-0.30)= S/. 1'321,335.36
83. El Tribunal Arbitral ha analizado con criterio crítico el referido Informe Pericial así como las observaciones que sobre el particular efectuara la entidad demandada, las pruebas aportadas, de conformidad a lo prescrito en el artículo 17 de la Ley 27117, concluyendo luego de la Audiencia de Sustentación respectiva, que el mismo cumple a cabalidad con el requerimiento efectuado toda vez que ha efectuado un adecuado sustento para la tasación de los predios a lo largo del tiempo, los factores que han incidido en aquellos y los cuestionamientos que originalmente se formularon, por lo que este Colegiado lo encuentra conforme.
84. En este orden de ideas, y asumiendo los valores del perito tasador, se advierte que la suma de ambos, supera en exceso el monto de lo pretendido por los demandantes en su escrito de demanda. En consecuencia, la decisión del Tribunal Arbitral se ajustará al monto máximo de la pretensión de la demanda.
85. Así, por tanto, en el referido monto que se asume, se comprende manera total el valor de la tasación comercial debidamente actualizado del bien que se expone y la compensación por los daños y perjuicios y cualquier otro concepto proveniente de la expropiación al año 2013, y a la fecha de la emisión del presente laudo.

Análisis del segundo punto controvertido.

Determinar si corresponde que la parte demandada cancele a favor de la parte

demandante intereses legales generados por los conceptos indicados en el numeral anterior hasta la fecha de pago efectiva.

86. Teniendo en cuenta los argumentos que han sido expuestos para resolver el primer punto controvertido, y estando a lo reglado en la Ley de Expropiación 27117, corresponde que la entidad demandada abone el monto de la indemnización justipreciada debidamente actualizada hasta la fecha de pago, en consecuencia, y de acuerdo a la pretensión de los demandantes, debe procederse a reconocer y abonar los intereses que provengan de la tasa de interés legal.

Análisis del tercer punto controvertido.

Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir el pago correspondiente a los gastos arbitrales.

87. Que, en cuanto a costas y costos se refiere, los artículos 69, 70 y 73 de la Ley de Arbitraje, Decreto Legislativo N° 1071, disponen que los árbitros se pronunciarán en el Laudo sobre los costos del arbitraje, extremo que además ha sido explícitamente solicitado también por el demandante, teniendo presente, de ser el caso, lo pactado en el convenio, y que si el convenio no contiene pacto alguno, los árbitros se pronunciarán en el Laudo sobre su condena o exoneración, teniendo en cuenta el resultado o sentido del mismo.
88. Que, los costos incluyen, pero no se limitan, a las retribuciones de los árbitros y de los abogados de las partes; y, en su caso, la retribución a la institución arbitral. Además, el artículo 73 en su inciso primero establece que en el laudo los árbitros se pronunciarán por su condena o exoneración, teniendo en cuenta el resultado o sentido del mismo. Si no hubiera condena, cada parte cubrirá sus gastos y los que sean comunes en iguales proporciones.
89. Que, en este sentido, el Tribunal Arbitral ha apreciado durante la prosecución del proceso que ambas partes han actuado, finalmente, basadas en la existencia de razones para litigar que a su criterio resultan atendibles, y que por ello, han litigado convencidas de sus posiciones ante la controversia. Por consiguiente, el Tribunal Arbitral considera que no corresponde condenar a ninguna de ellas al pago exclusivo de los gastos del proceso arbitral, es decir, cada parte debe asumir el 50% de todas las costas y costos del presente proceso.

IX. LAUDO.

Jen

[Handwritten signatures]

Por las razones expuestas, se lauda en derecho:

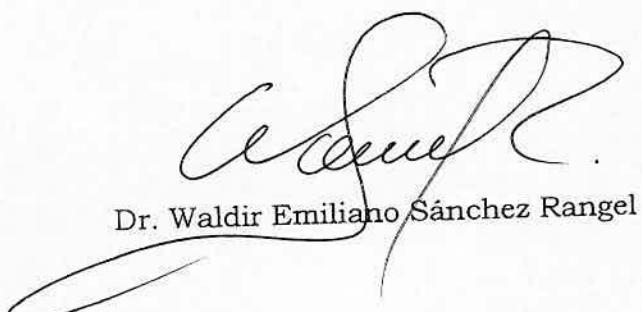
PRIMERO.- Declarar fundada la primera pretensión de la demanda, y en consecuencia, por las razones expuestas en la parte Considerativa del presente Laudo, disponer que la Municipalidad Provincial de Piura abone a los demandantes de manera conjunta, la suma de S/. 3'028,166.60 nuevos soles, por concepto de expropiación de los predios correspondientes a los sectores San Juan Bosco I y San Juan Bosco II, ubicados en el Distrito, Provincia y departamento de Piura, indemnización y compensación por daños y perjuicios.

SEGUNDO.- Declarar fundada la segunda pretensión de la demanda, y por las razones expuestas en la parte Considerativa del presente Laudo, disponer que la Municipalidad Provincial de Piura reconozca y abone a los demandantes los intereses que se devenguen del monto de la expropiación que se establece en el numeral del Laudo que antecede, a partir del vencimiento del plazo que tiene aquella para hacerlo efectivo, contado a partir del consentimiento del presente laudo y hasta la fecha de pago.

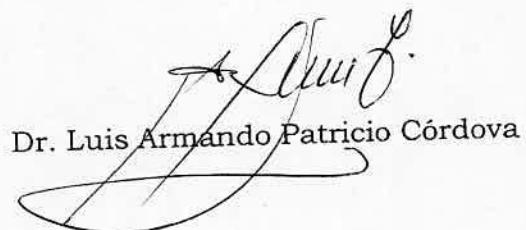
TERCERO.- Disponer que cada parte asuma el 50% de las costas y costos del presente Arbitraje.



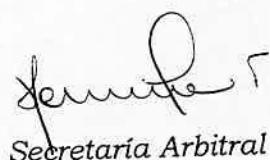
Dr. Ricardo Rodríguez Ardiles



Dr. Waldir Emiliano Sánchez Rangel



Dr. Luis Armando Patricio Córdova



Seminario
Secretaría Arbitral

Dra. Susana Seminario Vega