

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

DEMANDANTE: VÍCTOR DANIEL ALFARO ANGULO (en adelante, el señor Víctor Alfaro, el demandante o el arrendador)

DEMANDADA: CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA- PODER JUDICIAL (en adelante, el CSJLI; la demandada o la arrendataria)

TIPO DE ARBITRAJE: De Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL:
Dr. Christian Virú Rodríguez- Presidente
Dr. Gregorio Martín Oré Guerrero - Árbitro
Dr. Iván Alexander Casiano Lossio - Árbitro

SECRETARIO ARBITRAL: Dr. Juan Diego Gushiken Doy

RESOLUCIÓN N° 36

En Lima, a los 21 días del mes de marzo de 2016, el Tribunal Arbitral, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales pertinentes de conformidad con la ley y con las normas establecidas por las partes, revisados los argumentos sometidos a su consideración por las partes, y deliberado en torno a las pretensiones planteadas en la demanda y su contestación, así como en los alegatos finales, dicta el siguiente Laudo para poner fin a la controversia.

I. VISTOS:

ANTECEDENTES:

1. DEL CONVENIO ARBITRAL

Con fecha 12 de diciembre de 2008 se firmó el Contrato de Arrendamiento N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ derivado del Proceso de Selección Adjudicación Directa Pública N° 007-2008-CEP-CSJLI/PJ-1°CONV, con el objeto de arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de los juzgados civiles de la Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, por el local ubicado en Jr. Domingo Cueto N° 321, distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que fue firmado con la empresa Sistemas Analíticos S.R.L..

Con fecha 16 de marzo de 2014 se firmó un Contrato de Cesión de Posición Contractual entre la empresa Sistemas Analíticos S.R.L, la Corte Superior de Justicia y el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, en el cual Sistemas Analíticos S.R.L cede sus derechos a este último como arrendador sobre el inmueble en mención, al haberse efectuado una compraventa. Como consecuencia de este

Contrato, se firmó la Adenda Nro 21 al Contrato de Arrendamiento primigenio, señalando el nuevo propietario del inmueble.

En la Cláusula Decimoctava del referido Contrato de Arrendamiento, sobre "Arbitraje", se estipuló lo siguiente:

"Todos los conflictos que se deriven de la ejecución e interpretación del presente contrato, incluidos los que se refieran a su nulidad e invalidez, serán resueltos de manera definitiva e inapelable mediante arbitraje de derecho, en conformidad con lo establecido en la normativa de contrataciones y adquisiciones del Estado."

Facultativamente, cualquiera de las partes podrá someter a conciliación la referida controversia, sin perjuicio de recurrir al arbitraje en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas, según lo señalado en el artículo 272º del Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado.

El laudo arbitral emitido es vinculante para las partes y pondrá fin al procedimiento de manera definitiva, siendo inapelable ante el poder judicial y ante cualquier instancia administrativa."

2. DE LA INSTALACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

Con fecha 25 de setiembre del año 2014, en la sede del OSCE, el Tribunal Arbitral, contando sólo con la presencia del representante del demandante, a pesar de encontrarse debidamente notificada la parte demandada, suscribieron el Acta de Instalación relacionada con la controversia suscitada entre el señor Víctor Alfaro y la CSJLI, y que está vinculada al Contrato N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ (PRORROGA 21º) Contrato de Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de juzgados especializados en lo contencioso administrativo permanentes de la Corte Superior de Justicia de Lima, por el local ubicado en Jr. Domingo Cueto N° 321, distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima.

Los miembros del Tribunal Arbitral declararon haber sido debidamente designados de acuerdo a ley y al convenio arbitral celebrado entre las partes,

ratificándose en la aceptación del encargo de árbitros y señalando que no tenían ninguna incompatibilidad ni compromiso alguno con las partes. Asimismo, se obligaron a desempeñar con imparcialidad y probidad la labor encomendada.

Por su parte, el Presidente del Tribunal Arbitral manifestó, bajo declaración jurada, ser abogado con especialización acreditada en derecho administrativo, arbitraje y contrataciones con el Estado.

Las partes asistentes declararon su conformidad con las designaciones realizadas, manifestando que al momento de la realización de la audiencia de instalación no tenían conocimiento de alguna causa que pudiera motivar una recusación.

De conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Arbitral y por acuerdo de las partes, se designó como Secretario del presente proceso arbitral a Juan Diego Gushiken Doy, y se estableció como lugar del arbitraje la ciudad de Lima, y como sede del Tribunal Arbitral las oficinas ubicadas en Jr. Huáscar Nº 1539, Of. 303, distrito de Jesús María.

El Tribunal Arbitral declaró instalado el proceso y otorgó a la parte demandante un plazo de diez (10) días hábiles a partir de esa fecha para la presentación de su demanda, debiendo ofrecer los medios probatorios que respaldarían las pretensiones planteadas.

3. DE LA DEMANDA ARBITRAL

3.1. Con fecha 10 de octubre de 2014, el demandante presenta su escrito de Demanda, en el cual señala expresamente lo siguiente:

PETITORIO:

"Que, de acuerdo al convenio arbitral estipulado en el Contrato Nro 083-2008-S-P-CSJLI/PJ, interpongo Demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero contra la Corte Superior de Justicia – Poder Judicial

con RUC N° 20150081216, solicitando como pretensión principal el pago de la suma de 1'627,759.90 (UN MILLON SEISCIENTOS VEINTISIENVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE Y 90/100 NUEVOS SOLES) y como pretensión accesoria solicito el pago de la suma de S/. 172,000.00 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) en calidad de daños y perjuicios – lucro cesante- por los fundamentos de hecho y de derecho que paso a exponer."

FUNDAMENTOS DE HECHO:

- 1.- Con fecha 12 de diciembre de 2008, se firmó el Contrato N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ derivado del Proceso de Selección Adjudicación Directa Pública N° 007-2008-CEP-CSJLI/PJ-1°CONV, con el objeto de arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de los juzgados civiles de la Sub Especialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, por el local ubicado en Jr. Domingo Cueto N° 321, distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, el mismo que fue firmado con la empresa Sistemas Analíticos S.R.L.. La merced conductiva inicial pactada fue de S/. 50,747.75.
- 2.- Conforme a la Cláusula Sexta del documento firmado, las partes acordaron prorrogar el Contrato incrementándose la merced conductiva mensual a la suma de S/. 55,384.00.
- 3.- El demandante señala que, durante el desarrollo del Contrato, y a entera solicitud del Poder Judicial, se utilizó el espacio de la azotea del citado inmueble para construir un cuarto piso, en el mismo que a su vez se instaló una antena de comunicación del Poder Judicial, todo ello con el supuesto fin de convocar a un nuevo proceso de selección que incluya el uso de los 3 pisos (2do, 3ero y 4to incluyendo espacio para la antena), según lo manifestado en ese entonces por el Ing. Fernando Arévalo quien ocupaba el cargo de Jefe de Logística del Poder Judicial, creándose entonces nuevos espacios para más juzgados (laborales y otros, adjuntamos lista) en el 4to piso de mi inmueble, los cuales se usaron desde marzo de 2011, prueba de ello es que con fecha 25 de agosto de 2011, se convocó el Proceso de Adjudicación Directa Pública N°

002-2011/CEP-CSJL/PJ para el "Arrendamiento de inmueble (local) para el funcionamiento de la 2 y 3 sala y 9 y 10 juzgado especializado en lo contencioso administrativo transitorios de la Corte Superior de justicia de Lima". Como se puede apreciar en la impresión del calendario obtenido de la página del SEACE, se otorgó la buena pro a la Empresa Sistemas Analíticos, sin embargo ante la premura y el afán de regularizar el uso de la totalidad del inmueble, el proceso cayó en nulidad, toda vez que la regularización en Registros Públicos no estaba terminada. Por ello y en coordinación con la Entidad, se permitió el uso de las instalaciones hasta la regularización por parte de SUNARP y poder convocar a un proceso por el íntegro de las instalaciones, lo cual nunca sucedió.

El demandante señala que, la intención siempre fue llevar buenas relaciones comerciales con la Entidad, por lo que, como se puede apreciar en el contrato firmado del citado proceso, la propuesta económica fue por la suma de S/. 41,3000.00 en calidad de merced conductiva mensual; sin embargo, las partes acordaron verbalmente que para efectos de convocar un proceso de selección que incluya la totalidad del inmueble, se otorgaba un precio especial de S/ 31,000.00 en calidad de merced conductiva mensual del 4to piso, adicional a los S/. 55,384.00 de arrendamiento mensual por los demás pisos del inmueble.

El demandante afirma que, por el uso y disfrute nunca regularizado del 4to piso del inmueble de su propiedad, la Corte Superior de Justicia – Poder Judicial, les adeuda la suma de S/. 1'189,366.67 (UN MILLON CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS Y 67/100 NUEVOS SOLES), por 38 meses y 11 días impagos. El demandante adjunta documentación fehaciente que incluye fotografías y documentación emitida por la propia Corte Superior de Justicia de Lima, que indican el uso del 4to piso para su beneficio.

4.- Respecto a los pagos pendientes por parte de la Entidad, el demandante señala que se adeuda el pago del mes de noviembre del año 2013 (equivalente a la suma de S/. 55,384.00), así como la suma ascendente a S/ 39,856.54 (TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES Y 44/100 NUEVOS SOLES) devengada de los consumos de luz y agua correspondientes a los meses de setiembre, octubre y noviembre de 2013 y luz del mes de mayo

de 2014, los mismos que fueron asumidos por la empresa Sistemas Analíticos SRL, y cuyas cartas de cobranza se adjuntan a la demanda.

Asimismo, el demandante afirma que, se encuentran pendientes los pagos de Arbitrios de Enero a Mayo del 2014, cuya suma total es S/. 1,581.22 (MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO Y 22/100 NUEVOS SOLES).

5.- Que, con fecha 16 de marzo de 2014 se firmó un contrato de cesión de posición contractual entre la empresa Sistemas Analíticos SRL, la Corte Superior de Justicia y el demandante, en el cual Sistemas Analíticos SRL cede sus derechos como arrendador sobre el inmueble en mención, al haberse efectuado una compraventa. Como consecuencia de este contrato, se firma la adenda Nro 21 al Contrato de Arrendamiento primigenio, señalando el nuevo propietario del inmueble.

6.- El demandante señala que, en todo momento ha tenido la intención de continuar con el contrato de arrendamiento, tal y como lo demuestran las comunicaciones adjuntas a la demanda, sin embargo de manera sorpresiva y tras la lectura de una publicación del Diario El Peruano en la cual hacían de conocimiento del público en general las nuevas ubicaciones de los juzgados que se encontraban en el inmueble de su propiedad, y luego de solicitar la confirmación de la Corte Superior de dicha información, se procedió a firmar una última prórroga, en la cual se señalaba como fin del vínculo contractual el 15 de abril de 2014. Sin embargo, por motivos de la huelga y otros, la entrega formal del inmueble se efectuó el 26 de mayo del año 2014, por lo que se adeuda la suma de S/. 75,691.47 (SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO Y 47/100 NUEVOS SOLES), que equivale a los 41 días de exceso que han retenido el inmueble en su posesión.

7.- El demandante señala que, el día de la entrega se hizo la revisión del íntegro del inmueble, contando para ello con la presencia del Sr. Notario de Lima Aníbal Sierralta, quien constató el estado deplorable del inmueble, cuyo detalle se aprecia en el Acta de Constatación adjunta a la demanda.

El demandante señala que, tras no recibir la comunicación de la Corte para el resanado del inmueble, se procedió a solicitar cotizaciones respecto al costo de

dejar el inmueble en excelentes condiciones, las mismas que señalan la suma de S/. 145,880.00 (CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y 00/100 NUEVOS SOLES) (se adjunta cotizaciones a la demanda), eligiendo para ello trabajar con una empresa que cuenta con diversos profesionales (Ingenieros, Arquitectos, maestros de obra, etc.) para que el acabado sea el óptimo.

8.- Asimismo, el demandante señala que, ante la demora en la entrega, ha perdido dos potenciales clientes quienes necesitaban el inmueble en el mes de mayo, por lo cual solicita la suma de S/. 172,000.00 (CIENTO SETENTA Y DOS MIL Y 00/100 NUEVOS SOLES) en calidad de Daños y perjuicios – lucro cesante – toda vez que al encontrarse el inmueble en semejantes condiciones, fue y es imposible ponerlo en alquiler, y más aún cuando en el acta de entrega del inmueble dejan por escrito indicado que se comunicarán con el demandante para coordinar los arreglos mencionados, lo cual nunca se dio.

El demandante afirma que, para que proceda la indemnización de daños y perjuicios se requiere la concurrencia de tres elementos:

- a) La inejecución de la obligación, que es el elemento objetivo;
- b) La imputabilidad del deudor, o sea el vínculo de causalidad entre el dolo y la culpa y el daño, que es el elemento subjetivo; y,
- c) El daño, pues la responsabilidad del deudor no queda comprometida si no cuando la inejecución de la obligación ha causado un daño al acreedor.

3.2. Con fecha 24 de octubre de 2014, el demandante presenta su escrito N° 02 mediante el cual subsana la demanda, señalando expresamente lo siguiente:

El demandante determina que, por error involuntario, en su escrito de demanda, se omitió adjuntar las fotos correspondientes a sus medios probatorios, fotografías del estado del segundo piso al momento de la entrega del bien materia de controversia, las mismas que cumple con adjuntar.

Por consiguiente, solicita tener por subsanada la demanda y aceptar los medios probatorios que involuntariamente se omitieron en su escrito de demanda, y proceder con la admisión de los mismos.

El demandante adjuntó los siguientes anexos:

1A Carta N° 011-GG-SA-2013, de fecha 3 de julio de 2013

1B Carta N° 019-GG-SA-2013, de fecha 7 de noviembre de 2013

1C Fotografías que demuestran el estado de entrega del segundo piso del inmueble.

3.3. Mediante Resolución N° 3 de fecha 27 de octubre de 2014, vistos: los escritos presentados por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 10 y 24 de octubre de 2014, se resolvió: (i) incorporar al escrito de demanda los medios probatorios ofrecidos por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2014; (ii) admitir el escrito de demanda de fecha 10 de octubre de 2014 y complementado mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2014 por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo en los términos que se expresan, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se señalan y a los autos los anexos que se acompañan; (iii) correr traslado del escrito de demanda presentado el 10 de octubre de 2014 y complementado mediante escrito de fecha 24 de octubre de 2014 por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial para que, en un plazo de diez (10) días hábiles de notificado con esta resolución cumpla con contestarla y, de considerarlo conveniente, formule reconvención.

4. DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA ARBITRAL

4.1. Con fecha 12 de noviembre de 2014, la demandada ha presentado su escrito N° 02 de Contestación de Demanda Arbitral, señalando expresamente lo siguiente:

FUNDAMENTOS DE HECHO:

1. La demandada señala que, efectivamente derivado del proceso de Adjudicación Directa Pública N° 007-2008-CEP-CSJLI/PJ – 1°Convocatoria, firmó el Contrato de Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de doce (12) Juzgados Civiles de la Sub Especialidad Comercial, en el cual se otorgó la buena pro a la empresa Sistemas Analíticos SRL, para el arrendamiento del inmueble ubicado en el Jirón Domingo Cueto N° 321, Unidad Inmobiliaria N°2, distrito de Lince; materializado en el Contrato para el funcionamiento de órganos jurisdiccionales.
2. La demandada afirma que, en la Cláusula Cuarta del Contrato se estableció la renta por S/.50,747.75 nuevos soles mensuales, incluidos los impuestos de Ley. El mencionado contrato fue renovado con 21 adendas. De la demanda se desprende que el Poder Judicial estaría adeudando el concepto de arrendamiento de varios meses impagos, lo cual, según la demandada, no resulta siendo cierto pues en el Poder Judicial se registra el único pago pendiente de noviembre del 2013, monto que inclusive ya estaría listo para pagarse, estando esta dependencia a la espera de la confirmación de dicho pago.
3. En la Cláusula Segunda del Contrato, "OBJETO DEL CONTRATO", se establece textualmente: "*Por el presente contrato LA ARRENDADORA se obliga a ceder temporalmente a favor de EL ARRENDATARIO, el uso del inmueble (edificio de 3 piso y azotea) ubicado en el Jr.Domingo Cueto N° 321 (frente a Emergencias del Hospital E.Rebagliati Martins) Distrito de Lince, Provincia y Departamento de Lima, para el funcionamiento de los órganos jurisdiccionales indicados en la cláusula primera (...)*", en tal sentido, el uso de la azotea estaba incluido dentro del arrendamiento tal y como consta en el Contrato.
4. La demandada señala que, la Corte Superior de Justicia de Lima ya tenía contrato de arrendamiento de la azotea, según se lee en la Cláusula Segunda de "Objeto del Contrato", donde se aprecia que ella, la azotea, es cedida en posesión a título de arrendamiento a la CSJLI, de allí que mal pueda reclamar suma adicional al contrato puesto que la azotea es espacio

ya cedido en uso en virtud de dicha cláusula, la misma que además no ha sufrido modificación alguna.

5. La demandada señala que, el objeto del referido contrato versaba sobre los cuatro niveles que conforman el citado inmueble que, por lo que resulta incongruente pretender alquilar, como un cuarto piso independiente, el ambiente de la azotea, lo que generaría un doble pago y un doble contrato por el mismo inmueble, máxime si la Corte Superior de Justicia de Lima venía usando dicho predio desde el primero de abril del año 2009.
6. Según la demandada, esta situación fue oportunamente deslindada por la institución, cuando la empresa Sistemas Analíticos SRL, dentro de la Adjudicación Directa Pública N°002-2011-CEP-CSJLI/PJ 1era.Convocatoria, ofrece el cuarto piso del inmueble ubicado en el Jirón Domingo Cueto N°321 – Lince, inmueble que venía siendo utilizado por la Corte Superior de Justicia de Lima, en mérito al Contrato de Arrendamiento N° 83-2008-P-CSJLI/PJ y sus respectivas prorrogas; y en tanto ambas prestaciones se trataban del mismo inmueble.
7. La demandada señala que, la Presidencia del Poder Judicial mediante la Resolución Administrativa N° 400-2011-P/PJ del 15.11.11, resolvió declarar la nulidad de la citada Adjudicación Directa Pública N°002-2011-CEP-CSJLI/PJ, por tanto lo pretendido por el Señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, no tiene asidero legal, reclamando equivocadamente a la Corte Superior de Justicia de Lima, el pago de una renta por el uso del “cuarto piso del inmueble” ubicado en el Jirón Domingo Cueto N° 321 – Lince, precisando que esta planta así descrita no existe como tal, correspondiendo en realidad a una “azotea” conforme está denominada en el Contrato de Arrendamiento N° 83-2008-P-CSJLI/PJ y sus respectivas prorrogas suscritas con la Corte.
8. La demandada establece que, siendo así las cosas no es imputable a la CSJLI el pago de los montos que se señalan en la demanda, teniendo en cuenta que mediante Acta de Entrega de inmueble de fecha 26 de mayo de 2014, se entregó el inmueble ubicado en el Jr. Domingo Cueto N° 321 Distrito de Lince, materia del Contrato N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ de fecha

12.12.2008, al ahora demandante Sr. Víctor Daniel Alfaro Angulo, acto que fue constatado por Notario de Lima, Dr. Aníbal Sierralta Ríos.

9. La demandada señala que, se suscribieron tres adendas y veintiuno (21) prórrogas sucesivas respecto al periodo de vigencia del Contrato, siendo el periodo de cada prórroga de tres (3) meses. El Contrato N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ de fecha 12.12.2008, en la Cláusula Segunda contempla sobre el Objeto del Contrato que: la arrendadora se obliga a ceder temporalmente a favor del arrendatario, el uso del inmueble (edificio de 3 pisos y azotea), estableciendo el monto contractual respectivo y demás condiciones.
10. Asimismo, la demandada señala que, según la Cláusula Octava del Contrato, que establece sobre las Obligaciones de las partes, el arrendatario se obliga a pagar el 100% por los Arbitrios Municipales de parques y jardines, relleno sanitario, serenazgo y otros que graven al bien arrendado, con excepción del impuesto al patrimonio predial, el cual corresponde exclusivamente a la arrendadora. La demandada señala que, conforme a ello se ha estado haciendo, y que justamente con escrito de fecha 03 de noviembre de 2014, esta dependencia hace de conocimiento del Tribunal estos hechos, señalando que existe en custodia del Área de Tesorería del Poder Judicial, el importe de S/.13,744.70 nuevos soles, monto correspondiente al reintegro por el pago de servicios de energía eléctrica de los meses de octubre y noviembre del año 2013, por el consumo de Suministro 4539 del local sito en el Jr. Domingo Cueto N° 321 Unidad Inmobiliaria N° 02 Distrito de Lince, derivado del Contrato N° 083-2008-S-P-CSJLI/PJ, por lo cual no resulta siendo cierto que la demandada se encuentre adeudando estos conceptos.
11. Mediante Resolución Administrativa N° 400-2011-P-PJ, de fecha 15.11.2011, la Corte Suprema de Justicia de la República de conformidad con el Art.56º de la Ley N° 1017-Ley de Contrataciones del Estado declaró la NULIDAD DE OFICIO del proceso.
12. Asimismo, mediante Resolución Administrativa N° 065-2013-P-CSJLI/PJ, de fecha 18.01.2013, se aprobó el Plan Anual de Contrataciones de la Unidad Ejecutora 003 Corte Superior de Justicia de Lima del ejercicio fiscal 2013,

comprendiendo el servicio de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Juzgado (10) Especializados en lo Contencioso Administrativo, plan aprobado que quedó en actos preparatorios al haberse comprendido en la EXCLUSION de 24 procesos de selección del Plan Anual de Contrataciones (PAC), mediante Resolución Administrativa N° 972-2013-P-CSJLI/PJ, de fecha 27.12.2013.

13. En tal sentido, la demandada señala que, los pagos que reclama el demandante no tienen asidero legal. Reconoce mala fe en el demandante pues ha solicitado el reconocimiento de su pago de mensualidad de noviembre 2013 que está en trámite, y por otro lado, sin agotar la vía administrativa, incluye dicho monto en su demanda arbitral. Eso es, según la demandada, tener doble proceder y no es serio ni se actúa con buena fe.
 14. La demandada señala que, es deber del arrendatario conforme al Art.1681 del CC Inc.10, devolver el predio sin más deterioro que el de su uso ordinario; y así tal cual fue devuelto. El deterioro se explica por el uso del predio por unidades jurisdiccionales, de modo que exige alto tránsito de personas, de presencia masiva de público. No hay daño por eso, pues el desgaste deriva de uso ordinario, y es lícito.
- 4.2. Mediante Resolución N° 6 de fecha 14 de noviembre de 2014, visto: el escrito presentado por la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial el 12 de noviembre de 2014, se resolvió: admitir el escrito de contestación de demanda presentado el 12 de noviembre de 2014 por la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial, en los términos que se expresan, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios que se señalan y a los autos los anexos que se acompañan.

5. DE LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, DETERMINACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

5.1. Mediante Resolución N° 14 de fecha 13 de febrero de 2015, el Tribunal Arbitral resolvió citar a las partes a la Audiencia de Conciliación, Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios a llevarse a cabo el día miércoles 11 de marzo de 2015 a las 12:30 horas en la Sede del Tribunal Arbitral ubicada en Jr. Huáscar N° 1539, Oficina 303, Distrito de Jesús María.

5.2. Con fecha 11 de marzo de 2015, se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación, Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios, en la sede del arbitraje, contando con la presencia de los representantes de las partes.

La referida audiencia se llevó a cabo en los términos siguientes:

Conciliación

El Tribunal Arbitral invitó a las partes a llegar a un acuerdo conciliatorio que les permitiera concluir con las controversias materia del presente arbitraje. No obstante, los representantes de éstas expresaron que no resultaba posible arribar a una conciliación, motivo por el cual este Tribunal dispuso seguir adelante con la presente audiencia; no obstante, se dejó abierta la posibilidad de que las mismas lo hagan en cualquier etapa del arbitraje.

Fijación de Puntos Controvertidos

El Tribunal Arbitral procedió a establecer las controversias sometidas al presente proceso arbitral, en función a las pretensiones planteadas en el escrito de demanda presentado el 10 de octubre de 2014, complementado mediante escrito presentado el 24 de octubre de 2014, determinándose los siguientes puntos controvertidos con la conformidad de las partes:

1. Determinar si corresponde o no ordenar a la Corte Superior de Justicia de Lima - Poder Judicial el pago al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo de la suma de 1'571,114.74 (Un millón quinientos setenta y un mil ciento catorce y 00/74 Nuevos Soles)
2. Determinar si corresponde o no ordenar a la Corte Superior de Justicia de Lima - Poder Judicial el pago al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo de una Indemnización por daños y perjuicios –lucro cesante-

por la suma ascendente a S/. 172,000.00 (Ciento setenta y dos mil y 00/100 Nuevos Soles), más los intereses y tributos aplicables.

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

Reglas para el pronunciamiento del Tribunal Arbitral sobre los puntos controvertidos

El Tribunal Arbitral dejó establecido que, una vez fijados los puntos controvertidos, se reservaba el derecho de analizarlos en el orden que considere más conveniente. Asimismo, el Tribunal Arbitral dejó indicado que, en el caso de llegar a la conclusión de que a los efectos de resolver la presente controversia, careciese de objeto pronunciarse sobre alguno de los puntos controvertidos previamente establecidos, porque guardan vinculación con los puntos controvertidos resueltos, podrían omitir pronunciamiento sobre aquellos expresando las razones de dicha omisión.

Asimismo, el Tribunal Arbitral dejó constancia de que las premisas señaladas como puntos controvertidos son meramente referenciales, por lo que el Tribunal Arbitral podrá omitir, ajustar o interpretar dichas premisas a la luz de las respuestas dadas a otros puntos, sin que el orden empleado o el ajuste, omisión o interpretación genere nulidad de ningún tipo. Respecto a la determinación de los puntos controvertidos y las reglas establecidas por el Tribunal Arbitral las partes expresaron su conformidad.

Admisión de Medios Probatorios

Seguidamente, el Tribunal Arbitral procedió a admitir los siguientes medios probatorios ofrecidos por las partes:

✓ Del Demandante:

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo en su escrito de demanda arbitral presentado el 10 de octubre de 2014, complementado el 24 de octubre de 2014, detallados en el acápite "V MEDIOS PROBATORIOS" y que se identifican como Anexos "Anexo 1A" al "Anexo 1N".

✓ Del Demandado:

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos por la Corte Superior de Justicia de Lima - Poder Judicial en su escrito de contestación de demanda presentado el 12 de noviembre de 2014, detallados en el acápite "MEDIOS PROBATORIOS" y que se identifican como Anexos 1. al 5.

Pruebas de Oficio

Adicionalmente, el Tribunal Arbitral se reservó el derecho de disponer oportunamente la actuación de oficio de cualquier otro medio probatorio que considere conveniente; asimismo, se reservó la posibilidad de prescindir de las pruebas no actuadas en caso que, el Tribunal Arbitral las considere prescindibles o innecesarias. Dichas facultades se encuentran previstas al amparo de lo establecido en el artículo 43º del Decreto Legislativo No 1071.

De las Audiencias

El Tribunal Arbitral se reservó la facultad de citar a las partes a una o más audiencias de ilustración.

6. DE LA AUDIENCIA DE ILUSTRACIÓN Y DE LA PRESENTACIÓN DE NUEVOS MEDIOS PROBATORIOS

6.1. Mediante Resolución N° 19 de fecha 11 de marzo de 2015, se resolvió citar a las partes a la Audiencia de Ilustración a llevarse a cabo el día 24 de marzo de 2015 a las 12:30 horas en la Sede del Tribunal Arbitral ubicada en Jr. Huáscar N° 1539, Oficina 303, Distrito de Jesús María.

6.2. Con fecha 24 de marzo de 2015, se llevó a cabo la Audiencia de Ilustración, en la sede arbitral, contando con la presencia del representante del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, y dejándose constancia de la inasistencia de la Corte Superior de Justicia de Lima-Poder Judicial, pese a ser debidamente notificada de acuerdo con cargo de notificación que obra en el expediente.

En ese sentido, atendiendo a la finalidad de la audiencia citada, se concedió el

uso de la palabra a la apoderada y abogada del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, a fin de que exprese lo conveniente a su derecho respecto a la presentación general de la controversia y hechos sometidos a consideración del Tribunal Arbitral y a los medios probatorios que sustentan sus respectivas pretensiones. Acto seguido, el Tribunal Arbitral realizó las preguntas que consideró pertinentes.

Finalmente, el Tribunal Arbitral emitió la Resolución N° 21 de fecha 24 de marzo de 2015, mediante la cual se otorgó a ambas partes un plazo de tres (3) días hábiles, contados a partir de la notificación de la referida resolución para que presenten información o documentación adicional que consideren pertinente.

6.3. Con fecha 27 de marzo de 2015, el demandante presentó su escrito N° 12 mediante el cual remitió pruebas solicitadas en la audiencia de hechos, en los términos siguientes:

Que dentro del plazo concedido mediante Resolución N° 21, el demandante cumplió con adjuntar las pruebas solicitadas en la audiencia de hechos, efectuada con fecha 24 de marzo de 2014, poniendo a disposición del Tribunal los siguientes documentos :

1-A. Notificación de infracción 2010 N° 001918 de la Municipalidad de Lince de fecha 13 de setiembre de 2010, sobre los trabajos que se estaban realizando en el cuarto piso (antes azotea), con lo que se cumpliría con la solicitud del Tribunal Arbitral en probar que la construcción del cuarto piso fue posterior a la firma del contrato primigenio (año 2008), siendo esta construcción con fines exclusivos para el uso de oficinas.

1-B. Acta de vista de inspección N° 007893 de defensa civil de la Municipalidad de Lince de fecha 13 de setiembre de 2010, sobre la seguridad de los trabajos que se estaban realizando en el cuarto piso del inmueble del Jr. Domingo Cueto N° 321-Lince.

- 1-C. Carta N° 029-2011-L-CSJLI/PJ de fecha 16 de marzo de 2011, sobre reunión para coordinar temas que se indican en el Oficio N° 0525-2011-JCAP-A-CSJLI/PJ de fecha 09 de marzo de 2011.
- 1-D. Oficio N° 002-2011/GG de fecha 17 de marzo de 2011, sobre aceptación de reunión in situ para dar solución a los inconvenientes.
- 1-E. Oficio N° 004-2011/GG de fecha 06 de abril de 2011, sobre el proyecto de alquiler del 4to piso.
- 1-F. Oficio N° 006-2011/GG de fecha 18 de abril de 2011, sobre solicitud de incremento de merced conductiva por la construcción efectuada de un piso adicional (4to piso) a pedido y en coordinación con la administración.
- 1-G. Documentos presentados como Propuesta Técnica de fecha 12 de setiembre de 2011, por haberse llevado a cabo la Adjudicación Directa Pública N° 002-2011-CEP-CSJLI/PJ Primera Convocatoria (alquiler del 4to piso) con todos sus anexos (folios de 1 al 72).
- 1-H. Contrato de Arrendamiento N° 136-2011-S-P-CSJLI/PJ, por alquiler del 4to piso, que fue firmado por la empresa Sistemas Analíticos SRL de fecha 20 de setiembre de 2011, después de haberse realizado la convocatoria y dado la buena Pro.
- 1-I. Carta N° 016-2011/GG de fecha 29 de setiembre de 2011 donde Sistemas Analíticos SRL accede a realizar un reajuste del monto contractual del contrato de Arrendamientos efectuados en el 4to piso.
- 1-J. Oficio N° 408-2012-GAD-CSJLI/PJ de fecha 29 de febrero de 2012, que da respuesta a la solicitud – adjunta – de aumento de merced conductiva por los acondicionamientos efectuados en el 4to piso.
- 1-K. Invitación enviada a la empresa SISTEMAS ANALITICOS SRL a través del correo electrónico compras@sistemasanaliticos.com de fecha 20 de mayo de 2012, invitando a cotizar el alquiler de inmueble para el funcionamiento de 10 juzgados especializados en lo contencioso Administrativo y 2 y 3 Sala y 09 y 19 juzgados transitorios especializados en lo contencioso Administrativo, con sus términos de referencia.

- 1-L. Carta N° 236-2012-L-CSJLI/PJ DE FECHA 28 de diciembre de 2012, donde se señala que se aumentará la merced conductiva de arrendamiento conforme a los índices de precios al consumidor – IPC por lo que la prorroga 16 tendrá nuevo monto. También, señalan que el nuevo proceso de alquiler del referido inmueble (Jr. Domingo Cueto N 321) será incluido en el Plan Anual de Contratación PAC el año 2013.
- 1-M. Carta enviada a la Sra. Econ. Maritza Durán Rojo, Coordinadora del Área de Logística de fecha 22 de julio de 2013, donde se expresa el Ofrecimiento para Arrendamiento de Local del Inmueble ubicado en Jr. Domingo Cueto N 321- Lince, detallando los pisos del 1 al 4, y además se adjunta el plano de ubicación y de arquitectura, y el Certificado Registral Inmobiliario-CRI. También se detalla la Memoria descriptiva del inmueble.
- 1-N Oficio N° 2805-CL-UAF-CSJLI/PJ, de fecha 10 de setiembre de 2013, donde la Coordinadora del Área de Logística Econ. Maritza Mabel Durán Rojo hace referencia al Informe N° 058-2013-SAP-CL-UAF-CSJLI/PJ al respecto de la solicitud de efectuar el trámite de previsión presupuestal ante la Unidad de Planeamiento y Desarrollo, conforme se indica en el informe para proceder con la convocatoria respectiva y por ende atender los requerimientos necesarios y urgentes.
- 1-O. Copia de Constatación policial de la comisaría de Lince de fecha 03 de marzo de 2014, sobre el uso del cuarto piso; donde se aprecia que existen oficinas de soporte técnico, oficina del 14 juzgado, oficina del 13 juzgado, 5 y 9 juzgado con archivadores y expedientes del Poder Judicial.
- 1-P. Documentación emitida por los Registros Públicos de Lima, sobre la Modificación de Fabrica del inmueble, bajo el Título N° 2012-00199816. Dichos documentos fueron realizados a razón de que se llevara a cabo el nuevo proceso de alquiler de los pisos 1 al 4; sin embargo, no se realizó ninguna adjudicación del servicio de alquiler y nunca manifestaron que habían tomado la decisión de CERRAR la Sede de Domingo Cueto. Hecho por el cual el demandante tuvo que tomar las acciones pertinentes para que reconozcan y dejen en buen estado de conservación su inmueble.

6.4. Mediante Resolución N° 22, visto: el escrito presentado por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 27 de marzo de 2015, se resolvió: (i) previo pronunciamiento sobre el escrito presentado el 27 de marzo de 2015, se otorgó al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo un plazo adicional de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificado con esta resolución, a fin de que cumpliera con subsanar las observaciones señaladas en el considerando noveno de la misma, y (ii) se dejó constancia que la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial no ejerció su derecho de presentar documentación o información adicional que considerase pertinente.

6.5. Con fecha 08 de mayo de 2015, el demandante presentó su escrito N° 14 mediante el cual subsanó el escrito presentado con fecha 27 de marzo de 2015.

Que, dentro del plazo concedido mediante Resolución N° 22 sobre el punto número 9, cumplió con presentar el Anexo 1-K del escrito N° 12 presentado con fecha 27 de marzo de 2015 ante la secretaría arbitral.

Que al respecto, manifestó que en virtud de no encontrarse la información de forma legible, se anexa el documento del Anexo 1-B – Acta de Inspección N° 007893 de Defensa Civil de la Municipalidad de Lince de fecha 13 de septiembre del 2010 – se presenta el Original.

Que respecto del Anexo 1-K, referido a la invitación a la empresa Sistemas Analíticos SRL a través del correo electrónico compras@sistemasanaliticos.com, aclararon que la fecha de recepción del correo era 30 de mayo de 2012 tal como figura en el correo recibido y no 20 de mayo como se digitó involuntariamente en el escrito 12 de fecha 27 de marzo de 2015.

6.6. Mediante Resolución N° 23 de fecha 11 de mayo de 2015, vistos: los escritos presentados por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 27 de marzo y 8 de mayo de 2015, se resolvió: (i) Tener por subsanadas, por parte del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, las observaciones efectuadas mediante Resolución N° 22, y (ii) Previo pronunciamiento respecto a los nuevos medios probatorios presentados el 27 de marzo de 2015, complementado mediante escrito del 8 de

mayo de 2015, por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, se corrió traslado de los mismos a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial, a fin de que en un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de notificada con esta resolución, expresara lo correspondiente a su derecho.

6.7. Mediante Resolución N° 24 de fecha 24 de junio de 2015, se resolvió otorgar a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial un plazo adicional de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de esta resolución, a fin de que manifestara lo correspondiente a su derecho respecto a los medios probatorios presentados por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo; bajo apercibimiento que, en caso de incumplimiento, el Tribunal Arbitral proceda a analizar la admisibilidad o no de tales medios probatorios con la información que obra en el expediente.

6.8. Mediante Resolución N° 25 de fecha 22 de julio de 2015, se resolvió: (i) dejar constancia de que la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial no cumplió con ejercer su derecho de emitir pronunciamiento respecto a los nuevos medios probatorios presentados el 27 de marzo de 2015, complementado el 8 de mayo de 2015, por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo; (ii) admitir los medios probatorios ofrecidos por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo mediante escrito presentado el 27 de marzo de 2015, complementado el 8 de mayo de 2015, y (iii) precisar a las partes que la evaluación de mérito probatorio de los referidos medios probatorios será efectuada al momento de laudar.

7. DE LOS ALEGATOS ESCRITOS, DE LA AUDIENCIA DE INFORMES ORALES, DE LA AMPLIACIÓN DE DEMANDA Y DE LA FIJACIÓN DEL PLAZO PARA LAUDAR

7.1. Mediante Resolución N° 26 de fecha 22 de julio de 2015, se resolvió otorgar a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada esta resolución, a fin de que presenten sus escritos de alegatos.

7.2. Mediante Resolución N° 27 de fecha 22 de julio de 2015, se resolvió: citar a las partes a la Audiencia de Informes Orales para el día 19 de agosto de 2015 a las 9 horas, diligencia que se llevaría a cabo en la sede del Tribunal Arbitral Ad Hoc ubicada en Calle Huáscar N° 1539, Oficina 303, Jesús María, provincia y departamento de Lima.

7.3. Con fecha 07 de agosto de 2015, el demandante presenta su escrito N° 15 conteniendo sus Alegatos escritos.

7.4. Mediante Resolución N° 28 de fecha 11 de agosto de 2015, visto: el escrito presentado por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 7 de agosto de 2015, se resolvió: (i) tener presente el escrito de alegatos presentado por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo en lo que corresponda y fuere de ley, y (ii) otorgar a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial un plazo adicional de tres (3) días hábiles, contado a partir del día siguiente de notificada esta resolución, a fin de que presente su escrito de alegatos; bajo apercibimiento que, en caso de incumplimiento, se tenga presente su conducta procesal y se prescinda la presentación del mismo.

7.5. Con fecha 14 de agosto de 2015, el demandante presenta su escrito N° 16 mediante el cual solicita la reprogramación de la Audiencia de Informes Orales debido a que ha nombrado a un nuevo abogado.

7.6. Con fecha 17 de agosto de 2015, el Poder Judicial ha presentado su escrito de Alegatos.

7.7. Mediante Resolución N° 29 de fecha 18 de agosto de 2015, vistos: los escritos presentados por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 14 de agosto de 2015 y por la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial el 17 de agosto de 2015, se resolvió: (i) reprogramar de manera excepcional la Audiencia de Informes Orales para el miércoles 9 de setiembre de 2015 a 9:00 horas, y (ii) tener presente el escrito de alegatos presentado por la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial en lo que corresponda y fuere de ley.

7.8. Con fecha 09 de setiembre de 2015, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales. Se dejó constancia de la inasistencia de la Corte Superior de Justicia de Lima-Poder Judicial, pese a ser debidamente notificada de acuerdo con cargo de notificación que obra en el expediente.

En ese sentido, atendiendo a la finalidad de la Audiencia citada para el día de hoy, se concedió el uso de la palabra al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo.

El Tribunal Arbitral efectuó las preguntas que consideró pertinentes.

Finalmente, en este acto, el Tribunal Arbitral otorgó a las partes un plazo de cinco (05) días hábiles, contados a partir de la notificación del acta correspondiente, para que presenten un resumen de lo expuesto en la presente audiencia, sus argumentos de defensa, hechos y derechos e información adicional que consideren pertinente.

7.9. Con fecha 06 de octubre de 2015, el demandante presentó su escrito mediante el cual alcanzó el resumen de lo expuesto en la audiencia de informes orales, alcanzó medios probatorios adicionales y amplió sus pretensiones.

7.10. Mediante Resolución N° 30 de fecha 2 de noviembre de 2015, visto: el escrito presentado por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo el 6 de octubre de 2015, se resolvió: previo pronunciamiento al escrito presentado el 6 de octubre de 2015 por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, otorgar un plazo de cinco (5) días hábiles, contado a partir de la notificación de esta resolución a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial para que manifieste lo conveniente a su derecho.

7.11. Mediante Resolución N° 32 de fecha 21 de diciembre de 2015, y tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Que, mediante Resolución N° 30, previo pronunciamiento al escrito presentado el 6 de octubre de 2015 por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, se otorgó un plazo de cinco (5) días hábiles a la Corte Superior

de Justicia de Lima – Poder Judicial para que manifieste lo conveniente a su derecho;

- Que, a la fecha, ha vencido el plazo otorgado mediante Resolución N° 30, sin que la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial manifieste lo conveniente a su derecho, pese a haber sido requerido para tales efectos;
- Que, en ese sentido, correspondería emitir un pronunciamiento respecto a las ampliaciones efectuadas por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo;
- Que, al respecto, es necesario tener en consideración que, el Artículo 229º del Reglamento de la Ley de Contrataciones con el Estado dispone:

"Artículo 229º.- Acumulación Cuando exista un arbitraje en curso y surja una nueva controversia relativa al mismo contrato, tratándose de arbitraje ad hoc, cualquiera de las partes puede pedir a los árbitros la acumulación de las pretensiones a dicho arbitraje dentro del plazo de caducidad previsto en la Ley, siempre que no se haya procedido a declarar la conclusión de la etapa probatoria (...)"

- Que, asimismo, en el numeral 44. del Acta de Audiencia de Instalación de Tribunal Arbitral Ad hoc del 25 de septiembre de 2014 se estableció que:

"Concluida la etapa de actuación de medios probatorios, el Tribunal Arbitral concederá a las partes un plazo de cinco (5) días para que presenten sus alegatos escritos (...)"

- Que, en ese sentido, de los actuados arbitrales, se aprecia que, mediante Resolución N° 26, se ha otorgado a las partes un plazo para que presenten sus alegatos por escrito, por lo que, no corresponde, en esta etapa del arbitraje que el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo amplíe su demanda arbitral;

- Que, sin embargo, respecto al pronunciamiento del Tribunal Arbitral sobre la asunción de costos arbitrales, este Colegiado tiene la obligación legal de emitir un pronunciamiento en el laudo sobre ello, tal como se ha establecido en el artículo 70º del Decreto Legislativo N° 1071;
- Que, en ese sentido, el Tribunal Arbitral incorporó el pronunciamiento sobre tal asunción en el Acta de Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios;

Por lo que, el Tribunal Arbitral resolvió: (i) no ha lugar a las ampliaciones efectuadas por el señor Víctor Daniel Alfaro Angulo, de acuerdo a los motivos expuestos en esta resolución, precisándose que, respecto a la asunción y distribución de los costos del arbitraje, el Tribunal Arbitral tiene una obligación legal para emitir un pronunciamiento al respecto.

7.12. Mediante Resolución N° 33 de fecha 21 de diciembre de 2015, se resolvió: fijar el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles contado a partir del día siguiente de notificada esta resolución, reservándose el Tribunal Arbitral la facultad de prorrogarlo, hasta por treinta (30) días adicionales.

7.13. Mediante Resolución N° 34 de fecha 28 de enero de 2016, se resolvió: prorrogar el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles adicionales, contados a partir del día siguiente de vencido el término original.

II. CONSIDERANDO:

1. CUESTIONES PRELIMINARES

Antes de analizar la materia controvertida, corresponde confirmar lo siguiente: (i) que el Tribunal Arbitral se constituyó de acuerdo al convenio arbitral suscrito por las partes; (ii) que en ningún momento se impugnó o reclamó contra las disposiciones de procedimiento dispuestas en el Acta de Instalación; (iii) que el demandante presentó su escrito de demanda dentro del plazo dispuesto; (iv)

que la Entidad fue debidamente emplazada con la demanda, contestándola y ejerciendo plenamente su derecho de defensa; (v) que las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios; y (vii) que el Tribunal Arbitral está procediendo a laudar dentro del plazo que corresponde a las reglas de este proceso.

2. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES

1. De acuerdo con lo establecido en la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios de fecha 11 de marzo de 2015, corresponde al Tribunal Arbitral pronunciarse respecto de cada uno de los puntos controvertidos teniendo en cuenta el mérito de la prueba aportada al arbitraje para determinar, en base a la valoración conjunta de ellas, así como a los fundamentos expuestos por cada parte, las consecuencias jurídicas que, de acuerdo a derecho, se derivan para las partes en función de lo que haya sido probado o no en el marco del arbitraje.
2. Debe destacarse que la carga de la prueba corresponde a quien alega un determinado hecho para sustentar o justificar una determinada posición, de modo que logre crear certeza en el juzgador respecto de tales hechos.
3. Asimismo, debe tenerse en cuenta, en relación a las pruebas aportadas al arbitraje que en aplicación del Principio de "Comunidad o Adquisición de la Prueba", las pruebas ofrecidas por las partes, desde el momento que fueron presentadas y admitidas como medios probatorios, pasaron a pertenecer al presente arbitraje y, por consiguiente, pueden ser utilizadas para acreditar hechos que incluso vayan en contra de los intereses de la parte que la ofreció.
4. Ello concuerda con la definición de dicho principio que establece que:

"... la actividad probatoria no pertenece a quien la realiza, sino, por el contrario, se considera propia del proceso, por lo que debe tenerse en cuenta para determinar la existencia o inexistencia del hecho a que se refiere, independientemente de que beneficie o perjudique los intereses

de la parte que suministró los medios de prueba o aún de la parte contraria. La prueba pertenece al proceso y no a la parte que propuso o lo proporcionó¹.

PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:

"Determinar si corresponde o no ordenar a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial el pago al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo de la suma de 1'571,114.74 (Un millón quinientos setenta y un mil ciento catorce y 74/100 Nuevos Soles)."

Posición del Contratista

5. El Contratista señaló que, por el uso y disfrute no regularizado del 4to piso del inmueble de su propiedad, la Entidad les adeuda la suma de S/. 1'189,366.67 (Un millón ciento ochenta y nueve mil trescientos sesenta y seis y 67/100 Nuevos Soles), por los 38 meses y 11 días impagos.
6. Además, el Contratista manifestó que la Entidad les adeuda el pago de la suma ascendente a S/ 39,856.54 (Treinta y nueve mil ochocientos cincuenta y tres y 44/100 Nuevos Soles) devengada de los consumos de luz y agua correspondientes a los meses de setiembre, octubre y noviembre de 2013 y luz del mes de mayo de 2014, los mismos que fueron asumidos por la empresa Sistemas Analíticos S.R.L.
7. Asimismo, el Contratista señaló que se encuentra pendiente el pago de Arbitrios del mes de mayo de 2014 por la suma de S/. 320.12.
8. También, el Contratista indicó que, puesto que la entrega formal del inmueble se realizó el 26 de mayo de 2014, pese a que la última prórroga del Contrato señalaba como fecha fin del vínculo contractual el 15 de abril de 2015, la

¹ TARAMONA H., José Rubén. "Medios Probatorios en el Proceso Civil". Ed.: Rodhas 1994, pág. 35.

Entidad les adeuda la suma de S/. 75,691.47 (Setenta y cinco mil seiscientos noventa y uno y 47/100 Nuevos Soles) que equivale a los 41 días de exceso que la Entidad ha retenido el inmueble en su posesión.

9. Finalmente, el Contratista manifestó que, de acuerdo a las cotizaciones que solicitó respecto al costo para dejar el inmueble en excelentes condiciones, la Entidad deberá pagarles la suma de S/. 145,880.00 (Ciento cuarenta y cinco mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles).

Posición de la Entidad

10. La Entidad señaló que el objeto del Contrato de Arrendamiento, de conformidad con la Cláusula Segunda del mismo, versaba sobre los cuatro niveles que conforman el inmueble (edificio de tres piso y azotea), por lo que resultaría incongruente pretender alquilar, como un cuarto piso independiente, el ambiente de la azotea, lo que generaría u doble pago y un doble contrato por el mismo inmueble, el cual la Entidad venía usando desde el primero de abril de 2009.
11. Al respecto, la Entidad manifestó que, cuando la empresa Sistemas Analíticos S.R.L. ofreció el cuarto piso del inmueble que venía utilizando la Entidad, dentro de la Adjudicación Directa Pública N° 002-2011-CEP-CSJLI/PJ 1ra convocatoria, la Presidencia del Poder Judicial, mediante Resolución Administrativa N° 400-2011-P/PJ del 15 de noviembre de 2011, de conformidad con el Artículo 56º de la LCE, resolvió declarar la nulidad de la citada Adjudicación Directa Pública N° 002-2011-CEP-CSJLI/PJ, en mérito del contrato de arrendamiento y sus respectivas prórrogas, debido a que ambas prestaciones trataban del mismo inmueble.
12. Asimismo, la Entidad indicó que mediante Resolución Administrativa N° 065-2013-P-CSJLI/PJ, de fecha 18 de enero de 2013, se aprobó el Plan Anual de Contrataciones de la Unidad Ejecutoria 003 Corte Superior de Justicia de Lima del ejercicio fiscal 2013, comprendiendo el servicio de arrendamiento de

inmueble para el funcionamiento del Juzgado (10) Especializados en lo Contencioso Administrativo, plan aprobado que quedó en actos preparatorios al haberse comprendido en la exclusión de 24 procesos de selección del Plan Anual de Contrataciones (PAC), mediante Resolución Administrativa N° 972-2013-P-CSJLI/PJ, de fecha 27 de diciembre de 2013.

13. Finalmente, la Entidad señaló, respecto al estado de la devolución del inmueble, conforme al numeral 10 del artículo 1681º del Código Civil, cumplió con devolver el predio sin más deterioro que el de su uso como unidades jurisdiccionales, de modo que no habría daño, puesto que el desgaste deriva de su uso ordinario y es lícito.

Posición del Tribunal Arbitral

14. Es preciso mencionar que si bien se fijó en la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios, celebrada el 11 de marzo de 2015, que el primer punto controvertido sería determinar si corresponde o no ordenar a la Corte Superior de Justicia de Lima (en adelante, la CSJLI) el pago a favor del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo (en adelante, el demandante) de la suma de S/. 1'571,114.74, de la revisión de los escritos presentados por el demandante, se aprecia que existe una diferencia entre el monto total fijado como pretensión del primer punto controvertido y la sumatoria de las pretensiones indemnizatorias, siendo estas las siguientes:

- a. La renta impaga de 38 meses y 11 días por el uso del 4to piso (azotea) del inmueble, a razón de S/. 31,000 mensuales. Lo cual asciende a un total de **S/. 1'189,366.67**.
- b. Deterioro del Inmueble, por un total de **S/. 145,880.00**.
- c. Reconocimiento del pago de la renta por los días de demora en la entrega del inmueble, computada desde el 15 de abril hasta el 26 de mayo de 2014, por un total de **S/. 75,691.47**.

- d. Consumos de agua y luz correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre 2013, así como la luz del mes de mayo por un total de S/. 39,856.54.
 - e. S/. 24,000.00 por concepto de alícuotas de los gastos arbitrales que le correspondería asumir a la demandada.
15. Como es de notar, la sumatoria de las pretensiones indemnizatorias hacen un total de S/. 1'474,794.68, y no de S/. 1'571,114.74 fijado en el primer punto controvertido.
16. Respecto al pago por el uso del 4to piso del inmueble de su propiedad por parte de la Entidad, correspondiente a S/. 1'189,366.67 (Un millón ciento ochenta y nueve mil trescientos sesenta y seis y 67/100 Nuevos Soles), de acuerdo al artículo 180° del Reglamento de la Ley de Contrataciones con el Estado, todos los pagos que la Entidad deba realizar a favor del contratista por concepto de los bienes o servicios objeto del contrato, se efectuarán después de ejecutada la respectiva prestación; salvo que, por razones de mercado, el pago del precio sea condición para la entrega de los bienes o la realización del servicio.
17. En ese sentido, cualquier reclamo por falta de pago por una prestación efectuada tiene que estar relacionada con el Contrato materia de litis. Adicionalmente a ello, de una revisión de lo pretendido por el Contratista en este extremo, tiene como génesis la Adjudicación Directa Pública N° 002-2011-CEP-CSJLI/PJ. A nivel contractual y tal como ha sido solicitado por el Contratista, dicha pretensión deviene en improcedente, debido a que la misma está relacionada con una adjudicación distinta a la del presente caso.
18. Sin perjuicio de lo ya dicho, al advertirse que la Entidad se hubiese favorecido con ello y, a su vez, se ha causado un empobrecimiento al Contratista, este último estaría en la facultad de activar los mecanismos establecidos en la normativa de Contrataciones con el Estado para resguardar sus derechos. Es decir que, el Contratista tiene expedito su derecho de accionar en la vía jurisdiccional correspondiente, a efectos de que se le reconozca algún derecho por el uso del cuarto piso por parte de la Entidad, el cual no se encuentra dentro de los alcances del Contrato sometido al presente arbitraje.

19. Por otra parte, respecto al pago adeudado correspondiente a S/. 39,856.54 (Treinta y nueve mil ochocientos cincuenta y tres y 44/100 Nuevos Soles), devengado de los consumos de luz y agua correspondientes a los meses de setiembre, octubre y noviembre de 2013 y luz del mes de mayo de 2014, y al pago de Arbitrios del mes de mayo de 2014 por la suma de S/. 320.12, de una revisión de la Cláusula Octava del Contrato, se puede advertir que los pagos asumidos por el Contratista son pagos a cargo de la Entidad, como se aprecia a continuación:

EL ARRENDATARIO se obliga a :

- > No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin el asentimiento escrito de LA ARRENDADORA.
- > Cuidar el inmueble objeto del presente contrato, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en la Cláusula Segunda.
- > Dar aviso inmediato a LA ARRENDADORA de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
- > Devolver el bien a LA ARRENDADORA al vencimiento del plazo estipulado en el presente contrato sin más deterioro que el producido para el uso normal.
- > Pagar el 100 % por el consumo de los servicios de Luz y Agua que realicen la dependencias de esta Corte Superior y el 100 % por los Arbitrios Municipales de parques y jardines, relleno sanitario, serenazgo y otro que graven al bien arrendado, con excepción del impuesto al patrimonio predial, el cual corresponde exclusivamente a LA ARRENDADORA.

20. Con lo antes trascrito, queda claro que quien tiene la carga de la prueba, es la Entidad, quien tendría que demostrar que ha efectuado las prestaciones a su cargo. Sin perjuicio de ello, cabe señalar que, mediante escrito de fecha 14 de enero de 2015, el Contratista señaló que la Entidad le efectuó los pagos adeudados, motivo por el cual, carece de objeto emitir un pronunciamiento respecto a este extremo.
21. En relación al pago de la suma de S/. 75,691.47 (Setenta y cinco mil seiscientos noventa y uno y 47/100 Nuevos Soles), que equivale a los 41 días de exceso que la Entidad ha retenido el inmueble en su posesión, el artículo 1704º del Código Civil establece lo siguiente:

"Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la

renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento”.

22. A manera de referencia, lo señalado precedentemente se condice con lo establecido en la jurisprudencia respecto de la aplicación de este artículo, en la que se señala que:

“En caso de resistencia a entregar el bien, la ley material ha previsto la posibilidad de las opciones excluyentes, a efecto de subsanar el perjuicio, éstas son: a) exigir la devolución del bien y a cobrar la penalidad convenida; o en su defecto –conjunción excluyente querida por el legislador- exigir la devolución y cobrar una prestación igual a la renta del periodo precedente, en ambos casos hasta la devolución efectiva”²

23. Al respecto, se puede apreciar que, el Contrato no prevé una penalidad en caso la Entidad se demorare en la devolución del bien.
24. En ese sentido, la arrendadora tiene derecho a cobrar la renta, hasta su devolución efectiva, motivo por el cual corresponde ordenar a la Entidad que cumpla con el pago de las rentas mensuales vencidas y devengadas al mes que se cumpla con la entrega del inmueble materia del Contrato.
25. En el caso en concreto, se puede apreciar que, de las prórrogas del Contrato pactadas por las partes, el fin del vínculo contractual concluía el 15 de abril de 2014, sin embargo, la devolución formal del inmueble se realizó el 26 de mayo de 2014, es decir, 41 días calendario después.
26. Asimismo, se tiene que, en la última prórroga celebrada entre las partes, se fija como merced conductiva mensual la suma de S/. 55,384.00 (Cincuenta y cinco mil trescientos ochenta y cuatro con 00/100 Nuevos Soles) por el periodo.

² Cas. Nº 705-99-Lima, El Peruano, 01-09-1999, p. 3404.

contado desde el 16 de marzo de 2014 al 15 de abril de 2014, es decir, 30 días calendario.

27. Atendiendo a lo anterior y efectuando el cálculo matemático ($41 * 55,384.00 / 30$) correspondiente, la Entidad debe reconocer a favor del Contratista la suma de S/. 75,691.47 (Setenta y cinco mil seiscientos noventa y uno y 47/100 Soles), por haber retenido el bien inmueble en el periodo antes señalado.
28. Finalmente, respecto a la devolución del bien en perfectas condiciones, de una revisión de la Cláusula Octava del Contrato, el Tribunal Arbitral llega a la conclusión que la Entidad únicamente tenía la obligación de devolver el bien sin más deterioro que el producido para el uso normal, como se puede apreciar a continuación:

EL ARRENDATARIO se obliga a:

- No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin el asentimiento escrito de LA ARRENDADORA.
 - Cuidar el inmueble objeto del presente contrato, no pudiendo destinarlo para otro uso que el señalado en la Cláusula Segunda.
 - Dar aviso inmediato a LA ARRENDADORA de cualquier acto de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble.
 - Devolver el bien a LA ARRENDADORA al vencimiento del plazo estipulado en el presente contrato sin más deterioro que el producido para el uso normal.
29. En ese sentido, el Tribunal Arbitral procederá a analizar si la Entidad efectivamente devolvió el bien bajo las condiciones establecidas en el Contrato, es decir, sin más deterioro que el producido para el uso normal.
 30. De los medios probatorios alcanzados por el Contratista, dicha parte ha presentado diversas fotografías que acreditan los daños causados por la Entidad, así como un Acta de Constatación Notarial y un Informe emitido por un tercero (empresa G&G Ingenieros) respecto al costo de la reparación del inmueble, los cuales no han sido tachados por la Entidad y causan convicción en el Tribunal Arbitral sobre los daños generados sobre el bien inmueble.

31. En contraposición a ello, cabe tenerse presente que, en materia de arrendamiento, existe una presunción de buen estado, esto quiere decir que, de acuerdo al artículo 1679º del Código Civil, "[e]ntregado el bien al arrendatario, se presume que se halla en estado de servir y con todo lo necesario para su uso."
32. Por lo tanto, en caso el arrendatario (la Entidad) alegue que el bien ha sido entregado tal cual fue arrendado sin más que el deterioro por el uso normal, dicha parte tendría que probar ello.
33. En el caso en concreto, de una revisión de los argumentos y medios probatorios presentados por la Entidad, dicha parte únicamente ha alegado que el estado del inmueble ha sido devuelto sin más deterioro que el producido para el uso normal, alegando que el deterioro se debe al alto tránsito que tenían en los juzgados, sin adjuntar medio probatorio alguno que acredite ello.
34. Ahora bien, respecto al quantum de los daños, según se destaca en la doctrina:

"Es una práctica común, que el monto indemnizatorio lo señale el demandante en el petitorio, genérica y desproporcionadamente al daño causado, por lo que la labor del juez está en señalar prudencialmente dicho monto. Pero, ¿qué es fijar prudencialmente el monto indemnizatorio? ¿Cuáles son los indicadores a seguir? Prudencia significa "virtud o cualidad que permite conocer lo bueno de lo malo, para seguirlo o evitarlo. Moderación, templanza, cordura, sensatez, buen juicio. Discreción, cautela, precaución". Realmente es un criterio bastante subjetivo y en este se basa la norma y buena parte de la jurisprudencia, lo cual determina, en gran medida, la variedad de jurisprudencia en cuanto a diversidad de montos indemnizatorios, ya que el juez obviamente actuará de acuerdo a su buen juicio, a su templanza y lo que es prudente para uno, no lo será para otro"... En

*nuestra realidad existe reiterada jurisprudencia, en el sentido que el juez debe fijar prudencialmente el monto indemnizatorio*³

35. Que, de otro lado, cita la referida autora a Tamayo Jaramillo, quien afirma que: *"El mayor logro humanístico del Código Civil peruano en relación con la responsabilidad civil, es lo relativo a la consagración de la indemnización equitativa, cuando habiéndose demostrado la existencia del perjuicio, no fuere posible determinar su cuantía; al respecto, el artículo 1332 establece que: Si el resarcimiento del daño no pudiera ser probado en su monto preciso, deberá fijarlo el juez con valoración equitativa"*
36. Y destaca además: *"La jurisprudencia peruana está rechazando una inversión relativa de la carga de la prueba del daño: acreditado este en términos generales, la corte fija el monto del mismo en atención a las circunstancias y a la equidad. Asimismo, actualmente existe reiterada jurisprudencia que recurre al criterio de que la equidad es uno de los criterios para fijar el monto indemnizatorio, lo cual es evidentemente positivo, pues se confía en el razonamiento del juez para que pueda prudencialmente valuar el monto justo al caso concreto"*⁵
37. Cabe señalar que mediante la Demanda interpuesta por el Contratista, dicha parte solicitó el pago de la suma de S/. 145,880.00 (Ciento cuarenta y cinco mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles).
38. Al respecto, el artículo 1332 del Código Civil establece que *"Si el resarcimiento del daño no pudiera ser probado en su monto preciso, deberá fijarlo el juez con valoración equitativa"*.
39. Sobre dicho artículo se ha discutido que, *"Si bien es cierto que la aplicación del artículo 1332, implica necesariamente recurrir a criterios de orden subjetivo en el juez o árbitro, esos criterios subjetivos tendrán que ser aplicados dentro de lo*

³ MANZANARES CAMPOS, Mercedes. Criterios para Valuar el Quantum Indemnizatorio en la Responsabilidad Civil Extracontractual. Análisis a partir de la Jurisprudencia. Editorial GRIJLEY, pág. 147.

⁴ Idem. 160.

⁵ Ibidem. Pág. 164.

que significa el conjunto de medios probatorios aportados por las partes al proceso. Ese criterio subjetivo de valoración de los daños, debe ir acompañado necesariamente con una resolución equitativa, entendiendo por tal a aquélla que, de acuerdo a los conocimientos y a la conciencia del magistrado, se acerque lo más fidedignamente posible a reflejar ese monto indemnizatorio cuya cuantía exacta la víctima no pudo probar en juicio, pero que constituye deber del juzgador ordenar resarcir".⁶

40. Específicamente, en cuanto al importe indemnizatorio de S/. 145,880.00 (Ciento cuarenta y cinco mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles) solicitado por el Contratista en virtud de los daños causados por la Entidad al no devolver el bien en el estado que se encontró, sin más deterioro que el uso normal, cabe destacar el informe presentado por el Contratista, en el cual se está valorando los daños causados al cuarto piso, daños que no deben ser reconocidos por este colegiado, al determinarse que el alquiler del cuarto piso proviene de la Adjudicación Directa Pública N° 002-2011-CEP-CSJLIPJ.
41. En ese sentido, si bien está probado el daño sufrido por el Contratista en virtud de los medios probatorios aportados por las partes en el proceso arbitral, cabe señalar que, a criterio de este Tribunal, el daño sufrido por dicha parte no asciende a la suma de S/. 145,880.00 (Ciento cuarenta y cinco mil ochocientos ochenta y 00/100 Nuevos Soles), según se pretende en la demanda.
42. Frente al referido importe demandado, la cifra de S/. 109,410.00 (Ciento nueve mil cuatrocientos diez y 00/100 Nuevos Soles) es, a criterio de este Tribunal Arbitral, proporcional a los montos involucrados en este arbitraje.
43. En especial, destacamos que el importe señalado anteriormente es menor al valor del Contrato materia de litis, así como proporcionalmente menor al monto solicitado, lo cual ha sido tomado como referencia por el Tribunal para fijar equitativamente el importe indemnizatorio por daño sufrido por el Contratista,

⁶ CASTILLO FREYRE, Mario. "VALORACIÓN DEL DAÑO: ALCANCES DEL ARTÍCULO 1332 DEL CÓDIGO CIVIL", ponencia sustentada en el Segundo Seminario de Responsabilidad Civil «Hacia una unificación de criterios de cuantificación de los daños en materia civil, penal y laboral», realizado en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, entre los días 12 y 15 de septiembre de 2005, publicada en "Responsabilidad Civil", tomo II, Lima, Editorial Rodhas, 2006, pp. 177-183:

razón por la cual corresponde declarar la existencia de un saldo a favor del Contratista por la suma de S/. 109,410.00 (Ciento nueve mil cuatrocientos diez y 00/100 Nuevos Soles), monto que debe ser pagado por la Entidad.

44. En consecuencia, atendiendo a lo expresado en el presente acápite, el Tribunal Arbitral considera que deberá declararse fundada en parte la primera pretensión principal del Contratista, siendo que el monto a reconocer asciende a S/ 185,101.47 (Ciento ochenta y cinco mil ciento uno con 47/100 Soles), el mismo que esta compuesto por el importe señalado en los numerales 27⁷ y 43⁸ del presente acápite.

SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:

"Determinar si corresponde o no ordenar a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial el pago al señor Víctor Daniel Alfaro Angulo de una indemnización por daños y perjuicios – lucro cesante- por la suma ascendente a S/. 172,000.00 (Ciento setenta y dos mil y 00/100 Nuevos Soles), más los intereses y tributos aplicables".

Posición del Contratista

45. El Contratista señaló que, ante la demora en la entrega del inmueble, ha perdido dos potenciales clientes quienes necesitaban el inmueble en el mes de mayo.
46. En atención a ello, el Contratista solicitó el pago ascendente a la suma de S/. 172,000.00 (Ciento setenta y dos mil y 00/100 Nuevos Soles) en calidad de una indemnización por daños y perjuicios – lucro cesante – toda vez que, al encontrarse el inmueble en deplorables condiciones, les fue y es imposible ponerlo en alquiler y, más aún, cuando en el acta de entrega del inmueble la

⁷ El importe de S/. 75,691.47 (Setenta y cinco mil seiscientos noventa y uno y 47/100 Soles), por haber retenido el bien inmueble por cuarenta y un días.

⁸ La suma de S/. 109,410.00 (Ciento nueve mil cuatrocientos diez y 00/100 Nuevos Soles) por deterioro del inmueble.

Entidad dejó por escrito que se comunicarían con el Contratista para coordinar los arreglos, lo cual no ocurrió.

Posición de la Entidad

47. La Entidad señaló, conforme al numeral 10 del artículo 1681º del Código Civil, cumplió con devolver el predio sin más deterioro que el de su uso para fines de uso de unidades jurisdiccionales, de modo que no habría daño, puesto que el desgaste deriva de su uso ordinario y es lícito.

Posición del Tribunal Arbitral

48. Efectuado el análisis de las posiciones de ambas partes y confrontando las mismas con los medios probatorios y marco legal aplicable, el Tribunal Arbitral considera que la responsabilidad contractual es la que procede ante la infracción de un contrato válido o que resulta del incumplimiento de una obligación nacida de un contrato.
49. Así, el artículo 1321º del Código Civil establece que:

"Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve".

50. Asimismo, debe tenerse en cuenta que para que se configure la responsabilidad contractual, debe de cumplirse con lo siguiente: Primero, debe existir un contrato válidamente celebrado, el cual debe ser eficaz; segundo, debe producirse un incumplimiento absoluto o relativo de las obligaciones por parte del deudor, incumplimiento que debe ocasionar un daño; tercero, debe existir una relación de causalidad entre el incumplimiento del deudor y el daño ocasionado al acreedor; y cuarto, deben configurarse los factores de atribución subjetivos y objetivos.

51. En el caso de la responsabilidad extracontractual, ésta se determina cuando se produce un daño a un tercero con el cual no existe vínculo contractual. Así, los elementos de la responsabilidad civil extracontractual surgen de los sujetos de esta responsabilidad: la víctima, el perjudicado por el daño (o sus causahabientes); y el responsable, autor culpable o doloso de los hechos. El elemento objetivo lo configura el daño y el elemento subjetivo lo integra la culpa y la negligencia, el descuido, la ignorancia o la imprudencia sin deseo de causar el perjuicio.
52. Adicionalmente, es necesario señalar que para este tipo de responsabilidad debe haber primero un daño causado; segundo, la existencia de la relación de causalidad entre la conducta del agente y el daño causado a la víctima y los actos de atribución (subjetivos u objetivos).
53. Así tenemos que entre ambos tipos de responsabilidad civil es fundamental el daño (acto) causado. Si el daño causado no existe no hay responsabilidad contractual ni extracontractual, el daño es el que identifica las responsabilidades; en el campo extracontractual el daño es a cualquier persona, mientras en el contractual el daño es siempre al acreedor. Por otra parte, en la responsabilidad extracontractual se regula la doctrina de la reparación integral del daño que existe. Es por ello que en este campo se indemnizan todos los daños causados a la víctima; mientras que en el ámbito contractual no se reparan, en principio, todos los daños, solamente se reparan aquellos que sean consecuencia directa del incumplimiento del deudor.
54. Ahora bien, hay que tener presente que el monto indemnizatorio en el campo extracontractual no depende de la culpabilidad del autor del acto, mientras que en el campo contractual el monto depende del daño y la culpabilidad del deudor, pues será mayor si es producto de culpa grave o dolo, y será menor si es producto de culpa leve.
55. Respecto al daño señalado en los considerandos anteriores comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante.

56. El daño emergente es la pérdida o disminución que experimenta el patrimonio del sujeto afectado por el incumplimiento de un contrato de tal manera que hay daño emergente cuando un bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima a consecuencia del incumplimiento.
57. Por otro lado, el lucro cesante viene a ser una forma de daño patrimonial que consiste en la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima como consecuencia del daño, y que ésta se habría producido si el evento dañoso no se hubiera verificado. Es, por tanto, lo que se ha dejado de ganar y que se habría ganado de no haber sucedido un daño.
58. Lo importante, al solicitar un lucro cesante, es la prueba del mismo, pues al representar un daño que no se ha materializado, sino que debería materializarse, no se tiene un juicio de certeza sobre el mismo, por lo que el criterio para determinarlo se basa en un alto grado de probabilidad y no de certeza.
59. Definido lo anterior, este Tribunal Arbitral advierte que la pretensión de indemnización se configura en una responsabilidad contractual.
60. En efecto, el Tribunal Arbitral, luego de un análisis, ha concluido que lo que el Contratista está pretendiendo es evidentemente una indemnización por los supuestos daños y perjuicios que le estaría ocasionando el proceder de la Entidad.
61. El Tribunal Arbitral considera necesario anotar que, tratándose de un arbitraje de derecho, toda persona que alega un daño debe probarlo, y el argumento por el que, en primer término, toda pretensión indemnizatoria debe ser acreditada para que pueda ser amparada conforme a derecho.
62. Siendo ello así, debe tenerse presente que no basta una inducción lógica y sentido común para sustentar el daño ocasionado, por cuanto para determinar un monto indemnizatorio, se requiere la existencia de evidencia probatoria que cause convicción en los árbitros.

63. Ahora bien, al tener la Carga de la Prueba, corresponde a quien alega un determinado hecho, el deber de probarlo para sustentar o justificar una determinada posición, de modo que logre crear convicción en el juzgador respecto de tales hechos, existiendo una obligación por parte de la Contratista en probar el daño causado y el monto solicitado.

64. Bajo esa línea, se tiene en cuenta que el artículo 1331º del Código Civil establece que:

"La prueba de los daños y perjuicios y de su cuantía también corresponde al perjudicado por la inejecución de la obligación o por cumplimiento parcial, tardío o defectuoso."

65. Adicionalmente a ello, la doctrina sostiene que el daño es el "*menoscabo que a consecuencia de un acontecimiento o evento determinado sufre una persona ya en sus bienes vitales naturales, ya en su propiedad, ya en su patrimonio.*"⁹

66. En ese sentido, debe tenerse presente que una de las condiciones para la indemnización por daños y perjuicios es que exista el daño, el cual debe ser probado de forma fehaciente.

67. En el presente caso, el Contratista no ha presentado elementos probatorios que puedan sustentar la existencia de daño que pueda ser objeto de resarcimiento.

68. A mayor abundamiento, del punto anterior se desprende que, efectivamente hubieron daños en el inmueble materia de litis, daños que han sido reconocidos en el presente laudo.

⁹ LARENZ, Karl: Derecho de Obligaciones. Revista de Derecho Privado. Tomo I, Madrid S.A. p. 193.

69. Sin embargo, el Tribunal Arbitral considera que el Contratista, de manera general, manifestó que ha perdido "dos potenciales clientes" sin acreditar cuales han sido tales clientes, no advirtiéndose material probatorio sobre el particular.
70. Adicionalmente a ello, el Contratista indicó que el monto indemnizatorio por daños y perjuicios asciende a la suma de S/. 172,000.00 (Ciento setenta y dos mil y 00/100 Nuevos Soles); sin embargo, esta fórmula general de alegar daños y perjuicios no causa convicción en el Tribunal Arbitral, por lo que considera que dicha pretensión debe ser desestimada.

TERCER PUNTO CONTROVERTIDO

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

71. En lo referido a determinar a quién y en qué proporción corresponde el pago de los gastos arbitrales, costas y costos resultantes del arbitraje.
72. Respecto de los costos del arbitraje, el artículo 70º de la Ley de Arbitraje establece que el Tribunal Arbitral fijará en el laudo los costos del arbitraje¹⁰.
73. Asimismo, se debe tener en cuenta que, el numeral 1. del artículo 73º de la Ley de Arbitraje, dispone que:

"El tribunal arbitral tendrá en cuenta a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo,

¹⁰ Al respecto, dicho artículo establece que los costos del arbitraje comprenden:

- a. Los honorarios y gastos del tribunal arbitral.
- b. Los honorarios y gastos del secretario.
- c. Los gastos administrativos de la institución arbitral.
- d. Los honorarios y gastos de los peritos o de cualquier otra asistencia requerida por el tribunal arbitral.
- e. Los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje.
- f. Los demás gastos razonables originados en las actuaciones arbitrales.

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 prorratoeo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso."

74. En relación a ello, de una revisión del Convenio Arbitral celebrado entre las partes, se advierte que las mismas no han pactado nada en relación a los costos del arbitraje, por lo que corresponde que la distribución de los mismos sea determinada por el Tribunal Arbitral teniendo en cuenta las circunstancias del caso.
75. En el presente caso, el Tribunal Arbitral estima que ambas partes han tenido motivos atendibles para litigar, habiéndose presentado una diferencia interpretativa con contenido y posiciones diversas. Por lo que corresponde que el pago de los gastos arbitrales, costas y costos resultantes del arbitraje sean asumidos por cada una de las partes.
76. Ahora bien, respecto al monto, atendiendo a los honorarios fijados mediante el Acta de Instalación, así como la reliquidación efectuada mediante Resolución N° 12, el Tribunal Arbitral establecer como honorario total de cada miembro la suma de S/. 17,066.20 (Diecisiete mil sesenta y seis con 20/100 Nuevos Soles) netos y de la secretaria arbitral la suma de S/. 11,849.26 (Once mil ochocientos cuarenta y nueve con 26/100 Nuevos Soles) netos.
77. En ese sentido, la Entidad debe reembolsar a favor del Contratista la suma de S/. 14,457.73 (Catorce mil cuatrocientos cincuenta y siete con 73/100 Nuevos soles), al ser este último quien asumió la totalidad del pago de los gastos arbitrales liquidados en el presente arbitraje.

LAUDO

Estando a las consideraciones precedentes, en Derecho y dentro del plazo correspondiente, el Tribunal Arbitral **RESUELVE**:

Primero: Declarar **FUNDADA EN PARTE** la Primera Pretensión Principal del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo y, en consecuencia, la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial debe pagar a favor del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo la suma de S/ 185,101.47 (Ciento ochenta y cinco mil ciento uno con 47/100 Soles), precisándose que el Demandante tiene expedito su derecho de hacer valer sus derechos sobre el uso del cuarto piso del inmueble en la vía jurisdiccional correspondiente.

Segundo: Declarar **INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo.

Tercero: FIJESE como honorarios definitivos del presente arbitraje los señalados en el presente laudo, conforme al artículo 70º de la Ley de Arbitraje.

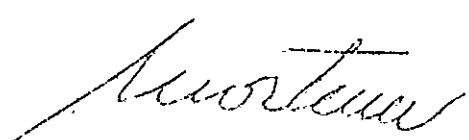
Cuarto: DISPÓNGASE que, ambas partes asuman en proporciones iguales los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaría Arbitral y que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar y, en consecuencia, ORDENESE a la Corte Superior de Justicia de Lima – Poder Judicial reembolsar a favor del señor Víctor Daniel Alfaro Angulo la suma de S/. 14,457.73 (Catorce mil cuatrocientos cincuenta y siete con 73/100 Nuevos soles), al ser este último quien asumió la totalidad del pago de los gastos arbitrales liquidados en el presente arbitraje.

Quinto: DISPONGASE que la Secretaría Arbitral cumpla con remitir el presente Laudo Arbitral de Derecho al Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, dentro del plazo de cinco (5) días de notificado.

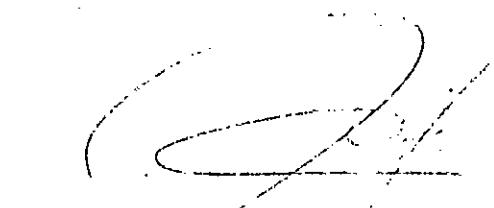
Notifíquese a las partes.-



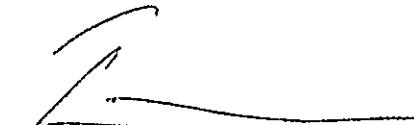
Christian Virú Rodríguez
Presidente



Gregorio Martín Oré Guerrero
Árbitro



Iván Alexander Casiano Lossio
Árbitro



Juan Diego Gushiken Doy
Secretario Arbitral