

Proceso Arbitral:

*Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera
Municipalidad de La Victoria*

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

Número de Expediente de Instalación: I850-2015

**Demandante: SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS-
DINA AMELIA VERA VERA**

Demandada: MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

Contrato (Número y Objeto): Contrato N°016-2012-GAD-MLV para la contratación del servicio de alquilar un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria y su adenda.

Monto del Contrato: S/. 126,337.31

Cuantía de la Controversia: S/. 84,224.88

Tipo y Número de Proceso de Selección: ADS N°001-2012-MLV

Monto de los honorarios del Árbitro Único: S/. 8,000.00 soles netos

Monto de los honorarios de la Secretaría: S/. 4,500.00 soles netos

Árbitro Único: Dra. Marleny Gabriela Montesinos Chacón

Secretaría Arbitral: Dra. Carmen Andrea Santa Cruz Álvarez

Fecha de emisión del laudo:

(Unanimidad/Mayoría): 15 de marzo de 2017.

Número de Folios: 21 folios

Pretensiones (controversias relacionadas a las siguientes materias):

☒ Indemnización por daños y perjuicios

☒ Otros: Desocupación y entrega de posesión de inmueble

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

RESOLUCION N°16

En Lima, a los 15 días del mes de marzo °del año dos mil diecisiete, el Árbitro Único luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la Ley y las normas establecidas por las partes, valorado las pruebas ofrecidas y actuadas en este arbitraje, escuchado los argumentos y deliberado en torno a las pretensiones planteadas en la demanda, dicta el siguiente laudo para poner fin, por decisión de las partes, a la controversia planteada:

I. TRAMITACIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.-

1. EXISTENCIA DE UN CONVENIO ARBITRAL Y DESIGNACION DEL ÁRBITRO ÚNICO

Con fecha 28 de febrero de 2012, la **SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA (EN ADELANTE LA CONTRATISTA O LA DEMANDANTE)** y la **MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA (EN ADELANTE LA ENTIDAD O LA DEMANDADA)**, suscribieron el Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la contratación del servicio de alquiler un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria. **(EN ADELANTE EL CONTRATO).**

Con fecha 29 de agosto de 2013, la Contratista y la Entidad suscribieron la adenda N°01 del Contrato.

Al surgir controversias entre las partes que suscribieron el contrato antes mencionado, el Contratista hizo uso de la cláusula arbitral contenida en la **Cláusula Décimo Quinta del Contrato denominada SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:**

“Cualquiera de las partes tiene el derecho a iniciar el arbitraje administrativo a fin de resolver las controversias que se presenten durante la etapa de ejecución contractual dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 144°, 170°, 175° y 177° del Reglamento o, en su defecto, en el artículo 52° de la Ley.

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

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

señalado en el artículo 214° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

El Laudo arbitral emitido es definitivo e inapelable, tiene el valor de cosa juzgada y se ejecuta como una sentencia."

Asimismo, mediante Resolución N° 413-2015-OSCE/PRE de fecha 26 de noviembre de 2015 se designó a la Dra. Marleny Gabriela Montesinos Chacón como árbitro único para resolver las controversias surgidas del Contrato N°016-2012-GAD-MLV y su adenda.

2. INSTALACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.

Con fecha 21 de enero de 2016, en la sede del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado – OSCE, se procedió a la Instalación del Árbitro Único, Dra. Marleny Gabriela Montesinos Chacón, con la participación de los representantes de ambas partes y el abogado Héctor Martín Inga Aliaga, Profesional de la Subdirección de Asuntos Administrativos Arbitrales, en representación de la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado – OSCE.

En esta diligencia se fijaron las reglas del presente proceso, estableciendo que este arbitraje es Ad hoc, Nacional y de Derecho; declarando el árbitro único que ha sido debidamente designado de acuerdo a ley y al convenio arbitral celebrado entre las partes, ratificándose en la aceptación del encargo de árbitro y señaló que no tiene ninguna incompatibilidad ni compromiso alguno con las partes, obligándose a desempeñar con imparcialidad y probidad la labor encomendada.

Así también en esta Audiencia, el Árbitro Único encargó la secretaría del proceso a la Dra. Carmen Andrea Santa Cruz Álvarez, estableciendo como sede del arbitraje la oficina ubicada en Av. Arequipa 1295 Of. 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima, provincia y departamento de Lima.

3. DETERMINACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

El 16 de agosto del 2016 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos. En dicha diligencia se invitó a las partes a conciliar, sin embargo debido a que ambas partes mantienen sus posiciones no fue posible llegar a acuerdo alguno.

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

PUNTOS CONTROVERTIDOS

De conformidad con lo dispuesto en las Reglas del Proceso, el Árbitro Único teniendo en cuenta las pretensiones de la demanda y de los alcances de la contestación de la demanda, fijó los puntos controvertidos del presente proceso arbitral, haciendo reserva de su derecho a tratar los puntos controvertidos al momento de laudar no necesariamente en el orden en el que están señalados en el acta de la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos.

Primer punto controvertido: Determinar si corresponde o no, ordenar que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA desocupe y entregue la posesión del inmueble ubicado en Av. México N° 230, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, quinto piso, en virtud al Contrato N° 016-2012-GM-MLV y su Adenda N° 01.

Segundo punto controvertido: Determinar si corresponde o no, ordenar que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA pague a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA, la suma ascendente a S/84,224.88 soles, correspondiente al pago de las prestaciones iguales a la renta del período precedente por haber ocupado el inmueble luego del vencimiento del contrato de arrendamiento, con carácter indemnizatorio.

Tercer punto controvertido: Determinar si corresponde o no, que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA pague a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA los intereses, las costas y los costos del presente proceso arbitral.

PROCEDENCIA DE MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR LAS PARTES

De conformidad con lo establecido en el numeral 33 de las reglas del procedimiento que forman parte del Acta de Instalación, el Árbitro Único procedió a admitir los siguientes medios probatorios:

De la parte Demandante

Se admitieron los medios probatorios ofrecidos con su demanda contenida en su escrito de fecha 17 de febrero de 2016, subsanada con el escrito de fecha 8 de abril de 2016 y que se encuentran identificados en los numerales

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

1 al 19 del rubro "VII. MEDIOS PROBATORIOS" del escrito de fecha 8 de abril de 2016, los que al tratarse de documentos que obran ya en el expediente, se tuvieron por actuados.

De la parte Demandada

Se admitió el medio probatorio ofrecido con su contestación de demanda contenida en su escrito de fecha 13 de julio de 2016, subsanada con el escrito de fecha 26 de julio de 2016, y que se encuentra identificado en el numeral 1 del rubro "MEDIOS PROBATORIOS DE NUESTRA CONTESTACIÓN", que al tratarse de un documento que obra ya en el expediente, se tuvo por actuado.

4. PRESENTACION DE ALEGATOS ESCRITOS

En la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos, el Árbitro Único da por concluida la etapa de actuación de medios probatorios, y otorgó a las partes un plazo de diez (10) días hábiles, para la presentación de los alegatos escritos, y para que dentro del mismo plazo solicitaran informes orales si lo consideraban necesario.

Mediante el escrito de fecha 26 de agosto de 2016, y 31 del mismo mes y año, ambas partes presentaron su escrito de alegatos.

5. AUDIENCIA DE INFORMES ORALES

Mediante la Resolución N°12 el Árbitro Único programó la realización de la Audiencia de Informes Orales para el día 14 de setiembre de 2016 a horas 3:30 p.m.

Con fecha 14 de setiembre de 2016 se realizó la Audiencia de Informes Orales con la asistencia de los representantes de ambas partes.

6. PLAZO PARA LAUDAR.

El Árbitro Único, mediante la Resolución N°14, declaró expedito el proceso para laudar y fijó en treinta (30) días hábiles el plazo para laudar.

Asimismo, mediante la Resolución N°15 se amplió el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles adicionales, indicándose que dicho plazo comenzaría a computarse una vez vencido el anterior plazo.

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

II. ALEGACIONES DE LAS PARTES

➤ LA DEMANDA

Con fecha 17 de febrero de 2016, la **SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA** presentó su demanda contra la **MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA** subsanándola con fecha 8 de abril de 2016, formulando las siguientes pretensiones:

• PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La desocupación y entrega de la posesión del inmueble de nuestra propiedad ubicado en Av. México N° 230, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, que la demandada viene ocupando como arrendataria en su quinto piso, en virtud al Contrato N° 016-2012-GM-MLV y su Adenda N° 01.

La demandante deja constancia que la demandada recién ha cumplido con devolver el inmueble arrendado el día 29 de febrero de 2016, según consta en el acta de entrega de inmueble, es decir, la devolución se produjo 12 días después de la fecha en que se presentó originalmente esta demanda, según consta en el acta de entrega de inmueble, por lo que mantiene esta pretensión principal, pese a que a la fecha ya se ha cumplido.

• SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

El pago de las prestaciones iguales a la renta del período precedente por haber ocupado el inmueble luego del vencimiento de los contratos de arrendamiento (artículo 1704 del Código Civil), las mismas que conforme se detalle más adelante en este escrito ascienden a la suma de **84,224.88 (OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO Y 88/100 SOLES)**.

La demandante deja constancia que este pago tiene carácter indemnizatorio por el uso del inmueble luego de concluido el plazo del contrato, por lo que encuentra sustento tanto en el referido artículo 1704 del Código Civil, como en el artículo 44 de la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Finalmente, la demandante está demandando el pago de los intereses, costas y costos del proceso, los cuales deberán liquidarse al momento de la ejecución del laudo arbitral.

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

FUNDAMENTOS DE HECHO

1. El día 28 de febrero de 2012 las partes celebraron el Contrato N° 016-2012-GAD-MLV – Contratación del Servicio de Alquiler de un inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria, como resultado de la Adjudicación Directa Selectiva N° 001-2012-MLV.
2. Este contrato tiene como finalidad el arrendamiento del quinto piso del inmueble de nuestra propiedad ubicado en Av. México N° 230, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, por un plazo inicial de 18 meses, que culminaría el 30 de agosto de 2013.
3. Posteriormente, el día 29 de agosto de 2013 las partes suscribieron la adenda N° 1 al contrato de arrendamiento indicado en el numeral anterior, en virtud a la cual se prorrogó la vigencia del contrato primigenio por un plazo adicional de 18 meses, que venció el 28 de febrero de 2015.
4. Es el caso que, habiendo vencido el plazo pactado en este contrato de arrendamiento y no habiendo sido renovado el mismo, la demandada ha permanecido en posesión del quinto piso del inmueble de propiedad de la Contratista ubicado en Av. México N° 230, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, pese a habersele solicitado notarialmente la devolución.
5. Asimismo, al haber permanecido en uso del quinto piso del inmueble, luego del 28 de febrero de 2015, es decir luego de la fecha en que venció el contrato de arrendamiento, en aplicación del artículo 1704 del Código Civil, la demandada adeuda una prestación igual a la renta del período precedente, hasta la devolución efectiva del inmueble.
6. En atención a lo indicado en los numerales anteriores, la liquidación de la deuda de la demandada por estos conceptos es la siguiente:

A) CONTRATO N° 016-2012-GAD-MLV

A.1. No se adeuda renta por el plazo pactado del contrato.

A.2. Por el uso del inmueble desde el día 1° de marzo de 2015, hasta el 29 de febrero de 2016, la demandada adeuda lo siguiente:

PERÍODO	MONTO
MARZO 2015	S/. 7,018.74
ABRIL 2015	S/. 7,018.74

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

MAYO 2015	S/. 7,018.74
JUNIO 2015	S/. 7,018.74
JULIO 2015	S/. 7,018.74
AGOSTO 2015	S/. 7,018.74
SETIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
OCTUBRE 2015	S/. 7,018.74
NOVIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
DICIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
ENERO 2016	S/. 7,018.74
FEBRERO 2016	S/. 7,018.74
TOTAL	S/. 84,224.88

El monto mensual en este período resulta de dividir el monto total contratado en la adenda N° 1 del Contrato N° 016-2012-GAD-MLV (es decir la suma de S/. 126,337.31) entre los 18 meses de arrendamiento contemplados en dicha adenda para obtener el total mensual.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

Artículos 40, 44 y 48 de la Ley de Contrataciones del Estado.

Artículos 142, 168, 169 y 170 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.

Artículos 1361, 1681 y 1704 del Código Civil.

➤ CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Con fecha 13 de julio de 2016, y dentro del plazo otorgado en el numeral 25 de las Reglas del proceso del Acta de Instalación del Árbitro Único, la Entidad, contestó la demanda interpuesta y subsanándola con fecha 26 de julio de 2016, contradiciendo categóricamente en todos sus extremos por los fundamentos fácticos y jurídicos que se indican en dicho escrito:

Respecto a la primera pretensión principal de la demanda: debe declararse improcedente conforme la misma demandante admite en su escrito de subsanación de la demanda de fecha 8 de abril de 2016, por cuanto el día 29 de febrero de 2016 se cumplió con la devolución del inmueble materia de litis, por lo que, carece de todo sentido continuar con dicha pretensión.

Respecto a la segunda pretensión principal: debe declararse improcedente por tratarse de una presunta obligación fuera del marco de la Ley de

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral

Sociedad Conyugal Renán Ademir Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

Contrataciones con el Estado, por lo que los demandantes deberán tramitar dicha pretensión ante la autoridad judicial competente.

FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA CONTESTACION:

1. Al punto primero. Es verdad, por lo que no corresponde mayor argumento.
2. Al punto segundo. Es verdad, por lo que no corresponde mayor argumento.
3. Al punto tercero. Es verdad, por lo que no corresponde mayor argumento.
4. Al punto cuarto. Si bien el inmueble fue devuelto el día 29 de febrero de 2016, no podía ser bien aprovechado porque tiene serias fallas de estructura, es más, no debió ser utilizado por la administración municipal por lo inadecuada de su construcción, por el escaso espacio realmente útil, y por la excesiva onerosidad en la prestación, teniendo una disminución en su utilidad en perjuicio del servicio público municipal.
5. Al punto quinto. Los hechos que están expuestos en este punto corresponden a la segunda pretensión principal la cual debe ser rechazada por improcedente, por tratarse de pretensión de cobro de una suma, fuera del marco contractual.
6. Al punto sexto. En cuanto a la liquidación, debe tenerse en cuenta lo siguiente:
 - 6.1. En el punto A.1., téngase presente que el propio demandante declara que no se le adeuda suma alguna por el contrato materia del presente proceso.
 - 6.2. En el punto A.2., dicha liquidación corresponde a un periodo que esta fuera del marco contractual, dentro de los alcances de la Ley de Contrataciones del Estado, asimismo, el demandante a amparado su pretensión en el artículo 1704º del Código Civil, por lo que, corresponde que dicha pretensión sea atendido por el Juez Civil, y no en el presente arbitraje, más aun si tiene carácter indemnizatorio, es decir, se trata de una indemnización y no una obligación de dar suma de dinero, por lo que admitir dicha pretensión significaría violentar el sistema legal establecido para el trámite de las causas derivadas de contrataciones con el Estado y sometidas a arbitraje, por lo que la demandada rechaza el cobro de S/. 84,224.88.
7. Al punto sétimo. Carece de objeto pronunciarnos.
8. El demandado deja constancia que no se está pronunciando sobre los otros puntos o fundamentos de hecho expuestos en la demanda, debido a la modificación hecha por el escrito de subsanación de la demanda, y por cuanto se

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

trataban de una reproducción de los fundamentos expuestos en la otra demanda del demandante que se tramitan como Expediente 1083 - 2016, los cuales ya han sido absueltos y contradichos.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA CONTESTACION:

Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado Ley N° 26850; D.S. N° 012-2001-PCM y su Reglamento D.S. N° 013-2001-PCM, por cuanto se trata de una norma especial, no teniendo lugar el amparar las pretensiones que se basen en el Código Civil, las cuales deben ser atendidas y tramitadas en la vía ordinaria, ante el Poder Judicial.

III. MARCO LEGAL APLICABLE PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA

El numeral 6 del Acta de Instalación establece que la legislación aplicable para resolver el fondo de la controversia sometida al presente proceso arbitral es la legislación peruana y que el presente arbitraje se regirá de acuerdo a lo establecido por el artículo 52° de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por el Decreto Legislativo N°1017 (en adelante la Ley), debiendo mantener obligatoriamente el siguiente orden de prelación en la aplicación del derecho: 1) La Ley, 2) su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N°184-2008-EF (en adelante el Reglamento), 3) las normas del derecho público y 4) las normas del derecho privado; indicando que la aplicación de las leyes especiales sobre arbitraje, como es el caso del Decreto Legislativo N° 1071, se realizará de manera supletoria y siempre que no se opongan a lo establecido en la Ley y el Reglamento.

De conformidad con el numeral 9 del Acta de Instalación, en caso de insuficiencia de las reglas procesales establecidas por las partes, la Ley, el Reglamento, y el Decreto Legislativo N° 1071, el Árbitro Único queda facultado en todo momento para establecer las reglas procesales adicionales que sean necesarias, respetando el principio de legalidad y resguardando el derecho constitucional al debido proceso y al derecho de defensa de las partes, velando porque el procedimiento se desarrolle bajo los principios de celeridad, equidad, intermediación, privacidad, concentración, economía procesal y buena fe.

IV. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

Y CONSIDERANDO:

A. CUESTIONES PRELIMINARES.

Previo a analizar la materia controvertida, corresponde señalar lo siguiente:

(i) Que, el Árbitro Único se constituyó de conformidad a las reglas establecidas en el Acta de Instalación y de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Contrataciones del Estado aprobado por el Decreto Legislativo N° 1017 (**EN ADELANTE LA LEY**) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N°184-2008-EF (**EN ADELANTE EL REGLAMENTO**); y por el Decreto Legislativo N° 1071 que norma el Arbitraje aplicable de manera supletoria; estableciéndose, que adicionalmente en caso de insuficiencia de las reglas que anteceden, el Árbitro Único quedaba facultado en todo momento para establecer las reglas procesales adicionales que sean necesarias, respetando el principio de legalidad y resguardando el derecho constitucional al debido proceso y al derecho de defensa de las partes, velando porque el procedimiento se desarrolle bajo los principios de celeridad, equidad, inmediación, privacidad, concentración, economía procesal y buena fe; (ii) Que, LA CONTRATISTA, presentó su demanda dentro de los plazos dispuestos y ejerció plenamente su derecho de defensa (iii) Que, LA ENTIDAD, fue debidamente emplazada con la demanda y ejerció plenamente su derecho de defensa (iv) Que, las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios, así como ejercer la facultad de presentar alegatos y (v) Que, el Árbitro Único procede a laudar dentro del plazo establecido analizando los puntos controvertidos en el orden que considere más conveniente a los fines de resolver la controversia y no necesariamente en el orden previamente establecido en el Acta de la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos.

ANÁLISIS DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:

DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO, ORDENAR QUE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA DESOCUPE Y ENTREGUE LA POSESIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN AV. MÉXICO N° 230, URBANIZACIÓN BALCONCILLO, DISTRITO DE LA VICTORIA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, QUINTO PISO, EN VIRTUD AL CONTRATO N° 016-2012-GM-MLV Y SU ADENDA N° 01.

ANÁLISIS DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:

DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO, ORDENAR QUE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA PAGUE A LA SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

aap

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renta Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

VERA VERA, LA SUMA ASCENDENTE A S/84,224.88 SOLES, CORRESPONDIENTE AL PAGO DE LAS PRESTACIONES IGUALES A LA RENTA DEL PERÍODO PRECEDENTE POR HABER OCUPADO EL INMUEBLE LUEGO DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON CARÁCTER INDEMNIZATORIO.

Posición de la parte demandante.-

PRIMERO: Respecto al primer punto controvertido, la demandante deja constancia que la demandada recién ha cumplido con devolver el inmueble arrendado el día 29 de febrero de 2016, según consta en el acta de entrega de inmueble, es decir, la devolución se produjo 12 días después de la fecha en que se presentó originalmente esta demanda, por lo que mantiene esta pretensión principal, pese a que a la fecha ya se ha cumplido. La demandante agrega que habiendo vencido el plazo pactado en el contrato de arrendamiento y no habiendo sido renovado el mismo, la demandada ha permanecido en posesión del quinto piso del inmueble de propiedad de la Contratista ubicado en Av. México N° 230, Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima, pese a habersele solicitado notarialmente la devolución.

Respecto al segundo punto controvertido, la demandante indica que al haber permanecido la demandada en uso del quinto piso del inmueble, luego del 28 de febrero de 2015, es decir luego de la fecha en que venció el contrato de arrendamiento, en aplicación del artículo 1704 del Código Civil y el artículo 44 de la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, la demandada adeuda una prestación igual a la renta del período precedente, hasta la devolución efectiva del inmueble, pago que tiene carácter indemnizatorio y que asciende a S/84,224.88 soles de conformidad con el cuadro que se encuentra detallado en la demanda.

En el escrito de fecha 26 de agosto de 2016, la demandante agrega que la pretensión contenida en el segundo punto controvertido tiene una naturaleza indemnizatoria frente al incumplimiento de desocupar y devolver el inmueble en el plazo pactado por las partes.

Posición de la parte demandada.-

SEGUNDO: Respecto al primer punto controvertido, la demandada indica que debe declararse improcedente conforme la misma demandante admite en su escrito de subsanación de la demanda de fecha 8 de abril de 2016, por cuanto el día 29 de febrero de 2016 se cumplió con la devolución del inmueble materia de litis, por lo que, carece de todo sentido continuar con dicha pretensión.

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

Respecto al segundo punto controvertido, la demandada afirma que debe declararse improcedente por tratarse de una presunta obligación fuera del marco de la Ley de Contrataciones con el Estado y del marco contractual, por lo que los demandantes deberán tramitar dicha pretensión ante la autoridad judicial competente.

Asimismo, la demandada señala que la liquidación efectuada por la demandante corresponde a un periodo que esta fuera del marco contractual, dentro de los alcances de la Ley de Contrataciones del Estado; y agrega que la segunda pretensión principal tiene carácter indemnizatorio, es decir, se trata de una indemnización y no una obligación de dar suma de dinero, por lo que admitir dicha pretensión significaría violentar el sistema legal establecido para el trámite de las causas derivadas de contrataciones con el Estado y sometidas a arbitraje, por lo que rechaza el cobro de S/. 84,224.88.

En el escrito de alegatos, la demandada señala que la pretensión de la demandante tiene carácter indemnizatorio de acuerdo a lo previsto en el artículo 1704° del Código Civil; y es claro que lo pretendido por la demandante se enmarca en lo expuesto en el artículo 1954° del Código Civil, es decir una pretensión de carácter civil ante el Juez Civil y no está comprendida dentro de la norma especial: Ley de Contrataciones y adquisiciones con el Estado, y por lo tanto es ajena al presente proceso arbitral el cual está reservado para atender las pretensiones que se enmarcan dentro de lo previsto en la Ley de Contrataciones y adquisiciones del Estado.

En el escrito de fecha 22 de setiembre de 2016, la demandada afirma que la demandante solicita una indemnización pero no precisa qué comprende dicha solicitud, es decir, para exigir una indemnización se tiene que fijar un lucro cesante y daño emergente lo no se ha señalado y se adhiere a otra figura jurídica que es la del artículo 1704° del Código Civil que se refiere al cobro de una merced conductiva; además, se debe fundamentar y/o acreditar el daño o perjuicio sufrido, así cuantificarlo, y nada de eso ha ocurrido en el presente proceso. Además, la demandada en base la Opiniones del OSCE que se refieren al enriquecimiento sin causa, sostiene que la pretensión contenida en el segundo controvertido se enmarca en lo dispuesto en el artículo 1954° del Código Civil.

Posición del Árbitro Único.-

TERCERO: Que, conforme es de verse del escrito de demanda, se advierte que la Contratista interpone demanda de desalojo del bien inmueble su propiedad ubicado en Av. México N° 230 (quinto piso), Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

Que, fluye de autos el contrato de arrendamiento N°016-2012-GM-MLV de fecha 28 de febrero de 2012 y su ADENDA N° 01 de fecha 29 de agosto de 2013 suscrito por la demandante, en calidad de arrendadora, y por otra parte la demandada la MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA, en calidad de arrendataria.

También se advierte en la cláusula segunda del Contrato que el plazo contractual es de 18 meses y que la Contratista es propietaria del bien inmueble materia del Contrato ubicado en: Av. México N° 230 (quinto piso), Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

Asimismo de la cláusula tercera del Contrato se advierte que las partes acuerdan que el monto total del Contrato asciende a S/126,337.31 soles, importe que incluye, seguros, transportes, inspecciones, pruebas así como cualquier otro concepto que le sea aplicable y que pueda tener incidencia en el costo del servicio.

Que, de acuerdo con la cláusula segunda de la ADENDA N°01 se prorrogó la vigencia del Contrato desde el 31 de agosto de 2013 hasta el **28 de febrero de 2015.**

CUARTO: Que, conforme a lo indicado en el escrito de subsanación de demanda arbitral y según se acredita con el Acta de entrega de inmueble de fecha 29 de febrero de 2016, que se adjunta al escrito acotado, en dicha fecha la Entidad realizó la entrega del inmueble materia del contrato.

Por lo tanto, ha desaparecido la controversia suscitada entre las partes respecto a la desocupación y entrega del inmueble de propiedad de la Contratista ubicado en Av. México N° 230 (quinto piso), Urbanización Balconcillo, distrito de La Victoria, provincia y departamento de Lima.

En consecuencia, la pretensión contenida en el primer punto controvertido es improcedente.

QUINTO: De acuerdo con el numeral 6 del Acta de Instalación se establece que el presente arbitraje se regirá de acuerdo a lo establecido por el artículo 52° de la Ley, debiendo mantener obligatoriamente el siguiente orden de prelación en la aplicación del derecho: 1) La Ley, 2) su Reglamento, 3) las normas del derecho público y 4) las normas del derecho privado; indicando que la aplicación de las leyes especiales sobre arbitraje, como es el caso del Decreto Legislativo N° 1071, se realizará de manera supletoria y siempre que no se opongan a lo establecido en la Ley y el Reglamento.

En consecuencia, para que el Árbitro Único realice un pronunciamiento respecto a la pretensión contenida en el segundo punto controvertido, deberá aplicar el

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

derecho según el orden de prelación que se indica en el numeral 6 del Acta de Instalación.

Asimismo, en la cláusula décimo cuarta del contrato se indica:

"CLAÚSULA DÉCIMO CUARTA: MARCO LEGAL DEL CONTRATO

Solo en lo no previsto en este contrato, en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, en las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, se utilizarán las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente y demás normas concordantes".

En este sentido, de la revisión de la Ley, del Reglamento, de las normas del derecho público, y de las directivas que emitidas por el OSCE, el Árbitro Único puede concluir que en ninguno de estos se regulan las normas aplicables al contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, al presente arbitraje resultan aplicables las disposiciones pertinentes del Código Civil respecto del contrato de arrendamiento.

En este sentido, la norma aplicable para resolver la pretensión contenida en el segundo punto controvertido es el Código Civil en cuanto a los artículos sobre contrato de arrendamiento.

SEXTO: Respecto a la pretensión contenida en el segundo punto controvertido, la demandante solicita el pago de la suma ascendente a S/. 84,224.88 soles derivada del pago de las prestaciones iguales a la renta del período precedente por haber ocupado la demandada el inmueble luego del vencimiento del contrato de arrendamiento. La demandante señala que dicha pretensión tiene carácter indemnizatorio.

La demandante ampara su pretensión en el artículo 1704 del Código Civil y el artículo 44 de la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

SÉTIMO: Que, de conformidad con el artículo 1700 del Código Civil:

"Artículo 1700.- Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento."

Respecto al citado artículo, al vencer el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no hay renovación tácita, excluye en forma razonable que el comportamiento unilateral de una de las partes puede considerarse como un nuevo negocio – renovatorio – tácito del contrato de arrendamiento primigenio, no pudiendo considerarse tampoco que se trata de un

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

negocio modificatorio – ampliatorio – del plazo originario establecido por las partes¹.

En consecuencia, por medio de la norma comentada el sistema brinda un mecanismo de tutela al arrendador perjudicado con el uso a-contratual del bien, generando ex/ge una relación heterónoma idéntica, pero distinta a la fenecida que, como reiteramos, era consecuencia del reconocimiento de la autonomía privada, la que terminará en el momento en que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado. Por ende, el arrendamiento continúa, es cierto pero bajo una forma y contenido extranegocial diverso al originario, con el objetivo de tutelar al arrendador como acreedor de la retribución económica².

En este sentido, el Artículo 1700° es claro al señalar que una vez vencido el contrato y si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento, es decir el contrato de arrendamiento no fenece, sólo se convierte en uno de duración indeterminada, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador ponga fin a dicho contrato dando aviso judicial o extrajudicial al arrendatario³.

Es así que nos encontramos ante la figura de la continuación del contrato de arrendamiento, volviéndose uno de duración indeterminada, siendo que "la continuación del contrato supone que éste se encuentra vigente, consecuentemente, subsisten las prestaciones recíprocas de ceder temporalmente el uso del bien y el pago de la renta"⁴.

Por lo que, de acuerdo con el convenio arbitral cualquiera de las partes tiene el derecho a iniciar el arbitraje administrativo a fin de resolver las controversias que se presenten durante la etapa de ejecución contractual.

Asimismo, de acuerdo con los artículos 1703° y 1704° del Código Civil:

"Artículo 1703.- Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extra judicial al otro contratante".

¹ Palacios Martínez, Eric "Exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad" en: "Código Civil Comentado Tomo VIII" Gaceta Jurídica, pág. 692.

² Ibidem, pág. 693.

³ Casación N° 896-98-Amazonas, El Peruano, 14-10-1998, p. 1905

⁴ Casación N° 1243-99-Lima, El Peruano, 21-11-1999, p. 4050

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

"Artículo 1704.- 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 período precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento." (el subrayado es nuestro).

Palacios Martínez, comentando la norma citada previamente indica: "...en la norma ahora comentada se establece específicamente el derecho del arrendador a exigir la devolución del bien y a cobrar la penalidad convenida, basándose en el contrato cuyo plazo ha vencido, o en el caso de no haberse pactado la cláusula penal, ya en la relación heterónoma, una prestación igual a la renta del período precedente hasta su devolución efectiva..."⁵.

Entonces, si al vencerse el plazo del contrato de arrendamiento la arrendataria continuara en posesión del inmueble, el artículo 1704° del Código Civil ampara al arrendador, pudiendo éste, entre otras cosas, cobrar una prestación igual a la renta del período precedente, hasta la devolución efectiva del inmueble, tal como lo señala el propio artículo.

Que, en este sentido, la Arbitro Único se forma convicción que se ha producido la continuación del contrato de arrendamiento, convirtiéndose en uno de duración indeterminada hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual de conformidad con los medios probatorios aportados, ha ocurrido con fecha 21 de julio de 2015, fecha en la que el demandante notifica la Carta Notarial de fecha 20 de julio de 2015 y mediante la cual se solicita expresamente la devolución del bien inmueble materia del contrato, dando fin a la duración indeterminada de este contrato. Por lo que, la controversia suscitada entre las partes en el punto controvertido materia de análisis respecto de los meses de marzo a julio de 2015 (ya sea esta de índole indemnizatoria o de obligación de dar suma de dinero), se presentó durante la etapa de ejecución contractual.

Sin embargo, en aplicación del Artículo 1704° antes analizado, cursado el aviso de conclusión del arrendamiento y siendo que el demandado no restituyó el bien, el arrendatario, en este caso demandante, tiene derecho no sólo a exigir su devolución, sino además a cobrar una prestación igual a la renta del período precedente, hasta su devolución efectiva.

⁵ Ibidem, pág. 702.

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

Es así que por el uso del inmueble desde el día 1° de marzo de 2015, hasta la fecha de exigencia de devolución del inmueble (21 de julio de 2015), y posteriormente hasta la fecha de devolución efectiva del mismo (29 de febrero de 2016), la demandada adeuda lo siguiente:

PERÍODO	MONTO
MARZO 2015	S/. 7,018.74
ABRIL 2015	S/. 7,018.74
MAYO 2015	S/. 7,018.74
JUNIO 2015	S/. 7,018.74
JULIO 2015	S/. 7,018.74
AGOSTO 2015	S/. 7,018.74
SEPTIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
OCTUBRE 2015	S/. 7,018.74
NOVIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
DICIEMBRE 2015	S/. 7,018.74
ENERO 2016	S/. 7,018.74
FEBRERO 2016	S/. 7,018.74
TOTAL	S/. 84,224.88

Por lo expuesto, la pretensión contenida en el segundo punto controvertido es FUNDADA.

ANÁLISIS DEL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO:

DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO, QUE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA PAGUE A LA SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA LOS INTERESES, LAS COSTAS Y LOS COSTOS DEL PRESENTE PROCESO ARBITRAL.

OCTAVO: Que, conforme al artículo 56 del Decreto Legislativo 1071- Ley de Arbitraje- los árbitros deben pronunciarse sobre el asunción o distribución de los gastos generados en el presente arbitraje, según lo previsto en el artículo 73 de la ley acotada.

Al respecto, tomando en cuenta que no se ha demostrado la existencia de algún acuerdo previo entre las partes que se pronuncie sobre el pago de las costas y costos en el presente arbitraje; conforme al artículo 73 de la Ley de Arbitraje los costos del arbitraje deberían recaer en la parte vencida, salvo que el Tribunal Arbitral decida distribuir y prorratear estos costos entre las partes.

Sede Arbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

*Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera
Municipalidad de La Victoria*

En ese sentido, el Árbitro Único ha apreciado durante la prosecución del proceso que ambas partes han actuado de buena fe, basados en la existencia de razones para litigar atendibles, convencidos de sus posiciones ante la controversia; por consiguiente, considera que las costas y costos del proceso arbitral, los deben asumir ambas partes en forma proporcional.

Que, a efectos del pago de los honorarios del Árbitro Único y de la secretaria arbitral, se debe tener presente la siguiente liquidación:

Liquidación por instalación:

Honorarios del Árbitro Único: S/ 8,000.00 soles netos.

Honorarios de la Secretaria Arbitral: S/ 4,500.00 soles netos.

Total de honorarios arbitrales y Secretaria Arbitral: S/ 12,500.00 soles netos

El Árbitro Único debe tener en cuenta que la Contratista ha asumido en su totalidad el pago del anticipo de los honorarios arbitrales del Árbitro Único y de la Secretaria Arbitral, en la suma de S/ 12,500.00⁶ Soles netos; en consecuencia, el Árbitro Único estima que la Entidad debe cancelar a la Contratista por concepto de anticipo de los honorarios arbitrales, la suma total de S/ 6,250.00⁷ Soles netos, más impuestos de Ley.

V. PARTE RESOLUTIVA

Por las razones expuestas, de conformidad con el Acta de Instalación y lo previsto en el Decreto Legislativo N°1071 que norma el Arbitraje, el Árbitro Único resolviendo en Derecho **LAUDA:**

PRIMERO: Declárese **IMPROCEDENTE** la primera pretensión principal de la demandante contenida en el primer punto controvertido.

SEGUNDO: Declárese **FUNDADA** la segunda pretensión principal de la demandante contenida en el segundo punto controvertido. En consecuencia, **ORDÉNESE** a la **MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA** que pague la suma de S/ 84,224.88 Soles a favor de la **SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA** por el concepto de los

⁶ Este monto se obtiene de sumar el anticipo de honorarios del Árbitro Único (S/ 8,000.00 netos) + el anticipo de honorarios de la Secretaria (S/ 4,500.00 netos).

⁷ Este monto se obtiene de dividir el monto total del anticipo de los honorarios arbitrales del Árbitro Único y de la Secretaria Arbitral entre dos.

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Proceso Arbitral:

Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera

Municipalidad de La Victoria

arrendamientos adeudados, por los meses de Marzo de 2015 hasta Febrero de 2016, por los considerandos expuestos precedentemente.

TERCERO: DECLÁRESE que ambas partes deberán asumir las costas y costos del proceso arbitral, en forma proporcional, y que la **MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA** debe reintegrar a la **SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA** la suma de S/6,250.00 Soles netos, más impuestos de Ley, conforme a lo indicado en el octavo considerando del presente laudo.

CUARTO: FÍJENSE los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaría en los montos previamente cancelados.

Notifíquese a las partes.


MARLENY GABRIELA MONTESINOS CHACÓN
Árbitro Único


CARMEN SANTA CRUZ ÁLVAREZ
Secretaría Arbitral

Sede Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz, distrito de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Correo electrónico: carmen.santacruz@pucp.pe

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

INTEGRACION DE LAUDO ARBITRAL

EN LOS SEGUIDOS POR SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS– DINA AMELIA VERA VERA CONTRA MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

RESOLUCIÓN N° 20

Lima, 06 de julio de 2017

VISTOS:

- i) El escrito presentado por la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS– DINA AMELIA VERA VERA (en adelante la demandante o la Contratista) el 29 de marzo de 2017.
- ii) El escrito sumillado: "Absolvemos lo solicitado" presentado por la MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA (en adelante demandada o la Entidad) el 12 de mayo de 2017.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Con fecha 20 de marzo de 2017, se notificó a la demandante con el laudo emitido al interior del presente proceso arbitral.

SEGUNDO.- Mediante escrito de fecha 29 de marzo de 2017, dentro del plazo otorgado en el numeral 51 del Acta de Instalación, la demandante con el escrito de vistos i) solicitó la Integración del Laudo.

TERCERO.- Mediante la Resolución N°17 se puso en conocimiento de la demandada la solicitud integración del Laudo Arbitral contenida en el escrito de vistos i) por el plazo de quince (15) días hábiles, a fin de que expresara lo que estimara conveniente. Dicha resolución fue notificada a la demandada el 20 de abril de 2017, de conformidad con el cargo de recepción que obra en autos.

CUARTO.- Asimismo, dentro del plazo otorgado en la Resolución N°17, con fecha 12 de mayo de 2017, mediante el escrito de vistos ii) la demandada absolvió el traslado conferido mediante la indicada resolución, solicitando que se declare improcedente la solicitud de Integración del Laudo.

QUINTO.- Mediante la Resolución N°18, se dispuso traer los autos para resolver la solicitud de integración presentada por el demandante, dentro del plazo de quince (15) días hábiles, indicando que dicho plazo que podría ser prorrogado, por quince (15) días hábiles adicionales.

La Resolución N°18 fue notificada a las partes el 23 de mayo de 2017, de conformidad con los cargos de recepción que obran en autos. Por lo tanto, el primer plazo para resolver la solicitud de integración de laudo vencerá el 13 de junio de 2017.

SEXTO.- Mediante Resolución N°19 se amplió el plazo para resolver la solicitud de la integración de laudo por quince (15) días hábiles adicionales, indicando que dicho plazo comenzaría a computarse una vez vencido el anterior plazo; y que en consecuencia, el segundo plazo para resolver la solicitud de la integración de laudo vencerá el 5 de julio de 2017. Dicha resolución fue notificada a las partes el 12 de junio de 2017, de conformidad con los cargos de recepción que obran en autos.

Sede del Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz
Distrito, Provincia y Departamento de Lima
Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810
Email: carmen.santacruz@pucp.pe

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

En consecuencia, dentro del plazo establecido en la Resolución N°19 y en el numeral 51 del Acta de Instalación, el Árbitro Único procede a resolver la solicitud de integración de laudo formulada por la demandante.

SÉTIMO.- SOLICITUD DE INTEGRACION.-

Que, conforme a lo indicado en el escrito de vistos i) la demandante, sustenta la solicitud de integración del laudo en los siguientes argumentos:

- En la parte considerativa y resolutive del laudo, al referirse al tercer punto controvertido, solo se hace referencia a las costas y costos del proceso, y se omite el pronunciamiento respecto a los intereses, a pesar de que el tercer punto controvertido consistía en:

"Tercer punto controvertido: Determinar si corresponde o no, que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA pague a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA los intereses, las costas y los costos del presente proceso arbitral."

- La pretensión relativa al pago de intereses legales debe ser declarada fundada, al amparo del artículo 1324 del Código Civil, debiendo ser liquidados en la etapa de ejecución y hasta el momento en que se efectúe el pago.

OCTAVO.- ABSOLUCION DEL TRASLADO POR PARTE DE LA ENTIDAD.-

Que, conforme a lo indicado en el escrito de vistos ii), la demandada sustenta la absolución a la solicitud de integración del laudo en los siguientes argumentos:

- El pago de los supuestos intereses legales deben ser declarados improcedentes, puesto que en el presente contrato no se aplica ninguna cláusula que señale el pago de intereses legales, por cuanto el procedimiento de arbitraje se basa específicamente en las controversias derivadas del contrato.
- En consecuencia, la demandante no puede solicitar por esta vía el pago de intereses legales, ni puede ser materia de pronunciamiento dentro del procedimiento arbitral.
- El pago de intereses legales debe ser solicitado por la vía jurisdiccional.
- Respecto a las costas y costos del proceso arbitral, deben quedar sin efecto ya que no es materia de pronunciamiento del contrato N°016-2012-GAD-MLV; por lo que se estaría actuando de manera particular otorgando la razón a la demandante; y por ende no se cumple con el principio de neutralidad arbitral.
- El Árbitro Único no se ha pronunciado respecto al incumplimiento contractual generado por la demandante, debido a que el inmueble arrendado tiene varias carencias que son materia de subsanación.

NOVENO.- POSICION DEL ÁRBITRO ÚNICO.-

9.1. Naturaleza de la Solicitud de Integración.-

Sede del Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz
Distrito, Provincia y Departamento de Lima
Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810
Email: carmen.santacruz@pucp.pe

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

El artículo 58° del DL 1071, que norma el Arbitraje, señala que: *"...cualquiera de las partes puede solicitar la **integración del laudo** por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral".*

Como se puede apreciar, la figura de la integración busca salvar la posible deficiencia del Laudo respecto de la omisión de alguno de los puntos sometidos a decisión del Árbitro Único.

Así, el citado artículo 58 de la Ley de Arbitraje establece que cualquiera de las partes puede solicitar la integración del laudo por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del tribunal arbitral¹.

En tal sentido, la integración del Laudo no debe implicar la modificación de decisiones ya adoptadas por el Tribunal Arbitral respecto de los puntos que fueron materia de controversia y que fueron resueltos oportunamente en el Laudo, ni la incorporación de nuevos puntos controvertidos que no fueron materia del proceso arbitral².

La integración del laudo se orienta a la emisión del pronunciamiento por parte del árbitro respecto de algún aspecto materia de controversia que no haya sido abordado en el laudo o que haya sido omitido en su parte resolutive y que debía ser objeto de pronunciamiento. En tal sentido, sólo se puede integrar al laudo la pretensión o el extremo de ella que no hubiera sido considerada en el momento de la emisión del laudo, por lo que no cabe "integrar" nuevos argumentos o alegaciones de las partes, ya que el uso de esta figura para tales fines presenta un trasfondo impugnatorio, de naturaleza análoga a una reconsideración o apelación, lo cual resulta evidentemente improcedente.

Por lo tanto, la integración no implica ni significa la modificación de las decisiones adoptadas en el laudo, ni permite ni avala la incorporación de nuevos puntos controvertidos o medios probatorios que no han sido objeto del proceso arbitral.

9.2. Sobre el Pedido de Integración de Laudo.-

Que, el aspecto central sobre el cual la demandante solicita la integración del laudo se encuentra en que el Árbitro Único habría omitido pronunciarse respecto a los intereses, a pesar que en el laudo arbitral debía emitirse un pronunciamiento respecto a ese tema de conformidad con el tercer punto controvertido.

Al respecto, la Entidad manifiesta que los intereses no fueron pactados en el contrato materia del presente arbitraje; y en consecuencia, la demandante no puede solicitar por esta vía el pago de intereses legales, ni puede ser materia de pronunciamiento dentro del procedimiento arbitral.

9.3. Posición del Árbitro Único respecto de la Integración del laudo.-

Que, el tercer punto controvertido está referido a:

¹ CASTILLO FREYRE, Mario-SABROSO MINAYA, Rita; "El Arbitraje en la contratación pública", Lima Palestra Editores, 2009, pág. 236.

² Ibid. pág. 237.

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

"Tercer punto controvertido: Determinar si corresponde o no, que la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA pague a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA los intereses, las costas y los costos del presente proceso arbitral."

Que, en el tercer punto resolutivo del laudo arbitral se dispuso lo siguiente, con relación al tercer punto controvertido:

"TERCERO: DECLÁRESE que ambas partes deberán asumir las costas y costos del proceso arbitral, en forma proporcional, y que la MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA debe reintegrar a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA la suma de S/6,250.00 Soles netos, más impuestos de Ley, conforme a lo indicado en el octavo considerando del presente laudo."

Que, se advierte del contenido integral del laudo arbitral, que el Árbitro Único no ha tomado en cuenta que en el tercer punto controvertido también estaba incluida la controversia referida al reconocimiento de los intereses del monto señalado en la segunda pretensión principal de la demanda, referida al pago de las prestaciones iguales a la renta del período precedente por la ocupación del inmueble luego del vencimiento del contrato de arrendamiento.

En consecuencia, el Árbitro Único no se habría pronunciado respecto al reconocimiento de los intereses generados por el concepto de pago de las prestaciones iguales a la renta del período precedente por la ocupación del inmueble luego del vencimiento del contrato de arrendamiento N°016-2012-GAD-MLV.

Respecto a lo manifestado por la Entidad, el Árbitro Único considera que a pesar que el reconocimiento de intereses no fue pactado en el contrato materia de este arbitraje, ello no impediría que el Árbitro Único se pronuncie al respecto ya que el reconocimiento de los intereses ha sido sometido a este arbitraje por la demandante, y de conformidad con el artículo 40° del DL N°1071 el Árbitro Único es competente para conocer el fondo de la controversia; por lo cual no emitir un pronunciamiento sobre el reconocimiento de los intereses, sería lo mismo que emitir un laudo infra petita.

Por lo tanto, corresponde que el Árbitro Único INTEGRE el laudo arbitral en aplicación del artículo 58 del DL N°1071, pronunciándose acerca del reconocimiento de los intereses solicitados en la demanda arbitral.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS INTERESES.-

Con relación a los intereses solicitados por la demandante, el Árbitro Único considera que a pesar que el reconocimiento de intereses no fue pactado en el contrato materia de este arbitraje, debe tomarse en cuenta que en la cláusula décimo cuarta del Contrato N°016-2012-GAD-MLV se señala:

"Sólo en lo no previsto en este contrato, en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, en las directivas que emita el OSCE y demás normativa especial que resulte aplicable, se utilizarán las disposiciones pertinentes del Código Civil vigente y demás normas concordantes."

Asimismo, el artículo 48° de la Ley de Contrataciones del Estado aprobada por el DL N°1017, aplicable a este arbitraje (conforme al numeral 6 del Acta de Instalación) establece:

"Artículo 48.- Intereses y penalidades

Sede del Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz
Distrito, Provincia y Departamento de Lima
Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810
Email: carmen.santacruz@pucp.pe

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

En caso de atraso en el pago por parte de la Entidad, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, ésta reconocerá al contratista los intereses legales correspondientes. Igual derecho corresponde a la Entidad en caso sea la acreedora..."

Además, el artículo 181° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado aprobado por Decreto Supremo N° 184-2008-EF aplicable a este arbitraje (conforme al numeral 6 del Acta de Instalación) establece:

"Artículo 181.- Plazos para los pagos

La Entidad deberá pagar las contraprestaciones pactadas a favor del contratista en la oportunidad establecida en las Bases o en el contrato...En caso de retraso en el pago, el contratista tendrá derecho al pago de intereses conforme a lo establecido en el artículo 48 de la Ley, contado desde la oportunidad en que el pago debió efectuarse."

En consecuencia, de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, el atraso en el pago por parte de la Entidad acarrea el reconocimiento de los intereses legales, contado desde la oportunidad en que debió efectuarse el pago.

Asimismo, mediante el segundo punto resolutivo del Laudo Arbitral de fecha 15 de marzo del 2017 se dispuso lo siguiente:

"SEGUNDO: Declárese FUNDADA la segunda pretensión principal de la demandante contenida en el segundo punto controvertido. En consecuencia, ORDÉNESE a la MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA que pague la suma de S/84,224.88 Soles a favor de la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS-DINA AMELIA VERA por el concepto de los arrendamientos adeudados, por los meses de Marzo de 2015 hasta Febrero de 2016, por los considerandos expuestos precedentemente."

Por lo tanto, el Árbitro Único considera que en aplicación de la décimo cuarta cláusula del Contrato N°016-2012-GAD-MLV, concordada con los artículos 48° de la Ley de Contrataciones del Estado y 181° de su Reglamento, corresponde reconocer a favor de la demandante los intereses legales derivados del concepto de los arrendamientos adeudados, por los meses de Marzo de 2015 hasta Febrero de 2016, período en el cual la Entidad continuó ocupando el inmueble materia del contrato de arrendamiento N°016-2012-GAD-MLV, los cuales se liquidarán en la ejecución del laudo arbitral.

Por otro lado, aunque no es materia de la integración del laudo, el Árbitro Único considera conveniente pronunciarse respecto a lo manifestado por la Entidad en el escrito de vistos ii), acerca de que las costas y costos del proceso arbitral, deben quedar sin efecto ya que no es materia de pronunciamiento del contrato N°016-2012-GAD-MLV.

En este sentido, el Árbitro Único considera pertinente mencionar que el pronunciamiento de las costas y costos del arbitraje se realizó en el laudo arbitral en aplicación de la facultad conferida en el inciso 2 del artículo 56° del DL N°1071³ para que el Árbitro Único se pronuncie en el laudo

³ "Artículo 56 DL N°1071.- Contenido del laudo.

...2. El tribunal arbitral se pronunciará en el laudo sobre la asunción o distribución de los costos del arbitraje, según lo previsto en el artículo 73."

Sede del Árbitro Único: Av. Arequipa 1295, Oficina 601 – Santa Beatriz
Distrito, Provincia y Departamento de Lima
Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810
Email: carmen.santacruz@pucp.pe

Caso Arbitral: Sociedad Conyugal Renán Ademar Sánchez Campos – Dina Amelia Vera Vera vs. Municipalidad de La Victoria

Contrato N° 016-2012-GAD-MLV para la "Contratación del servicio de alquiler de un (01) inmueble para archivo de diversas oficinas de la Municipalidad de La Victoria" y su adenda.

sobre la asunción o distribución de los costos del arbitraje, según lo previsto en el artículo 73° del DL N°1071.

En el artículo 73° del DL N°1071 se establece cual es la consecuencia, de no haberse acordado la distribución de los costos arbitrales en el convenio arbitral, supuesto de hecho que se cumple en el presente arbitraje ya que no se ha demostrado la existencia de algún acuerdo previo entre las partes respecto al pago de las costas y costos en el presente arbitraje.

Asimismo, el Árbitro Único ha actuado en todo momento con neutralidad, dando a ambas partes la oportunidad de ejercer su derecho de defensa.

En cuanto a lo manifestado por la Entidad en el escrito de vistos ii) acerca de que en el laudo arbitral no se ha emitido pronunciamiento respecto al incumplimiento contractual generado por la demandante, el Árbitro Único considera conveniente indicar que el supuesto incumplimiento contractual no ha sido incluido en la pretensión de la demanda arbitral, ni ha sido materia de reconvencción por parte de la Entidad; por ello no correspondía que el Árbitro Único se pronuncie al respecto, de lo contrario el laudo sería extra petita.

Por lo cual el Árbitro Único **RESUELVE:**

PRIMERO.- DECLÁRESE FUNDADA la solicitud de Integración de Laudo Arbitral formulada por la **SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS-DINA AMELIA VERA VERA.**

SEGUNDO.- INTÉGRESE EL LAUDO ARBITRAL contenido en la Resolución N°16 de fecha 15 de marzo de 2017, conforme a lo siguiente:

"CUARTO: ORDENÉSE a la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA pague a la SOCIEDAD CONYUGAL RENÁN ADEMAR SÁNCHEZ CAMPOS – DINA AMELIA VERA VERA los intereses legales derivados del concepto de los arrendamientos adeudados, por los meses de Marzo de 2015 hasta Febrero de 2016, hasta el momento efectivo del pago, los cuales se liquidarán en la ejecución del laudo arbitral.

QUINTO: FIJENSE los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaría en los montos previamente cancelados."

TERCERO.- ESTABLÉZCASE que la presente resolución forma parte del Laudo Arbitral dictado el 15 de marzo de 2017, conforme a lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 58° de la Ley de Arbitraje.

CUARTO.- REMITASE al Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, copia de la integración del laudo arbitral.

Notifiquese.-

Firma el árbitro único: Marleny Gabriela Montesinos Chacón, Árbitro Único; Carmen Andrea Santa Cruz Álvarez, Secretaria Arbitral.

MARLENY GABRIELA MONTESINOS CHACÓN

Árbitro Único

CARMEN SANTA CRUZ ÁLVAREZ

Secretaria

Sede del Árbitro Único: Av. Arequipa 1295 Oficina 601 – Santa Beatriz

Distrito, Provincia y Departamento de Lima

Teléfonos: 2659043 – 998040296 – 992388810

Email: carmen.santacruz@puccp.pe