

**CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA
CENTRO DE ARBITRAJE**



Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL

2019 MAY 24 PM 6 03

RECIBIDO
MAY 25 2019
CONFORMIDAD

Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino

vs.

Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

LAUDO

Diego Fernando R. La Rosa González del Riego
Árbitro Único

María Isabel Simko
Secretaria Arbitral

Lima, 24 de mayo de 2019

17

ÍNDICE

I. LAS PARTES, SUS REPRESENTANTES Y SUS ABOGADOS.....	4
II. ANTECEDENTES CONTRACTUALES.....	5
III. EXISTENCIA DE CONVENIO ARBITRAL.....	5
IV. INICIO DEL PROCESO ARBITRAL, DESIGNACIÓN Y COMPETENCIA DEL ÁRBITRO ÚNICO.....	6
V. NATURALEZA, SEDE E IDIOMA DEL ARBITRAJE.....	7
VI. REGLAS PROCESALES APLICABLES Y LEY APLICABLE AL FONDO DE LA CONTROVERSIA.....	7
VII. LA DEMANDA PLANTEADA POR LA ARRENDADORA.....	8
VIII. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRESENTADA POR LA ARRENDATARIA.....	9
IX. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y MEDIOS PROBATORIOS.....	9
X. ALEGATOS FINALES	12
XI. AUDIENCIA DE INFORMES ORALES, CIERRE DE INSTRUCCIÓN Y PLAZO PARA LAUDAR.....	12

XII. ANÁLISIS DE LA CONTROVERSIA POR EL ÁRBITRO ÚNICO.....12

A. ANTECEDENTES DEL CASO.....13

**B. SOBRE EL CUESTIONAMIENTO DE LOS MEDIOS
PROBATORIOS.....18**

**C. RESPECTO AL PRIMER PUNTO
CONTROVERTIDO.....21**

**D. RESPECTO AL SEGUNDO PUNTO
CONTROVERTIDO.....32**

**E. RESPECTO AL TERCER PUNTO
CONTROVERTIDO.....38**

**F. RESPECTO AL CUARTO PUNTO
CONTROVERTIDO.....40**

**XIII. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA PARA EL RECURSO DE
ANULACIÓN.....43**

XIV. FALLO.....43

Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL
Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino
Vs.
Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

Orden Procesal N° 8

LAUDO ARBITRAL

En Lima, a los 24 días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas por las partes, de escuchados los argumentos sometidos a su consideración, y de haber analizado las pretensiones planteadas en la demanda y contestación de la demanda, el Árbitro Único, don Diego Fernando R. La Rosa González del Riego, dicta el siguiente laudo, para poner fin, por decisión de las partes, a la controversia planteada en el presente arbitraje, tramitado ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, bajo la Secretaría Arbitral a cargo de la Abogada María Isabel Simko.

I. LAS PARTES, SUS REPRESENTANTES Y SUS ABOGADOS.-

1. Son Partes (en adelante, "las Partes") en el presente arbitraje:

a. Parte Demandante

Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino

Representante: Margot Palomino Andrade

Abogado: Miguel Garnica Chávez

b. Parte Demandada

Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

Representante: Henmer Alva Neyra

Abogados: Ángel Iván Salinas Donayre; Rosa Milagros Gallo Sánchez; Guillermo Manrique Espinoza; Lourdes María del Carmen Rivera Santander Medina; Roberto Christian Puente Jesús; Katty Milagros Collantes Gonzáles; Claudia Luisa Álvarez Chipoco; Steven Urbano Agüero; Luz Mery Sánchez Vera; José Adrián Venancio Perea Ríos; Verónica Adriana Peña Barrios y Walter Bryan Cárdenas Ventura.

II. ANTECEDENTES CONTRACTUALES.-

2. En el marco del procedimiento de Contratación Directa N° 001-2017-UEMC-C PARA EL ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO, con fecha 15 de enero de 2018, Margot Palomino Andrade, en representación de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino (en adelante, indistintamente, "los Demandantes" o "la Demandante" o "la Contratista" o "la Arrendadora"), celebró el Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC (en adelante, "el Contrato") con la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco (en adelante, "la Demandada" o "la Entidad" o "la Arrendataria"), a través del cual la arrendadora dio en arrendamiento, en favor de la demandada, el inmueble constituido por el Lote N° 10 de la Manzana G, de la Urbanización Bancopata, del distrito de Santiago, provincia y región de Cusco (en adelante, indistintamente, "el inmueble" o "el Edificio").
3. Durante la ejecución del contrato, surgieron controversias entre las Partes que son materia del presente proceso arbitral, referidas al estado del inmueble, a la resolución del contrato y al pago de la renta y otros conceptos convenidos.

III. EXISTENCIA DE CONVENIO ARBITRAL.-

4. El Convenio Arbitral (en adelante "el Convenio Arbitral") se encuentra establecido en la Cláusula Décimo Quinta del contrato, conforme a los siguientes términos:

"CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 122, 137, 140, 143, 146, 147 y 149 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado o en su defecto, en el inciso 45.2 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado

El arbitraje será AD HOC y resuelto por Árbitro Único.

Institucional y resuelto por ÁRBITRO ÚNICO; LA ENTIDAD propone las siguientes instituciones arbitrales: Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 183 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, sin perjuicio de recurrir a arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias de nulidad del contrato solo pueden ser sometidas en arbitraje.

El Laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el inciso 45.8 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.”

IV. INICIO DEL PROCESO ARBITRAL, DESIGNACIÓN y COMPETENCIA DEL ÁRBITRO ÚNICO.-

5. Surgida la controversia entre las Partes, mediante escrito presentado el 27 de junio de 2018, los demandantes presentaron ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante “el Centro”) la solicitud de arbitraje, amparándose en el Convenio Arbitral incorporado en la Cláusula Décimo Quinta del contrato, dando así inicio al proceso arbitral. En dicha solicitud, la demandante propuso que el arbitraje sea de derecho e institucional, bajo la administración del Centro, a ser desarrollado con Sede en la provincia de Cusco, departamento de Cusco, en idioma castellano. Por su parte, la demandada dio respuesta a la mencionada solicitud de arbitraje, mediante escrito presentado al Centro el 7 de agosto de 2018, a través del cual aceptó que el arbitraje sea de derecho e institucional, bajo la administración del Centro, proponiendo que, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 18 del Reglamento de Arbitraje de 2017 del Centro (en adelante, “el Reglamento”), la Sede del arbitraje sea en la ciudad de Lima.
6. Mediante carta de fecha 28 de agosto de 2018, el Centro informó a don Diego Fernando R. La Rosa González del Riego que fue nombrado como Árbitro Único para el presente Caso Arbitral N° 305-2018-CCL, por el Consejo Superior de Arbitraje del Centro. El Árbitro Único aceptó su designación mediante carta remitida al Centro el 10 de septiembre de 2018.
7. Atendiendo al estado del procedimiento, mediante la Orden Procesal N° 1, de fecha 20 de septiembre de 2018, el Árbitro Único propuso a las Partes el Proyecto de Reglas del Proceso, concediéndoles un plazo de 3 (tres) días hábiles para presentar sus observaciones a las mismas. Dentro del plazo conferido, la demandante no presentó observación ni comentario alguno a las Reglas del Proceso así propuestas, mientras que la demandada presentó sus

comentarios a las Reglas del Proceso el 26 de septiembre de 2018. De este modo, habiendo sido considerados estos comentarios por el Árbitro Único, las Reglas del Proceso fueron aprobadas de forma definitiva mediante Orden Procesal N° 2, de fecha 12 de octubre de 2018. Conforme a dicha orden procesal, se fijaron las reglas aplicables a los escritos y notificaciones, así como al desarrollo del arbitraje y a la emisión del laudo arbitral.

8. Mediante comunicado contenido en el correo electrónico del 26 de abril de 2019, la Abogada Magrit Felicitá Cordero Hajar, quien estuvo encargada de la Secretaría Arbitral durante todo el desarrollo del proceso, informó al Árbitro Único y a las Partes que la Secretaría Arbitral del presente Caso Arbitral N° 305-2018 quedará en adelante a cargo de la Abogada María Isabel Simko.
9. Durante el desarrollo del arbitraje, ninguna de las Partes ha planteado objeciones ni formulado cuestionamientos a la competencia del Árbitro Único, para resolver las controversias que la han sido planteadas. Tampoco han formulado recusaciones ni cuestionamientos a su designación.

72

V. NATURALEZA, SEDE e IDIOMA DEL ARBITRAJE.-

10. De conformidad con lo dispuesto en el Convenio Arbitral, así como en la Orden Procesal N° 2, los mismos que no han sido cuestionados ni objetados por las Partes, el presente es un arbitraje nacional, de derecho, institucional, con Sede en la ciudad de Lima, siendo la sede institucional del mismo el local del Centro ubicado en la Avenida Giuseppe Garibaldi N° 396, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima. Se deja constancia, además, que el arbitraje ha sido desarrollado en idioma castellano.

VI. REGLAS PROCESALES APLICABLES y LEY APLICABLE AL FONDO DE LA CONTROVERSIAS.-

11. Se aplican al presente arbitraje las Reglas del Proceso establecidas en la Orden Procesal N° 2, el Reglamento de Arbitraje de 2017 (en adelante, "el Reglamento") y los demás reglamentos del Centro, las normas contenidas en la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones con el Estado (en adelante, "la LCE") y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF (en adelante, "el Reglamento de la LCE"), vigentes al momento de la celebración y ejecución del Contrato, así como las disposiciones del Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje (en adelante, "la Ley de Arbitraje").

12. Conforme a lo dispuesto en la Orden Procesal N° 2, la ley aplicable al fondo de la controversia en el presente proceso es la ley peruana; en tal sentido, de conformidad con lo establecido en el numeral 45.3 del artículo 45 de la LCE, se aplicarán las siguientes normas, en el orden de prelación dispuesto a continuación: (a) la Constitución Política del Perú; (b) la LCE; (c) el Reglamento de la LCE; (d) las normas de derecho público; y (e) las normas de derecho privado.

VII. LA DEMANDA PLANTEADA POR LA ARRENDARORA.-

13. Con fecha 7 de noviembre de 2018, la demandante presentó su demanda arbitral, planteando las siguientes pretensiones:

"Primera pretensión: Dejar sin efecto la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales por Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC de fecha 28 de marzo de 2018 remitida notarialmente por oficio N° 470-23018-AFACGD-DDC-CUS/MC."

"Segunda pretensión: Efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco por la prestación a mi cargo efectivamente cumplida según Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, esto es, haga efectivo el pago del monto de alquiler por el arrendamiento mensual correspondiente al periodo comprendido del 01 de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018 más los intereses legales correspondientes, de acuerdo al artículo 39 de la Ley de Contrataciones del Estado, así como el reembolso del pago de los arbitrios del inmueble correspondiente a los meses de febrero a octubre de 2018, así como el pago de los recibos de los servicios de luz y agua pendientes de pago hasta la fecha de devolución del inmueble."

"Tercera pretensión: Determinar la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de pago a cargo de la entidad del total de contraprestaciones respecto de las prestaciones ejecutadas por el contratista."

"Cuarta pretensión: Efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco de los gastos de Conciliación, honorarios arbitrales, costos, costas procesales y gastos arbitrales generados como consecuencia de la tramitación del presente proceso arbitral."

14. En su demanda, la Arrendadora ofreció, como medios probatorios, los documentos referidos en el acápite "VII. MEDIOS PROBATORIOS" de la demanda identificados como

anexos A1 al A19 de la demanda. Asimismo, ofreció las exhibiciones, a cargo de la demandada, indicadas en el acápite “VII. MEDIOS PROBATORIOS”, listadas como pruebas A20 al A23 de la demanda, para que sean presentadas por la Demandada, según el siguiente detalle:

- (A20) Exhibición de los Informes Técnico y Legal que sustentan la Contratación Directa que motivara la celebración del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC.
- (A21) Exhibición de Bases Administrativas de la Contratación Directa N° 001-2017-UEMC-C, dentro de la que se tiene el detalle del requerimiento.
- (A22) Exhibición del Informe N° 1319-2018-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC de fecha 22 de marzo de 2018 del Área Fundacional de Patrimonio Arqueológico.
- (A23) Exhibición del original del acta de fecha 31 de octubre de 2018, de devolución de inmueble arrendado.

VIII. LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRESENTADA POR LA ARRENDATARIA.-

- 15. Con fecha 28 de noviembre de 2018, la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura del Cusco presentó su escrito de contestación de demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos, solicitando que se declare improcedente o infundada, según corresponda.
- 16. En su contestación a la demanda, la Arrendataria ofreció, como medios probatorios, los documentos detallados en el acápite “IV. MEDIOS PROBATORIOS” de dicha contestación.

IX. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS y MEDIOS PROBATORIOS.-

- 17. Luego de efectuada la revisión de los escritos y pruebas presentadas por ambas partes, el Árbitro Único dispuso, mediante Orden Procesal N° 3, de fecha 10 de diciembre de 2018, fijar los puntos controvertidos, según el siguiente detalle:

“Primera pretensión:

Determinar si corresponde o no dejar sin efecto la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales, por Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC de fecha 28 de marzo de 2018 remitida notarialmente por Oficio N° 470-23018-AFACGD-DDC-CUS/MC.

Segunda pretensión:

Determinar si corresponde o no efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco por la prestación efectivamente cumplida según Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, esto es, haga efectivo el pago del monto de alquiler por el arrendamiento mensual correspondiente al periodo comprendido del 01 de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018 más los intereses legales correspondientes, de acuerdo al artículo 29° de la Ley de Contrataciones del Estado, así como el reembolso del pago de arbitrios del inmueble correspondiente a los meses de febrero a octubre de 2018, así como el pago de los recibos de los servicios de luz y agua pendientes de pago hasta la fecha de devolución del inmueble.

Tercera pretensión:


Determinar si corresponde o no la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de pago a cargo de la entidad del total de contraprestaciones respecto de las prestaciones efectivamente ejecutadas por el contratista.

Cuarta pretensión:

Determinar si corresponde o no efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco de los gastos de conciliación, honorarios arbitrales, costos, costas procesales y gastos arbitrales generados como consecuencia de la tramitación del presente proceso arbitral".

18. Asimismo, mediante la misma Orden Procesal N° 3, el Árbitro Único dispuso admitir los medios probatorios indicados en los numerales 13 y 15 de este laudo, otorgando a la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco un plazo de diez (10) días hábiles a fin de que cumpla con presentar las exhibiciones solicitadas por la parte demandante.
19. Mediante escrito de fecha 26 de diciembre de 2018, la demandada presentó los documentos requeridos por el Árbitro Único mediante Orden Procesal N° 3, listados como Anexos B4 al B8; adicionalmente, la Demandada presentó documentación complementaria, listada como anexos B9 al B18. Atendiendo a ello, mediante Orden Procesal N° 4 de fecha 4 de enero de 2019, notificada tanto a las Partes como al Árbitro Único el 11 de enero de 2019, éste concedió a la Demandante un plazo de 5 (cinco) días para que manifieste lo conveniente a su derecho, con relación a los Anexos B9 al B18.
20. Posteriormente, mediante escrito presentado mediante correo electrónico el 21 de enero de 2019, la Demandante formuló objeción a que los documentos listados como Anexos B9 al B18, presentados por la Demandada en su escrito del 26 de diciembre de 2018, sean

incorporados como prueba en el arbitraje, por no constituir nuevos medios probatorios. Ante dicha objeción, mediante Orden Procesal N° 6, de fecha 23 de enero de 2019, el Árbitro Único dispuso conceder a la Demandada un plazo de 3 (tres) días hábiles para que manifieste lo pertinente a su derecho, habiendo ésta absuelto el traslado conferido mediante escrito que presentó el 28 de enero de 2019, rechazando los términos de la objeción formulada.

21. Finalmente, mediante escrito de fecha 4 de febrero de 2019, la Arrendadora presentó un presupuesto formulado por el señor Simón Hermoza Chacón, para el pintado y resanamiento del inmueble, por la suma de S/31,400.00 (treinta y un mil cuatrocientos y 00/100 Soles), indicando que dicho monto debería ser asumido por la Arrendataria, bajo los alcances de la demanda.
22. En lo correspondiente a la valoración de los medios probatorios aportados por las partes, el Árbitro Único deja expresa constancia de que, en el presente proceso arbitral, se ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 20 de la Orden Procesal N° 2, a través de la cual se fijaron las Reglas del Proceso, según el cual *“Toda prueba se entenderá incorporada al proceso arbitral desde su presentación, sin necesidad de una declaración de admisibilidad por parte del Árbitro Único; salvo que una parte presente una objeción, en cuyo caso se contará con un plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución”*. Asimismo, ha sido de aplicación el artículo 43 de la Ley de Arbitraje, en el que se señala que: *“El Tribunal Arbitral tiene la facultad para determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas y para ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de las pruebas que estime necesarios”*. 
23. La actuación de los medios probatorios ha sido realizada de acuerdo con las disposiciones reguladas en el Reglamento del Centro. La etapa probatoria se cerró con fecha 12 de marzo de 2019, día en que se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales, según consta del acta respectiva.
24. Sin perjuicio de lo anterior, el Árbitro Único deja constancia de que, al realizar el análisis contenido en el presente laudo, ha tenido en cuenta todos los escritos presentados por las partes durante el presente proceso y sus anexos, incluso si no son mencionados expresamente.

X. **ALEGATOS FINALES.-**

Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL

Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino

Vs.

Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

25. Mediante Orden Procesal N° 5 de fecha 17 de enero de 2019, el Árbitro Único otorgó a las Partes un plazo de 10 (diez) días hábiles para que presenten sus alegatos y conclusiones finales y, de considerarlo conveniente, soliciten el uso de la palabra.
26. Mediante escrito N° 4, presentado el 5 de febrero de 2019, la demandante presentó su escrito de alegatos y conclusiones finales, solicitando informe oral, con uso de la palabra. Con fecha 5 de febrero de 2019, la parte demandada hizo lo propio, presentando su escrito de alegatos y conclusiones finales.
27. Por consiguiente, mediante Orden Procesal N° 7, de fecha 12 de febrero de 2019, el Árbitro Único resolvió tener por presentado los alegatos y conclusiones finales de las partes del presente proceso arbitral, citándolas a la Audiencia de Informes Orales, en las instalaciones del Centro.

XI. AUDIENCIA DE INFORMES ORALES, CIERRE DE INSTRUCCIÓN Y PLAZO PARA LAUDAR.-

28. Con fecha 12 de marzo de 2019, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales, con la presencia de los abogados de las Partes, lo cual consta en el Acta respectiva. En dicha oportunidad, el Árbitro Único declaró el cierre de la instrucción, de conformidad con el artículo 32° del Reglamento, fijando el plazo para laudar en cincuenta (50) días hábiles, de conformidad con el artículo 39° del citado Reglamento.

XII. ANÁLISIS DE LA CONTROVERSIA POR EL ÁRBITRO ÚNICO:

29. Antes de proceder al análisis jurídico de las materias controvertidas en el presente caso, corresponde afirmar lo siguiente: (i) el Árbitro Único fue designado y se constituyó como tal de acuerdo al convenio arbitral establecido en la cláusula Décimo Quinta del Contrato; (ii) no ha habido impugnación o reclamo alguno contra las disposiciones del procedimiento puestas de manifiesto en la Orden Procesal N° 1, con la que se aprobaron las Reglas del Proceso; (iii) ambas Partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar las pruebas exhibidas en este proceso, además de presentar alegatos e informes orales; y (iv) el Árbitro Único procede a laudar dentro de los plazos establecidos para tal efecto.
30. El presente laudo se expide así de conformidad con lo señalado en la Ley de Arbitraje. Estando a lo dispuesto en la mencionada Ley, el Árbitro Único señala a las partes que la valoración de las pruebas en que se sustenta la decisión y los fundamentos de hecho y de derecho para admitir o rechazar las respectivas pretensiones y defensas de las partes, se van a desarrollar en forma conjunta en los siguientes considerandos del presente laudo.

31. Asimismo, el Árbitro Único deja constancia de que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las Partes y examinado las pruebas presentadas por éstas de acuerdo a las reglas de la sana crítica y al principio de libre valoración de la prueba, y que el sentido de su decisión es el resultado de ese análisis y de su convicción sobre la controversia, al margen de que algunas de las pruebas presentadas o actuadas y algunos de los argumentos esgrimidos por las partes no hayan sido expresamente citados en el presente laudo.
32. En consecuencia, habiéndose cumplido con los presupuestos procesales, y no existiendo vicio alguno que afecte la validez del proceso, el cual se ha desarrollado cumpliendo todas sus etapas, el Árbitro Único emite el presente laudo.
33. A continuación, el Árbitro Único explica su decisión, para lo cual expone algunos de los antecedentes relevantes del caso, para luego hacer un resumen de las posiciones de las partes, expresadas en sus escritos postulatorios, en relación con cada uno de los puntos controvertidos indicados en el acta correspondiente. Luego de presentar las posiciones de las partes, el Árbitro Único explicará su posición. Al hacerlo, el Árbitro Único hará referencia a los hechos y argumentos vertidos por las partes en sus escritos postulatorios y en sus demás escritos, así como aquellos expuestos por las Partes en la Audiencia de Informes Orales. Finalmente, se deja constancia que el solo hecho de que, para sustentar su posición, el Árbitro Único no haga expresa referencia todos los argumentos de las partes, no significa que no los haya tenido en cuenta al momento de resolver.

A. ANTECEDENTES DEL CASO:


34. Como se ha indicado con anterioridad, bajo el procedimiento de Contratación Directa N° 001-2017-UEMC-C PARA EL ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO, con fecha 15 de enero de 2018, Margot Palomino Andrade, en representación de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino, celebró -en calidad de Arrendadora-, el Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC con la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco -esta última en calidad de Arrendataria-, a través del cual la primera dio en arrendamiento, en favor de la Entidad, el Inmueble (Edificio) constituido por el Lote N° 10 de la Manzana G, de la Urbanización Bancopata, del distrito de Santiago, provincia y región de Cusco. Conforme a lo estipulado en las Cláusulas Tercera, Cuarta y Quinta del Contrato, respectivamente, el monto total del mismo ascendió a la suma de S/ 936,000.00 (Novecientos treinta y seis mil y 00/00 Soles), pagadero durante 24

(veinticuatro) meses, siendo el plazo de ejecución también de 24 (veinticuatro) meses, contados "(...) desde el día siguiente de la culminación del contrato vigente".

35. El 2 de febrero de 2018, el señor Moisés Gutiérrez Quezada (operador PAD) recibió de la Arrendadora un total de 4 (cuatro) llaves correspondientes al Edificio, según el siguiente detalle:
- (a) 01 puerta principal.
 - (b) 01 puerta escaleras.
 - (c) 01 puerta azotea.
 - (d) 01 puerta posterior garaje.
36. El 6 de febrero de 2018, la Jefa del Área Funcional del Patrimonio Arqueológico emitió el Informe N° 499-2017-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC, sobre el Estado situacional del Inmueble, poniendo en su conocimiento ciertas observaciones¹. En la misma fecha, la Entidad remitió a la Arrendadora a la Carta -2018-AFA-OA-DDC-CUS/MC, mediante la cual le comunicó sus observaciones al Inmueble, destacando, entre otros aspectos, que el edificio, de 8 (ocho) pisos, no cuenta con ascensor.
37. Posterior a ello, con fecha 13 de febrero de 2018, la Jefa de Coordinación de Catastro y Saneamiento Legal emitió el Informe N° 120-2018-CCSFL-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC, mediante el cual observó la falta de cerramientos (puertas) en el sexto nivel.


¹ En resumen, dichas observaciones fueron las siguientes:


- (a) El edificio, de 8 (ocho) pisos, no cuenta con ascensor.
- (b) Ninguno de los 8 (ocho) niveles tiene cerramientos (puertas) o tabiquerías.
- (c) No se cuenta con el servicio de agua en todos los niveles del edificio.
- (d) Existe poca cantidad de tomacorrientes activos; adicionalmente, si bien se cuenta con instalación empotrada para la conexión de red de internet, no se cuenta con dicha conexión, ni existe ninguna instalación de red en el edificio.
- (e) Se advierten algunas filtraciones de agua.
- (f) El cerramiento de los ductos de ventilación genera corrientes de aires.
- (g) En la mayoría de los pisos se aprecian tuberías libres que no han sido selladas, emanando de ellas malos olores.
- (h) No se cuenta con interruptores de luz con controles individuales; una sola llave es la que enciende de manera general todo el piso.

38. El mismo 13 de febrero de 2018, mediante carta N° 01-2018-MPA/Cusco, con registro N° 01597, la Contratista informó al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco lo siguiente: (i) que el inmueble materia de arrendamiento se encontraba libre de gravamen y/o adeudo, conforme a los documentos que anexa; (ii) que el inmueble se encontraba en buenas condiciones, siendo una edificación nueva y en estreno, adjuntando para ello el informe técnico suscrito por el Ing. Julio César Malpartida Paz, con CIP N° 90170; (iii) que se había adquirido el ascensor requerido, mediante contrato de compraventa de fecha 26 de mayo de 2017, cuyo plazo de ejecución fue fijado en siete (7) meses; (iv) que el inmueble había sido puesto a disposición y entregado a la Dirección Desconcentrada del Ministerio de Cultura de Cusco desde el primero de febrero de 2018; (v) que las llaves del inmueble, por disposición de la entidad, fueron entregadas al señor Moisés Gutiérrez Quezada (operador PAD) el 2 de febrero de 2018, según el respectivo cargo suscrito; y (vi) que, por lo tanto, se solicitaba dar por levantadas las observaciones formuladas por la entidad. 
39. A través del Informe N° 599-2018-AFPA-SDDPCDC-DDC-CUS/MC, de fecha 13 de febrero de 2018, la Jefa del Área Funcional de Patrimonio Arqueológico remitió el informe ampliatorio sobre el estado del inmueble, concluyendo que éste aún presentaba observaciones, indicando que debería contarse con la opinión de Defensa Civil y la opinión de Asesoría Jurídica.
40. El 26 de febrero de 2018, a través de la Carta N° 02-2018-MPA-Cusco, la Contratista, solicitó al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco la ampliación del plazo para la instalación del ascensor del Edificio, para fines del mes de mayo de 2018.
41. Con fecha 6 de marzo de 2018, el Jefe del Área Funcional de Abastecimiento y Servicios Auxiliares emitió el Informe N° 238-2018-AFA-OA-DDC-CUS/MC, mediante el cual dio a conocer las observaciones realizadas por la sub Directora del Área Funcional de Patrimonio de la Entidad, recomendando cursar una carta a la Contratista otorgándole un plazo de 10 (diez) días calendario a fin de que sean levantadas las observaciones al inmueble, bajo sanción de resolverse el Contrato conforme a lo dispuesto en el artículo 143 del Reglamento de la LCE.
42. Posteriormente, mediante carta con s/n, con registro N° 02487 de fecha 7 de marzo de 2018, la Contratista solicitó a la Entidad el primer pago de alquiler, por el mes de febrero de 2018, adjuntando el voucher respectivo.

43. Con fecha 8 de marzo de 2018, vía carta notarial, el director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco requirió a la contratista levantar las observaciones advertidas por la sub directora del Área Funcional de Patrimonio Arqueológico (área usuaria), otorgándole un plazo de 10 (diez) días calendario, bajo apercibimiento de resolver el Contrato.
44. En respuesta a la carta de la Contratista de fecha 26 de febrero de 2018, el 8 de marzo de 2018, mediante Resolución Directoral N° 181-2008-DDC-CUS/MC, el director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco resolvió denegar la ampliación del plazo del Contrato solicitada por la Arrendadora, para la instalación del ascensor.
45. El 22 de marzo de 2018, se emitió el Informe N° 1319-2018-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS-MC, mediante el cual la Jefa del Área Funcional de Patrimonio Arqueológico informó que no se había cumplido con los requerimientos de subsanar las observaciones advertidas, indicando lo siguiente:
- (a) El Inmueble no cuenta con el acceso y facilidades al público en general, no pudiendo ingresar al mismo personas con limitaciones al edificio, por no contar con la instalación del ascensor.
 - (b) Las ventanas de vidrio no cuentan con seguridad contra riesgos, al no tener micas de protección.
 - (c) Faltan puertas de seguridad para cada piso.
 - (d) Falta implementar cableado para el sistema de cómputo y telefonía.
 - (e) Falta habilitar, para los diferentes pisos, las instalaciones de red eléctrica empotradas en el piso con la salida de tomacorrientes.
 - (f) El cielo raso no cuenta con mortero de yeso, manteniéndose el sistema de instalación de aluminio y baldosa.
46. Mediante carta N° 04-20148-MPA/Cusco, de fecha 23 de marzo de 2018, la contratista respondió a los requerimientos solicitados por la Entidad, indicando lo siguiente: (i) en relación a que ninguno de los ocho pisos cuenta con cerramiento o tabiquería, la Entidad está obligada a realizar trabajos de implementación y habilitación del inmueble; por lo tanto, queda fuera de la esfera de sus responsabilidades ejecutar los requerimientos formulados; (ii) la Entidad no ha ejecutado los trabajos de adecuación y distribución y, consecuentemente, no ha instalado los tomacorrientes e interruptores de luz, de conformidad a sus necesidades y requerimientos; (iii) las restricciones en los servicios de agua durante tres días, se debió a que se estaban probando las instalaciones nuevas de los servicios de agua, por la adecuación y reubicación de los servicios higiénicos; y (iv) se cumplió con presentar oportunamente el informe técnico y el inventario del inmueble, con

lo que se demuestra que el inmueble cuenta con todas las instalaciones básicas y empotradas en buenas condiciones.

47. El mismo 23 de marzo de 2018, mediante carta notarial, la Contratista requirió al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco a cumplir, en el plazo de tres (3) días hábiles, la obligación de pago por concepto de arrendamiento del inmueble, bajo apercibimiento de resolver el contrato.
48. A través de Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, el director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco resolvió el contrato de alquiler, por configurarse la causal de resolución prevista en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE, al haber la Contratista incumplido injustificadamente sus obligaciones contractuales, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 5° del Reglamento de la LCE. Esta resolución fue notificada a la contratista, en la misma fecha, mediante carta notarial, con Oficio N° 470-2018-AFACGD-DDC-CUS/MC, emitida por la jefa de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco. 
49. El 2 de abril de 2018, la Contratista entregó al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco el recibo de alquiler correspondiente al mes de marzo de 2018 (voucher emitido con el número de Orden 0223264636 por el Banco de la Nación).
50. Conforme a las siguientes Constataciones Policiales, la demandante sostiene que la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco se encontraba en posesión del inmueble, hasta el mes de octubre:
 - N° de Orden 11408523, de fecha 11 de abril de 2018.
 - N° de Orden 11684665, de fecha 22 de mayo de 2018.
 - N° de Orden 12320708, de fecha 23 de agosto de 2018.
 - N° de Orden 12644765, de fecha 5 de octubre de 2018.
51. Mediante carta notarial, recibida el 17 de abril de 2018, la contratista requirió al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco para que tome las acciones correctivas que conllevan al pago de la prestación a su cargo, así como para que rectifique las exigencias contractuales que no lo son, invocadas como causal de resolución del contrato.
52. El 3 de mayo de 2018 la contratista entregó al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco el recibo de alquiler correspondiente al mes de abril de 2018 (voucher emitido con el número de Orden 0223264636 por el Banco de la Nación).

53. Luego de que la Entidad fuera notificada la invitación a conciliar presentada por la Contratista, con fecha 15 de mayo de 2018 el procurador público encargado de la defensa de los derechos e intereses del Ministerio de Cultura, Henmer Alva Neyra, emitió el Memorando N° 900108-2018/PP/DM/MC, mediante el cual rechazó la propuesta de acuerdo conciliatorio.
54. Mediante Acta de Conciliación N° 017-2018/CCS de fecha 16 de mayo de 2018, se dio por finalizado el procedimiento conciliatorio, sin llegar a acuerdo alguno.
55. El 31 de octubre de 2018, la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco, por intermedio de don Carlos Rosell Bocanegra, don David Segura Zanabria, don Wilson Sánchez Mormontoy, doña Úrsula Paz Zúñiga y don Andy Geovany Ancasi Arallco, efectuó la devolución del inmueble, suscribiendo el acta respectiva. 

B. SOBRE EL CUESTIONAMIENTO DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:


56. A continuación, se hace referencia a la objeción formulada por la parte Demandante, a la presentación de ciertos medios probatorios efectuada por la parte Demandada, que el Árbitro Único debe resolver.
57. En efecto, mediante escrito presentado mediante correo electrónico de fecha 26 de diciembre de 2018, la demandada presentó ciertos documentos, listados como anexos B9 al B18, al amparo de lo dispuesto en el numeral 20 de las Reglas del Proceso, aprobadas por la Orden Procesal N° 2. Atendiendo a ello, mediante Orden Procesal N° 4 de fecha 4 de enero de 2019, notificada tanto a las Partes como al Árbitro Único por correo electrónico del 11 de enero de 2019, éste concedió a la parte demandante un plazo de 5 (cinco) días para que manifieste lo conveniente a su derecho, con relación a los Anexos B9 al B18.
58. Posteriormente, mediante escrito presentado mediante correo electrónico el 21 de enero de 2019, la Demandante formuló objeción a que los mencionados documentos listados como Anexos B9 al B18 sean incorporados como prueba en el arbitraje, porque, a su criterio:
- (i) No constituyen medios probatorios nuevos; en tal sentido, su conocimiento no obedece a hechos posteriores a la contestación de demanda, por lo que, en estricto, su falta de incorporación oportuna en el arbitraje obedece a una responsabilidad de los servidores de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco y de la Procuraduría;

- (ii) Al ser presentados extemporáneamente, los documentos no generan certeza de su origen, por lo que ameritaría verificar su veracidad, de ser el caso.
- (iii) La Entidad tenía conocimiento claro, oportuno y preciso de las condiciones del inmueble, incluso, antes del perfeccionamiento del Contrato.
- (iv) La Disposición Fiscal N° 01-2018-MP-FEPPD-C constituye una contra los propios funcionarios y servidores de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco.

59. Ante dicha objeción, mediante Orden Procesal N° 6, de fecha 23 de enero de 2019, el Árbitro Único resolvió otorgar a la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura un plazo de tres (3) días hábiles, a fin de que manifieste lo pertinente a su derecho, en relación a la objeción presentada por la demandante contra los nuevos medios probatorios. Así, el 28 de enero de 2019, la Demandada absolvió las objeciones formuladas por la Demandante en torno a la presentación de los citados nuevos medios probatorios, sosteniendo lo siguiente:

- (i) La parte actora utiliza reglas establecidas en el Código Procesal Civil sobre incorporación de medios probatorios extemporáneos, para trasladarlas al proceso arbitral, cuando esta cuenta con sus propias reglas especiales, que son más flexibles.
- (ii) Dentro de la Orden Procesal N° 2, se advierte que no hay una norma procesal que prohíba expresamente la incorporación de medios probatorios *ex post* a la interposición de la demanda o de la formulación de la contestación.
- (iii) La regla procesal N° 30 ordena que *"El Árbitro Único declarará el cierre de las actuaciones cuando considere que las partes han tenido la oportunidad suficiente para exponer su caso. Después de notificados con el cierre de instrucción, no podrán presentar ningún escrito, alegación, ni prueba, salvo requerimiento y autorización expresa del Árbitro Único."* Por consiguiente, la solicitud de incorporación de pruebas documentales sí se adecúa a las reglas procesales para este procedimiento arbitral.
- (iv) De no ser ello así, debido a la relevancia de los instrumentos procesales, el Árbitro Único tiene toda la potestad de incorporarlos de oficio a la presenta causa, ello conforme a la regla procesal N° 27.
- (v) Carece de sustento alegar que exista sospecha entorno a la veracidad de dichos documentos, toda vez que fueron presentados por entidades del Estado.
- (vi) La parte demandante realiza una defensa incongruente, debido a que cuestiona la incorporación de los nuevos medios probatorios fuera de plazo, pero a su vez utiliza dicha información para sustentar sus afirmaciones.
- (vii) La objeción formulada por la demandante se funda en la valoración de la información que estos documentos proporcionarían al Árbitro Único para la

solución de la litis. Por consiguiente, dicho cuestionamiento no constituye en rigor un cuestionamiento a la incorporación de un medio probatorio extemporáneo.

60. Al respecto, habiendo atendido a las posiciones expresadas por cada una de las Partes, el Árbitro Único considera oportuno invocar el numeral 20 de la Orden Procesal N° 2, a través de la cual se fijaron las Reglas del Proceso, según el cual *“Toda prueba se entenderá incorporada al proceso arbitral desde su presentación, sin necesidad de una declaración de admisibilidad por parte del Árbitro Único; salvo que una parte presente una objeción, en cuyo caso se contará con un plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución”*. 
61. A estos efectos, el Árbitro Único tiene en cuenta que, sin perjuicio de que la Demandante recibió los documentos objetados mediante escrito presentado por la Demandada mediante correo electrónico de fecha 26 de diciembre de 2018, mediante Orden Procesal N° 4, de le concedió un plazo de 5 (cinco) días hábiles para que manifieste lo que convenga a su derecho y, de ser el caso, formule objeción a tales medios probatorios, siéndole dicha Orden Procesal notificada a la Demandante mediante correo electrónico del 11 de enero de 2019. En tal sentido, debe entenderse que, adicionalmente al tiempo transcurrido entre el 26 de diciembre de 2018 y el 11 de enero de 2019, la Demandante contó con 5 (cinco) días hábiles a partir de esta fecha, para formular la referida objeción, que vencían indefectiblemente el 18 de enero de 2019.
62. Bajo estas premisas, se advierte que la objeción formulada por la Demandante fue presentada mediante escrito remitido por correo electrónico, al Árbitro Único, la Secretaría Arbitral y la contraparte, el 21 de enero de 2019, es decir, cuando el plazo para formular objeciones ya se encontraba vencido. Al respecto, es necesario advertir que, si bien la demandante, consciente de que la objeción estaba siendo presentada fuera de plazo, indicó en su escrito del 21 de enero de 2019 que las pruebas objetadas recién se le habrían puesto a la vista el 14 de enero de 2019, alegando supuestos errores de sistema, lo cierto es que dicha afirmación no ha sido probada a través de ninguno de los medios que autoriza la ley. Por tal motivo, al Árbitro Único considera que la objeción planteada por la Demandante debe ser declarada improcedente, por haber sido presentada de manera extemporánea, lo que supone que las pruebas objetadas quedaron incorporadas al presente proceso desde su presentación, conforme a lo dispuesto en el numeral 20 de la Orden Procesal N° 2, con la que se fijaron las Reglas del Proceso.

C. RESPECTO AL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:

63. El primer punto controvertido, de acuerdo a como fueron planteadas las cuestiones que serían materia de pronunciamiento por parte del Árbitro Único en el arbitraje, es el siguiente:

"Primera pretensión:

Determinar si corresponde o no dejar sin efecto la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales, por Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC de fecha 28 de marzo de 2018 remitida notarialmente por Oficio N° 470-23018-AFACGD-DDC-CUS/MC.

C.1 POSICIÓN DE LA DEMANDANTE:

64. La Demandante sustenta su posición en torno a este primer controvertido, en base a que, por Carta N° 04-2018-MPA/Cusco, de fecha 22 de marzo de 2018, acreditó haber subsanado las observaciones requeridas por la Entidad, siendo estas las establecidas en las Bases Administrativas del procedimiento, y no otras. Estas observaciones fueron levantadas dentro del plazo de 10 (diez) días calendarios otorgados por la Entidad, siendo las principales las que se detallan a continuación:

- 62.1 Respecto a la observación relacionada a la falta de ascensor en el Inmueble.-

Según la Demandante, esta observación, referida a la necesidad de que el Inmueble cuente con un ascensor, no constituye parte del requerimiento de la Entidad, acorde a las Bases Administrativas del procedimiento.}

- 62.2 Respecto a la observación relacionada a la falta de cerramientos o tabiquería en los ocho niveles que permita la seguridad de las áreas que ocupa cada nivel.-

Según la Demandante, este requerimiento tampoco constituye parte de las Bases Administrativas, en específico del acápite "VI Especificaciones y/o Descripción del Servicio de la Contratación Directa", por lo que no resultaría exigible y menos subsanable.

Por otro lado, la Demandante afirma que el numeral 8 del acápite "VI Especificaciones y/o Descripciones del Servicio de las Bases Administrativas" ordena que "La DDC-Cusco podrá realizar trabajos de implementación y habilitación en el inmueble previa autorización del Arrendador", lo que implicaría que era la Entidad - y no la propietaria del Inmueble- quien debía adecuar la infraestructura a sus

intereses y a las labores inherentes a cada dependencia en atención al servicio que presta, número de trabajadores, equipamiento requerido, etc.

- 62.3 Respecto a la observación relacionada a la falta del servicio de agua en todos los niveles, salvo el primer nivel.-

Conforme a lo indicado por la Demandante, la falta del servicio de agua obedeció a un periodo de tiempo muy breve, que conllevó a que se reubiquen e instalen nuevos servicios higiénicos, a petición de la propia Entidad. No obstante, esta observación fue subsanada de forma inmediata, antes del vencimiento del plazo concedido por esta última.



- 62.4 Respecto a la observación relacionada al punto 6 de las Bases Administrativas, que mediante la cual el Inmueble requiere un cielo raso con mortero de yeso.-

De acuerdo a la Demandante, dicha observación es la única que constituye una precisión objetiva acorde a lo requerido por las Bases Administrativas del procedimiento. No obstante, para la Demandante, el hecho de que la parte Demandada haya mantenido la posesión del Inmueble hasta el 31 de octubre de 2018, llevaría a concluir que éste cumplió con los fines y objetivos requeridos por la Entidad pues, de no satisfacer sus intereses, ésta debió proceder a su devolución, sin dejar transcurrir todo ese tiempo.

65. Finalmente, la Demandante afirma que no debieron existir observaciones efectuadas por la Entidad, toda vez que ésta ya conocía de las condiciones en que se encontraba el Inmueble objeto de arrendamiento, previamente a la celebración del Contrato. Por consiguiente, la Entidad ya había verificado que las características del Inmueble se adecuaban a sus necesidades.


C.2 POSICIÓN DE LA DEMANDADA:

66. La Demandada ha refutado la posición de la Demandante en base a los siguientes argumentos:

- 66.1 Respecto a la falta de ascensor en el Inmueble.-

Según la Demandada, lo afirmado por la Demandante, en relación a que la instalación del ascensor en el Inmueble no constituye parte de requerimiento de la

Entidad contenida en las Bases Administrativas del procedimiento, implica desconocer que Demandante requirió a la Entidad una ampliación del plazo para proceder a la instalación del ascensor, lo que supone que la colocación del referido ascensor resultaba imprescindible en la contratación. Asimismo, la Demandada sostiene que las bases sí consignaron expresamente que el local debía contar con acceso y facilidades al público en general, categoría que comprende a las personas con discapacidad, quienes por obvios motivos requieren de este medio para trasladarse de piso en piso, en un Inmueble que cuenta con hasta 8 (ocho) niveles.

- 66.2 Respecto a la falta de cerramientos o tabiquería en los ocho niveles que permita la seguridad de las áreas que ocupa cada nivel.- 

En relación a la falta de cerramiento o tabiquería, la Demandada ha indicado que la existencia de tabiquerías y cerramientos son básicos para la utilización de un inmueble con fines de brindar servicio público. Además, según la Demandada, la inexistencia de estos pone en riesgo la seguridad de los equipamientos de las distintas áreas administrativas al encontrarse expuestos a la sustracción, robo y/o extravío por terceras persona. Por otro lado, la existencia de cerramientos y tabiquerías (puertas de seguridad) son propias de todo inmueble que tenga por propósito brindar servicio al público (constante tráfico de personas), por lo que su existencia resulta ser una condición mínima para la continuación del Contrato.

- 66.3 Respecto a la falta del servicio de agua en todos los niveles, salvo el primer nivel.-

En lo referente a la falta de servicio de agua en todos los niveles, la Demandada ha aclarado que ello no fue sustento de la resolución contractual, que operó en mérito a la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC.

- 66.4 Respecto a la falta del Cielo Raso, con mortero de yeso en el Inmueble.-

Sobre este punto, la Demandada ha afirmado que la Demandante ha reconocido expresamente que este requerimiento, referido al "cielo raso", sí fue incluido en las Bases, habiendo también reconocido no haber cumplido con la instalación del mismo en el Inmueble. Por consiguiente, este reconocimiento implicaría que la resolución contractual, decidida por la Entidad, sí se encuentra justificada. Con respecto al hecho de que la Entidad se haya mantenido en la posesión del Inmueble hasta el 31 de octubre de 2018, la Demandada ha sostenido que debe considerarse: (i) que el traslado de un bien inmueble a otro no es automático, sino que requiere

de todo un trámite, que debe observarse por la naturaleza misma de los fondos que serán utilizados para el traslado (públicos) y la ocupación de nuevos ambientes; (ii) que en la ciudad de Cusco es difícil encontrar edificios disponibles que cuenten con los requerimientos para el funcionamiento de una institución pública y con los sistemas de seguridad regulados por las normas de Defensa Civil.

C.3 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO:

67. La primera pretensión de la demanda está dirigida a que se deje sin efecto la resolución del Contrato, por la causal de incumplimiento injustificado de las obligaciones contractuales de cargo de la Arrendadora, determinada por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, invocando la causal prevista en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE, la cual fuera notificada a la Contratista, en la misma fecha, mediante carta notarial, con Oficio N° 470-2018-AFACGD-DDC-CUS/MC.
68. En ese sentido, corresponde al Árbitro Único determinar si es que la Arrendadora incurrió o no en la mencionada causal de resolución, la cual se transcribe a continuación:

"Artículo 135.- Causales de resolución

135.1. La Entidad puede resolver el contrato, de conformidad con el artículo 36 de la Ley, en los casos en que el contratista:

1. Incumpla injustificadamente obligaciones contractuales, legales o reglamentarias a su cargo, pese a haber sido requerido para ello; (...)"

69. Para determinar si es que la Arrendadora incurrió en la referida causal, debe determinarse (i) si la Contratista incumplió o no las obligaciones que, conforme al Contrato, fueron de su cargo; (ii) de ser el caso, si dicho incumplimiento fue injustificado; y (iii) finalmente, si es que la Entidad le requirió el cumplimiento de dichas obligaciones y, pese a ello, el incumplimiento se mantuvo. A estos efectos, debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en el artículo 136° del Reglamento de la LCE, que se cita a continuación²:

"Artículo 136.- Procedimiento de resolución de Contrato

² Los resaltados son agregados.

Si alguna de las partes falta al cumplimiento de sus obligaciones, la parte perjudicada debe requerir mediante carta notarial que las ejecute en un plazo no mayor a cinco (5) días, bajo apercibimiento de resolver el contrato.

Dependiendo del monto contractual y de la complejidad, envergadura o sofisticación de la contratación, la Entidad puede establecer plazos mayores, pero en ningún caso mayor a quince (15) días. En caso de ejecución de obras se otorga un plazo de quince (15) días.

Si vencido dicho plazo el incumplimiento continúa, la parte perjudicada puede resolver el contrato en forma total o parcial, comunicando mediante carta notarial la decisión de resolver el contrato. El contrato queda resuelto de pleno derecho a partir de la recepción de dicha comunicación.”

70. Dicho lo anterior, es necesario revisar cuáles fueron las obligaciones de la Arrendadora, en lo que se refiere a las características con las que debió contar el Inmueble. Así, la Cláusula Sexta del mismo, según el cual éste “(...) **está conformado por las bases**, la oferta ganadora, así como los documentos derivados del procedimiento de selección que establezcan obligaciones para las partes”³. Al respecto, se tiene que, entre los respectivos Términos de Referencia, dichas bases incorporaron las siguientes Especificaciones, aplicables al Inmueble materia del Contrato:

“VI. ESPECIFICACIONES Y/O DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

1. *El inmueble debe ser de material noble, con acceso a la calle y/o avenida, deberá de contar con servicios de agua, desagüe y energía eléctrica con redes empotradas.*
2. *Área mínima construida: 2200 m².*
3. *El local deberá estar ubicado preferentemente en el cercado de Cusco, cercana a las Oficinas de administración u oficina principal de Maruri (Av. Cultura N° 238 – Wanchaq – Cusco).*
4. *Las Oficinas deberán contar con servicios higiénicos para uso exclusivo de los trabajadores.*
5. *Los muros, pisos, ventanas, puertas y ventanas deben encontrarse en buen estado.*
6. *El inmueble deberá contar con la factibilidad de cableado para el Sistema de Cómputo y Telefonía.*
7. *El local debe estar disponible para ocuparlo, a partir de la fecha indicada en el contrato.*
8. *La DDC-CUSCO podrá realizar trabajos de implementación y habilitación en el inmueble, previa autorización del Arrendador.*
9. *Los pagos correspondientes a los servicios básicos de agua, luz y arbitrios municipales, deberán estar al día.*

³ Los resaltados son agregados.

10. La propiedad deberá estar debidamente saneada e inscrita ante la SUNARP.
11. El inmueble deberá contar con acceso y facilidades al público en general.
12. El inmueble será de material de ladrillo, bloqueta y/o concreto armado, con accesibilidad a los niveles que cuente.
13. El inmueble deberá contar con instalaciones eléctricas, las cuales deberán garantizar que soportan una carga adecuada para uso de equipos informáticos y de oficina.
14. Los Pisos, deberán de ser de granito pulido, cemento frotachado y/o parquet, o porcelanato.
15. El Revestimiento y pintura deberán ser de mortero arena-cemento correspondiente a los muros y el cielo raso es mortero de yeso, está pintado con imprimante baste y pintura látex."

71. De lo anterior, se concluye que la Arrendadora asumió la obligación de entregar a la Entidad el Inmueble de acuerdo a las características señaladas en las mencionadas Especificaciones.
72. Ahora bien, conforme a la Cláusula Séptima del Contrato, también consta que las Partes acordaron lo siguiente:

"CLÁUSULA SÉTIMA: CONFORMIDAD DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

La conformidad de la prestación del servicio se regula por lo dispuesto en el artículo 143º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. La conformidad será otorgada por las Áreas Usuaras de la DDC-Cusco.

De existir observaciones, LA ENTIDAD debe comunicar las mismas a LA CONTRATISTA, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar no menor de dos (2) ni mayor de diez (10) días calendarios, dependiendo de la complejidad. Si pese al plazo otorgado, LA CONTRATISTA no cumpliera a cabalidad con la subsanación, LA ENTIDAD puede resolver el contrato, sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, desde el vencimiento del plazo para subsanar.

Este procedimiento no resulta aplicable cuando los servicios manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso LA ENTIDAD no otorga la conformidad, según corresponda, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose las penalidades respectivas."

73. Atendiendo a lo anterior, el Árbitro Único considera pertinente invocar lo dispuesto en los numerales los numerales 143.1, 143.2, 143.3 y 143.4 del Reglamento de la LCE, que se citan a continuación⁴:

⁴ Los resaltados son agregados.

“Artículo 143.- Recepción y conformidad

143.1. La recepción y conformidad es responsabilidad del área usuaria. En el caso de bienes, la recepción es responsabilidad del área de almacén y la conformidad es responsabilidad de quien se indique en los documentos del procedimiento de selección.

143.2. La conformidad requiere del informe del funcionario responsable del área usuaria, quien debe verificar, dependiendo de la naturaleza de la prestación, la calidad, cantidad y cumplimiento de las condiciones contractuales, debiendo realizar las pruebas que fueran necesarias. Tratándose de órdenes de compra o de servicio, la conformidad puede consignarse en dicho documento.

143.3. La conformidad se emite en un plazo máximo de diez (10) días de producida la recepción, salvo en el caso de consultorías, donde la conformidad se emite en un plazo máximo de veinte (20) días.

143.4. De existir observaciones, la Entidad debe comunicárselas al contratista, indicando claramente el sentido de estas, otorgándole un plazo para subsanar no menor de dos (2) ni mayor de diez (10) días, dependiendo de la complejidad. Tratándose de consultorías y de contratos bajo modalidad mixta el plazo para subsanar no puede ser menor de cinco (5) ni mayor de veinte (20) días, dependiendo de la complejidad. Si pese al plazo otorgado, el contratista no cumpliera a cabalidad con la subsanación, la Entidad puede resolver el contrato, sin perjuicio de aplicar las penalidades que correspondan, desde el vencimiento del plazo para subsanar.

Este procedimiento no resulta aplicable cuando los bienes, servicios en general y/o consultorías manifiestamente no cumplan con las características y condiciones ofrecidas, en cuyo caso la Entidad no efectúa la recepción o no otorga la conformidad, según corresponda, debiendo considerarse como no ejecutada la prestación, aplicándose las penalidades respectivas.

(...)”.

74. Dicho lo anterior, conviene notar que, si bien la Cláusula Quinta del Contrato fijó, como plazo de ejecución del Contrato, 24 (veinticuatro) meses, “(...) desde el día siguiente de la culminación del contrato vigente”, lo cierto es que, según consta tanto de la carta N° 01-2018-MPA/Cusco, con registro N° 01597, dirigida por la Contratista a la Entidad, como del Informe N° 499-2017-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC emitido por esta última⁵, el Edificio habría sido entregado a la Entidad y ocupado por ésta desde el 1° de febrero de 2018. Ello estaría corroborado con el contenido del “Acta de Entrega de Llaves del Edificio”, de fecha

⁵ En este Informe, se indica que “(...) el traslado [al Inmueble] se realizó desde el día 10/02/2018 por autorización de la Sub Dirección a la coordinación de Calificación de Intervenciones Arqueológicas (...)”.

2 de febrero de 2018, con la que se deja constancia de que las llaves del Edificio fueron entregadas a la Entidad.

75. Así, de acuerdo a lo señalado en los numerales 143.3 y 143.4 del Reglamento de la LCE, la Entidad debió emitir la conformidad respectiva hasta el 15 de febrero de 2018, salvo que hubiere tenido observaciones al Inmueble, en cuyo caso debió indicar a la Arrendadora el sentido de las mismas -se entiende, dentro de ese mismo plazo- concediéndole a ésta un plazo no menor de dos (2) ni mayor de diez (10) días, dependiendo de la complejidad del caso.
76. En este contexto, el Árbitro Único considera que la formulación de observaciones efectuada por la Entidad mediante Carta -2018-AFA-OA-DDC-CUS/MC del 6 de febrero de 2018, habiendo ya recibido e incluso ocupado el Inmueble, se realizó dentro del plazo de ley, ajustándose a lo dispuesto en los numerales 143.3 y 143.4 del Reglamento de la LCE.
77. En el mismo sentido, el Árbitro Único considera que la formulación de nuevas observaciones, efectuada por la Entidad mediante Carta Notarial s/n notificada a la Contratista recién el 8 de marzo de 2018, sustentadas tanto el Informe N° 499-2017-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC de fecha 6 de febrero de 2018 como en el Informe N° 599-2018-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS/MC de fecha 13 de febrero de 2018, han sido puestas en conocimiento de la Arrendadora cuando el plazo legal aplicable para formular observaciones ya había quedado largamente vencido y, además, en circunstancias en las que la Entidad ya se encontraba ocupando el Inmueble; por lo tanto, el Árbitro Único considera que dichas nuevas observaciones, supuestamente no levantadas por la Contratista, resumidas en el Informe N° 1319-2018-AFPA-SDDPCDPC-DDC-CUS-MC del 22 de marzo de 2018, invocado por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, deber ser consideradas como no formuladas o, en todo caso, permitidas por la Entidad, siendo éstas las siguientes:
- (a) Las ventanas de vidrio no cuentan con seguridad contra riesgos, al no tener micas de protección.
 - (b) Faltan puertas de seguridad para cada piso.
 - (c) Falta implementar cableado para el sistema de cómputo y telefonía.
 - (d) Falta habilitar, para los diferentes pisos, las instalaciones de red eléctrica empotradas en el piso con la salida de tomacorrientes.
 - (e) El cielo raso no cuenta con mortero de yeso, manteniéndose el sistema de instalación de aluminio y baldosa.

78. Sin perjuicio de lo anterior, el Árbitro Único advierte que las observaciones mencionadas en los literales (a), (b), (c) y (d) anteriores se refieren a aspectos del Inmueble que, en rigor, no corresponden a las características exigidas en las Especificaciones contenidas en las bases del procedimiento de Contratación Directa N° 001-2017-UEMC-C PARA EL ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO.
79. En efecto, dichas especificaciones no exigen que las ventanas del Edificio cuenten con *micas de protección*; o que cada piso cuente con puertas de seguridad; o que el Inmueble deba contar con *cableado* para el sistema de cómputo y telefonía⁶; o que el Inmueble deba contar, para los diferentes pisos, con instalaciones de red eléctrica empotradas *en el piso* con la salida de tomacorrientes⁷.
80. Así, la única nueva observación que sí guarda correspondencia con las citadas Especificaciones sería aquella referida a que el cielo raso no cuenta con mortero de yeso, manteniéndose el sistema de instalación de aluminio y baldosa. No obstante, a juicio del Árbitro Único, atendiendo a la naturaleza de la observación y al hecho que la Entidad haya formulado dicha observación fuera de plazo, en circunstancias en las que ya estaba ocupando el Inmueble y sin justificar la relevancia del cumplimiento, conduce a la convicción de que, objetivamente, el hecho que los techos del Edificio estén conformados por instalaciones de aluminio y baldosa en lugar de contar con mortero de yeso, habría resultado para la Entidad absolutamente irrelevante a la luz de los fines del Contrato. Por tal motivo, el Árbitro Único estima que dicha observación correspondería a una característica distinta a las Especificaciones de las bases, aunque -en la práctica- equivalente para la propia Entidad y para los fines del Contrato.
81. Ahora bien, con respecto a las observaciones formuladas por la Entidad dentro del plazo contractual y legal, el Árbitro Único considera que debe evaluarse, con especial atención, aquella referida a la falta de ascensor. Sobre el particular, es cierto que las Especificaciones de las bases no exigieron la instalación de un ascensor el Inmueble, sino que se limitaron a

⁶ Al respecto, las Especificaciones (numeral 6) solamente exigieron que el Inmueble cuente con "factibilidad de cableado para el sistema de cómputo y telefonía".

⁷ Al respecto, las Especificaciones (numeral 6) solamente exigieron que el Inmueble cuente con "instalaciones eléctricas, las cuales deberán garantizar que soportan una carga adecuada para el uso de equipos informáticos y de oficina", requisito que habría sido cumplido, según se desprende del Informe Técnico de Edificio de Oficinas expedido por el Ing. Julio César Malpartida Paz, documento que la Arrendadora anexó a su Carta N° 01-2018-MPA/Cusco de fecha 13 de febrero de 2018.

requerir lo siguiente: ***"El inmueble deberá contar con acceso y facilidades al público en general"***. No obstante, a criterio del Árbitro Único, tratándose el Inmueble materia de arrendamiento un Edificio de 8 (ocho) pisos, a ser alquilado en favor de una Entidad pública, la exigencia de que el Inmueble cuente con un ascensor que facilite el acceso a cada uno de los 8 (ocho) pisos, debería considerarse sobreentendida. En efecto, apelando al sentido común, el hecho que las Especificaciones no hayan exigido, literalmente, la instalación de un ascensor en el Inmueble, no debe entenderse como una dispensa de la Entidad en favor de la Contratista, que le permita a ésta sostener que no estaba obligada a instalar el ascensor o, menos aún, que la obligada a dicha instalación era la Entidad. Para el Árbitro Único, tal hecho se explicaría en razón de que las mencionadas Especificaciones habrían sido elaboradas en circunstancias en las que la Entidad no conocía si es que el Inmueble que finalmente iba a tomar en arrendamiento iba a ser un Edificio de 8 (ocho) pisos; por tal motivo, la Entidad habría recurrido a la fórmula genérica estipulada en las Especificaciones de las bases, que consignaron que el inmueble deberá contar con acceso y facilidades al público en general.

82. Sin perjuicio de lo anterior, el Árbitro Único advierte que, a través de la carta N° 01-2018-MPA/Cusco, con registro N° 01597, del 13 de febrero de 2018, la Arrendadora ofreció a Entidad cumplir con la instalación del ascensor en el Edificio, indicando que el retraso en dicho cumplimiento obedecía a *"razones ajenas a la voluntad de las partes; sin embargo, según lo informado por el proveedor, está pronto a salir de España"*. Asimismo, a través de la Carta N° 02-2018-MPA-Cusco, con registro N° 02132 del 26 de febrero de 2018, la Contratista solicitó al director de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco la ampliación del plazo para la instalación del ascensor del Edificio, para fines del mes de mayo de 2018. Así, estas dos manifestaciones de la Contratista frente a la Entidad llevan al Árbitro Único a formarse la convicción de que, incluso para la Arrendadora, la instalación del ascensor en el Edificio constituyó una obligación esencial de su cargo.
83. El contenido de la Carta N° 02-2018-MPA-Cusco, con registro N° 02132 del 26 de febrero de 2018 demuestra que, a esa fecha, la Contratista aún no había cumplido con la prestación de su cargo, consistente en instalar el ascensor en el Edificio, de modo que éste pueda *contar con acceso y facilidades al público en general*. Si bien esta fecha excede del plazo máximo de 10 (diez) días hábiles establecido en la Cláusula Séptima del Contrato y en el artículo 143° del Reglamento de la LCE para subsanar las observaciones formuladas oportunamente por la Entidad mediante Carta -2018-AFA-OA-DDC-CUS/MC, se advierte que, mediante Carta Notarial notificada a la Contratista el 8 de marzo de 2018, la Entidad le requirió, una vez más, el cumplimiento de la mencionada obligación -entre otras-, concediéndole un plazo de 10 (diez) días calendario, bajo apercibimiento de resolver el Contrato, notándose que dicho

plazo cumplió con superar el plazo mínimo de 5 (cinco) días hábiles que exige el artículo 136° del Reglamento de la LCE para el apercibimiento previo a la resolución del Contrato.

84. La Contratista no ha acreditado haber instalado el ascensor en el Edificio dentro del plazo conferido por la Entidad a través de la Carta Notarial notificada el 8 de marzo de 2018. Es más, de acuerdo a su Carta N° 04-2018-MPA/Cusco, notificada a la Entidad por la vía notarial el 23 de marzo de 2018, se aprecia que la Contratista insistió en dicha oportunidad, para que, en vía de conciliación, se le otorgue la ampliación de plazo solicitada, para el cumplimiento de la referida obligación. A partir de lo anterior, se concluye que la Arrendadora incumplió con dicha obligación, pese a haber sido requerida para que subsane el incumplimiento, de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 136° del Reglamento de la LCE.
85. Estando a lo anterior, se ha dicho que, para que configure la causal establecida en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE, debe acreditarse, además, que el incumplimiento, además de ser probado, debe ser injustificado. Al respecto, el Árbitro Único estima pertinente invocar el artículo 1329° del Código Civil, según el cual *"Se presume que la inejecución de la obligación, o su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, obedece a culpa leve del deudor"*, destacando que, durante el desarrollo de este arbitraje, la defensa de la Arrendadora se ha concentrado en sostener que la instalación del ascensor no constituyó una obligación de su cargo (argumento que ha quedado desvirtuado), mas no en sostener que el incumplimiento de dicha obligación habría obedecido a circunstancias que la pudieran eximir de responsabilidad, como por ejemplo, a circunstancias que califiquen como caso fortuito o fuerza mayor. Así, presumiéndose la culpa leve de la Contratista, el Árbitro Único concluye en que el incumplimiento de su obligación, consistente en instalar el ascensor en el Edificio, sería un incumplimiento injustificado.
86. Sin perjuicio de lo anterior, el Árbitro Único considera también que las afirmaciones de la Contratista, expresadas en su Carta N° 02-2018-MPA-Cusco, con registro N° 02132 del 26 de febrero de 2018, mediante la cual solicitó la ampliación del plazo para la instalación del ascensor del Edificio, para fines del mes de mayo de 2018, dirigidas a sostener que el retraso en la instalación del ascensor obedecería a una causa ajena a su responsabilidad, carecen de asidero pues, ante el incumplimiento de su proveedor, la Contratista debió -en todo caso- procurarse la prestación de algún otro proveedor de ascensores disponible en el mercado, pudiendo así, de modo oportuno, subsanar su incumplimiento.
87. Por las razones expuestas, el Árbitro Único estima que la resolución del Contrato, determinada por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo

de 2018, invocando la causal prevista en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE, notificada a la Contratista en la misma fecha, mediante carta notarial, con Oficio N° 470-2018-AFACGD-DDC-CUS/MC, es válida. Consiguientemente, la primera pretensión de la demanda debe declararse infundada.

D. RESPECTO AL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:

88. El segundo punto controvertido, tal como fuera fijado mediante Orden Procesal N° 3, de fecha 10 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Segunda pretensión:

Determinar si corresponde o no efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco por la prestación efectivamente cumplida según Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, esto es, haga efectivo el pago del monto de alquiler por el arrendamiento mensual correspondiente al periodo comprendido del 01 de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018 más los intereses legales correspondientes, de acuerdo al artículo 29° de la Ley de Contrataciones del Estado, así como el reembolso del pago de arbitrios del inmueble correspondiente a los meses de febrero a octubre de 2018, así como el pago de los recibos de los servicios de luz y agua pendientes de pago hasta la fecha de devolución del inmueble.

D.1 POSICIÓN DE LA DEMANDANTE:

89. La Demandante sustenta su posición en torno a este segundo controvertido, indicando lo siguiente:
- 89.1 La cláusula Cuarta del Contrato establece que *"La Entidad se obliga a pagar la contraprestación a LA CONTRATISTA en SOLES, en forma mensual, durante veinticuatro (24) meses, previa a la entrega de parte de LA CONTRATISTA, del voucher de pago y/o comprobante de pago. La ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los 15 días calendario siguiente a la entrega de parte de LA CONTRATISTA, del voucher de pago y/o comprobante de pago."*
- 89.2 El numeral 3 del artículo 39° de la LCE ordena que *"(...) En caso de retraso en el pago por parte de la Entidad, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, esta reconoce al contratista los intereses legales correspondientes, debiendo repetir*

contra los responsables de la demora injustificada. Igual derecho corresponde a la Entidad en caso sea la acreedora."

- 89.3 El numeral 1 del artículo 149° del Reglamento de la LCE establece que *"La Entidad debe pagar las contraprestaciones pactadas a favor del contratista dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la conformidad de los bienes, servicios en general y consultorías, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello. En caso de retraso en el pago, el contratista tiene derecho al pago de intereses legales, los que se computan desde la oportunidad en que el pago debió efectuarse. (...)".*
- 89.4 A través de los siguientes documentos se ordenó a la parte demandada que cumpla con su obligación de pago, adjuntando, además, el recibo de pago de impuestos:
- (a) Carta, de fecha 7 de marzo de 2018, con Registro N° 02487.
 - (b) Carta, de fecha 2 de abril de 2018, con Registro N° 3449.
 - (c) Carta, de fecha 3 de mayo de 2018, con Expediente N° 4752.
 - (d) Carta notarial, de fecha 17 de abril de 2018, con Expediente N° 4100.
- 89.5 Se tiene acreditado que la Entidad se encontró en posesión del inmueble objeto del Contrato desde el primero de febrero de 2018 hasta el 31 de octubre de 2018, satisfaciendo sus intereses institucionales sin haber efectuado pago alguno como contraprestación.
- 89.6 En consecuencia, el monto adeudado correspondiente al periodo comprendido del 1 de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018 asciende a la suma de S/ 351,000.00 (trescientos cincuenta y un mil con 00/100 soles) más intereses legales calculados a la fecha efectiva de pago.
- 89.7 Finalmente, la Demandante ha sostenido que es obligación de la Demandada el pago de las siguientes obligaciones contractuales: (i) servicios públicos, como agua y luz; (ii) el pintado y resanamiento del inmueble; (iii) el arbitrio de limpieza pública, servicio que fue cancelado por la demandante por el monto de S/ 63.00, conforme al Recibo N° 74742, de fecha 28 de septiembre de 2018.

D.2 POSICIÓN DE LA DEMANDADA:

90. La Demandada ha refutado la posición de la Demandante sobre este punto, indicando que ha quedado demostrado que la resolución operada mediante Resolución Directoral N° 270-

2018-DDC-CUS/MC, de 28 de marzo de 2018, remitida notarialmente por Oficio N° 470-201-AFACGD-DDC-CUS/MC, es válida. Por consiguiente, el Contrato no surte efectos y, ante ello, resultaría improcedente cualquier pretensión que busque ejecutar la demandante a través de sus requerimientos.

D.3 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO:

91. De acuerdo a lo indicado en el numeral 87 de este laudo arbitral, el Árbitro Único ha considerado válida la resolución -y conclusión- del Contrato, determinada por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, notificada a la Arrendadora en esa misma fecha.
92. Esto quiere decir que, a partir de la entrega del Inmueble, verificada el 1° de febrero de 2018, y hasta la resolución del Contrato, efectivizada mediante la citada Resolución Directoral del 28 de marzo de 2018, el arrendamiento estuvo vigente y, por lo tanto, la Entidad debió cumplir con la contraprestación de su cargo, consistente en una renta mensual, producto de dividir el monto total del Contrato, ascendente a la suma de S/ 936,000.00 (Novecientos treinta y seis mil y 00/00 Soles), entre 24 (veinticuatro) meses, lo que determinó la obligación de pagar, mensualmente, la suma de S/39,000.00 (Treinta y nueve mil y 00/100 Soles), en favor de la Arrendadora, propietaria del Inmueble.
93. Así, se tiene que, mediante carta con s/n, con registro N° 02487 de fecha 7 de marzo de 2018, es decir, mientras el Contrato aún no había quedado resuelto, la Contratista solicitó a la Entidad el primer pago de alquiler, por el mes de febrero de 2018, adjuntando el voucher respectivo. Asimismo, con fecha 2 de abril de 2018 la Contratista entregó a la Entidad el recibo de alquiler correspondiente al mes de marzo de 2018 (voucher emitido con el número de Orden 0223264636 por el Banco de la Nación). Por lo tanto, se concluye que la Contratista cumplió con las prestaciones de su cargo, estipuladas en la Cláusula Cuarta del Contrato, consistentes en (i) entregar el Inmueble a la Entidad, permitiéndole a ésta el uso del mismo, así como en (ii) entregarle a la Entidad el voucher de pago y/o comprobante de pago del impuesto correspondiente a los meses de febrero y marzo. Cumplidas así ambas prestaciones de cargo de la Arrendadora, corresponde que la Entidad pague, en contraprestación, las rentas del mes de febrero de 2018, ascendentes a S/39,000.00 (treinta y nueve mil y 00/100 Soles) así como las rentas corridas desde el 1° de marzo de 2018 hasta el 28 de marzo de 2018, en mérito a lo dispuesto en la citada Cláusula Cuarta del Contrato. A efectos del cálculo de la renta correspondiente a este último periodo, el Árbitro Único ha considerado pertinente estimar el valor respectivo, dividiendo la suma de **S/39,000.00**

(treinta y nueve mil y 00/100 Soles), correspondiente a la renta mensual, entre los 31 (treinta y un) días que contiene el mes de marzo, multiplicando el resultado por los 28 (veintiocho) días en los que la Entidad permaneció en uso del Inmueble, mientras el arrendamiento se mantuvo vigente. La operación antes descrita arroja un resultado final de S/35,225.80 (treinta y cinco mil doscientos veinticinco y 80/100 Soles). Este monto, sumado a los S/39,000.00 (treinta y nueve mil y 00/100 Soles), correspondiente a la renta mensual del mes de febrero de 2018, da como resultado un total de **S/74,225.80 (setenta y cuatro mil doscientos veinticinco y 80/100 Soles)**, siendo ésta la suma que, por decisión del Árbitro Único, corresponderá a la Entidad pagar, en favor de la Contratista, por concepto de rentas devengadas durante la vigencia del arrendamiento.

94. Ahora bien, no escapa de la atención del Árbitro Único el hecho que la Entidad se mantuvo ocupando el Inmueble hasta el 31 de octubre de 2018, según consta del acta respectiva, en la que consta la entrega del Edificio, en favor de la Arrendadora. Así, pese a haber resuelto el Contrato el 28 de marzo de 2018, la Entidad recién devolvió el Inmueble el 31 de octubre de 2018, es decir, más de 7 (siete) meses después de haber tomado la decisión de resolver el Contrato.

95. A estos efectos conviene tener presente la norma contenida en el artículo 1704° del Código Civil, que 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".

96. Conforme a la norma antes indicada, a partir de la resolución del Contrato, que -como se ha visto- operó el 28 de marzo de 2018, la Arrendadora tuvo derecho a la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva, esto es, hasta el 31 de octubre de 2018. No advirtiéndose que en el Contrato se hubiere pactado una penalidad en favor de la Arrendadora, se concluye que le corresponde a ésta una prestación *igual a la renta del periodo precedente*, ascendiendo ésta a S/39,000.00 (treinta y nueve mil y 00/100 Soles) mensuales.

97. De lo anterior, se concluye que, adicionalmente a los **S/74,225.80 (setenta y cuatro mil doscientos veinticinco y 80/100 Soles)** devengados a favor de la Arrendadora por concepto de rentas devengadas durante la vigencia del arrendamiento, ésta tiene derecho a cobrar

una prestación *igual a la renta del periodo precedente*, por el tiempo transcurrido desde el 29 de marzo de 2018 hasta el 31 de octubre de 2018. Bajo los mismos criterios de cálculo descritos en el numeral 93 de este laudo arbitral, se concluye que la Arrendadora tiene, además, derecho a cobrar a la Entidad la suma de **S/276,774.20 (Doscientos setenta y seis mil setecientos setenta y cuatro y 20/100 Soles)**, por concepto de prestaciones *iguales a la renta pactada*.

98. Los montos a los que la Arrendadora tiene derecho, señalados en el numeral anterior, ascienden conjuntamente a la suma total de **S/351,000.00 (Trescientos cincuenta y un mil y 00/100 Soles)** cifra que coincide con la requerida por la Arrendadora en su demanda. A estos efectos, de deja constancia que, como condición para el pago respectivo, la Contratista deberá hacer entrega de los vouchers y/o comprobantes de pago respectivos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Carta del Contrato.
99. Al respecto, si bien el Árbitro Único advierte que la Demandante no ha invocado el artículo 1704° del Código Civil, lo cierto es que, de acuerdo a lo establecido en el artículo VII del Código Civil, *“los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda”*. En este punto el Árbitro Único precisa que la aplicación del referido aforismo no implica que se ha atribuido la facultad de cambiar el petitorio de la demanda. El principio *iura novit curia* se sustenta en la elasticidad o adecuación de los formalismos ritualistas del proceso a las exigencias humanas, sustantivas y constitucionales de la causa y, aplicado al presente arbitraje, no reemplaza ni sustituye el petitorio de la Demandada, en la medida en que el extremo pertinente de la segunda pretensión de la demanda busca ***“Efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco por la prestación a mi cargo efectivamente cumplida según Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, esto es, haga efectivo el pago del monto de alquiler por el arrendamiento mensual correspondiente al periodo comprendido del 01 de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018 (...)”***. En tal sentido, el Árbitro Único considera que el reconocimiento del derecho a cobrar a la Entidad la suma de **S/276,774.20 (Doscientos setenta y seis mil setecientos setenta y cuatro y 20/100 Soles)**, por concepto de prestaciones *iguales a la renta pactada* se circunscribe perfectamente dentro de los alcances de la segunda pretensión, tal como ésta ha sido formulada por la Demandante, dado que ésta requiere el pago de la Demandada, por la prestación a su cargo, que corresponde al uso del Inmueble, del 1° de febrero de 2018 al 31 de octubre de 2018, siendo los montos que se le reconoce al amparo de lo dispuesto en el artículo 1704° del Código Civil ***prestaciones iguales a la renta pactada***, es decir, tienen la misma naturaleza, y coinciden plenamente en lo que se refiere a su cuantía.

100. Atendiendo a lo resuelto en los numerales precedentes, el Árbitro Único estima que también le asiste a la Arrendadora el derecho al reembolso del pago por ella efectuado, por concepto de arbitrio de limpieza pública del Inmueble correspondiente a los meses de febrero a octubre de 2018, ascendentes a la suma de S/63.00 (sesenta y tres y 00/100 Soles), al igual que por concepto de los recibos pendientes de los servicios de luz y agua, hasta la fecha de devolución del Inmueble, es decir, hasta el 31 de octubre de 2018.

101. En lo que concierne al extremo de la pretensión referida al reconocimiento de los intereses legales correspondientes, el Árbitro Único considera de aplicación lo dispuesto en el artículo 39.9 de la LCE, que indica lo siguiente:

"En caso de retraso en el pago por parte de la Entidad, salvo que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, esta reconoce al contratista los intereses legales correspondientes, debiendo repetir contra los responsables de la demora injustificada. Igual derecho corresponde a la Entidad en caso sea la acreedora."

102. En tal sentido, corresponde a la Entidad pagar, en favor de la Arrendadora, los intereses legales correspondientes a los siguientes conceptos, desde las fechas indicadas a continuación, hasta la fecha efectiva de pago⁸:

Concepto	Monto	Fecha de venc.	Observación
Renta febrero 2018	S/39,000.00	23/03/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Renta marzo 2018	S/39,000.00	17/04/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Renta abril 2018	S/39,000.00	18/05/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Arbitrios Limpieza Pública (Rec. 74742)	S/63.00	28/09/10	Fecha de pago

103. Por lo anterior, la segunda pretensión de la demanda se declarada fundada. A estos efectos, de deja constancia que, al no haber sido incorporada la suma de S/31,400.00 (treinta y un mil cuatrocientos y 00/100 Soles) indicada por la Demandante en su escrito de fecha 4 de febrero de 2019, correspondiente al presupuesto formulado por el señor Simón Hermoza

⁸ Se deja constancia que, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato, el vencimiento del plazo de la Entidad para efectuar los pagos requeridos por la Contratista fue fijado en 15 días posteriores a la entrega del voucher y/o comprobante de pago del impuesto respectivo.

Chacón, para el pintado y resanamiento del Inmueble, dentro de los alcances de las pretensiones de la demanda, carece de objeto pronunciarse al respecto.

E. RESPECTO AL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO:

104. El tercer punto controvertido, de acuerdo a la Orden Procesal N° 3, de fecha 10 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Tercera pretensión:

Determinar si corresponde o no la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, por la causal de incumplimiento injustificado de pago a cargo de la entidad del total de contraprestaciones respecto de las prestaciones efectivamente ejecutadas por el contratista.

E.1 POSICIÓN DE LA DEMANDANTE:

105. La Demandante ha sustentado su posición sobre este tercer punto controvertido, sosteniendo lo siguiente:

- 105.1 La Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco se encontraba en posesión del inmueble hasta el mes de octubre, según lo prueban las siguientes Constataciones Policiales:

- (a) Constatación Policial con N° de Orden 11408523, de fecha 11 de abril de 2018.
- (b) Constatación Policial con N° de Orden 11684665, de fecha 22 de mayo de 2018.
- (c) Constatación Policial con N° de Orden 12320708, de fecha 23 de agosto de 2018.
- (d) Constatación Policial con N° de Orden 12644765, de fecha 5 de octubre de 2018.

- 105.2 Conforme a la demandante, lo anterior evidencia el incumplimiento de la prestación por parte de la Demandada. Por consiguiente, existe una falta por parte de la Entidad, al no cumplir con su obligación de pago hasta la fecha de 31 de octubre de 2018, conforme al cláusula cuarta del Contrato, de forma injustificada. Ello conllevaría a que se resuelva el contrato, conforme a la Cláusula Décimo Primera y al numeral 5 del artículo 132° del Reglamento de la LCE.

E.2 POSICIÓN DE LA DEMANDADA:

106. Por su parte, la Demandante ha sustentado su posición respecto a este tercer punto controvertido, indicando que no resulta atendible una nueva resolución del Contrato, pues éste ha sido dejado sin efecto de forma unilateral y conforme al procedimiento previsto en el artículo 136° del Reglamento de la LCE.

E.3 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO:

107. De conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Primera del Contrato, *"Cualquiera de las partes puede resolver el contrato, de conformidad con el literal d) del inciso 32.3 del artículo 32º y artículo 36º de la Ley de Contrataciones del Estado, y el artículo 135º de su Reglamento. De darse el caso, LA ENTIDAD procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 136º del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado"*.
108. Si bien es cierto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 135.2 del Reglamento de la LCE, *"El contratista puede solicitar la resolución del contrato en los casos en que la Entidad incumpla injustificadamente con el pago y/u otras obligaciones esenciales a su cargo, pese a haber sido requerida conforme al procedimiento establecido en el artículo 136º"*, también es cierto que, en el caso de autos, la Contratista no concluyó el procedimiento contemplado en el artículo 136° del mismo Reglamento, el mismo que dispone que *"Si vencido dicho plazo el incumplimiento continúa, la parte perjudicada puede resolver el contrato en forma total o parcial, comunicando mediante carta notarial la decisión de resolver el contrato. El contrato queda resuelto de pleno derecho a partir de la recepción de dicha comunicación"*.
109. En efecto, mediante Carta Notarial notificada a la Entidad el 23 de marzo de 2018, la Contratista otorgó un plazo de 3 (tres) días hábiles para que cumpla con el pago del alquiler por el servicio de arrendamiento del Edificio, bajo apercibimiento de resolver el Contrato. Sin embargo, como ya se ha indicado, el 28 de marzo de 2018, es decir, antes de que el plazo otorgado por la Contratista a la Entidad quede vencido, ésta resolvió el Contrato, a través de la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, notificada por la vía notarial, mediante Oficio Oficio N° 470-2018-AFACGD-DDC-CUS/MC.
110. Dicho esto, debe tenerse en cuenta que, conforme a lo indicado en el numeral 87 de este laudo arbitral, el Árbitro Único ha declarado infundada la primera pretensión principal de la Demanda, dirigida a dejar sin efecto la resolución del Contrato, determinada por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, invocando

la causal prevista en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE. Bajo esta premisa, si el Contrato quedó resuelto, por incumplimiento de la Contratista, con fecha 28 de marzo de 2018, no corresponde declarar una nueva resolución del mismo, en mérito a las causales invocadas por la Demandante en su demanda arbitral. Por lo tanto, la tercera pretensión de la demanda debe ser declarada infundada.

F. RESPECTO AL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO:

111. Conforme a la Orden Procesal N° 3, de fecha 10 de diciembre de 2018, el cuarto punto controvertido es el siguiente:

Cuarta pretensión:

Determinar si corresponde o no efectivizar el pago a cargo de la Dirección Desconcentrada de Cultura de Cusco de los gastos de conciliación, honorarios arbitrales, costos, costas procesales y gastos arbitrales generados como consecuencia de la tramitación del presente proceso arbitral".

F.1 POSICIÓN DE LA DEMANDANTE:

112. De acuerdo a la posición de la Demandante con respecto a este cuarto punto controvertido, la Demandada no tiene sustento fáctico ni legal reconocible y, por ello, le corresponde asumir todos los gastos derivados de la controversia.

F.2 POSICIÓN DE LA DEMANDADA:

113. Por su parte, con respecto al mismo punto controvertido, la Demandada ha señalado que, como quiera que las pretensiones principales serán desestimadas, así como sus accesorias, no corresponde amparar el pago de gastos incoados por la Contratista.

F.3 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO:

114. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 73° de la Ley de Arbitraje, "El tribunal arbitral tendrá en cuenta a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, el acuerdo entre las partes. A falta de acuerdo, los costos serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, el tribunal arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias el caso".

115. Al respecto, es preciso indicar que, conforme al Convenio Arbitral contenido en el Contrato, se advierte que las Partes no arribaron a acuerdo alguno respecto a la imputación o distribución de los costos del arbitraje.
116. Asimismo, de acuerdo a la decisión del Árbitro Único referida en el numeral 87 de este laudo arbitral, éste considera válida la resolución del Contrato dispuesta por la Entidad en mérito a la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC de fecha 28 de marzo de 2018 y, por lo tanto, estima que la primera pretensión de la demanda, dirigida a que dicha resolución se deje sin efecto, debe ser declarada infundada. En el mismo sentido, para el Árbitro Único, la tercera pretensión de la demanda, dirigida a que se declare el Contrato resuelto por incumplimiento de la Entidad, también deberá declararse infundada, de acuerdo a lo señalado en el numeral 110 de este laudo arbitral. No obstante, el Árbitro Único también considera que la Demandada debe pagar la renta pactada por concepto de alquiler del Inmueble, así como los demás conceptos que son de su cargo conforme al Contrato, según lo indicado en el numeral 103 de este laudo arbitral y que, por lo tanto, la segunda pretensión de la demanda sí debe ser amparada. 11
117. Estando a lo anterior, el Árbitro Único considera que, en este arbitraje, no es posible sostener que existe una parte vencedora y otra parte vencida, dado que, a juzgar por el resultado del mismo, puede advertirse que ambas Partes han tenido razones atendibles para litigar en el fuero arbitral, luego de no haber podido resolver de manera directa las controversias sometidas al arbitraje, aún habiéndolas sometido previamente a un procedimiento de conciliación extrajudicial.
118. Asimismo, el Árbitro Único estima conveniente dejar constancia que, a su criterio, ambas Partes han contribuido para que el arbitraje sea conducido de manera eficiente y eficaz en términos de costos y tiempo, según lo dispone en numeral 5 del artículo 42° del Reglamento del Centro.
119. En tal sentido, atendiendo a las circunstancias antes descritas, el Árbitro Único estima que la cuarta pretensión de la demanda debe ser declarada infundada, debiendo los costos del arbitraje ser distribuidos de manera equitativa entre las Partes. En tal sentido, corresponderá a la Demandante y a la Demandada asumir en partes iguales los costos (honorarios arbitrales y gastos administrativos del Centro) correspondientes al arbitraje, así como los demás costos por servicios legales y otros incurridos o que se hubiera comprometido a pagar cada una de las Partes con ocasión del presente arbitraje, incluyendo los gastos derivados del procedimiento de conciliación extrajudicial previo al presente proceso arbitral.

Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL
Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino
Vs.
Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

120. A estos efectos, se deja constancia que, de acuerdo a los Registros del Centro, las Partes ya han cumplido con pagar las siguientes sumas totales, por los siguientes conceptos, incluyendo el IGV:

Gastos Administrativos	Honorario Arbitral
S/. 5,477.68	S/. 5,981.18

121. Asimismo, se deja constancia, que de acuerdo a los mismos registros, la Demandante y el Demandado han asumido dicho pago en partes iguales, por los siguientes conceptos, incluyendo el IGV, según el siguiente detalle:

Demandante/Demandado	Gastos Administrativos	Honorario Arbitral
Demandante: Carlos Antonio Zea / Sofía Angélica Salas (50%)	Pagó S/ 2,738.84	Pagó S/ 2,990.59
Demandado: Unidad Ejecutora MC-Cusco (50%)	Pagó S/ 2,738.84	Pagó S/ 2,990.59

XIII. DETERMINACIÓN DEL MONTO DE LA FIANZA PARA EL RECURSO DE ANULACIÓN:

122. Deberá tenerse en consideración que la controversia sometida arbitraje es una que se dicta bajo el imperio de la LCE, aprobada por la Ley N° 30225 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 344-2018-EF, las cuales disponen en sus artículos 45.22 y 239.1 respectivamente que, en el caso que sea el Contratista quien interponga el recurso de anulación de laudo arbitral, deberá garantizar lo dispuesto en el Laudo presentando la carta fianza bancaria, solidaria, incondicionada, irrevocable y de realización automática a primer requerimiento, con una vigencia no menor de seis (6) meses, debiendo ser renovada por todo el tiempo que dure el trámite del recurso; dicha carta fianza se otorga a favor de la Entidad, por una cantidad equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor de la suma que ordene pagar el laudo.
123. No obstante ello, se debe precisar que en el caso que sea la Entidad quien presente el recurso de anulación de laudo, conforme lo dispone el artículo 45.3 de la LCE, esta podrá hacerlo previa autorización del Titular respectivo, mediante resolución debidamente motivada, bajo responsabilidad, siendo esta facultad indelegable.

XIV. **FALLO:**

Considerando los argumentos anteriormente expuestos en la presente resolución, el Árbitro Único **RESUELVE** lo siguiente:

- PRIMERO:** **DECLÁRESE IMPROCEDENTE**, por extemporánea, la objeción formulada por la Demandante mediante escrito del 21 de enero de 2019, contra los medios probatorios presentados por el Demandado a través de su escrito del 26 de diciembre de 2018, los mismos que se considerarán incorporados al proceso, desde su fecha de presentación.
- SEGUNDO:** **DECLÁRESE INFUNDADA** la primera pretensión principal de la Demanda, dirigida a dejar sin efecto la resolución del Contrato N° 01-2018-DDC-C/MC, derivado de la Contratación Directa N° 001-2017-UEMC-C PARA EL ALQUILER DE LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES ÁREAS DE LA DIRECCIÓN DESCONCENTRADA DE CULTURA CUSCO, determinada por la Resolución Directoral N° 270-2018-DDC-CUS/MC, de fecha 28 de marzo de 2018, invocando la causal prevista en el numeral 1 del artículo 135° del Reglamento de la LCE.
- TERCERO:** **DECLÁRESE FUNDADA** la segunda pretensión principal; por consiguiente, **SE ORDENA** a la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco pagar, a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino, las siguientes sumas de dinero: (i) **S/74,225.80 (setenta y cuatro mil doscientos veinticinco y 80/100 Soles)** por concepto de rentas devengadas durante la vigencia del arrendamiento; (ii) **S/276,774.20 (Doscientos setenta y seis mil setecientos setenta y cuatro y 20/100 Soles)**, por concepto de prestaciones iguales a la renta pactada para el arrendamiento; (iii) **S/63.00 (sesenta y tres y 00/100 Soles)**, por concepto de reembolso del pago efectuado por la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino, correspondientes al arbitrio de limpieza pública del Inmueble correspondiente a los meses de febrero a octubre de 2018; sin perjuicio de la obligación de la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco de reembolsar los montos que la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas

Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL
Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino
Vs.
Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

Palomino hubiere pagado por concepto de los recibos pendientes de los servicios de luz y agua, hasta la fecha de devolución del Inmueble, es decir, hasta el 31 de octubre de 2018; dejándose constancia que, a efectos de que la Entidad pague a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino las sumas de dinero indicadas en los literales (i) y (ii) anteriores, ésta deberá entregar la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco el voucher y/o comprobante de pago respectivo, en caso no lo hubiere hecho aún. Asimismo, la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco deberá reconocer a favor de la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino los intereses legales correspondientes a los siguientes conceptos, desde las fechas indicadas a continuación, hasta la fecha efectiva de pago⁹:

Concepto	Monto	Fecha de vencimiento	Observación
Renta febrero 2018	S/39,000.00	23/03/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Renta marzo 2018	S/39,000.00	17/04/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Renta abril 2018	S/39,000.00	18/05/18	15 días posteriores a entrega del voucher
Arbitrios Limpieza Pública (Rec. 74742)	S/63.00	28/09/10	Fecha de pago

CUARTO: **DECLÁRESE INFUNDADA** la tercera pretensión principal.

QUINTO: **DECLÁRESE INFUNDADA** la cuarta pretensión principal de la demandada y, en consecuencia, se resuelve **ORDENAR** que cada una de las Partes asuma el 50% (cincuenta por ciento) de los costos (honorarios arbitrales y gastos administrativos del Centro) correspondientes al arbitraje, así como los demás costos por servicios legales y otros incurridos o que se hubiera comprometido a pagar cada una de las Partes con ocasión del presente arbitraje, incluyendo los gastos derivados del procedimiento de conciliación extrajudicial previo al presente proceso arbitral.


⁹ Se deja constancia que, de conformidad con la Cláusula Cuarta del Contrato, el vencimiento del plazo de la Entidad para efectuar los pagos requeridos por la Contratista fue fijado en 15 días posteriores a la entrega del voucher y/o comprobante de pago del impuesto respectivo.

Caso Arbitral N° 0305-2018-CCL
Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino
Vs.
Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura – Cusco

SEXTO: **DISPÓNGASE** que, en el caso que la Unidad Ejecutora del Ministerio de Cultura de Cusco interponga recurso de anulación de laudo, de conformidad con el numeral 45.3 de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones con el Estado, deberá previamente contar con la autorización del titular de la Entidad; bajo ese mismo concepto, en el caso la sociedad conyugal conformada por Carlos Antonio Zea Núñez y Sofía Angélica Salas Palomino interponga recurso de anulación de laudo, deberá garantizar la misma con una carta fianza bancaria, solidaria, incondicionada, irrevocable y de realización automática, con una vigencia no menor a seis meses, debiendo ser renovada por lo que dure el proceso, por el 25% del valor de la suma que se ordena pagar en el laudo.

SÉPTIMO: **DISPÓNGASE** que una copia del presente laudo sea remitida al Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE), considerando que el Contrato se sujeta a lo regulado por la Ley de Contrataciones del Estado.


Diego Fernando R. La Rosa González del Riego
Árbitro Único


María Isabel Simko
Secretaria Arbitral