

Exp. N° 2982-354-20

**LUZ INÉS SÁENZ BAZÁN VDA. DE DUÁREZ Vs. SERVICIO
NACIONAL DE CERTIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LAS
INVERSIONES SOSTENIBLES.**

LAUDO ARBITRAL

DEMANDANTE: Luz Inés Sáenz Bazán Vda. De Duárez (en adelante, la Sra. Saénz o la Demandante)

DEMANDADO: Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las inversiones sostenibles (en adelante la Entidad o el Demandado)

TIPO DE ARBITRAJE: Institucional y de Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL: Oswaldo Hunskopf Exebio (Presidente)
Pierina Guerinoni Romero
Alonso Bedoya Denegri

SECRETARIA ARBITRAL: Rudy Manuel Mancilla
Secretario Arbitral del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de PUCP.

ÍNDICE

I. EL CONVENIO ARBITRAL	4
II. DESIGNACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.....	5
III. NORMATIVIDAD APLICABLE AL ARBITRAJE.....	5
IV. SOBRE LOS GASTOS ARBITRALES:.....	6
V. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES ARBITRALES:.....	6
VI. AUDIENCIAS, ALEGATOS Y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.....	8
VII. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS	8
A. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.....	8
B. ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS DE LAS PARTES.....	12
C. VALORACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS.....	12
VIII. ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS	17
PRIMERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):.....	17
SEGUNDA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):	45
TERCERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):	47
CUARTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):.....	49
QUINTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA):.....	57
SEXTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA):.....	58
SÉPTIMA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL):	61

OCTAVA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):.....	66
NOVENA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL):.....	70
DÉCIMO PRIMERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):.....	73
DÉCIMO SEGUNDA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):.....	76
DÉCIMO CUARTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):.....	84
DÉCIMO QUINTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA QUINTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):.....	87
DÉCIMA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA QUINTA PRETENSIÓN PRINCIPAL):.....	90
IX. LAUDO:.....	91

Decisión N° 8

En Lima, a los 10 días del mes de enero de 2022, el Tribunal Arbitral luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas, escuchados los argumentos sometidos a su consideración y deliberando en torno a las pretensiones planteadas en la demanda, dicta el siguiente laudo para poner fin, por decisión de las partes, a la controversia planteada.

I. EL CONVENIO ARBITRAL

1. Se encuentra contenido en la Cláusula Décimo-Octava del Contrato N°014-2019-SENACE suscrito en fecha 30 de octubre de 2019.

“CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: 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 la parte tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo caducidad previsto en los artículos 145, 166, 158, 168, 173, 200 y 171 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado o, su defecto, en el inciso 45.2 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.

El arbitraje será institucional y que el Tribunal Arbitral esté compuesto por 3 árbitros para asegurar la imparcialidad y en buen proceder.

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 al arbitraje, en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a 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.”

2. Conforme a dicha cláusula el presente arbitraje es organizado y administrado por el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú conforme el Reglamento de Arbitraje PUCP 2017 (en adelante, el Reglamento) y en forma supletoria el Decreto Legislativo N° 1071, decreto legislativo que norma el arbitraje (en adelante, simplemente LA).

II. DESIGNACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

3. Mediante la Solicitud de Arbitraje, de fecha 7 de octubre de 2020, de conformidad con el artículo 14 del Reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante, «Centro de Arbitraje»), la Sra. Saénz solicitó el inicio del proceso arbitral. Para lo cual La Corte de Arbitraje designó como su árbitro de parte al doctor Alonso Bedoya Denegri, quien aceptó el cargo de árbitro.
4. Mediante escrito, de fecha 28 de octubre de 2020, SENACE, en respuesta a lo señalado por la Sra. Sáenz, contestó la solicitud de arbitraje y designó como su árbitro de parte a la doctora Pierina Mariela Guerinoni Romero, quien aceptó el cargo de árbitra.
5. Mediante correo electrónico de fecha 17 de diciembre de 2020, los árbitros Alonso Bedoya Denegri y Pierina Mariela Guerinoni Romero informaron que habían procedido a designar al doctor Oswaldo Hundskopf Exebio, como presidente del Tribunal Arbitral.

III. NORMATIVIDAD APLICABLE AL ARBITRAJE

6. De acuerdo al convenio arbitral, en el presente arbitraje se aplicará el Reglamento de Arbitraje del Centro, la Ley de Contrataciones con el Estado

(Ley N°30225, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó mediante Decreto Supremo N° 082-2019-EF), y su Reglamento (aprobado por Decreto Supremo N°344-2018- EF), y en forma supletoria, el Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el arbitraje, así como por las normas de derecho público y las de derecho privado; manteniendo obligatoriamente este orden de preferencia en la aplicación del derecho.

7. Asimismo, en caso de discrepancias de interpretación o de insuficiencia de las reglas que anteceden, el Tribunal Arbitral resolverá en forma definitiva, del modo que considere apropiado.

IV. SOBRE LOS GASTOS ARBITRALES:

8. Mediante la Comunicación de Secretaría Arbitral, notificada en fecha 25 de marzo de 2021 se efectuó la liquidación de los gastos arbitrales conforme lo siguiente:

Concepto	Monto
Honorarios del Tribunal Arbitral	S/. 46,092 neto para el tribunal arbitral (S/ 15, 364 neto para cada árbitro).
Tasa administrativa del Centro	S/. 15,232 más IGV.

9. Dichos montos fueron cancelados en partes iguales por cada una de las partes.

V. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ACTUACIONES ARBITRALES:

10. Mediante Decisión N° 1, de fecha 24 de marzo de 2021, se dispuso las direcciones de correo electrónico a las cuales se notificará las decisiones y resoluciones, se informó los correos electrónicos a los cuales las partes deben enviar sus escritos, se estableció que las reglas aplicables al presente caso serían las contenidas en el Reglamento de Arbitraje PUCP (en adelante,

el Reglamento) en el marco del Estado de Emergencia por Covid-19. Asimismo, en dicha comunicación se otorgó al Demandante el plazo de diez (10) días hábiles para presentar su demanda y quince (15) días hábiles para acreditar el registro de la instalación del SEACE.

11. Mediante Decisión N° 2, de fecha 05 de mayo de 2021, se admitió a trámite la demanda y se tuvo por ofrecidos los medios probatorios presentados por la Demandante. Mediante la misma se corrió traslado de la demanda a la Entidad para que la contesten y/o presenten reconvención de ser el caso.
12. Mediante Decisión N° 3, de fecha 9 de agosto de 2021, se tuvo contestada la demanda y se admitieron los medios probatorios ahí adjuntados, se dispuso poner en conocimiento a la Sra. Sáenz de la contestación, se admitió a trámite la reconvención presentada por SENACE y se corrió traslado de esta, para que en un plazo de diez (10) días hábiles, la Sra. Sáenz manifieste lo conveniente a su derecho, así como también se tuvo presente la renuncia del abogado Aníbal Torres a la defensa del demandante.
13. Mediante Decisión N° 4, de fecha 01 de septiembre de 2021, se tuvo por contestada la reconvención de SENACE, se determinó las cuestiones controvertidas del arbitraje, y se tuvo por ofrecidos los medios probatorios de la Demanda, de la Contestación de Demanda y de la Reconvención, así como también se dispuso que la secretaría arbitral coordine la fecha de la Audiencia de Ilustración de Hechos y Sustentación de Posiciones.
14. Mediante Decisión N° 5 de fecha 20 de setiembre de 2021 se dispuso citar a las partes a la Audiencia Única de Ilustración de Hechos y Sustentación de Posiciones para el día 19 de octubre de 2021 a las 10:00 am a través de la Plataforma Zoom.
15. Mediante Decisión N°6 de fecha 25 de octubre de 2021 se dispuso a tener por cumplida la presentación de documentos de SENACE solicitada por el Tribunal Arbitral en Audiencia de Ilustración de Hechos y Sustentación de Posiciones, se declaró el cierre de las actuaciones arbitrales y se fijo el plazo para laudar en 40 días desde el día 25 de octubre, prorrogable por 10 días.

16. Mediante Decisión N° 7 de fecha 2 de diciembre de 2021, se prorrogó el plazo para emitir el Laudo Arbitral en diez (10) días hábiles, contado desde el día siguiente del vencimiento del plazo original, conforme al artículo 53 del Reglamento de Arbitraje. Asimismo, se precisó que, durante el plazo anteriormente indicado, las partes no podrían presentar escrito alguno, salvo requerimiento expreso efectuado por el Tribunal Arbitral.

VI. AUDIENCIAS, ALEGATOS Y CIERRE DE INSTRUCCIÓN

17. Con fecha 25 de octubre de 2021, se llevó a cabo la Audiencia de Ilustración de Hechos y Sustentación de Posiciones, con citación de ambas partes. El registro de audio de la Audiencia fue debidamente notificado a ambas partes.
18. En Audiencia, se le concedió SENACE plazo de tres (3) días hábiles para que, cumpla con la presentación de documentos, entre ellos, en los que conste que el titular de la Entidad delegó a la Oficina de Administración la facultad de reducir prestaciones. A este efecto, con fecha 20 de octubre de 2021 presentó lo requerido y cumplió con el mandato efectuado por el Tribunal Arbitral.
19. Posteriormente, mediante Decisión N° 6 de fecha 25 de octubre de 2021, se tuvo por cumplido el mandato y asimismo, se decretó el cierre de la instrucción, y se fijó el plazo para laudar conforme a las reglas del proceso.

VII. FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS, ADMISIÓN Y ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

A. FIJACIÓN DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

20. Mediante Decisión N°4, de fecha 1 de septiembre de 2021, se determinaron las cuestiones controvertidas del presente arbitraje conforme a lo siguiente:

Respecto de la demanda:

- i. **Primera cuestión controvertida (referida a la primera pretensión principal):** Determinar si corresponde o no declarar la nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020.
- ii. **Segunda cuestión controvertida (referida a la primera pretensión accesoria a la primera pretensión principal):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE como renta mensual la suma de S/212,105.76, hasta la conclusión del contrato de arrendamiento.
- iii. **Tercera cuestión controvertida (referida a la segunda pretensión accesoria a la primera pretensión principal):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE, en calidad de lucro cesante, la suma de S/513,948.54 y por los demás meses que se devenguen hasta el momento del pago, más los intereses legales.
- iv. **Cuarta cuestión controvertida (referida a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal):** Determinar si corresponde o no declarar la nulidad parcial de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, que dispone la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, “Contratación del servicio de arrendamiento de un solo inmueble para el SENACE”, en el extremo que excede el 25% de dichas prestaciones.
- v. **Quinta cuestión controvertida (referida a la primera pretensión accesoria a la pretensión subordinada):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE pagar como renta mensual la suma de S/159,079.32 hasta la conclusión del contrato de arrendamiento.

- vi. **Sexta cuestión controvertida (referida a la segunda pretensión accesoria a la pretensión subordinada):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE, en calidad de lucro cesante, la suma de S/142,763.46 y por los demás meses que se devenguen hasta el momento del pago, más los intereses legales.
- vii. **Séptima cuestión controvertida (referida a la segunda pretensión principal):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE la suma de S/97,359.32.
- viii. **Octava cuestión controvertida (referida a la tercera pretensión principal):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar la suma de S/37,039.74 a favor de la DEMANDANTE, por la renta de los diecinueve (19) días del mes de setiembre del 2020, más los intereses legales.
- ix. **Novena cuestión controvertida (referida a la cuarta pretensión principal):** Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE la suma de S/104,560.12 por la renta mensual del área de 249.66 m² del Piso N° 1 y por los demás meses que se devenguen hasta la entrega efectiva de la referida área usada, más los intereses legales.
- x. **Décima cuestión controvertida (referida a la quinta pretensión principal):** Determinar a cuál de las partes y en qué proporción corresponde asumir las costas y costos derivados del presente proceso arbitral.

Respecto de la reconvención:

- xi. **Décimo primera cuestión controvertida (referida a la primera pretensión principal de la reconvención):** determinar si corresponde o no ordenar a la DEMANDANTE la devolución a SENACE de la

suma de S/ 146,842.45 deducida de la garantía entregada a la suscripción del Contrato N° 014-2019-Senace.

- xii. **Décimo segunda cuestión controvertida (referida a la segunda pretensión principal de la reconvención):** determinar si corresponde o no disponer que el consumo de energía eléctrica de los suministros 1605993 y 1805264 a partir del 5 de setiembre de 2020, deben ser asumidos porcentualmente por SENACE y la DEMANDANTE.
- xiii. **Décimo tercera cuestión controvertida (referida a la tercera pretensión principal de la reconvención):** determinar si corresponde o no disponer que el monto del mantenimiento en general debe ser asumido en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato; asimismo, si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de S/ 30,597.46 por concepto de mantenimiento en general y los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.
- xiv. **Décimo cuarta cuestión controvertida (referida a la cuarta pretensión principal de la reconvención):** determinar si corresponde o no disponer que el monto del mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores debe ser asumidos en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato y si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de S/ 3,433.25 así como los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.
- xv. **Décimo quinta cuestión controvertida (referida a la quinta pretensión principal de la reconvención):** determinar si corresponde o no disponer que el monto del pago de arbitrios deberá ser asumidos en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato; y si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de

S/ 4,012.74 así como los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.

B. ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS DE LAS PARTES

21. El Tribunal Arbitral procedió con la etapa de saneamiento probatorio durante la cual, y luego de resolver las cuestiones probatorias, admitió los siguientes medios probatorios ofrecidos por las partes.
22. Primero: Respecto de los medios probatorios ofrecidos por el Demandante, en el acápite “10. Anexos” en su escrito de demanda presentado con fecha 26 de marzo de 2021, el Tribunal Arbitral dispuso tener presente y por actuadas las pruebas documentales presentadas en su escrito de demanda.
23. Segundo: Respecto de los medios probatorios ofrecidos por la Demandada, en el acápite “IV. Medios Probatorios” en su escrito de contestación de demanda y reconvenCIÓN presentado el 27 de mayo del 2021, el Tribunal Arbitral dispuso tener presente y por actuadas las pruebas documentales presentadas en su escrito de demanda.

C. VALORACIÓN DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

24. Corresponde al Tribunal Arbitral señalar los siguientes puntos: i) Que, el presente proceso arbitral se deriva de la cláusula Décimo Cuarta del Contrato; ii) que, el Demandante presentó su escrito de demanda dentro de los plazos establecidos y ejerció plenamente su derecho al debido proceso; iii) que, la Demandada, contestó la demanda dentro de los plazos establecidos y ha ejercido su derecho de defensa, iv) que, ambas partes contaron con las mismas oportunidades para ofrecer sus medios probatorios, así como para ejercer plenamente su derecho de defensa. v) que en ningún momento se impugnó o reclamó contra las disposiciones de procedimiento vi) que, el Tribunal Arbitral ha procedido a laudar dentro de los plazos legales y acordados con las partes durante el proceso arbitral.
25. En consecuencia, habiéndose cumplido con los presupuestos procesales y no existiendo vicio alguno al respecto que afecte la validez del proceso, el

cual se ha desarrollado cumpliendo todas sus etapas, el Tribunal Arbitral emite el Laudo correspondiente conforme a los siguientes términos.

26. El presente laudo se expide de conformidad con lo señalado en la Ley de Arbitraje. Estando a lo dispuesto en la mencionada ley, el Tribunal Arbitral advierte a las partes que la valoración de las pruebas en que se sustenta la decisión y los fundamentos de hecho y de derecho para admitir o rechazar las respectivas pretensiones y defensas de las partes se van a desarrollar en forma conjunta en los considerandos del presente laudo.
27. La valorización de los medios probatorios aportados por las partes, el Tribunal Arbitral deja expresa constancia que en el presente proceso arbitral se ha actuado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43º 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”

28. Además, el Tribunal Arbitral señala que constituye un criterio unánimemente aceptado que los jueces y árbitros no están obligados a exponer y refutar en sus sentencias todos y cada uno de los argumentos de las partes ni a reseñar el modo en que ha ponderado todas y cada una de las pruebas producidas.¹

¹ Palacio, Lino E. y Alvarado Velloso, Adolfo: Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Explicado y anotado jurisprudencial y bibliográficamente, ed. Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires- Santa Fe, 1992, tomo 5, comentario al artículo 163, P. 406.

El Tribunal Constitucional ha confirmado este criterio, al señalar “En primer lugar, expedida por los emplazados, obrante a fojas veintitrés, según se desprende de la sentencia el Tribunal Constitucional considera que no se ha violado el derecho a la motivación de las resoluciones judiciales. En Efecto, como antes se ha expresado, dicho atributo no garantiza que el juzgador tenga que pronunciarse pormenorizadamente sobre cada uno de los extremos en los que el actor apoyó parte de su defensa procesal. Es suficiente que exista una referencia explícita a que no se comparten los criterios de defensa o que los cargos imputados al acusado no hayan sido enervados con los diversos medios de prueba actuados a lo largo del proceso, lo que cumple con efectuarlo la sentencia cuestionada, especialmente en el tercer considerando” (Expediente N° 1230-2002-HC/TC, FJ 13).

29. La eventual ausencia de mención en este laudo de algún argumento, pieza o fundamento indicado por las partes no implica, empero, que el Tribunal Arbitral haya dejado de sopesar y meritar todos los elementos de juicio relevantes que le han sido aportados.
30. Que, los medios probatorios deben tener por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, generar certeza en los árbitros respecto de las afirmaciones sobre los hechos y fundamentar sus decisiones, conforme a los principios generales de la prueba; Necesidad, Originalidad, Pertinencia y Utilidad de la Prueba, junto con una valoración conjunta de los mismos.
31. Esto se encuentra recogido en el artículo 43º del Decreto Legislativo N° 1071 que regula el Arbitraje, otorgando a los Árbitros, de manera exclusiva, la facultad plena de determinar el valor de las pruebas; asimismo, el artículo 48 del Reglamento de Arbitraje del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú determina que el Tribunal Arbitral decide de manera exclusiva, la admisibilidad, la pertinencia, actuación y el valor de las pruebas.
32. Que, la Carga de la Prueba constituye una regla de juzgamiento en sede arbitral y judicial, se encuentra recogida en nuestro ordenamiento jurídico en el artículo 196º del Código Procesal Civil, Al respecto, el Tribunal Arbitral debe señalar que, en el presente arbitraje, se mantiene la carga de la prueba del Demandante respecto de sus afirmaciones sobre los hechos. En este contexto, y como resulta evidente, se realizará la valoración conjunta únicamente sobre las pruebas aportadas por la parte Demandante.

“Artículo 196º.- Carga de la prueba.-

En igual sentido: “*si bien, como ha establecido este tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuesta a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la “insuficiencia” de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo*” (Expediente N° 03864-2014-PA/TC, FJ 27).

Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos”.

33. Que, conforme se ha indicado anteriormente en materia de probanza todo aquel que alega un hecho debe de probarlo, sin perjuicio de que el Tribunal Arbitral pueda solicitar y actuar pruebas adicionales si considera que lo requiere. A tales efectos, el Tribunal Arbitral a lo largo del arbitraje ha analizado la posición del Demandante, así como las alegaciones y las pruebas que ha aportado al presente. Del mismo modo el Tribunal Arbitral ha analizado la posición de la Demandada, así como las alegaciones y las pruebas que ha aportado al proceso.
34. Que, el ordenamiento jurídico peruano, en lo que se refiere al cumplimiento de los contratos, establece que los contratos son obligatorios para las partes y que deben cumplirse y respetarse escrupulosamente.
35. Por tanto, es preciso dejar claramente establecido que este como todos los casos que se sustentan en un contrato debe ser resuelto con sujeción al principio de la autonomía de las partes que, en forma fundamental, inspira el derecho contractual, principio que ha sido recogido en el artículo 62º de nuestra Constitución Política.
36. En tal sentido, los artículos 1352º, 1354º y 1356º del Código Civil consagran los principios de consensualidad, libertad contractual y carácter obligatorio de las disposiciones contractuales. Al respecto, el artículo 1361º del Código Civil declara como principio rector que ‘los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos’ y el artículo 1362º del mismo cuerpo normativo prescribe que ‘los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes’.
37. Del mismo modo, debe tomarse en cuenta el artículo 1352º del Código acotado que establece que ‘los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos casos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad’; en igual

sentido, el artículo 1373º del citado cuerpo normativo dispone que “el contrato queda perfeccionado en el momento y lugar en que la aceptación es conocida por el oferente”.

38. Todas estas disposiciones consagran el principio jurídico rector de la contratación establecido en el derecho común (*pacta sunt servanda*), que, como es bien sabido constituye la base del derecho obligacional y contractual que compromete a las partes a cumplir de buena fe las obligaciones pactadas de un contrato.
39. Los principios de fuerza obligatoria del contrato, buena fe y común intención de las partes sostienen que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos, presumiéndose legalmente que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes. En tal sentido, quien niega dicha coincidencia debe probarla.
40. Que, conforme a la demanda y la contestación y reconvención se ha fijado la controversia y por tanto los temas que serán materia del laudo.
41. Siendo ello así, corresponde al Tribunal Arbitral establecer la secuencia lógica del presente Laudo mediante la exposición ordenada del criterio del Tribunal Arbitral respecto a cada una de las pretensiones postuladas, atendiendo no solo a la argumentación propuesta por las partes sino también analizando las pruebas ofrecidas y actuadas respecto a cada una de dichas pretensiones.
42. Que, a los efectos de valorar las pruebas aportadas al presente proceso arbitral, que es uno de Derecho, debe tenerse en cuenta que la carga de la prueba corresponde a quien alega determinado hecho. Asimismo, la prueba tiene por objeto que la parte interesada acredite ante el juzgador los hechos que invoca en la sustentación de su posición para crear certeza respecto de ellos. A este respecto, la doctrina señala que:

“La noción vulgar o corriente de probar la recoge y tecnifica la ley para que las partes interesadas en un litigio sepan a qué atenerse en cuanto al modo de hacerlo (...) probar es averiguar la verdad de una cosa, justificarla, hacerla presente (...).

Es obvio que haya diferencia entre la prueba social y la prueba jurídica, dadas las sanciones o consecuencias que el derecho establece si se da o no se da la prueba del hecho o del acto jurídico, verbigracia, la cosa juzgada, que socialmente no existe. En sentido legal la prueba no es una demostración cualquiera, sino a través de ciertos medios y procedimientos que la ley del proceso prescribe, permite o prohíbe, con mayor o menor severidad según los varios pueblos (...).

Todo medio que pueda alcanzar el doble fin de hacer conocido del juez un hecho, es decir, darle conocimiento claro y preciso de él, y juntamente darle la certeza de la existencia del hecho, es un medio de prueba.

Como el juez ignora los hechos, pero las partes interesadas si lo conocen, pues lo han creado y los han vivido; deben hacérselos conocer de tal manera que el conocimiento le produzca certeza en su criterio.”²

43. De la revisión de la demanda, las pruebas aportadas y las posteriores actuaciones en el marco del presente proceso arbitral, el Tribunal Arbitral tiene la siguiente posición respecto al presente caso arbitral:

VIII. ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

PRIMERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no declarar la nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020.

Posición del Demandante:

² ROCHA ALVIRA, Antonio. “De la prueba en el Derecho”. Medellín. Biblioteca Jurídica DIKE. 1990; págs. 19 y 21.

44. La demandante señala que, en primer lugar, es preciso referir al concepto de obligaciones indivisibles señalando la imposibilidad de cumplimiento parcial de estas. En ese sentido, cita la Opinión N° 156-2016/DTN de fecha 23 de setiembre de 2016, la cual señala que el criterio de diferenciación entre las obligaciones divisibles e indivisibles se encuentra en la naturaleza de prestación.
45. Asimismo, la demandante menciona el artículo 15 de la Ley de Contrataciones del Estado, según la cual toda Entidad debe programar anualmente los requerimientos de servicios necesarios para sus objetivos y actividades, así también, según el artículo 16.1 de la Ley, la Entidad es la encargada de formular los términos de referencia bajo lo que establece el artículo 29.1 de la misma Ley.
46. En ese sentido, la demandante manifiesta que, bajo los términos del artículo 138.1 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, las bases del proceso de selección recogen los términos de referencia de los servicios definidos por el área usuaria y que, siendo ello así, la Entidad debe respetar las condiciones previstas en los términos de referencia para la prestación del servicio, lo cual ha sido suscrito por la Opinión N° 162-2015/DTN del 16 de octubre del 2015.
47. Dado que el cuestionamiento principal, tal como lo entiende la demandante, recae en la reducción de las prestaciones del contrato, trae a colación el artículo 34 y el artículo 157 de la Ley y el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado. Teniendo en cuenta ello, la demandante señala que sí es posible modificar el contrato sin afectar el equilibrio económico financiero. Entonces, para la demandante, si se verificara que el contrato contiene obligaciones indivisibles, de modificarse el mismo, indefectiblemente, se distorsionará su finalidad y los términos de referencia, lo que contravendría el art. 34.1 de la Ley y art. 157.1. del Reglamento.
48. Entonces, señala que, si una Entidad realizara un acto administrativo mediante el cual autoriza la modificación de un contrato con obligaciones indivisibles, tal y como lo ha hecho el SENACE, distorsiona su finalidad, lo

cual implicaría su nulidad por contravenir a la Ley de Contrataciones y su Reglamento, y por contener una motivación defectuosa al haberse dictado una decisión no conforme al ordenamiento jurídico. La demandante toma como base legal los incisos 1 y 2 del artículo 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo General (en adelante, LPAG), así como el inciso 4 del artículo 3 del mismo cuerpo normativo.

49. La demandante advierte que también debe entenderse como un supuesto de motivación defectuosa cuando al notificar la resolución que autoriza la reducción de las prestaciones del contrato, la Entidad no adjunta los informes que sirvieron como fundamento de esa decisión conforme lo señala el artículo 6 inciso 2 de la LPAG. Es por ello que, si se acredita esa omisión, correspondería declarar su nulidad.
50. En ese sentido, la demandante señala que toda Entidad debe respetar la finalidad del contrato y los términos de referencia, de igual manera en caso pretenda modificar las condiciones contractuales.
51. Ahora bien, respecto a la indivisibilidad de las prestaciones del contrato materia de la presente controversia, se tiene que el 29 de octubre de 2019, la Gerente General de SENACE emitió la Resolución de Gerencia General N° 39-2019-SENACE-GG, en la que resuelve: “Aprobar la contratación directa del servicio de arrendamiento de un inmueble para el Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles-SENACE”, conforme a los términos de referencia, con la Sra. Sáenz.
52. La demandante detalla que el SENACE requería de un edificio para el funcionamiento de este como local institucional y que por ello decidieron arrendar un solo edificio. Entonces, debe entenderse que el SENACE en esencia requería contar con un edificio en su integridad para que lo use como local institucional. Incluso el mismo contrato fue denominado: “Contratación del Servicio de Arrendamiento de un solo inmueble para el SENACE”.

53. Asimismo, la demandante advierte que su oferta fue completa pues contaba con un sótano, una azotea, 8 pisos para oficinas, y 1 piso para atención al público, arrojando un área total de 3.956.44 m² y que si su oferta no hubiera sido completa, el SENACE» no hubiera aprobado la contratación directa ni formalizado el respectivo contrato.
54. Adicionalmente, señala que el hecho de que SENACE cuente con un edificio como local institucional permitiría que la Entidad fuera ubicada e identificada y que, a la fecha de interposición de la demanda, SENACE continúa utilizando las instalaciones del edificio como mesa de partes, ambiente de espera, área destinada para el personal de seguridad y otros.
55. Entonces, la demandante reitera que SENACE requería un edificio en su integridad y que la prestación derivada del contrato consistía en esencia en arrendar la integridad del edificio de propiedad de la Sra. Sáenz, de lo cual se desprende que estamos ante una obligación indivisible, pues el edificio no podía ser arrendado por pisos o solo parte de ellos.
56. La tesis por la cual la demandante afirma que la obligación contenida en el contrato era indivisible, se sostiene además porque si se observa la reducción impuesta por elSENACE, esta ha alterado los propios términos de referencia del contrato lo cual resulta ilegal, dado que ello implicaría retrotraer la contratación a los actos preparatorios del proceso de contratación directa ya que únicamente en esa etapa se hubiera permitido su modificación, incluso con previa aprobación del área usuaria, según el 29.11 del Reglamento de la LCE. Asimismo, el órgano encargado de llevar a cabo el proceso de contratación directa estaba impedido de alterar, cambiar o modificar la información del expediente de contratación bajo el artículo 43.3 del Reglamento de la LCE.
57. Entonces, se tiene que los términos de referencia únicamente pueden ser modificados en la etapa preparatoria, la demandante señala que ello sucede en razón a que para que participen los proveedores, deben conocer la descripción, condiciones y detalles del servicio que la Entidad desea contratar, a fin de que sus ofertas se adecúen y cumplan al menos con los

requerimientos mínimos exigidos, caso contrario, toda oferta que carezca de ello será descalificado, por lo que no se le otorgará la buena pro y no se formalizará contrato alguno.

58. De manera posterior, la demandante ha adjuntado un par de cuadros en donde se puede apreciar que con la reducción si se ha modificado los términos de referencia:

TÉRMINOS DE REFERENCIA	OFERTA GANADORA	CON LA REDUCCIÓN
"el inmueble cedido en arrendamiento sea un edificio (...) con falso cielo raso en todo el edificio a excepción de los sótanos y la azotea".	<ul style="list-style-type: none"> - Edificio con falso cielo raso en su totalidad. - Edificio con azotea y sótano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ha eliminado el uso de la azotea.
<ul style="list-style-type: none"> - El edificio para contratar deberá tener de 3,000.00 a 5,500.00 mts². El área podrá estar distribuida en varios pisos (mínimo 08 pisos para oficina), ubicados en un único local. - El inmueble debe contar con un área mínima de 250m² en la azotea. 	<ul style="list-style-type: none"> - Área = 3,956.44 m². - 8 pisos para uso de oficinas. - 412.32 m² de azotea. 	<ul style="list-style-type: none"> - Área = 2,609.02 m². - Solo 6 pisos son usados para oficinas. - Ha eliminado el uso de la azotea.
"Instalaciones Sanitarias, (...) entre los pisos 3ero y 9no debe contar como mínimo con 04 baños, 02 para varones y 02 para mujeres por piso.	<ul style="list-style-type: none"> - Los pisos 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9, contaban con dos baños para mujeres y dos para varones. 	<ul style="list-style-type: none"> - El uso de los pisos 7^{mo} y 8^{vo} (pisos ubicados entre el 3^{ero} y 9^{no}), se ha eliminado.

TÉRMINOS DE REFERENCIA	CON LA REDUCCIÓN	OBSERVACIONES
Se requería un área mínima total de 3,000.00 y como máximo 5,500.00 m² .	Requieren un área de 2,609.02 m² .	No se respeta el mínimo del área requerida, esto es, 3,000 m² .
Se requería un mínimo de 08 pisos para oficinas.	Requieren 06 pisos para oficinas.	No se respeta el mínimo de 08 pisos requeridos.
Se requería un Edificio con una azotea de un área mínima de 250m² .	No requieren azotea.	No solo no se respeta el área mínima de la azotea, sino que ni siquiera ya se contempla que el edificio cuente con azotea.
Se requería que entre los pisos 3ero y 9no , cada piso cuente con un mínimo con 04 baños, 02 para varones y 02 para mujeres.	No requieren los pisos 7^{mo} y 8^{vo} , los cuales sí contaban con dos baños para varones y dos para mujeres.	No se respeta el hecho de haber puesto en disposición todos los pisos que van del 3ero al 9no , con los 4 baños requeridos por cada piso.

59. La demandante señala que, la Entidad no ha respetado los términos de referencia, pues los ha modificado arbitrariamente, ocasionando que se distorsione la finalidad del contrato, afectando con ello el equilibrio económico financiero en perjuicio de la demandante, contraviniendo con ello el art. 34.1 de la Ley de Contrataciones del Estado y el art. 157.1 del Reglamento, normativa en la que el SENACE fundamentó la modificación contractual.
60. Asimismo, la demandante advierte que ha sido el mismo SENACE quien ha reconocido que resultaba imposible aplicar unilateralmente la reducción de las prestaciones contractuales. Así lo expresa en su Carta N° 352-2020 SENACE-GG/OA fechada el 04 de agosto de 2020. Es decir, para la demandante, el SENACE admitió que no resultaba aplicable la reducción unilateral del contrato, pero como requerían que sí sea indefectiblemente modificado encontraron como única vía la aplicación del art. 34 inciso 10 de la Ley de Contrataciones del Estado, no obstante, dado que para aprobar ello era imprescindible el acuerdo entre ambas partes, lo cual no ocurrió, debido a que justamente su propuesta de modificación estaba destinada a alterar los elementos determinantes del objeto el contrato, esto es, su finalidad y las condiciones de los términos de referencia, lo cual se encuentra proscrito en la norma en la que precisamente, se pretendían amparar.
61. En ese sentido, la demandante señala que es ilegal que una Entidad unilateralmente modifique un contrato alterando los elementos determinantes de su objeto, más aún si se practica una reducción cuando ni siquiera ello resultaba aplicable.
62. Sobre este extremo, la demandante advierte que el Tribunal Arbitral deberá pronunciarse sobre lo siguiente. i) Si era legal reducir las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE aplicando el art. 34 inciso 1 de la Ley de Contratciones del Estado y art. 157 inciso 1 del Reglamento; y, ii) Si el «SENACE» podía modificar unilateralmente dicho contrato alterando los términos de referencia del contrato y la oferta ganadora.

63. Por otro lado, la demandante señala que otro aspecto que refuerza su posición es el hecho de que al propio SENACE le resulta imposible ejecutar la reducción que impuso dado que aun no ha cumplido con devolver los espacios a los que se comprometió, entre ellos, los pisos N° 7, N° 8 y N° 10, iba a devolver 249.66 m² de los 307.12 m² correspondientes al piso N° 1.
64. Puntualmente, sobre el piso N° 1, la demandante manifiesta que desde el inicio del contrato se puso a disposición del Senace un área arrendable de 307.12 m² de ese piso, en él, se encuentran los ascensores, y es donde Senace instaló su mesa de partes, mobiliario para su seguridad, y en general lo usa para atender a su público usuario, por lo que tiene colocados sus paneles informativos, y demás distintivos.
65. Sin embargo, con la reducción el SENACE debía devolver 249.66 m², es decir, únicamente debía quedarse con 57.46 m² del Piso N° 1, lo cual no ha sucedido dado que el demandado sigue utilizando el área en su totalidad. La demandante sostiene que ello es en razón a que ambas áreas no pueden ser delimitadas por resultar materialmente imposible y que el SENACE no previó ello antes de aplicar la reducción contractual.
66. Lo anterior, hace imposible que se puedan arrendar los pisos 7, 8 y 10 a otras personas dado que resulta difícil hacerlo cuando todo el primer piso se encuentra ocupado por el SENACE y no existe espacio libre destinado a su personal encargado de recepción que contratará, es por ello que potenciales arrendatarios declinan de arrendar dichos pisos, lo que ocasiona un perjuicio económico para la demandante.
67. Aunado a lo anterior, se tiene que manifestantes llegaron a las afueras de las instalaciones del SENACE manifestando su disconformidad por la aprobación del estudio de impacto ambiental del proyecto “Ampliación de la Zona Operativa Portuaria Etapa 1 del Terminal Portuario Multipropósito de Chancay”. La demandante sostiene que es en razón a esa manifestación que un potencial arrendatario desistió de alquilar alguno de los pisos que fueron materia de devolución en tanto se conoce que esas

manifestaciones son recurrentes y no deseaba poner en riesgo su tranquilidad y seguridad.

68. Situaciones como la descrita generan dificultad para arrendar y es por ello que la demandante tuvo que contratar a una empresa profesional dedicada a la intermediación inmobiliaria para incrementar las posibilidades de arriendo de dichos pisos.
69. Agrega la demandante que el SENACE continúa usando arbitrariamente el piso en su totalidad y que, con ello, causa daños y perjuicios a la Sra. Saenz, pese a que reiteradamente se le ha solicitado a la Entidad que retire sus enseres institucionales que se encontraban en distintas áreas del primer piso.
70. Por otro lado, la demandante señala que debe tenerse en cuenta que la aplicación de la reducción de las prestaciones no se condice con el plazo establecido en el Decreto Legislativo N° 1505.
71. Según sostiene la demandante, existe incongruencia entre la parte considerativa y resolutiva de la cuestionada Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, dado que en el cuarto parrafo de la parte considerativa invoca el artículo 2 del Decreto Legislativo 1505, el cual establece que las entidades publicas se encuentran autorizadas para emplear el trabajo remoto hasta el 31 de diciembre de 2020 con el fin de evitar contagios de Covid 19. Como el trabajo remoto fue implementado en el SENACE, la Entidad decidió devolver a la arrendadora áreas que ya no estarían usando.
72. Sin embargo, en la parte resolutiva se señala que la reducción operaría desde el 5 de setiembre de 2020 hasta el término de la ejecución de la prestación del servicio, esto es, hasta el 5 de noviembre del 2022. Entonces, para la demandante existe una manifiesta contradicción entre la parte resolutiva y considerativa de la resolución cuestionada, evidenciándose una falta de motivación interna lo que también ocasiona su nulidad.

73. En virtud de lo anterior, la demandante señala que debe declararse la nulidad de la Resolución N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, al haberse acreditado que mediante esta se redujo prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, el cual contenía obligaciones indivisibles, contraviniéndose de esta manera con la normatividad de la Ley N° 30025 y su Reglamento, y además por causal de motivación defectuosa conforme a los incisos 1 y 2 del artículo 10 de la LPAG.

Posición del Demandado:

74. La Entidad se remite al artículo 1666 del Código Civil que define al contrato de arrendamiento, así como también a la normativa de fondo aplicable al presente caso, la Ley de Contrataciones del Estado, en donde el contrato de arrendamiento es un supuesto de contratación directa, según el inciso j) del artículo 100 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.
75. En la misma línea, señala que si bien la normativa de contrataciones autoriza a las Entidades a no realizar procedimientos de selección, esta si señala que las contrataciones directas deben cumplir con los requisitos, condiciones, formalidades, exigencias y garantías establecidas.
76. El SENACE señala que suscribió el Contrato N° 014- 2019-SENACE, con la Sra. Saenz por el monto de por el monto de S/ 7'635,807.36 y con un plazo de ejecución de 36 meses computados a partir del 5 de noviembre de 2019.
77. Posteriormente, la Entidad aprobó la Resolución N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, por la cual se autorizó la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, hasta por el monto de S/ 1,908,951.84. El demandado señala que este monto representa el 25% del monto total del contrato original y que se hizo efectiva desde el 05 de setiembre de 2020 hasta el término de la ejecución de la prestación del servicio.

78. Sobre las alegaciones de la demandante, referidos a las posibles modificaciones de contratos suscritos con el Estado que no deben distorsionar su finalidad ni afectar el equilibrio económico financiero y que exigen tener en cuenta los términos de referencia, advierte que debe tenerse en cuenta el artículo 34.2 del Reglamento de la Ley de Contrataciones, el cual autoriza a las Entidades a reducir sus prestaciones.
79. En ese sentido, el SENACE señala que evaluó y cumplió los siguientes supuestos:
 - La reducción sea hasta por el límite máximo del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original.

Sobre este punto, la Entidad manifiesta que con Informe N° 00213-2020-SENACE-GG-OA/LOG, sustentó la reducción de las prestaciones del Contrato, de acuerdo con lo indicado en el Informe N° 00067-2020-SENACE-GG/OA-LOG-SSGG, es decir, se reduciría 1,347.42 m², lo que de acuerdo al valor al precio por el m² ocasionaría que se reduzca mensualmente el monto de \$ 21,916.78 dólares americanos.

Es decir, la reducción del monto mensual afectaría los 26 meses de pagos que correspondería al periodo del 05 de setiembre de 2020 hasta el 04 de noviembre de 2022, lo que implicaría una reducción de \$ 569,836.37 dólares americanos, lo equivalente a S/ 1,908,951.84.

Por tanto, para el SENACE, lo que se redujo es el 25% del precio total del contrato, esto es, S/ 1,908,951.84, lo cual se encuentra permitido por el artículo 157 del Reglamento.

- La reducción es una medida excepcional

El SENACE sostiene que esta medida se tomó en el marco de la emergencia sanitaria declarada mediante Decreto Supremo No 044-2020-PCM, siendo que, mediante Decreto Legislativo N° 1505 se dispuso de manera excepcional la realización del trabajo remoto en especial en las entidades

del sector público, motivo por lo cual, la Unidad de Recursos Humanos sustento mediante Informe N° 108-2020-SENACE-GG-OA/RRHH, que el 100% del personal CAS se encontraba realizando trabajo remoto por lo que los espacios físicos del local institucional se encontraban desocupados.

Teniendo ello en cuenta y en función a las necesidades institucionales y para un manejo eficiente de los recursos del Estado, es que SENACE consideró conveniente la reducción en un 25% del monto original del contrato, S/1,908,951.84 hecho que involucró desocupar 1 347.42 m², y sólo contar con 2 609.02 m² arrendados, para cubrir con las nuevas necesidades del SENACE.

- Sean necesarias para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente

El demandado señala que lo que debe entenderse por finalidad pública es lo que se ha estipulado en el numeral 2 de los Términos de Referencia, contenidos en el Capítulo III-Requerimiento, de las bases integradas de la Contratación Directa N° 02-2019-SENACE.

En esa línea, SENACE señala que, con la reducción del espacio indicado, se permitía contar con un local institucional de acuerdo con las nuevas necesidades que se han configurado por la pandemia, atendiendo a la nueva demanda de personal que acude a SENACE, considerando que se tiene priorizado el trabajo remoto para evitar la propagación del COVID-19. Esto es, con la reducción, no se han perjudicado el correcto funcionamiento y obligaciones institucionales que brinda el SENACE y sus colaboradores.

- No afecten el equilibrio económico financiero del contrato

El Informe N° 222-2020-SENACE-GG/OA-LOG, sustenta que el contratista recibiría la contraprestación sobre los metros cuadrados efectivamente utilizado por SENACE, entonces, no se alteraría el equilibrio

económico financiero del contrato toda vez que se mantenía inalterable el valor del m2 que cotizó el contratista en su oferta económica.

Asimismo, SENACE manifiesta que en el mencionado informe se comunicó que las áreas no sujetas a reducción se mantendría con el precio de acuerdo al contrato, razón por la que no se estaría afectando el equilibrio económico financiero.

- Sean sustentados por el área usuaria de la contratación

El SENACE señala haber sustentado el informe con el Decreto Legislativo N° 1505, el cual disponía la implementación temporal de trabajo remoto. Asimismo, señala que SENACE había conformado una comisión de Teletrabajo a través de la Resolución de Gerencia General N° 00013-2020-SENACE/GG, lo que implicaría que cuando culmine el trabajo remoto haya posibilidad de que se implemente la modalidad de teletrabajo.

Adicionalmente, mediante Informe N° 108-2020-SENACE-GG-OA/RRHH de fecha 10 de julio de 2020, la Unidad de Recursos Humanos informó que el 100% del personal CAS realizaba trabajo remoto. El informe en mención también señaló que, al encontrarse el personal con trabajo remoto, los espacios físicos del local se encontraban desocupados; sin embargo, para la asistencia del personal a las instalaciones se debía tener en cuenta unos lineamientos de seguridad aprobados mediante Resolución de Oficina de Administración N° 00014- 2020-SENACE-GG/OA.

Asimismo, el 23 de julio la Oficina de Tecnologías de la Información emitió el Informe N° 00065-2020-SENACE-GG/OTI el cual, señala que es viable liberar 5 pisos de la sede actual cuyo equipamiento puede ser trasladado a los pisos restantes y que había un total de 122 equipos informáticos a reubicar entre los pisos disponibles.

Por lo anterior, el Especialista de Servicios Generales de la Unidad de Logística señaló mediante Informe N° 00067-2020-SENACE-GG/OA-LOG-SSGG de fecha 14 de agosto de 2020, que era posible la reducción

de 25% del monto total contratado y procedió a presentar la alternativa de reducción en m2, la cual se concretizó en la reducción que finalmente operó en el contrato.

- Se formalicen mediante resolución del titular de la entidad

La Oficina de Administración con fecha 26 de agosto de 2020 aprobó mediante Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, la autorización la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, por el monto de S/ 1,908,951.84, suma que representa el 25% de la prestación del contrato original.

Por tanto, el demandado sostiene que la Resolución de Administración se elaboró respetando lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 34º de la Ley y del inciso 2 del artículo 157º del Reglamento.

80. Entonces, como se puede apreciar, la Entidad cumplió con los requisitos establecidos en la norma tal como se puede observar en el Informe, motivo por el cual, Senace no ha incurrido en vicios de derecho inmersos en las causales de nulidad de los actos administrativos ni ha contravenido la normatividad de contrataciones para aprobar la reducción de prestaciones.
81. Sobre las alegaciones de la demandante respecto a la nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que ha sido sustentada en dos causales, SENACE responde lo siguiente:
 82. Respecto al primer supuesto, esto es, que por tratarse de obligaciones indivisibles no es posible reducir prestaciones del servicio de arrendamiento, el SENACE advierte que ni la Ley ni el Reglamento señalan expresamente el cumplimiento de dicho requisito para que una entidad proceda a ejercer su atribución legal de reducir la prestación.
 83. No obstante, la demandante ha incorporado a modo interpretativo, que la reducción sólo procedería adicionalmente cuando las prestaciones sean

divisibles, tal es el caso de la Opinión N° 156-2016/DTN que señala que el criterio para distinguir las obligaciones divisibles e indivisibles no está en la divisibilidad o indivisibilidad de las cosas, sino en la naturaleza de la prestación; sin embargo, indica que la misma opinión señala que corresponderá a la propia Entidad evaluar si la obligación asumida por el contratista es divisible, a efectos de proceder con la reducción de las prestaciones.

84. Entonces, el SENACE señala que en su oportunidad evaluó si la obligación era o no divisible ya que, tal como lo menciona la opinión, es atribución de la Entidad, el demandado reconoce que si bien ni el OSCE ha podido determinar si es una prestación en particular es o no divisible, si ha señalado un criterio que es el correcto cumplimiento parcial, esto es, sin el detrimento de la finalidad para la cual fue contratada.
85. Ahora bien, con relación a la divisibilidad de la prestación, la demandante ha señalado que SENACE necesitaba un edificio en su integridad para que lo use como local institucional, por lo cual no cabría la divisibilidad del servicio contratado, frente a ello, SENACE indica que en las bases del contrato se estipulo que el edificio a contratar “deberá tener de 3,000.00 a 5,500 mts² a fin de que puedan funcionar como oficinas y/o ambientes para el SENACE (...). El área podrá ser distribuida en varios pisos (mínimo 8 pisos para oficinas), pero estar ubicadas en un único local.”
86. Es decir, para SENACE, el espacio requerido en metros cuadrados podría estar dividido en varios pisos pero dentro de un único local, entonces, el requerimiento implicaba un único local y una determinada cantidad de metros cuadrados dentro de ese local.
87. Adicionalmente, señala que prueba de que lo anterior es que no se arrendó el edificio en su integridad pues el sótano 1 y el sótano 3 no forman parte del contrato.
88. Así, sobre la divisibilidad de las prestaciones, SENACE precisa que la prestación para el presente caso consiste en el uso y disfrute de 3956.44 m²

dentro de la unidad inmobiliaria del edificio arrendado, el cual consta de un local comercial, 9 pisos, 3 sótanos y una terraza. No obstante, en virtud del Contrato, el SENACE venía arrendando un (1) sótano, 9 pisos y la terraza. El metraje señalado permitía al SENACE cumplir su finalidad de contar con un espacio para que el personal pueda cumplir con los objetivos institucionales de la Entidad, por lo que, para la Entidad la prestación del servicio es susceptible de ser dividida de acuerdo a la necesidad requerida.

89. Sobre la finalidad pública, como ya se había señalado, el SENACE indica que para determinar si una prestación es divisible o no, es necesario evaluarla en función con la finalidad de la contratación. Sobre ello, ni la Ley ni el Reglamento definen el término “finalidad del contrato”, lo que ocasiona que, en muchos casos, dicho término se utilice como sinónimo de “objeto del contrato” o “finalidad pública”.
90. En ese sentido, SENACE señala que si bien el OSCE no ha definido el término finalidad pública, ha sido uniforme en relacionarlo con sus efectos, trayendo como ejemplo la Opinión N° 015-2020/DTN, en el que se establece como una de las exigencias para la modificación del contrato es que resulte necesario para alcanzar la finalidad del mismo.
91. El demandado señala que de las bases de la contratación se entiende que la finalidad de la contratación es contar con un solo local que permita el cumplimiento de los objetivos institucionales y atender la demanda de mayor personal en el contexto de futuras transferencias de funciones hacia el SENACE por parte de otras entidades. Además, que la mención a “un edificio” en el contrato no estaba ligado a que se considerase la misma como una sola estructura como pretende la demandante.
92. A mayor detalle, SENACE advierte que la finalidad del contrato se mantiene inalterable toda vez que es necesario contar con una sede institucional que albergue en forma unitaria todas las dependencias internas, personal, equipos, acervo documentario, entre otros, a fin de lograr un funcionamiento óptimo de la organización, permitiendo en esta ocasión interactuar de forma virtual entre el área administrativa, los órganos de línea

y la alta dirección, otorgando una operatividad institucional fluida persiguiendo el cumplimiento de los objetivos estratégicos, operativos y metas estratégicas a mediano y largo plazo.

93. Por tanto, para el demandado, la reducción de prestaciones del contrato no afecta su finalidad.
94. Sobre la alteración a los términos de referencia que establecen condiciones vinculantes durante la ejecución del contrato y que no pueden ser modificados exigiendo prestaciones distintas, lo cual ha sido señalado en la Opinión N° 162-2015/DTN que ha sido invocada por la demandante y quien a la vez señala que los términos de referencia únicamente pueden ser variados jurídicamente en la etapa preparatoria al proceso de selección para la contratación de servicios, siendo que serán esas condiciones las que regirán y deberán mantenerse inalterables durante la ejecución contractual.
95. Para la Entidad, es pertinente señalar que pueden configurarse ciertas circunstancias que generen en la Entidad la necesidad de modificar la cantidad de prestaciones inicialmente acordadas; supuesto ante el cual la normativa de contratación pública ha previsto, entre otras, la figura de la “reducción de prestaciones” y que, en virtud a ello el SENACE mediante Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, decidió modificar el Contrato N° 014-2019-SENACE y reducir las prestaciones del mismo.
96. Para la demandante cabe recordar que, si bien el SENACE requirió en su oportunidad un solo inmueble puesto que hasta dicha fecha, la institución contaba con varios locales como sedes, nada obsta para que, la misma tome la decisión de reducir las prestaciones dentro del marco legal, teniendo en cuenta que, las necesidades de contar con dicho inmueble habían sido modificadas como consecuencia del Estado de Emergencia.
97. Entonces, no debe olvidarse que la ejecución de prestaciones debe realizarse en función a las necesidades reales de la Entidad, siempre que se cumplan requisitos señalados por la norma y no se rompa el equilibrio contractual, lo

cual ha sido suscrito por la Opinión 156-2016/DTN, la cual si bien se emitió en materia de reducción de contratos de obra, por su complejidad y especificidad puede ser aplicada a otro tipo de contratos, de modo que nos permite concluir que el OSCE no restringe la posibilidad de variar los documentos generados en la contratación..

98. Asimismo, el SENACE también ha indicado lo siguiente respecto a la Opinión del OSCE N°115-2019/DTN, la cual también se emitió en materia de contratos de obra, que señala que en contratos de obra, es perfectamente posible que la Entidad ordene la reducción de prestaciones al contratista cuando la contratación se lleve a cabo bajo el sistema a suma alzada y que dicha modificación, podría conllevar a una reformulación de los documentos que integran el expediente técnico de obra.
99. De ahí, el SENACE sostiene que, en el marco de las atribuciones conferidas en las normas de contrataciones, dispuso la reducción de prestaciones hasta el límite legal, reduciendo la cantidad de metros cuadrados lo cual se vio reflejado en la devolución de diferentes pisos del edificio arrendado, con la consecuente reducción de la contraprestación, no habiéndose alterado los aspectos técnicos, características y condiciones contractuales, sólo el monto contractual.
100. A efectos de realizar las determinaciones correspondientes, el SENACE ha elaborado los siguientes cuadros:

Monto contrato (100%)	Monto reducción (25%)
S/ 7 635,807.36	S/ 1 908, 951.84
Equivale a 3,956.44 m ²	Equivale a 1347.42 m ²

Elaboración propia

PISOS PARA DESOCUPAR POR LA REDUCCIÓN DEL 25% DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO							
PISOS	M2	PRECIO US \$ M2	C /MENSUAL \$	C /MENSUAL SOLES	C /TOTAL US \$ 26 MESES	TIPO DE CAMBIO	COSTO TOTAL 26 MESES SOLES
10	412.32	12.65	\$ 5,215.85	S/ 17,473.09	\$ 135,612.05	3.35	S/ 454,300.36
8	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
7	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
1	249.66	17.86	\$ 4,458.98	S/ 14,937.57	\$ 115,933.40	3.35	S/ 388,376.90
	1347.42	COSTOS	\$ 21,916.78	S/ 73,421.22	\$ 569,836.37	3.35	S/ 1,908,951.84

(*) Cuadro Anexo I del INFORME N° 00067-2020-SENACE-GG/OA-LOG-55GG

101. En ese sentido, SENACE señala que no obstante las normas de contrataciones prevén diversas modalidades de modificación de contrato, el SENACE, como una decisión de gestión optó por la reducción, ya que se cumplían con los presupuestos legales.

102. Por otro lado, respecto a que la demandante haya señalado que SENACE reconoció mediante Carta N° 352-2020-SENACE-GG/OA que resultaba imposible aplicar unilateralmente la reducción de las prestaciones contractuales, SENACE precisa que la mencionada carta tuvo como finalidad precisar a la demandante que la reducción como decisión de la Entidad todavía no se había adoptado, pues, las comunicaciones con la demandante y su apoderado obedecían “...a la predisposición de la entidad

de mantenerle al tanto de la situación de la entidad a fin de llegar a un acuerdo para modificar el contrato”.

103. De esa manera, el SENACE advierte que para disponer la reducción de las prestaciones, la normativa de contrataciones no prevé que esta se efectúe por acuerdo entre las partes, sino que es potestad de la administración elegir el tipo de modificación contractual que, de acuerdo con el análisis institucional es más conveniente a los intereses del Estado.
104. Respecto al tema de la motivación defectuosa, la demandante ha señalado que la Entidad no adjunta los informes que sirvieron como fundamento de esa decisión tal como lo exige el artículo 6.2 de la Ley N° 27444, para lo cual, el demandado advierte que es preciso citar el inciso de manera completa: “6.2 Puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente, a condición de que se les identifique de modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto. Los informes, dictámenes o similares que sirvan de fundamento a la decisión, deben ser notificados al administrado conjuntamente con el acto administrativo”.
105. Entonces, el SENACE sostiene que el supuesto de motivación recogido en el artículo 6.2 es distinto al recogido en el artículo 6.1 de la LPAG, con lo que, se tiene que el acto administrativo puede ser motivado a través de la aceptación íntegra de informes o dictámenes previos, por lo que obviamente deben ser notificados conjuntamente con el acto administrativo.
106. En ese sentido, la norma invocada es distinta a la utilizada para sustentar la Resolución que autorizó la reducción de prestaciones del contrato, toda vez que, para SENACE, la Resolución en forma explícita señala la relación concreta y directa de los hechos y la exposición de las razones jurídicas y normativas que justifican el acto adoptado.
107. Sobre la incongruencia que se ha señalado en la parte considerativa y resolutiva de dicha Resolución, en tanto se invocó el Decreto Legislativo N°

1505 para señalar que las entidades públicas se encontraban autorizadas para implementar el trabajo remoto hasta el 31 de diciembre de 2020 y la reducción regiría hasta el término del contrato, el 05 de noviembre de 2022, lo que también ocasiona su nulidad, el SENACE responde que dicha norma se ha citado para fundamentar por qué las necesidades de la Entidad han variado en metro cuadrados mas no en tiempo.

108. En ese punto, SENACE señala que mediante Informe N° 00213-2020-SENACE-GG-OA/LOG que es uno de los documentos del visto de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, el numeral 3.11 dispuso: “es oportuno precisar que SENACE se encuentra con la implementación del Teletrabajo, ante ello, se ha designado a la Comisión de Teletrabajo del SENACE a través de la Resolución de Gerencia General N° 00013-2020-SENACE/GG, de fecha 06 de junio de 2020; lo que implicaría que para el siguiente año fiscal exista la posibilidad que se tenga implementado dicha modalidad de contratación, situación que no afectaría llevar a cabo la reducción de los pisos antes mencionados.”
109. Entonces, si bien el derecho a la debida motivación implica que la administración pública, al resolver las causas, expresen las razones o justificaciones objetivas que los llevan a tomar una determinada decisión, esta motivación debe tomar en cuenta no solo el trámite del proceso sino también los hechos acreditados en el trámite del proceso. Siendo ello así, para SENACE, la Resolución de Oficina de Administración N° 28-2020-SENACE-GG/OA expone en forma sucinta – pero suficiente – las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada.
110. Finalmente, la demandante ha señalado que al modificar el contrato no se debe distorsionar su finalidad ni afectar el equilibrio económico financiero. Para responder, el demandado se ha remitido al concepto de equilibrio económico financiero de la Opinión N° 106-2019/DTN “(...) la relación de igualdad y equivalencia, entre las obligaciones que el contratado tomará a su cargo como consecuencia del contrato y la compensación económica que en razón de aquellos le corresponderá”.

111. SENACE señala que la reducción no ocasiona un perjuicio al equilibrio económico financiero del mencionado contrato, ni a la Entidad ni al contratista, ya que se ha mantenido inalterable el valor de metro cuadrado que el contratista cotizó en su oferta económica, esto es, el pago por los ambientes que aún utilizaría SENACE se mantenía inalterable hasta el final del contrato.
112. Por lo anterior, SENACE sostiene que la Resolución de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA fue adoptada de acuerdo a Ley y por tanto carece de vicios de nulidad que la invaliden.

Posición del Tribunal Arbitral:

113. Como se aprecia de la reseña de la posición de las partes, este punto controvertido gira en torno a determinar si corresponde o no declarar la nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020.
114. En ese sentido, el Tribunal Arbitral hace revisión del texto del artículo 34 de la Ley de Contrataciones del estado (LCE) y 157 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado (RLCE) que regula directamente la materia controvertida referida a la reducción de prestaciones por parte de la Entidad:

«Artículo 34. Modificaciones al contrato

34.1 El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente. En este último caso la modificación debe ser aprobada por la Entidad. Dichas modificaciones no deben afectar el equilibrio económico financiero del contrato; en caso contrario, la parte beneficiada debe compensar económicamente a la parte perjudicada para restablecer dicho equilibrio, en atención al principio de equidad».

«Artículo 157. Adicionales y Reducciones

157.1. Mediante Resolución previa, el Titular de la Entidad puede disponer la ejecución de prestaciones adicionales hasta por el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, siempre que estas sean necesarias para alcanzar la finalidad del contrato, para lo cual corresponde contar con la asignación presupuestal necesaria. El costo de los adicionales se determina sobre la base de las especificaciones técnicas del bien o términos de referencia del servicio en general o de consultoría y de las condiciones y precios pactados en el contrato; en defecto de estos se determina por acuerdo entre las partes.

157.2. Igualmente, puede disponerse la reducción de las prestaciones hasta el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original.

157.3 En caso de adicionales corresponde que el contratista aumente de forma proporcional las garantías que hubiese otorgado, debiendo entregar la actualización del valor de la garantía correspondiente en el plazo máximo de ocho (8) días hábiles de ordenada la prestación adicional. En caso de reducciones puede solicitar la disminución en la misma proporción».

115. Es indiscutido que las entidades pueden reducir hasta el 25% de las prestaciones del contrato, autorizados por el artículo citado. Ahora bien, el artículo 34 inciso 1 de la LCE señala que “El contrato puede modificarse en los supuestos contemplados en la Ley y el Reglamento, por orden de la Entidad o a solicitud del contratista, para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente”. Sin embargo, el Reglamento no condiciona la reducción de prestaciones, como puede advertirse de la lectura del numeral 157.2 del Reglamento, distinto del numeral 157.1, que refiere al caso específico de prestaciones adicionales.
116. De este modo, la reducción de prestaciones queda restringida solo por la LCE, cuando se efectúa “para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente”.

119. En el presente caso, la demandada redujo el monto contractual en un 25%, tal como se puede apreciar de la Resolución de Oficina de Administración N° 0028-2020-SENACE-GG/OA. Dentro de los considerandos de la referida Resolución de Oficina de Administración se invocó la pandemia como causa generadora de la reducción contractual:

“...Que, con Decreto Supremo No 008-2020-SA, del 11 de marzo de 2020, se declaró la emergencia sanitaria a nivel nacional, por el plazo de noventa (90) días debido a la existencia del COVID19, el mismo que ha sido prorrogado a través del Decreto Supremo No 020-2020-SA, por un plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir del 10 de junio de 2020;

Que, con Decreto Supremo No 044-2020-PCM, de fecha 15 de marzo de 2020, se declaró el estado de emergencia nacional, por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación, a consecuencia del brote del COVID-19; los mismos que han sido prorrogados por los Decretos Supremos N° 051-2020-PCM, 064-2020-PCM, 075- 2020-PCM, 083-2020-PCM, 094-2020-PCM, N° 116-2020-PCM, y N° 135-2020- PCM, hasta el martes 31 de agosto de 2020;

...Que, mediante Decreto Legislativo N° 1505, “Decreto Legislativo que establece medidas temporales excepcionales en materia de gestión de recursos humanos en el sector público ante la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID- 19”, de fecha 11 de mayo de 2020, se dispuso en su artículo 2º que de manera excepcional y hasta el 31 de diciembre de 2020, las entidades públicas implementarán medidas temporales excepcionales que resulten pertinentes para evitar el riesgo de contagio de COVID-19 y la protección del personal a su cargo, consistiendo, entre dichas medidas, la realización del trabajo remoto, en los casos que fuera posible;

...Que, con Informe N° 108-2020-SENACE-GG-OA/RRHH, de fecha 10 de julio de 2020, la Unidad de Recursos Humanos indicó a la Oficina de Administración que el 100% de personal CAS (196 trabajadores) se encuentra realizando trabajo remoto, existiendo requerimientos de los órganos y unidades orgánicas de la Entidad, a fin de que se realice visitas rápidas a la entidad, para que no se perjudique la ejecución del trabajo remoto. Asimismo, señaló que, al encontrarse el personal con trabajo remoto, los espacios físicos del local institucional se encuentran

desocupados. Sin embargo, para la asistencia del personal a las instalaciones del SENACE se deberá tener en consideración los ‘Lineamientos sobre medidas de seguridad y salud en el trabajo durante las actividades del Senace en el estado de emergencia nacional decretado por el gobierno nacional para combatir el COVID 19’, aprobado con Resolución de Oficina de Administración No 00014-2020-SENACE-GG/OA...’

120. Los argumentos de la demandada se centran en lo siguiente:

- La reducción es una medida excepcional.
 - Se dan por necesidad para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y eficiente (En esa línea, SENACE señala que, con la reducción del espacio indicado, se permitía contar con un local institucional de acuerdo con las nuevas necesidades que se han configurado por la pandemia, atendiendo a la nueva demanda de personal que acude a SENACE, considerando que se tiene priorizado el trabajo remoto para evitar la propagación del COVID19. Esto es, con la reducción, no se han perjudicado el correcto funcionamiento y obligaciones institucionales que brinda el SENACE y sus colaboradores).
 - Que, la reducción no afectó el equilibrio económico financiero del contrato.
 - Que, la resolución contó con sustento del área usuaria de la contratación (El SENACE señala haber sustentado el informe con el Decreto Legislativo N° 1505, el cual disponía la implementación temporal de trabajo remoto. Asimismo, señala que SENACE había conformado una comisión de Teletrabajo a través de la Resolución de Gerencia General N° 00013-2020-SENACE/GG, lo que implicaría que cuando culmine el trabajo remoto haya posibilidad de que se implemente la modalidad de teletrabajo).
 - La reducción se formalizó mediante resolución del titular de la entidad

121. A mayor abundamiento, la opinión N° 140-2015/DTN, indica lo siguiente respecto de las reducciones contractuales:

El primer párrafo del artículo 41 de la Ley establece que “*Excepcionalmente y previa sustentación por el área usuaria de la contratación, la Entidad puede ordenar y pagar directamente la ejecución de prestaciones adicionales en caso de bienes y servicios hasta por el veinticinco por ciento (25%) de su monto, siempre que sean indispensables para alcanzar la finalidad del contrato. Asimismo, puede reducir bienes, servicios u obras hasta por el mismo porcentaje.*” (El subrayado es agregado).

122. Por su lado, la Opinión N° 156-2016/DTN estableció que “aun cuando la normativa de contrataciones del Estado no lo haya establecido expresamente, la Entidad solo puede aprobar la reducción de prestaciones en aquellos casos en los que la obligación a cargo del contratista tenga carácter divisible, en consecuencia, la reducción no es posible cuando se trate de obligaciones indivisibles. (...) En esa medida, la Entidad puede aprobar la reducción de prestaciones cuando la obligación a cargo del contratista tenga carácter divisible, lo cual implica que la prestación -bien, servicio u obra- pueda ser ejecutada parcialmente sin que ello ocasione un detrimiento que le impida cumplir la finalidad para la cual fue contratada”.
123. En esa línea, Morón afirma que:

“*La prerrogativa estatal de reducir o deducir algunas de las prestaciones ya contratadas y en pleno proceso de ejecución contractual se encuentra dentro del amplio concepto del potestas variandi, y, en nuestro ordenamiento, dentro de las variantes diversas que pueden crearse bajo el concepto de modificaciones unilaterales del contrato. Por esta prerrogativa la entidad contratante puede reducir, por la existencia de interés público, la cantidad de los bienes ya adquiridos, de los servicios en prestación o de las obras ya en proceso de inversión, con el consecuente menor ejecución de prestaciones técnicas del proveedor y, por ende, del recorte de los ingresos económicos (deductivos) esperados razonablemente por el contratista. Para evitar su uso arbitrario, apego a los principios de la contratación estatal, prerrogativa requiere de 5 condiciones concurrentes: buscar la satisfacción de la finalidad del contrato mediante la reducción de prestaciones, un monto máximo de 25% para reducir*

prestaciones e ingresos del contratista, la reducción debe recaer sobre bienes divisibles, no haber sido ejecutadas a la fecha de resolución”.³

124. Con lo anterior en consideración, el Tribunal Arbitral considera legítima y ajustada a derecho la reducción de prestaciones efectuada por la Entidad mediante la Resolución de Oficina de Administración N° 0028-2020-SENACE-GG/OA, por las siguientes consideraciones:
 1. La reducción de prestaciones, según la sustentación de la Entidad y en términos razonables para este Tribunal, deriva en buena cuenta de la **reducción en la necesidad** de espacio físico arrendable, para su uso como local institucional, atendiendo ello a la nueva demanda de personal que acude a SENACE en el marco de las regulaciones estatales sobre trabajo remoto en el contexto de la pandemia por COVID 19, específicamente el Decreto Legislativo No. 1505 ⁴.
 2. La medida cumple con la exigencia de ser necesaria para alcanzar la finalidad del contrato de manera oportuna y **eficiente**, entendida la eficiencia como el uso óptimo de los recursos en la contratación estatal según el principio correspondiente sentado en la LCE:
 - a. “Artículo 2. Principios que rigen las Contrataciones
(...)
 - f) Eficacia y Eficiencia. El proceso de contratación y las decisiones que se adopten en su ejecución deben orientarse al cumplimiento de los fines, metas y objetivos de la Entidad, priorizando estos sobre la realización de formalidades no esenciales, garantizando la efectiva y oportuna satisfacción de los fines públicos para que tengan una repercusión positiva en las condiciones de vida de las personas, así

³ MORÓN URBINA, Juan Carlos. “La prerrogativa de la reducción de prestaciones en los contratos públicos: límites y requisitos en el derecho peruano”. En: Contratación Administrativa Práctica Nro. 158, noviembre-diciembre 2018, Noviembre de 2018, Editorial Wolters Kluwer.

⁴ Es pertinente mencionar que la vigencia original de lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1505, de acuerdo a su Segunda Disposición Complementaria Final, era hasta el 31 de diciembre de 2020, vigencia prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2021 por el Decreto de Urgencia N° 055-2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022 por el Decreto de Urgencia N° 115-2021, disposiciones que redundan en la posición del Tribunal Arbitral respecto al punto en controversia bajo análisis.

como del interés público, bajo condiciones de calidad y **con el mejor uso de los recursos públicos**”. (Énfasis agregado)

3. La reducción de prestaciones, en este contexto, guarda justificación suficiente en la medida que se dispone para optimizar el costo del contrato frente a la sobrevenida disminución de la necesidad de espacio de arrendamiento.
4. Por otro lado, la obligación derivada del Contrato no es indivisible, puesto que sí puede cumplirse de manera parcial sin destruirse, deteriorarse o hacerse imposible la prestación. Téngase así presente que “la divisibilidad o indivisibilidad de una prestación se determina por sus características naturales y no por abstracciones intelectuales. La obligación es indivisible cuando la prestación no puede cumplirse en forma parcial, porque así lo deciden su naturaleza, el pacto o la ley.”⁵ En el caso bajo análisis, la reducción de espacio de arrendamiento es una medida contractual jurídicamente viable, aun si el inmueble objeto del contrato de arrendamiento corresponde a una única unidad inmobiliaria, pues lo anterior no imposibilita que parte del edificio sea retirado del contrato y puesto a disposición del arrendador para que este lo arriende a terceros o disponga en modo diverso de su propiedad. Tampoco se percibe de la letra del contrato que el pacto entre las partes haya determinado la indivisibilidad de la prestación. La denominación “CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN SOLO INMUEBLE PARA EL SENACE” contenida en el objeto del primer contrato, no es indicador determinante de una voluntad declarada de considerar indivisible la prestación contractual; así tampoco, según valoración del Tribunal, son determinantes de indivisibilidad las alusiones al inmueble sentadas en los términos de referencia (TDR), pues estas indicaciones tienen como premisa la prestación inicial consistente en el arrendamiento de todos los pisos del inmueble. Ello, sin embargo, no evidencia que el pacto contractual haya asignado carácter indivisible a tal obligación.

⁵ OSTERLING PARODI, FELIPE. De las Obligaciones Divisibles e Indivisibles y de las Obligaciones Mancomunadas y Solidarias. P.72-73. Consultado en 15/12/2021. Recuperado de: <https://www.osterlingfirm.com/Documentos/articulos/De%20las%20obligaciones%20divisibles%20e%20indivisibles.pdf>

5. De otra parte, conforme lo dispone el numeral 157.1 del artículo 157 del Reglamento, es mediante Resolución previa del Titular de la Entidad que se puede disponer la ejecución de prestaciones adicionales hasta por el límite del veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, siempre que estas sean necesarias para alcanzar la finalidad del contrato. Esta facultad es delegable conforme lo establece el numeral 8.2 del artículo 8 de la Ley.

Se advierte de los actuados arbitrales que el Titular del SENACE, mediante Resolución de Presidencia Ejecutiva No. 00139-2019-SENACE/PE de fecha 31 de diciembre de 2019, publicada en el diario oficial El Peruano el 3 d enero de 2020, delegó en el Jefe de la Oficina de Administración la facultad de reducir prestaciones en bienes y servicios según los límites establecidos en la normativa de contratación estatal, motivo por el cual la Resolución No. 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020 ha sido emitida por el funcionario legalmente facultado conforme a ley.

125. Por lo dicho hasta aquí, la reducción de prestaciones efectuada por la Entidad resulta válida. En ese sentido, la primera pretensión de la Demandante deviene en infundada.

SEGUNDA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE como renta mensual la suma de S/212,105.76, hasta la conclusión del contrato de arrendamiento.

Posición del Demandante:

126. La demandante sostiene que la Resolución N° 00028-2020-SENACE-GG/OA trajo como consecuencia que la renta mensual se reduzca de

S/212,105.76 a S/138,684.54, monto que viene pagando el SENACE desde setiembre de 2020.

127. Por tanto, de declararse la nulidad de la citada resolución administrativa, quedaría sin efecto dicha reducción, en consecuencia, la renta mensual se reestablecería nuevamente a S/212,105.76, el precio original, hasta la conclusión del contrato.

Posición del Demandado:

128. Conforme a lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, el monto de la contraprestación por el arriendo asciende a la suma de S/212,105.76, la cual, luego de la reducción, quedaría en S/ 138,684.54.
129. El SENACE sostiene que conforme se ha desvirtuado la inexistencia de causales de nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020 SENACE-GG/OA, esta se mantiene válida y vigente, por lo que lo resuelto en ella permanece invariable, por lo que la presente pretensión debe declararse infundada.
130. Adicionalmente, debido a que la naturaleza de las pretensiones accesorias es que si la pretensión principal se declara fundada, aquellas siguen la misma suerte, de igual manera, si la pretensión principal se declara infundada, la pretensión accesoria también será infundada, entonces, siendo requisito "sine qua non" de una pretensión accesoria la existencia de la pretensión principal, las pretensiones accesorias planteadas por la demandante deberán ser declaradas infundadas.

Posición del Tribunal Arbitral:

131. En torno al presente punto, el Tribunal advierte que la petición de la demandante deriva del escenario en el cual el acto contenido en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020 SENACE-GG/OA hubiera sido declarado nula, lo que habría determinado el

restablecimiento de la prestación al monto originario contractual. Sin embargo, estando a la validez del acto de reducción de la prestación efectuada por SENACE, no corresponde, en orden lógico, amparar la pretensión de restablecimiento de la renta mensual original y pago de saldos por dicho concepto en favor del Demandante.

TERCERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE, en calidad de lucro cesante, la suma de S/513,948.54 y por los demás meses que se devenguen hasta el momento del pago, más los intereses legales.

Posición del Demandante:

132. La demandante sostiene que si bien es cierto las entidades tienen la potestad de modificar contratos, ello debe hacerse sin infringir la ley y que en el presente caso el SENACE ha modificado unilateralmente los términos del contrato amparándose equivocadamente en los artículos arts. 34.1, 34.2, 34.3 de la Ley y arts.157.1, 157.2 y 157.3 del Reglamento, toda vez que las obligaciones del contrato eran indivisibles. Asimismo, la demandante señala que el único caso en que podría operar una resolución es en el supuesto del 34.10 de la Ley de Contrataciones del Estado el cual requería el acuerdo de ambas partes, lo cual nunca ocurrió.
133. Para la demandante, la modificación del contrato que realizó el SENACE es ilegal y ha ocasionado perjuicio en la demandante. Si bien es cierto que la normativa de contrataciones del Estado no regula la indemnización de daños en el supuesto del presente caso, no por ello se debe dejar de repararlos.
134. En ese sentido, dado que la aplicación de una reducción no es otra cosa que una resolución parcial de un contrato, respecto a la cantidad de sus

prestaciones, entonces corresponde remitirse al art. 166 numeral 2 del Reglamento de la LCE, que regula los efectos de una resolución contractual. Entonces, sí corresponde que la Entidad resarza o indemnice al contratista por los daños irrogados a consecuencia de la aplicación de una reducción contractual, más aún si esta decisión es declarada nula por haber resultado ilegal.

135. En esa línea, para determinar la procedencia de la indemnización, el demandante sustenta los 4 elementos de la responsabilidad civil:

- a) Antijuricidad: La conducta antijurídica del SENACE es el incumplimiento del contrato de arrendamiento, en tanto redució sus prestaciones de forma ilegal mediante la Resolución de Oficina de Administración N° 28-2020 SENACE-GG/OGA.
- b) Factor Atribución: Debido a que el SENACE conocía la ilegalidad de la Resolución, estamos ante la figura de culpa inexcusable, por la negligencia en emitir dicha disposición.
- c) Nexo causal: En el caso de que el SENACE hubiera cumplido a cabalidad sus obligaciones contractuales no hubiera un perjuicio para la señora Sáenz.
- d) Daño: El daño patrimonial comprende el lucro cesante, el cual, en este caso, consiste en la ganancia o utilidad que ha dejado de percibir la víctima con motivo de la lesión que le causó el daño. La renta se redujo de S/212,105.76 a S/138,684.54, monto que viene siendo pagado de setiembre de 2020 hasta marzo de 2021, esto es, por 7 meses la demandante dejó de percibir S/513,948.54, lo cual debe ser resarcido más los intereses legales correspondientes.

Posición del Demandado:

136. Para Senace, debido a que la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020- SENACE-GG/OA, no ha incurrido en ninguna causal de nulidad, deberá mantenerse válida y vigente por lo que la renta luego de la reducción deberá permanecer invariable no existiendo ningún adeudo a la fecha, entonces, la pretensión debe declararse infundada.

Posición del Tribunal Arbitral:

137. Existe acuerdo en que la presente pretensión es accesoria a la primera pretensión principal sobre nulidad de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020. La fundabilidad de la pretensión tiene como premisa necesaria, aunque no suficiente, que el acto de reducción de prestaciones efectuado por la Entidad constituya un hecho antijurídico en el marco del contrato. Solo en ese escenario tiene cabida el análisis de responsabilidad contractual que pudiera derivar en la condena de un pago indemnizatorio si se verifican los elementos de causalidad, factor de atribución y daño que concurrentemente configuran los presupuestos de la indemnización por daños y perjuicios.
138. En el caso, al haber sido desestimada la primera pretensión principal de la demanda, ello determina que no existe elemento antijurídico sobre el cual construir el análisis de lucro cesante. En esa medida, la presente pretensión es declarada infundada.

CUARTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no declarar la nulidad parcial de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020- SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, que dispone la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, “Contratación del servicio de arrendamiento de un solo inmueble para el SENACE”, en el extremo que excede el 25% de dichas prestaciones.

Posición del Demandante:

139. Para la fundamentación de esta pretensión, la demandante remite a dos de las características principales del contrato de arrendamiento: la reciprocidad de las prestaciones y el trato sucesivo.
140. En ese sentido, la demandante precisa que Ley de Contrataciones del Estado hace hincapié en la naturaleza de los contratos y sus prestaciones, por ejemplo, en los artículos 13 inciso 4 y 40 inciso 2, así como también lo hace el Reglamento en los artículos 53.3, 142.2, 162.4, 168.2, 175.1, 178.8.
141. Asimismo, el inciso j) del art. 27, numeral 1 de la Ley N° 30225, prescribe: “Excepcionalmente, las Entidades pueden contratar directamente con un determinado proveedor en los siguientes supuestos: (...) j) Para la adquisición de bienes inmuebles existentes y para el arrendamiento de bienes inmuebles(...)”. Mientras que en el Reglamento de la LCE se tienen, al respecto, los artículos 100, 152 y 154.
142. De lo anterior, la demandante sostiene que cuando la normativa de contrataciones se refiere “prestación de servicios”, “servicios en general”, “contratación de servicios”, “reducción de prestaciones”, “modificaciones al contrato”, “el contrato puede modificarse”, “en los contratos de servicios”, deben ser aplicados conforme a la naturaleza del contrato y de sus prestaciones y en el caso concreto materia de controversia, al contrato de arrendamiento.
143. Ahora bien, el contrato celebrado entre la Sra. Sáenz y el SENACE es uno de arrendamiento, en el cual la ejecución es sucesiva, lo que implica que su declaración de ineeficacia rige para el futuro (ex nunc) dado que, en caso se resuelva de manera total o parcial el contrato, es imposible devolver el uso y en tanto ello es así, la Sra. Sáenz no estaría obligada a devolver la renta percibida.
144. El artículo 34.2 de la Ley de Contrataciones del Estado en concordancia con el artículo 157.2 del Reglamento señalan que es posible que las Entidades reduzcan sus prestaciones hasta el límite del 25% del monto original del

contrato, lo cual no es posible aplicar en el presente caso por las siguientes razones:

145. La renta mensual establecida en el contrato es de S/212,105.76, y siendo el plazo de duración del contrato 36 meses, el SENACE iba a pagar finalmente la suma de S/ 7'635,807.36; sin embargo, la Entidad ya cumplió con cancelar la suma de S/ 2'121,057.52 por el tiempo que ya uso el edificio.
146. En línea con lo anterior, restaría de plazo del contrato un total de 26 meses, desde el 05 de setiembre de 2020, lo cual arroja como monto pendiente un total de S/5,514,749.76. Según afirma la demandante, es sobre este último monto que se debe aplicar el 25% de la reducción, lo cual equivale a S/ 1'378,687.44.
147. Habiendo hecho el cálculo anterior, la nueva renta equivaldría a la resta de las cifras antes indicadas, esto es, S/5,514,749.76 menos S/ 1'378,687.44, lo que equivale a S/4'136,062.32, esta cifra dividida entre 26 da un resultado de S/159,079.32, cifra superior a los S/138,684.54 que el SENACE viene pagando.
148. Para la demandante, no es correcto que el SENACE haya calculado el 25% sobre el monto original del contrato, esto es, los S/ 7'635,807.36 pues ello conlleva involucrar prestaciones ya ejecutadas en un tipo de contrato en donde las prestaciones resultan imposibles de restituir.
149. Así, la demandante señala que la suma que finalmente fue reducida con la disposición de SENACE, equivale al 34.62% del monto de contrato pendiente por ejecutar lo que excede en un 14.62% el límite del 25% permitido por ley.

Posición del Demandado:

150. El demandado precisa que conforme al numeral 2 del artículo 34 de la Ley de Contrataciones del Estado autoriza la modificación de contrato en la modalidad de reducción de prestaciones, que el numeral 3 del artículo 34

de la misma Ley dispone que las reducciones pueden operar hasta por el 25% del monto del contrato original, lo cual también es señalado por el artículo 157 del Reglamento de la LCE.

151. De lo anterior, para SENACE se tiene que, para disponer la reducción de las prestaciones del contrato hasta el veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, la Entidad debe emitir una resolución que autorice la reducción de las prestaciones, previa sustentación del área usuaria. En este caso, siendo el monto original del contrato S/ 7'635,807.36, y habiéndose reducido S/ 1,908,951.84, se redujo en, efectivamente, el 25%.
152. Según sostiene SENACE, en la demanda arbitral se pretende modificar los alcances de artículo 34 de la Ley y 157 del Reglamento en tanto la demandante sostiene que la reducción del 25% debe calcularse sobre el monto que no se desembolsó porque hacerlo sobre el monto total del contrato involucraba afectar prestaciones ya ejecutadas.
153. Sobre ello, SENACE señala que en los Informes N° 00067-2020-SENACE-GG/OA-LOG-SSGG y N° 00213-2020-SENACE-GG-OA/LOG de la Unidad de Logística, que forman parte del fundamento de la Resolución de Oficina de Administración No 00028-2020-SENACE-GG/OA, se sustentó la necesidad que se apruebe la reducción de las prestaciones sobre el contrato original, con lo cual, el pago a partir del 05 de setiembre de 2020 sería conforme al siguiente detalle:

Anexo I

PISOS PARA UTILIZAR							
PISOS	M2	PRECIO US \$ M2	C /MENSUAL \$	C /MENSUAL SOLES	C /TOTAL US \$ 26 MESES	TIPO DE CAMBIO	COSTO TOTAL 26 MESES SOLES
9	310.71	17.86	\$ 5,549.28	S/ 18,590.09	\$ 144,281.30	3.35	S/ 483,342.34
6	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
5	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
4	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
3	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
2	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
1	57.46	17.86	\$ 1,026.19	S/ 3,437.74	\$ 26,681.00	3.35	S/ 89,381.34
SOTANO	527.25	8	\$ 4,218.00	S/ 14,130.30	\$ 109,668.00	3.35	S/ 367,387.80
	2609.02	COSTOS	\$ 41,398.37	S/138,684.54	\$1,076,357.59	3.35	S/ 3,605,797.92

PISOS PARA DESOCUPAR POR LA REDUCCIÓN DEL 25% DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO							
PISOS	M2	PRECIO US \$ M2	C /MENSUAL \$	C /MENSUAL SOLES	C /TOTAL US \$ 26 MESES	TIPO DE CAMBIO	COSTO TOTAL 26 MESES SOLES
10	412.32	12.65	\$ 5,215.85	S/ 17,473.09	\$ 135,612.05	3.35	S/ 454,300.36
8	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
7	342.72	17.86	\$ 6,120.98	S/ 20,505.28	\$ 159,145.46	3.35	S/ 533,137.29
1	249.66	17.86	\$ 4,458.98	S/ 14,937.57	\$ 115,933.40	3.35	S/ 388,376.90
	1347.42	COSTOS	\$ 21,916.78	S/ 73,421.22	\$ 569,836.37	3.35	S/ 1,908,951.84

(*) Fuente: Informe N° 00067-2020-SENACE-GG/OA-LOG-SSGG

154. En ese sentido, el demandado manifiesta que a fin de generar certeza que el cálculo efectuado por SENACE es el acertado, basta considerar que el monto de S/ 138, 684.54 (renta desde la reducción hasta el término del

contrato) equivale a la cantidad de metros cuadrados efectivamente usados actualmente multiplicado por el valor económico por metro cuadrado cotizado por la demandante en su oferta económica. Lo cual confirma que el 25% se calcula en base al monto del contrato original.

155. Adicionalmente, SENACE menciona que la finalidad del Contrato N° 014-2019-SENACE, no ha sido menoscabado con la reducción de las prestaciones del veinticinco por ciento (25%), ya que el SENACE y sus colaboradores continúan cumpliendo con sus funciones y obligaciones institucionales sin interrupción.

Posición del Tribunal Arbitral:

Si bien es cierto que no existe ninguna disposición en la normativa sobre contratación estatal que habilite a la Entidad a efectuar la reducción de prestaciones partiendo del monto de prestaciones contractuales por ejecutar, también es cierto, a criterio de este Tribunal Arbitral, que el caso debe ser analizado sin trasgredir el artículo 157 del Reglamento, analizando la naturaleza y características del objeto del contrato, que en el presente caso es el arrendamiento de un inmueble. De esta forma, siendo el contrato uno de arrendamiento de inmueble, se trata de un contrato típico de trato sucesivo de ejecución continuada, es decir, es un contrato que no está sujeto a interrupciones temporales en las prestaciones a cargo de las partes ⁶.

156. Por otra parte, al analizar la primera pretensión principal de la demanda, quedó zanjada la discusión sobre si la prestación en un contrato de arrendamiento era de naturaleza divisible o indivisible, habiendo determinado el Colegiado que es de naturaleza divisible, ya que es perfectamente posible que la prestación se ejecute de manera parcial (ver el numeral 4 del considerando 124 del presente laudo) ⁷. Tan es así, que en los Términos de Referencia queda claro que la necesidad del SENACE era concentrar sus actividades institucionales en un solo local con independencia del número de pisos del inmueble a ser arrendado, lo que se corrobora con lo indicado en los

⁶ A diferencia de otros contratos de trato sucesivo de ejecución periódica o de ejecución intermitente.

⁷ Además la divisibilidad de la prestación queda corroborada con lo señalado en el artículo 1674 del Código Civil que establece: “cuando para reparar el bien se impide al arrendatario que use una parte de él, éste tiene derecho a dar por resuelto el contrato o a la rebaja en la renta proporcional al tiempo y a la parte que no utiliza.” (Enfasis agregado)

propios Términos de Referencia que indican que el local debe contar como mínimo con ocho pisos **pero ubicados en un mismo local** (Énfasis agregado), es decir, en una única unidad inmobiliaria.

157. Dicho lo anterior, se tiene que hasta el 5 de setiembre del año 2020, la Entidad usó y disfrutó íntegramente del inmueble objeto del Contrato conforme a los términos contractuales originalmente estipulados. Es decir, hasta ese momento, la Entidad ocupó en los hechos la totalidad de los pisos arrendados pagando la merced conductiva de acuerdo al contrato ascendente a la suma de S/212,105.76 que era la renta que correspondía hasta antes de la reducción de prestaciones. En otros términos, hasta el 5 de setiembre de 2020 la demandante cumplió con la prestación a su cargo en su totalidad (el arrendamiento de todos los pisos contratados originalmente) lo que implica que la renta pagada hasta ese momento por el SENACE guardó el equilibrio económico del contrato conforme a las condiciones pactadas inicialmente por las partes.
158. Esta situación cambia a partir del 5 de setiembre de 2020, momento a partir del cual la Entidad decide reducir las prestaciones a cargo de la demandante, reduciendo la cantidad de pisos por arrendar como consecuencia de la pandemia generada por el COVIT 19 de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1505 y sus modificatorias. Al respecto, si bien es cierto se ha determinado que la Entidad cuenta con una facultad legal para reducir prestaciones, prevista en el artículo 157 del Reglamento, esta facultad específicamente cuando el contrato es uno de arrendamiento, no puede ser ejercida respecto a la totalidad del contrato por existir prestaciones cumplidas en su totalidad conforme a los términos originales del contrato respetando el equilibrio económico del mismo.
159. Desde ese punto de vista, a criterio de este Tribunal Arbitral, la reducción no puede ser retroactiva y aplicarse sobre hechos cumplidos, esto es, sobre prestaciones ejecutadas por ambas partes de acuerdo a los términos originales del contrato, sino que debe aplicarse a las prestaciones pendientes de ser ejecutadas a partir del momento que se presentaron las nuevas circunstancias generadas por la pandemia ocasionada por el COVIT

19, evidentemente sin transgredir ni desnaturalizar lo establecido en el artículo 157 del Reglamento.

160. De esta forma, se tiene que conforme a lo estipulado en la cláusula quinta del contrato, el plazo contractual es de treinta y seis (36) meses computados a partir del 5 de noviembre de 2019, por lo que hasta el 5 de setiembre de 2020 (fecha a partir de la cual se aplica la reducción de prestaciones dispuesta por el SENACE) habían transcurrido diez (10) meses en los que la Entidad ocupó la integridad de los pisos arrendados y pagó la merced conductiva mensual correspondiente ascendente a S/ 212, 105.76.
161. De esta manera, si el monto contractual original ascendió a la suma de S/ 7'635,807.36, al 5 de setiembre de 2020 se pagó la suma total ascendente a S/ 2'121,057.60 quedando pendiente de ejecutar la suma de S/ 5'514,749.76 que corresponde a veintiséis (26) meses de arrendamiento, meses en los cuales el SENACE decidió dejar de ocupar los pisos 7, 8 y 10 y parte del piso 1. En consecuencia, la reducción de prestaciones debe efectuarse a futuro y no de manera retroactiva, esto es, a partir del momento en que la Entidad deja en los hechos de usar y disfrutar los pisos que decidió reducir de las prestaciones a cargo de la contratista.
162. Bajo esa lógica, el 25% debe aplicarse cobra la suma de S/ 5'514,749.76 que equivale a la suma de S/ 1'378,687.44 monto que representa el 18,05% del contrato original, con lo cual no se trasgrede el artículo 157 del Reglamento que permite la reducción de prestaciones **hasta** el 25% del contrato original pudiendo ser legalmente factible una reducción menor a ese porcentaje. El Colegiado considera que, para el caso exclusivo de contratos de arrendamiento en supuestos de reducción de prestaciones con las características presentadas en el caso bajo análisis, esa es la lógica interpretativa que debe primar para resguardar el equilibrio económico del contrato y evitar situaciones abusivas en ejercicio de una facultad legal atribuida a las entidades estatales, interpretación que encuentra sustento en el Principio de Equidad previsto en la Ley de Contrataciones del Estado por el cual, las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una

razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general.

163. Por las razones expuestas, este Colegiado considera que la pretensión subordinada de la demandante debe ser declarada fundada.

QUINTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE pagar como renta mensual la suma de S/159,079.32 hasta la conclusión del contrato de arrendamiento.

Posición del Demandante:

164. Siguiendo con su argumentación, la demandante señala que una vez que se declara la nulidad parcial de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, la renta mensual tendría un valor de S/159,079.32; sin embargo, desde setiembre de 2020 el Senace viene pagando como renta mensual la suma de S/138,684.54.
165. Por ello, debe ordenarse al Senace que cumpla con pagar a la demandada la suma S/159,079.32, suma que debe mantenerse hasta la conclusión del contrato de arrendamiento.

Posición del Demandado:

166. El demandado se remite al análisis de la primera pretensión subordinada en la cual ha sustentado que la renta mensual como resultado de la reducción equivale a S/ 138, 684.54, lo cual resulta de los cálculos efectuados aplicando la reducción del 25% del monto total del contrato original, por lo que lo solicitado deberá ser declarado infundado.

Posición del Tribunal Arbitral:

119. Estando a lógica del razonamiento esbozado por este Tribunal Arbitral al resolver la primera pretensión subordinada, habiendo determinado que la reducción de prestaciones debe efectuarse sobre la suma ascendente a S/ 5'514,749.76 que corresponde a los veintiséis (26) meses pendientes de ejecución, el nuevo monto que deberá percibir la demandante a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta el 5 de noviembre de 2022 por concepto de merced conductiva es la suma de S/ 4'136,062.32, monto que resulta de restar el 25% a S/ 5'514,749.76.

120. De esta forma, la renta mensual a partir del 5 de setiembre de 2020 es de S/. 159,079.32 que resulta de dividir S/ 4'136,062.32 entre los veintiséis (26) meses pendiente de arrendamiento, por lo que la presente pretensión de la demandante resulta fundada.

SEXTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE, en calidad de lucro cesante, la suma de S/142,763.46 y por los demás meses que se devenguen hasta el momento del pago, más los intereses legales.

Posición del Demandante:

121. La demandante sostiene su posición señalando que en el marco de la normativa de contrataciones del Estado ambas partes se comprometen a cumplir con cada una de sus obligaciones reguladas en el contrato. Así, reconoce que las entidades pueden modificar contratos, sin infringir la ley.
122. En ese sentido, señala que si el Tribunal Arbitral determina que las prestaciones del contrato de arrendamiento si podían ser unilateralmente reducidas, debe verificarse si se respetaron los artículos 34.1, 34.2, 34.3 de la Ley y artículos 157.1, 157.2 y 157.3 del Reglamento. Es decir, el Tribunal

Arbitral debe verificar si la reducción superó el 25% del monto del contrato pendiente de ejecutar, pero como ya lo ha señalado, manifiesta que sí se superó ese porcentaje en un 14.62%.

123. Ahora bien, debido a que la reducción de prestaciones superó el 25% del monto de contrato pendiente, se han ocasionado daños a la Sra. Sáenz los cuales deben ser resarcidos.
124. En ese sentido, la demandante también ha sostenido su postura en la Opinión 140-2015/DTN de fecha 01 de setiembre de 2019, en la cual se responde la siguiente pregunta ¿Si la Entidad reduce las prestaciones en un porcentaje mayor al 25% del monto del contrato original debe indemnizar al contratista por los eventuales daños y perjuicios percibidos? En ese sentido, la Dirección Técnica Normativa del OSCE ha señalado lo siguiente: “El contratista puede optar por la conciliación o el arbitraje a efectos de resolver una controversia relacionada con la reducción de prestaciones mayor al veinticinco por ciento (25%) del monto del contrato original, así como cualquier otra cuestión conexa y accesoria al fondo del asunto”.
125. Continuando con la postura, la demandante desarrolla los elementos de la responsabilidad civil:
 - Antijuricidad.- La demandante sostiene que el SENACE incumplió el contrato de arrendamiento al reducir sus prestaciones en un porcentaje mayor al permitido por ley, lo cual contraviene los artículos arts. 34.1, 34.2, 34.3 de la Ley de Contrataciones del Estado y los artículos 157.1, 157.2 y 157.3 del Reglamento.
 - Factor de Atribución. – El SENACE tiene responsabilidad por culpa inexcusable en tanto por cuanto, de manera negligente emitió la Resolución de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, disponiendo la reducción de prestaciones en un porcentaje mayor al permitido por ley.
 - Nexo causal.- En el caso de que el SENACE hubiera cumplido a cabalidad sus obligaciones contractuales no hubiera un perjuicio para la señora Sáenz.

- Daños.- El daño patrimonial comprende el lucro cesante; el cual consiste en la ganancia o utilidad que ha dejado de percibir la víctima con motivo de la lesión que le causó el daño. Como se había señalado antes, la renta mensual luego de la reducción, según el cálculo que realiza la demandante, debía ser de S/159,079.32; sin embargo, como el SENACE ha venido pagando S/138,684.54 de renta, cada mes desde que operó la reducción la Sra. Sáenz percibe S/20,394.78 menos de los que debe percibir. En ese sentido, como a la fecha de la interposición de la demanda han transcurrido 7 meses, el SENACE debe resarcir la suma de S/142,763.46, al ser este monto lo que la demandante deja de percibir con motivo de la reducción de un porcentaje mayor al 25%, máximo permitido por ley.

Posición del Demandado:

126. El demandado sostiene que conforme lo señalado en el análisis de la primera pretensión subordinada se desvirtuaría la segunda pretensión accesoria, ya que al ser válido el cálculo efectuado, no existiría un saldo a favor de la contratista, ni mucho menos suma alguna que deba abonarse al demandante en calidad de lucro cesante.

Posición del Tribunal Arbitral:

127. Siguiendo la lógica interpretativa esbozada al resolver la pretensión subordinada y su primera pretensión accesoria, la merced conductiva mensual que corresponde percibir por la demandante a partir del 5 de setiembre de 2020 es la suma de S/ 159,079.32. Constituye un hecho pacífico de las partes que la merced conductiva mensual que ha venido abonando el SENACE a partir de esa fecha asciende a S/ 138,684.54, es decir, S/ 20,394.78 menos respecto a la renta mensual determinada por este Colegiado.
128. En esa medida, la demandante ha dejado de percibir mensualmente por concepto de lucro cesante la suma de S/ 20,394.78 por lo que la presente pretensión del demandante deviene en fundada, debiendo restituir el

SENACE la suma de S/. 142,763.46 por siete (7) meses de arrendamiento a partir del 5 de setiembre de 2020 y por los meses que se devenguen con los intereses legales correspondientes hasta la fecha de pago.

SÉPTIMA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE la suma de S/97,359.32.

Posición del Demandante:

129. La demandante señala que conforme al artículo 5.8 de los Términos de Referencia, el SENACE adecuo las instalaciones del edificio de manera que cumpliera con el requerimiento necesario para el funcionamiento de sus oficinas administrativas. Asimismo, una de las obligaciones del SENACE consistía en desocupar y devolver el inmueble materia de arrendamiento en el mismo estado en que fue recibido, sin mayor desgaste que el ocasionado por el uso normal.
130. No obstante a ello, al operar la reducción, el SENACE no devolvió las instalaciones correspondientes a los pisos 7, 8 y 10 en el mismo estado en que fueron arrendados, ya que el desgaste y deterioro de las instalaciones excedía el normal, más aun teniendo en cuenta que, con motivo del acondicionamiento, se realizaron diversas modificaciones e instalaciones que al retirarse ocasionaron daños, por esa razón, la Entidad dejo de retirar divisiones/divisores de ambiente que tuvo que retirar la demandante, quien asumió los gastos de la desinstalación y la reparación de daños ocasionados por el SENACE.
131. La demandante manifiesta que, ante la situación descrita anteriormente, solicitó al arquitecto Cesar Armando Morales Catter que inspeccione y recorra los pisos 7, 8 y 10 a fin de que evalúe los daños ocasionados en los mismos, y elabore un informe sobre el presupuesto que se destinará para repararlos. El 25 de octubre de 2020 el arquitecto emitió el informe

“Evaluación de daños en edificio SENACE” en donde estima las siguientes cifras para la reparación de daños:

PISO	EVALUACIÓN DE DAÑOS
7	S/38,822.59
8	S/24,248.29
10	S/34,288.44
TOTAL	S/97,359.32

132. En razón del informe, la demandante señala que en la medida en que ese monto será el que se verá obligada para que puedan repararse los daños a fin de que los pisos sean nuevamente arrendados, entonces dicha suma deberá ser asumida por el SENACE.

Posición Del Demandado:

133. Con relación a lo señalado en la segunda pretensión principal, el demandado manifiesta que el 4 de noviembre de 2019 las partes suscribieron el Acta de entrega- posesión de local, en el cual se detalla el equipamiento con el que cuenta el edificio conforme al siguiente detalle:

tem	ant.	Equipamiento y otros
1	2	Bombas de agua (Mínimo de 2KW con tuberías de 1 1/2")
2	1	Pozo séptico (con dos bombas sumergentes de 1.5 HP cada bomba)
3	2	Central de Sistema de alarma contra incendios de 50HP y 01 bombas de 1.5 HP (trabaja con sistema a presión y roseadores), que cumplan con la norma NFTA-72 y NFTA-25
4	1	Central de Sistema de alarma contra incendios (Con detectores de humo, detectores de temperatura, sirena estrobo y estación manual)
5	1	Gabinete contra incendios por cada piso.
6	2	Ascensores de pasajeros con capacidad para 8 personas cada uno, mínimo
7	1	Sistema de extracción de monóxido de aire en los sótanos.
8	8	Pozos de tierra
9	5	Equipos de luces de emergencia en cada piso, como mínimo.
0	1	Tablero general de energía eléctrica
	1	Puertas cortafuegos ubicados en cada piso

134. Ahora bien, respecto a la argumentación de la demandante que señala que se realizó un adecuamiento de las instalaciones para el funcionamiento de las oficinas administrativas del SENACE, y que este se obligó a desocupar y devolver los ambientes en el mismo estado en que fue recibido sin mayor desgaste que el uso normal de este.
135. Sobre ello, SENACE advierte que el 4 de noviembre de 2019 las partes firmaron el Acta de Entrega de toma de posesión del local, la cual señalaba que "*En virtud de la quinta cláusula del Contrato N° 014-2019-SENACE de "CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN SOLO INMUEBLE PARA EL SENACE" suscrito el 30 de octubre de 2019, y al haberse cumplido las condiciones, se reúnen las partes con el propósito de que LA ARRENDADORA y EL SENACE manifiestan que en vista que al haberse adjudicado mediante el Acta No 2 de la CONTRATACIÓN DIRECTA N° 002*

002-2019-SENACE-1, el arrendamiento del inmueble ubicado en la Av. Ernesto Diez Canseco N° 351, en el distrito de Miraflores, a favor de LA ARRENDADORA; en consecuencia EL SENACE mantendrá la posesión del inmueble antes citado, por 36 meses bajo condiciones distintas a las señaladas en el contrato anterior suscrito (Contrato N° 006-2016-SENACE).”

136. Esto es, que la ejecución del Contrato N° 014-2019-SENACE, se realizaría bajo condiciones distintas a lo contemplado en el Contrato N° 006-2016-SENACE, es por ello que cuando el SENACE recibió el inmueble el 4 de noviembre de 2019, ya contaba con las modificaciones que se realizaron durante la ejecución del Contrato N° 006-2016-SENACE, las mismas que no observó la arrendadora al momento de la conclusión del contrato N° 006-2016-SENACE. Lo cual se puede constatar con los planos y documentos presentados en el entregable elaborado por la arquitecta Fiorella Sosa Paredes, proveniente de la ejecución de la Orden de Servicio N°00081-2018-S.
137. Bajo las condiciones contractuales estipuladas en el numeral 6 del Contrato N° 014-2019-SENACE, el numeral 7.1 del apartado 7 Obligaciones de las Partes del mismo contrato, el SENACE cumplió con devolver los pisos 10, 8, 7 y 249.66 metros cuadros del piso 1 del edificio bajo las mismas condiciones que se entregó el bien el 04 de noviembre de 2019; por lo cual no sería correcto lo afirmado por la demandante, ya que dichos pisos contaban con daños como consecuencia de modificaciones e instalaciones que fueron efectuadas durante la vigencia del Contrato N° 006-2016-SENACE.
138. Asimismo, SENACE señala que sin perjuicio de lo anterior asumirá gastos por desgaste ordinario, previo sustento de la demandante, para que de acuerdo con la cláusula séptima del Contrato N° 006-2016-SENACE los gastos se deduzcan de la garantía o sean asumidos por el SENACE a través de una contratación.

Posición del Tribunal Arbitral:

139. De conformidad con el numeral 5.8 de los Términos de Referencia (TDR), SENACE se encontraba autorizada para efectuar determinados acondicionamientos en el inmueble, como se advierte del texto citado a continuación:

5.8 Condiciones generales del Servicio

- El arrendador con la suscripción del contrato, autoriza al Senace para realizar todo acondicionamiento que sea necesario para adecuar las instalaciones del inmueble a los requerimientos necesarios para el funcionamiento como oficinas administrativas, como, por ejemplo, tabiquerías, división o unión de ambientes, pintado de ambientes, adecuación del local, acondicionamiento de ambientes, entre otros necesarios para un óptimo uso como oficinas administrativas.

140. Asimismo, en el numeral 7.1 de los TDR se estableció la siguiente obligación a cargo de SENACE:

Desocupar y devolver el inmueble materia de arrendamiento, en el mismo estado en que fue recibido, sin mayor desgaste que el ocasionado por el normal uso de este.

141. Se evidencia así que el arrendatario debe devolver el inmueble en el mismo estado en que este fue recibido, sin mayor desgaste que el ocasionado por su normal uso.
142. Sin embargo, se constata también que SENACE efectuó un conjunto de variaciones al inmueble para cuyo arreglo la arrendadora debe incurrir en gastos que exceden gastos normales por acondicionamiento.
143. La Entidad ha argüido que el Contrato actualmente vigente se suscribió sobre las condiciones físicas ya existentes en el inmueble, que incluían los cambios e instalaciones realizadas por SENACE durante la vigencia del Contrato anterior. Considera, así, que SENACE no ha efectuado mayores variaciones por las cuales deba reconocer pagos de reacondicionamiento o reparación.
144. Sin embargo, una lectura formalista del caso, como la propuesta por el demandado, llevaría a resultados lesivos para el interés contractual legítimo de la arrendadora de obtener la restitución de los pisos del inmueble en las mismas condiciones en que fueron entregados a la Entidad.

145. Al respecto, tómese en consideración que el artículo 1362º del Código Civil ordena que los contratos se negocien, celebren y ejecuten según las reglas de la buena fe y de la común intención de las partes. Por tanto, en el derecho peruano la aplicación de la buena fe es una obligación legal que se extiende a la misma ejecución contractual.
146. Bajo estas consideraciones, el Tribunal estima que la lectura ajustada a la buena fe que corresponde al numeral 7.1 de los TDR, supone la obligación de restablecer a la arrendadora en el uso de inmueble en las condiciones en que esta lo entregó **primigeniamente** al arrendatario; de modo que la restitución del inmueble debe tomar como referencia las condiciones del inmueble **anteriores a las modificaciones físicas introducidas por la Entidad**.
147. Dicho lo anterior, el Tribunal toma como valores razonables globales y desagregados los presentados por la arrendadora, elaborados por el Arquitecto Cesar Morales Catter, por un valor de S/ 97,359.32; monto que corresponde a la Entidad reembolsar a la demandante.
148. Por lo señalado, la presente pretensión es declarada fundada.

OCTAVA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar la suma de S/37,039.74 a favor de la DEMANDANTE, por la renta de los diecinueve (19) días del mes de setiembre del 2020, más los intereses legales.

Posición del Demandante:

149. La demandante señala que el 27 de agosto de 2020, mediante Carta N° 362-2020-SENACE-GG/OA, el SENACE notificó la Resolución en donde se autorizaba la reducción cuestionada y, en donde se comunicaba, que el día 4 de setiembre del 2020 debía apersonarse a las instalaciones del SENACE para la devolución de los pisos 7, 8 y 10 y 249.66 m² del piso 1.

150. En la fecha indicada, el 04 de setiembre, un representante de la Sra. Sáenz se apersono a las instalaciones del SENACE; sin embargo, no suscribió el acta de devolución ya que los pisos 7, 8, 10 y 11 aún se encontraban ocupados con bienes del SENACE, además de que no se consignaban los daños reales de los mencionados pisos.
151. El 8 de setiembre de 2020, la Sra. Sáenz solicitó al SENACE que le permitiera realizar un recorrido por los pisos que serían materia de devolución, mediante carta N° 371-2020-SENACE-GG/OA del 14 de setiembre contestó que esos pisos estaban a su disposición y que no formaban parte del contrato.
152. El 15 de setiembre, el representante de la Sra. Sáenz acudió con un notario a las instalaciones del edificio; sin embargo, el SENACE impidió el ingreso por lo que la diligencia se frustró. Mediante Carta N° 372-2020-SENACE-GG/OA, la Entidad se disculpó atribuyendo responsabilidad a su personal de seguridad, para la demandante, esto refuerza la tesis de que los pisos materia de devolución aún se encontraban ocupados.
153. El 23 de setiembre de 2020 mediante Carta N° 380-2020-SENACE-GG/OA el SENACE envió a la Sra. Sáenz un sobre cerrado con las llaves de los ambientes de los pisos 7, 8, 10 y 1. La demandante indica que recién en esa fecha se pudo tener acceso a los pisos y se verificó los daños ocasionados, además de que el piso 1 continuaba siendo utilizado en su totalidad.
154. En ese sentido, la demandante afirma que a razón de que los pisos debieron ser devueltos el 4 de setiembre de 2020 y recién el 23 de setiembre se pudo tener acceso a ellos es que debe cancelarse 19 días de renta. Para fines de hacer el cálculo correspondiente, la demandante ha adjuntado el siguiente cuadro:

Piso	Área	US\$/m²	S/. / m²	Renta mensual	Renta diaria	19 días
10	412.32	12.65	42.38	17,473.09	582.44	11,066.36
8	342.72	17.86	59.83	20,505.28	683.51	12,986.69
7	342.72	17.86	59.83	20,505.28	683.51	12,986.69
TOTAL						S/37,039.74

155. De ahí que para la demandante el monto a devolver por los 19 días en que el SENACE continuó ocupando los pisos materia de devolución es S/37,039.74.

Posición del Demandado:

156. El SENACE señala que no es cierto que la demandante haya podido ingresar a los pisos materia de devolución recién el día 24 de setiembre de 2019 ya que mediante Carta N° 00362-2020-SENACE-GG/OA del 27 de agosto de 2020, la Oficina de Administración notifico la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, en la que, entre otras cosas, se le pidió acercarse el día 4 de setiembre de 2020 a las instalaciones de la institución para la verificación y firma del acta de devolución de los pisos materia de devolución.
157. En esa fecha, se acercó el representante legal de la demandante, señor Carlos David Duárez Sáenz, acompañado de los señores César Armando Morales Catter y Luis Felipe Reyes Suarez y de parte de la Entidad los señores Carlos Abraham Saldaña Zevallos, Jefe de la Oficina de Administración y el señor Juan Carlos Sandoval Moreno y el Notario Dr. Cajas Bustamante.
158. En el Acta de Devolución de pisos levantada por el Sr. Notario en la fecha acordada para su devolución se señala que el representante de la demandante luego de manifestar diferentes observaciones y de solicitar en

más de tres ocasiones modificar el contenido de lo consignado en el acta, no firmó la misma por no estar de acuerdo y tener observaciones a las áreas a devolver y que, finalmente se retiró tirando las llaves en la mesa de reuniones, las mismas que habían sido entregadas a su persona.

159. Sobre ello, la Entidad señala que el hecho de que el representante de la demandante se haya negado a recibir las llaves no desvirtúa que si realizó la devolución del inmueble y que, en ese sentido, la negativa del representante de no recibir las llaves no puede generar un derecho a su favor ya que desde el 4 de setiembre de 2020 las instalaciones estaban a su disposición sin equipos de la Entidad tal como lo pudo verificar el Sr. Duárez al momento de la inspección.
160. Por lo anterior, no corresponde reconocer el monto reclamado, toda vez que en el Acta de Devolución de Pisos que ha sido constatada por el Notario William Leoncio Cajas Bustamante se evidencia la devolución de los pisos 10, 8, 7 y 249.66 m² del piso 1.

Posición del Tribunal Arbitral:

161. El presente punto controvertido involucra definir desde qué momento el arrendador tuvo a disposición el inmueble desocupado, correspondiente a las áreas de los pisos 10, 8, 7 y 249.66 m².
162. Al respecto, se observa que el “Acta de Devolución de Pisos” de fecha 4 de setiembre de 2020, suscrita por el notario William Cajas Bustamante, se precisa lo siguiente:

TERCERO:

*Por lo antes señalado, son recibidos por LA ARRENDADORA los pisos 10, 8, 7 y los 249.66 m² del piso 1, habiéndose realizado las constataciones de las instalaciones del ambiente, comprobándose que se encuentran desocupados y en las mismas condiciones en que fueron entregados según el Contrato N° 014-2019-SENACEC con fecha 30 de octubre del 2019 y acta de recepción con fecha 04 de noviembre del 2019 al **EL SENACE**.*

163. De este modo, se encuentra acreditado que en fecha 4 de setiembre de 2020 el arrendatario puso a disposición de la arrendadora las áreas materia de

devolución debidamente desocupadas, sin que lo anterior pueda ser desvirtuado por la no suscripción del acta por parte de la demandante.

164. Por otro lado, la circunstancia de que el 15 de setiembre de ese mismo año se hubiera denegado el acceso a la arrendadora, tratándose de un error de coordinación interna por parte de la Entidad, tampoco desvirtúa el hecho de que fue el 4 de setiembre de 2020 la fecha notarialmente constatada en que la Entidad puso a disposición los espacios materia de restitución y las llaves correspondientes.
165. Por lo expuesto, la pretensión del demandante deviene en infundada.

NOVENA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la DEMANDANTE la suma de S/104,560.12 por la renta mensual del área de 249.66 m² del Piso N° 1 y por los demás meses que se devenguen hasta la entrega efectiva de la referida área usada, más los intereses legales.

Posición del Demandante:

166. La demandante señala que de acuerdo a los términos contractuales, se puso a disposición de SENACE 307.12 m² correspondientes a la primera planta, y con la reducción, se devolverían 249.66 m², esto es, el SENACE continuaría utilizando 57.46 m².
167. En ese sentido, la demandante advierte que hasta la fecha esa área nunca la devolvieron, pues el SENACE continúa usando a su libre disposición el primer piso manteniendo toda su propaganda institucional y ocupando la mesa de partes sin limitación alguna.
168. Para la demandante, el SENACE aplicó una reducción sin prever que su personal seguiría utilizando la totalidad del primer piso, es decir, sin prever

que su personal seguiría utilizando el área que se habría devuelto a la señora Sáenz por la reducción.

169. En consecuencia, no es cierto que materialmente el primer piso se encuentre a disposición de la Sra. Sáenz dado que este continua a entera disposición del SENACE, por lo que este se encuentra obligado a pagar la renta correspondiente a los meses que viene ocupando el área. Para los efectos, la demandante realiza el siguiente calculo:

Piso	Área no devuelta	US\$/m²	S/. / m²	Renta mensual
1	249.66 m²	17.86	59.83	S/ 14,937.16

170. Conforme al cálculo realizado, debido a que el SENACE no pagó renta por los 249.66 m² desde setiembre del 2020 a marzo del 2021 es que debe pagar a la Sra. Sáenz la suma de S/104,560.12.

Posición del Demandado:

171. El demandante señala que con relación al sustento de la cuarta pretensión principal, el SENACE indica que se dejó constancia el 4 de setiembre de la entrega de los espacios materia de devolución mediante el Acta de Devolución de Pisos suscrita por el Notario William Leoncio Cajas Bustamante. Asimismo, señala también que en el Anexo N° I de la mencionada acta, se detalló el espacio del piso 1 que ocuparía el SENACE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta el término del Contrato N° 014-2019-SENACE.
172. En ese sentido, SENACE sostiene que la demandante ha tenido conocimiento que desde el día 5 de septiembre la Entidad solo utilizó 57.46 m² del primer piso y que el área restante paso a formar parte de las áreas comunes.

173. Asimismo, SENACE precisa que la demandante tenía conocimiento que el primer piso contaba con áreas comunes, ya que con Documento s/n de fecha 22 de febrero de 2021, señala lo siguiente: “(...) el Piso N° 1 lo está ocupando exclusivamente SENACE; en el futuro cuando entre nuevos inquilinos se pagará proporcionalmente al área ocupada. (...)”
174. Entonces para el demandado carece de sustento la pretensión toda vez que la demandante tuvo conocimiento de que la reducción que comprendía parte del primer piso del edificio pasaría a formar parte de las áreas comunes, situación que no limita al SENACE al uso de dichas áreas.

Posición del Tribunal Arbitral:

175. La presente controversia debe definirse a partir de la siguiente consideración: ¿existe una variación del tipo de uso del área remanente del piso 1, pasando de área en exclusividad del arrendador a área común del edificio?
176. La respuesta, nuevamente, se obtiene desde el enfoque de la buena fe contractual. En el caso ha sido aceptado por el arrendatario que, pese a la entrega del área de 249.66 m² del piso N° 1, ha mantenido el uso de dicho espacio adjudicándole la condición de “área común”, bajo el entendimiento de que dicha área es requerida para poder tener acceso, entre otros, a los otros pisos del edificio. Sin embargo, la realidad patente que se presenta ante este Tribunal es que el uso del primer piso, al margen de las calificaciones que pueda atribuir el SENACE, se mantiene en los hechos similar al momento anterior a la reducción de prestaciones dispuesta por la Entidad, habiendo únicamente variado la denominación que SENACE atribuye a dicha área remanente del Piso N° 1.
177. Bajo entendimiento del Tribunal, en la medida que no existían arrendatarios nuevos y bajo constatación de que el espacio se encontraba en uso del SENACE más allá de los 57.46 m², corresponde, desde la buena fe, reconocer que la arrendataria es acreedora de la renta por el espacio total

del Piso N° 1 en tanto que el uso de este no ha variado en la realidad de los hechos, por lo que la pretensión debería ampararse.

178. Sin embargo, al resolver la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la demanda, se ha determinado que la renta total que corresponde perciba la demandante a partir del 5 de setiembre de 2020 asciende a la suma de S/ 159,079.32, suma que incluye el arrendamiento del primer piso en su totalidad.
179. En tal sentido, carece de objeto que el Colegiado se pronuncie sobre esta pretensión, sin perjuicio de aclarar que cuando un nuevo arrendatario ingrese a ocupar parte del inmueble, se deberá determinar el prorrateo proporcional de áreas comunes del primer piso.

**DÉCIMO PRIMERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA
(REFERIDA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):**

Determinar si corresponde o no ordenar a la DEMANDANTE la devolución a SENACE de la suma de S/ 146,842.45 deducida de la garantía entregada a la suscripción del Contrato N° 014-2019-Senace.

Posición del Demandado

180. Como ya se ha señalado, a través de la Carta N° 362-2020-SENACE-GG/OA del 27 de agosto de 2020 se informó a la Sra. Saenz de la Resolución que disponía la reducción de prestaciones del Contrato. Asimismo, también se le comunicó que correspondía disminuir el monto de la garantía otorgada, por lo que SENACE solicitó la devolución de la suma de S/ 146,842.45.
181. Lo anterior, conforme al numeral 8 del Capítulo III Requerimiento de las bases del Concurso Público N° 02-2019-SENACE, la garantía que otorga el SENACE equivale a dos meses de renta. Entonces, de acuerdo a la cláusula séptima del Contrato N° 014-2019-SENACE el importe total de la garantía entregada es de S/ 424,211.52.

182. El SENACE sostiene que estando a que desde el 5 de setiembre la renta mensual cambio al monto de S/ 138 684.54, correspondería una garantía equivalente a S/ 277 369.08. Por tanto, correspondería que la Sra. Sáenz efectúe la devolución del exceso entre el monto total entregado de la garantía S/ 424,211.52 y la garantía actual S/ 277 369.08, lo cual equivale a S/ 146,842.45.

Posición del Demandante

183. La demandante señala que deben declararse infundadas las pretensiones reconvencionales de SENACE, pues con ellas se pretende ejecutar la arbitaria e ilegal decisión contenida en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que autoriza la reducción de prestaciones.
184. Conforme a lo expuesto, la demandante señala que rechaza las pretensiones reconvencionales de SENACE, en tanto, sostiene que, SENACE se encuentra incumpliendo los términos del Contrato, así como lo dispuesto en el acta de entrega obligándose a asumir de manera íntegra los costos que ahora pretende desconocer.
185. Sobre la garantía, la demandante señala que, SENACE pretende la devolución de un porcentaje de la garantía entregada cuando dicho importe justamente es para cubrir los daños que se pudieran ocasionar, y que debe recordarse que las áreas devueltas tienen daños debidamente acreditados que debe asumir el demandado, por lo que nuevamente nos encontramos ante una actuación arbitraria y desproporcionada por parte de SENACE.
186. Respecto a esta pretensión y las siguientes reconvencionales, la demandante precisa que SENACE actualmente es el único ocupante del edificio por lo que, pretender trasladar a la demandante un porcentaje de los conceptos que se comprometió a pagar, sobre la base de una arbitaria e ilegal reducción, implica continuar perjudicando a la demandante.

187. Asimismo, la demandante advierte que SENACE convenientemente no ha señalado que, al ser el único ocupante del inmueble, es el único que se beneficia del uso de áreas comunes.

Posición del Tribunal Arbitral:

188. El SENACE solicita la devolución proporcional de la garantía por arrendamiento señalando que desde el 5 de setiembre de 2020 la renta mensual cambió al monto de S/ 138 684.54, por lo que correspondería una garantía equivalente a S/ 277 369.08. En ese sentido, solicita que la Sra. Sáenz efectúe la devolución del exceso entre el monto total entregado de la garantía S/ 424,211.52 y la garantía actual S/ 277 369.08, lo cual equivale a S/ 146,842.45.
189. Para este Tribunal no es válida la posición de que la reducción de prestaciones del contrato conlleva la reducción proporcional de la garantía contractual proporcionada por SENACE en su calidad de arrendataria, pues la cláusula séptima del Contrato no asocia el monto de garantía con una cantidad específica de rentas mensuales, aun si hubiera sido considerado tal criterio para fijar dicho monto.
190. Antes bien, la devolución de la garantía contractual ha sido prevista en los siguientes términos:

CLAUSULA SÉTIMA: GARANTÍAS A CARGO DEL SENACE

LA ARRENDADORA mantendrá en custodia la garantía entregada en el Contrato N° 006-2016-SENACE por la suma de S/ 393,549.66 (Trescientos noventa y tres mil quinientos cuarenta y nueve con 66/100 soles) correspondiendo a EL SENACE entregar a la ARRENDADORA la diferencia del nuevo monto de arrendamiento que corresponde a la suma de S/ 30,661.86 (Treinta Mil Seiscientos Sesenta y Uno con 86/100 Soles), siendo el importe total de garantía entregado a la ARRENDADORA el de S/ 424,211.52 (Cuatrocientos Veinticuatro Mil Doscientos Once con 52/100 Soles).

La suma otorgada por concepto de garantía de arrendamiento será devuelta una vez concluido el plazo de prestación del servicio de arrendamiento (establecido en 36 meses), en un plazo no mayor de treinta (30) días calendario contabilizados a partir del día siguiente de suscrita el Acta de Entrega del Inmueble, por las dos partes.

191. Asimismo, el Tribunal tiene a la vista que la cláusula séptima del Contrato dispone lo siguiente:

LA ARRENDADORA tiene la facultad de deducir de la garantía, los daños que pudieran haberse ocasionado, así como cobrar cualquier deuda que dejaran pendiente, al momento de la devolución del edificio.

192. En ese sentido, al no existir base contractual para la reducción solicitada por la Entidad, su pretensión reconvencional deviene en infundada.

**DÉCIMO SEGUNDA CUESTIÓN CONTROVERTIDA
(REFERIDA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):**

Determinar si corresponde o no disponer que el consumo de energía eléctrica de los suministros 1605993 y 1805264 a partir del 5 de setiembre de 2020, deben ser asumidos porcentualmente por SENACE y la DEMANDANTE.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que el Tribunal Arbitral ordene a la demandante reintegrar al SENACE el porcentaje determinado por el peritaje, que le corresponde asumir, por concepto de energía eléctrica (suministros 1605993 y 1805264) desde el 5 de setiembre de 2020 hasta la fecha que se devenguen a la ejecución del Laudo.

Posición del Demandado

193. El SENACE sostiene que luego de la reducción realizada, la Entidad solo viene ocupando los pisos 9, 6, 5, 4, 3, 2 y 57.46 m² del piso 1 y el sótano 2, con lo que, la demandante tiene a su disposición los demás espacios.
194. Respecto a ello, señala que las bases administrativas de la Contratación de la cual deriva el Contrato N° 014-2019-SENACE establece en el numeral 7.1 como obligaciones del SENACE el pago de la energía eléctrica y el agua que se deriven de la ocupación del bien.
195. SENACE precisa que es su obligación pagar los servicios básicos de los pisos que actualmente ocupa mas no de los pisos que se encuentran a disposición de la Sra. Sáenz.

196. Respecto a la energía eléctrica, el SENACE precisa que el edificio cuenta con 17 números de suministro, de los cuales, cada uno de ellos emite el recibo correspondiente y que la distribución de suministros entre las partes se da de la siguiente manera (cuadro), asimismo, señala que el Tribunal Arbitral deberá señalar la parte porcentual que asumirán las partes, ya que existen consumos de energía de aquellos espacios de área común y equipos que abastecen a todo el inmueble.

Pisos	Suministro Senace	Suministro propietaria
Sótano 2 *		1805264
1er piso *		1605993
2do piso	1848472	
3er piso	1805250	
	1805251	
4to piso	1805252	
	1805257	
5to piso	1805253	
	1805258	
6to piso	1805254	
	1805259	
7mo piso		1805255
		1805260
8vo piso		1805256
		1805261
9no piso	1805262	
	1805263	

197. Adicionalmente, SENACE señala que viene asumiendo el pago de los pisos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 9 pero que, sin embargo, al ocupar únicamente 57.46 m² del primer piso, no obstante a que el suministro de ese piso comprende áreas comunes, ascensores, bombas de agua, extractores de todo el inmueble, así como también las instalaciones de Energía Estabilizada del SENACE, la cual alimenta a todos los equipos de cómputo de la entidad, los UPS, que representa el mayor consumo y correspondería ser asumido por SENACE junto con el porcentaje proporcional eléctrica de áreas comunes y equipos que abastecen el inmueble, porcentaje que debe determinarse por una

pericia luego de que el Tribunal disponga que el pago de los mencionados suministros debe ser asumido por ambas partes.

198. Sobre el uso de energía eléctrica del Sótano 2, SENACE advierte que viene asumiendo la integridad del pago pero que debe tenerse en cuenta que en dicho espacio se encuentra la instalación del equipo contra incendio que es de uso de todo el inmueble.
199. Por lo anterior, para SENACE resulta adecuado que el consumo de energía eléctrica que comprenden las áreas comunes, ascensores, bombas de agua, extractores y la bomba contra incendio, que se reflejan en los suministros 1605993 y 1805264, sean asumidos proporcionalmente de acuerdo al consumo de cada parte, lo cual deberá determinarse con la pericia que ordene el Tribunal Arbitral.
200. Por último, SENACE manifiesta que en reiteradas oportunidades ha requerido autorización a la Sra. Sáenz para instalar un medidor que arroje la energía efectivamente utilizada por la Entidad en la primera planta, y que a la fecha no cuentan con dicha autorización.

Posición del Demandante

201. La demandante señala que deben declararse infundadas las pretensiones reconvencionales de SENACE, pues con ellas se pretende ejecutar la arbitraria e ilegal decisión contenida en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que autoriza la reducción de prestaciones.
202. Conforme a lo expuesto, la demandante señala que rechaza las pretensiones reconvencionales de SENACE, en tanto sostiene que SENACE se encuentra incumpliendo los términos del Contrato, así como lo dispuesto en el acta de entrega obligándose a asumir de manera íntegra los costos que ahora pretende desconocer.

203. La demandante reitera que SENACE actualmente es el único ocupante del edificio por lo que, pretender trasladar a la demandante un porcentaje de los conceptos que se comprometió a pagar, sobre la base de una arbitraría e ilegal reducción, implica continuar perjudicando a la demandante.
204. Asimismo, la demandante advierte que SENACE convenientemente no ha señalado que, al ser el único ocupante del inmueble, es el único que se beneficia del uso de áreas comunes.

Posición del Tribunal Arbitral:

205. No existe controversia sobre el hecho de que las bases administrativas de las que deriva el Contrato N° 014-2019-SENACE determinan en su numeral 7.1 como obligación del SENACE el pago de la energía eléctrica y el agua que se deriven de la ocupación del bien.
206. Pues bien, el Tribunal Arbitral ha determinado que el SENACE efectuó de manera válida la reducción de prestaciones correspondiente a los pisos 7, 8, 10 y 249.66 m² del piso N° 1. Sin embargo, también ha determinado que la Entidad no ha desocupado en los hechos el piso N° 1 en el área supuestamente reducida, por lo que corresponde continuar en el pago de dicho piso en tanto que no existan terceros arrendatarios con los cuales se comparta el espacio a título de área común.
207. De lo anterior se tiene entonces que son los pisos 7 y 8 los que cuentan con suministros que no corresponden ser asumidos por la Entidad, a referir:

7º piso	1805255
	1805260
8º piso	1805256
	1805261

208. Con relación a los suministros por áreas comunes, el Tribunal estima que, en tanto que el grueso de la electricidad consumida en el edificio para

espacios potencialmente comunes, viene siendo generada exclusivamente por el uso de SENACE como único ocupante del edificio, dichos costos deben ser asumidos por dicha parte en tanto que no ingresen terceros arrendatarios. Sin embargo, de presentar el ingreso de un nuevo arrendatario al inmueble, este deberá asumir proporcionalmente el costo de los suministros de áreas comunes según su área de ocupación del inmueble.

209. Por lo expuesto, la presente pretensión reconvencional y su pretensión accesoria son declaradas infundadas.

DÉCIMO TERCERA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (referida a la tercera pretensión principal de la reconvenCIÓN) determinar si corresponde o no disponer que el monto del mantenimiento en general debe ser asumido en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato; asimismo, si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de S/ 30,597.46 por concepto de mantenimiento en general y los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.

Posición del Demandado

210. SENACE refiere que los gastos de mantenimiento del local son los siguientes:

Mantenimiento de Sistema contra Incendio

Mantenimiento de Equipos de luz de emergencia (escaleras y pasadizos)

Mantenimiento Sistema de Bombas de agua

Mantenimiento de Reservorio y Tanque de agua Elevado

Mantenimiento de Tableros Eléctricos (Comerciales)

Mantenimiento de Pozo séptico

Mantenimiento de fachada (Limpieza de vidrios)

Mantenimiento de áreas comunes (pintado)

211. La parte demandada considera que el cálculo de los costos y obligaciones por mantenimiento deben ser en función a los espacios ocupados; por tanto, considerando que para el inicio de la ejecución del Contrato N° 14-2019-

SENACE, se contaba arrendado con 3,956.44 m² y la entidad asumía la totalidad del gasto; y que con la reducción al veinticinco por ciento (25%) del monto original del mencionado contrato, que equivale a la S/ 1,908,951.84 (un millón novecientos ocho mil novecientos cincuenta y uno con 84/100 soles), se cuenta con 2,609.02 m² arrendado, ante ello, el SENACE sólo debe asumir el 65.94 % del total del monto gastado y la demandante el 34.06%.

212. Afirma además que, si desde el 5 de setiembre de 2020 a la fecha, el SENACE ha asumido S/ 89,834.00 (ochenta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro con 00/100 soles), para los mantenimientos en general del edificio, la demandante deberá reembolsar a favor de la entidad la suma de S/ 30,597.46 (treinta mil quinientos noventa y siete con 46/100 soles), que representa el 34.06%; así como los demás gastos que se puedan generar con posterioridad a la fecha de emisión del presente documento.
213. Asimismo, SENACE precisa que ha asumido la totalidad de los servicios conforme al siguiente detalle:

Año: 2020

O/S	FECHA	EJERCICIO	NOMBRE	IMPORTE	CONCEPTO
275	2/11/2020	2020	EXTINGUIDORES GUT SRL	S/ 3,684.00	SERVICIO DE RECARGA Y MANTENIMIENTO DE (54) EXTINTORES (CO ₂ – PQS Y H ₂ O)
298	11/11/2020	2020	MULTISERVICIOS FEROES EIRL	S/ 5,500.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LUCES DE EMERGENCIA
329	14/12/2020	2020	INGENIERIA ENERGETICA PERU S.A.C.	S/ 9,200.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO ANUAL DEL SISTEMA DE POZOS A TIERRA DEL EDIFICIO DEL SENACE

Año: 2021					
O/S	FECHA	EJERCICIO	NOMBRE	IMPORTE	CONCEPTO
96	24/02/2021	2021	C.D. CARSM S.A.C.	S/ 27,500.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO DEL SISTEMA CONTRA INCENDIO DEL SENACE
126	12/04/2021	2021	C.D. CARSM S.A.C.	S/ 8,450.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE TABLEROS ELECTRICOS (COMERCIALES) DEL SENACE
129	15/04/2021	2021	SOLUCIONES ELECTROTECNICAS Y COMUNICACIONES E.I.R.L.	S/ 8,500.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE SISTEMA DE VENTILACION EXTRACTOR E INYECTOR DE AIRE) ALMACEN DEL SENACE Y DE LOS BAÑOS (IZQ. Y DER.)
131	20/04/2021	2021	MULTISERVICIOS FEROES EIRL	S/ 27,000.00	CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVOS DE AIRES ACONDICIONADOS EN LOCAL DE SENA

Posición del Demandante

214. La demandante señala que debe declararse infundadas las pretensiones reconvencionales de SENACE, pues con ellas se pretende ejecutar la arbitaria e ilegal decisión contenida en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que autoriza la reducción de prestaciones.
215. Conforme a lo expuesto, la demandante señala que rechaza las pretensiones reconvencionales de SENACE, en tanto, sostiene que, SENACE se encuentra incumpliendo los términos del Contrato, así como lo dispuesto en el acta de entrega obligándose a asumir de manera íntegra los costos que ahora pretende desconocer.

216. La demandante reitera que SENACE actualmente es el único ocupante del edificio por lo que, pretender trasladar a la demandante un porcentaje de los conceptos que se comprometió a pagar, sobre la base de una arbitraria e ilegal reducción, implica continuar perjudicando a la demandante.
217. Asimismo, la demandante advierte que SENACE convenientemente no ha señalado que, al ser el único ocupante del inmueble, es el único que se beneficia del uso de áreas comunes.

Posición del Tribunal Arbitral:

218. La parte demandada considera que el cálculo de los costos y obligaciones por mantenimiento deben darse en función a los espacios ocupados; por tanto, considerando que para el inicio de la ejecución del Contrato N° 14-2019-SENACE, se contaba arrendado con 3,956.44 m² y la entidad asumía la totalidad del gasto; y que con la reducción al veinticinco por ciento (25%) del monto original del mencionado contrato, que equivale a la S/ 1,908,951.84 (un millón novecientos ocho mil novecientos cincuenta y uno con 84/100 soles), se cuenta con 2,609.02 m² arrendado, ante ello, el SENACE sólo debe asumir el 65.94 % del total del monto gastado y la demandante el 34.06%.
219. Afirma además que, si desde el 5 de setiembre de 2020 a la fecha, el SENACE ha asumido S/ 89,834.00 (ochenta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro con 00/100 soles), para los mantenimientos en general del edificio, la demandante deberá reembolsar a favor de la entidad la suma de S/ 30,597.46 (treinta mil quinientos noventa y siete con 46/100 soles), que representa el 34.06%; así como los demás gastos que se puedan generar con posterioridad a la fecha de emisión del presente documento.
220. El Tribunal Arbitral, siguiendo la línea lógica del análisis del punto controvertido anterior, considera improcedente desvincular al SENACE de gastos efectuados en el edificio en tanto que dicha Entidad es la única

ocupante y única poseedora que aprovecha actualmente sus espacios comunes e instalaciones. En esa medida, en tanto que la arrendataria SENACE sea la única ocupante del edificio, los gastos de mantenimiento derivan del uso que efectúa dicha parte de las instalaciones del inmueble, por lo que, en equidad contractual⁸, corresponde que la carga del mantenimiento sea asumida por ella en tanto no existan terceros arrendatarios que ingresen a ocupar parte del inmueble y hacer uso de sus instalaciones.

221. Por lo expuesto, la presente pretensión reconvencional resulta infundada.

**DÉCIMO CUARTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA
(REFERIDA A LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):**

Determinar si corresponde o no disponer que el monto del mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores debe ser asumidos en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato y si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de S/ 3,433.25 así como los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.

Posición del Demandado

222. El numeral 7.1 del artículo 7 de los Términos de Referencia establece como obligación del SENACE asumir los costos de mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores, lo cual, señala SENACE, ha venido sucediendo desde el inicio del contrato de arrendamiento.
223. Sin embargo, al haberse reducido las prestaciones y por tanto los espacios que ocupa SENACE, según sostiene el demandado, ya no le correspondería asumir los gastos por mantenimiento preventivo y correctivo de ascensores toda vez que desde el 05 de setiembre solo tiene la posesión de los pisos 9,

⁸ Principio aplicable a la contratación pública, recogido en el inciso i) del artículo 2 de la LCE, que señala: “Las prestaciones y derechos de las partes deben guardar una razonable relación de equivalencia y proporcionalidad, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Estado en la gestión del interés general”.

6, 5, 4, 3, 2, 57.46 m² piso 1 y el sótano 2 del edificio, que representan 2,609.44 m².

224. En ese contexto, SENACE advierte que pese a no contar con la obligación de asumir los costos mencionados lo ha hecho durante los meses setiembre, octubre, noviembre y diciembre.

ORDEN DE SERVICIO	EJERCICIO	NOMBRE	C/P N°	IMPORTE	CONCEPTO
95	2020	ASCENSORES S.A.	SETIEMBRE	S/ 1,260.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y ATENCION DE EMERGENCIAS DE DOS (2) ASCENSORES DE PASAJEROS
			OCTUBRE	S/ 1,260.00	
			NOVIEMBRE	S/ 1,260.00	
			DICIEMBRE	S/ 1,260.00	

O/S	EJERCICIO	NOMBRE	IMPORTE	CONCEPTO
104	2021	ASCENSORES S.A.	S/ 5,040.00	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y ATENCION DE EMERGENCIAS DE DOS (2) ASCENSORES DE PASAJERO.

225. En consecuencia, SENACE sostiene que, debido a que ha ejecutado en el año fiscal 2020 y 2021 la suma de S/ 10,080.00, corresponde a la demandante el reembolso de S/ 3,433.25, así como los demás gastos que se puedan generar con posterioridad a la fecha de emisión de la contestación.

Posición del Demandante

226. La demandante señala que debe declararse infundadas las pretensiones reconvencionales de SENACE, pues con ellas se pretende ejecutar la arbitaria e ilegal decisión contenida en la Resolución de Oficina de

Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que autoriza la reducción de prestaciones.

227. Conforme a lo expuesto, la demandante señala que rechaza las pretensiones reconvencionales de Senace, en tanto, sostiene que, Senace se encuentra incumpliendo los términos del Contrato, así como lo dispuesto en el acta de entrega obligándose a asumir de manera íntegra los costos que ahora pretende desconocer.
228. La demandante reitera que SENACE actualmente es el único ocupante del edificio por lo que, pretender trasladar a la demandante un porcentaje de los conceptos que se comprometió a pagar, sobre la base de una arbitraría e ilegal reducción, implica continuar perjudicando a la demandante.
229. Asimismo, la demandante advierte que SENACE convenientemente no ha señalado que, al ser el único ocupante del inmueble, es el único que se beneficia del uso de áreas comunes.

Posición del Tribunal Arbitral:

230. El Tribunal Arbitral, siguiendo la línea lógica del análisis del punto controvertido anterior, considera improcedente desvincular al SENACE del pago del monto por concepto de mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores del edificio, en la medida que a la fecha es la única ocupante y única poseedora que aprovecha actualmente el inmueble. En esa medida, en tanto que la arrendataria SENACE sea la única ocupante del edificio, los gastos de mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores derivan del uso que efectúa dicha parte de las instalaciones del inmueble, por lo que, en equidad contractual⁹, corresponde que la carga de dicho mantenimiento sea asumida por ella en tanto no existan terceros arrendatarios que ingresen a ocupar parte del inmueble y hacer uso de sus instalaciones.
231. Por lo expuesto, la presente pretensión reconvencional resulta infundada.

⁹ ⁹ Principio aplicable a la contratación pública, recogido en el inciso i) del artículo 2 de la LCE.

**DÉCIMO QUINTA CUESTIÓN CONTROVERTIDA
(REFERIDA A LA QUINTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN):**

Determinar si corresponde o no disponer que el monto del pago de arbitrios deberá ser asumidos en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la DEMANDANTE a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato; y si corresponde que la DEMANDANTE reintegre al SENACE la suma de S/ 4,012.74 así como los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo.

Posición del Demandado

232. El numeral 7.1 de las Bases Administrativas de la contratación señala que es obligación de SENACE pagar los arbitrios que se derivan de la ocupación del bien. El SENACE sostiene que, por ello, debido a la reducción, la demandante debe asumir el pago de arbitrios desde el 5 de setiembre de 2020.
233. Asimismo, SENACE señala que mediante Cartas Nros. 00079 y 00313-2021-SENACE-GG/OA, de fecha 26 y 11 de febrero se le propuso que asuma el pago del impuesto y con la documentación que sustente el pago, solicite al SENACE el reembolso en virtud a los m2 arrendados.
234. No obstante a ello, el SENACE ha realizado el pago de los arbitrios municipales por la totalidad de edificio, de esa manera, para el demandado resulta necesario la intervención del Tribunal Arbitral para que defina el porcentaje que correspondería asumir al SENACE, considerando que en el numeral 7 de las bases administrativas señala que es obligación de SENACE pagar los arbitrios que se derivan de la ocupación del bien.
235. En ese sentido, SENACE precisa que por el año fiscal 2020 pagó la cantidad de S/ 13,566.56 lo cual equivale a 4 trimestres del año, y por el 2021 pago la suma de S/ 7,409.88, lo que corresponde a los primeros dos trimestres (enero-junio). Según lo antes expuesto, SENACE sostiene que solo debe asumir el 65.94% del pago de arbitrios.

236. Sobre el año fiscal 2020, la suma mensual en arbitrios asciende a S/1,130.55, entonces para SENACE solo le correspondería asumir 65.94% desde el 05 de septiembre:

Meses	Monto total	Monto por asumir a Senace (65.94%)	Monto por asumir a la demandante (34.06%)
Setiembre	S /1,130.55	1 al 4 setiembre: S/ 150.74. Del 05 al 30 setiembre: S/ 646.09.	1 al 4 setiembre: S/0. Del 05 al 30 setiembre: S/333.72.
Octubre	S /1,130.55	S/ 745.48	S/ 385.07
Noviembre	S /1,130.55	S/ 745.48	S/ 385.07
Diciembre	S /1,130.55	S/ 745.48	S/ 385.07

237. Asimismo, respecto al presente años fiscal, SENACE ha indicado las obligaciones de las partes de acuerdo a su argumentación conforme al siguiente detalle:

Meses	Monto total	Monto por asumir a Senace (65.94%)	Monto por asumir a la demandante (34.06%)
Primer trimestre (enero, febrero, marzo)	S/ 3,706.68	S/ 2,444.18	S/ 1,262.50
Segundo trimestre (abril, mayo, junio)	S/ 3,703.20	S/ 2,441.89	S/ 1,261.31

238. Por lo anterior, SENACE sostiene que corresponde a la demandante reembolsar la suma de S/4,012.74 por el pago de arbitrios así como los gastos que se generen posterior a la presentación de la reconvención.

Posición del Demandante

239. La demandante señala que debe declararse infundadas las pretensiones reconvencionales de SENACE, pues con ellas se pretende ejecutar la arbitaria e ilegal decisión contenida en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA, que autoriza la reducción de prestaciones.
240. Conforme a lo expuesto, la demandante señala que rechaza las pretensiones reconvencionales de SENACE, en tanto, sostiene que, SENACE se encuentra incumpliendo los términos del Contrato, así como lo dispuesto en el acta de entrega obligándose a asumir de manera íntegra los costos que ahora pretende desconocer.
241. La demandante reitera que SENACE actualmente es el único ocupante del edificio por lo que, pretender trasladar a la demandante un porcentaje de los conceptos que se comprometió a pagar, sobre la base de una arbitaria e ilegal reducción, implica continuar perjudicando a la demandante.
242. Asimismo, la demandante advierte que SENACE convenientemente no ha señalado que, al ser el único ocupante del inmueble, es el único que se beneficia del uso de áreas comunes.

Posición del Tribunal Arbitral

243. El Tribunal Arbitral, siguiendo la línea lógica del análisis del punto controvertido anterior, considera improcedente desvincular al SENACE de gastos efectuados en el edificio en tanto que dicha Entidad es única ocupante y única poseedora que aprovecha actualmente sus espacios comunes e instalaciones. En esa medida, en tanto que la arrendataria SENACE sea la única ocupante del edificio, los gastos de mantenimiento preventivo y correctivo derivan del uso que efectúa dicha parte de las instalaciones del inmueble, por lo que, en equidad contractual¹⁰,

¹⁰ Principio aplicable a la contratación pública, recogido en el inciso i) del artículo 2 de la LCE.

corresponde que la carga del mantenimiento sea asumida por ella en tanto no existan arrendatarios terceros que ingresen a ocupar parte del inmueble y hacer uso de sus instalaciones.

244. Por lo expuesto, la presente pretensión resulta infundada.

DÉCIMA CUESTIÓN CONTROVERTIDA (REFERIDA A LA QUINTA PRETENSIÓN PRINCIPAL):

Determinar a cuál de las partes y en qué proporción corresponde asumir las costas y costos derivados del presente proceso arbitral.

Posición del Demandante:

245. La demandante sostiene que corresponde a SENACE asumir íntegramente los costos del proceso arbitral en base al inciso “g” del artículo 56 y el artículo 76 del Reglamento de la LCE en razón a que debido a la arbitrariedad con la que procedió SENACE al emitir la decisión contenida en la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020- SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, se ha visto obligada a iniciar el presente proceso arbitral.

Posición del Demandado:

246. El demandado señala que en vista de que las pretensiones han sido desvirtuadas y no se encuentran amparadas por la normativa de Contrataciones del Estado, corresponde que la demandada asuma los costos del arbitraje, más aún que desde la notificación de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA la demandada ha manifestado una actitud no conciliadora, cursando documentación dilatando el cumplimiento de sus obligaciones.

Posición del Tribunal Arbitral:

247. Sobre la materia de distribución de costos no se encuentra una regulación prestablecida en el pacto arbitral; por lo que corresponde acudir en vía supletoria a las disposiciones de la Ley de Arbitraje, que dispone lo siguiente:

“Artículo 73.-

Asunción o distribución de costos.

1. El tribunal arbitral tendrá en cuenta a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo, los costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, el tribunal arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso (...)"

248. Como se aprecia, en el campo del Arbitraje la Ley brinda una serie de criterios a los árbitros sobre cómo efectuar la distribución de los costos del procedimiento, y los faculta a disponer el prorrateo de los costos cuando ello sea considerado razonable.
249. El Tribunal Arbitral, teniendo en cuenta los motivos que han llevado a las partes a discutir en este arbitraje – en buena fe- sus respectivas posiciones, y que ninguna de ellas ha prevalecido enteramente en la defensa de su caso, considera que tales costos deben distribuirse en partes iguales (50%); mientras que cada parte deberá asumir sus propios costos por concepto de abogados y/o expertos técnicos.

IX. LAUDO:

250. De conformidad a lo expuesto y las disposiciones pertinentes de la Ley de Arbitraje, el Tribunal Arbitral, dentro del plazo correspondiente, en Derecho, Lauda:

Respecto de la Demanda:

PRIMERO: Declarar Infundada la primera pretensión principal.

SEGUNDO: Declarar Infundada la primera pretensión accesoria a la primera pretensión principal.

TERCERO: Declarar Infundada la segunda pretensión accesoria a la primera pretensión principal

CUARTO: Declarar Fundada la pretensión subordinada a la primera pretensión principal.

QUINTO: Declarar Fundada la primera pretensión accesoria a la pretensión subordinada.

SEXTO: Declarar Fundada la segunda pretensión accesoria a la pretensión subordinada.

SÉTIMO: Declarar Fundada la segunda pretensión principal, por lo cual SENACE deberá cumplir con pagar a favor de la DEMANDANTE la suma de S/97,359.32.

OCTAVO: Declarar Infundada la tercera pretensión principal.

NOVENO: Carece de objeto pronunciarse sobre esta pretensión, sin perjuicio de lo señalado en el considerando 179 del presente laudo. .

Respecto de la reconvención:

DÉCIMO: Declarar Infundada la primera pretensión principal de la reconvención.

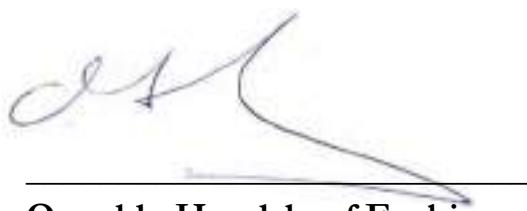
DÉCIMO PRIMERO: Declarar Infundada la segunda pretensión principal de la reconvención y su pretensión accesoria, sin perjuicio de lo señalado en el considerando 208 del presente laudo.

DÉCIMO SEGUNDO: Declarar Infundada la tercera pretensión principal de la reconvención sin perjuicio de lo señalado en el considerando 220 del presente laudo.

DÉCIMO TERCERO: Declarar Infundada la cuarta pretensión principal de la reconvención sin perjuicio de lo señalado en el considerando 230 del presente laudo.

DÉCIMO CUARTO: Declarar Infundada la quinta pretensión principal de la reconvención sin perjuicio de lo señalado en el considerando 243 del presente laudo.

DÉCIMO QUINTO: DISPONER que cada parte asuma en igual proporción el costo del proceso arbitral (gastos administrativos y honorarios del Tribunal Arbitral) y que cada parte asuma sus propios gastos por concepto de defensa legal y/o técnica.



Oswaldo Hundskopf Exebio
Presidente del Tribunal Arbitral



Alonso Bedoya Denegri
Árbitro



Pierina Guerinoni Romero
Árbitra

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles - SENACE

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

Decisión N° 11

Lima, 30 de marzo de 2022

Términos empleados en esta Decisión:

SRA. SÁENZ	LUZ INÉS BAZÁN VDA. DE DUÁREZ
SENACE	SERVICIO NACIONAL DE CERTIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LAS INVERSIONES SOSTENIBLES
Partes	Sra. Sáenz y SENACE
Tribunal Arbitral	Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente) Pierina Guerinoni Romero Alonso Bedoya

I. Vistos

- (i) El escrito de 24 de enero de 2022 presentado por SENACE. “1) Apersonamiento, 2) Solicitud de interpretación e integración del laudo”.
- (ii) El escrito de fecha 03 de marzo de 2022 presentado por la señora Luz Inés Sáenz Bazán, con sumilla “Lo que se indica”
- (iii) El escrito de 10 de marzo de 2022 presentado por SENACE, con sumilla “Pongo a conocimiento Opinión del OSCE”.

II. Antecedentes

1. Con fecha 10 de enero de 2022 fue notificado a las partes el Laudo de Derecho recaído en el proceso.
2. Mediante el escrito de vistos (i), SENACE presentó su solicitud de interpretación e integración del Laudo Arbitral de fecha 10 de enero de 2022, conforme a lo establecido en el artículo 69º del Reglamento de Arbitraje del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante, «el Reglamento»).
3. Mediante comunicación electrónica de fecha 14 de febrero de 2022, la secretaría arbitral notificó a las partes la Decisión N° 9, por medio de la cual el Tribunal Arbitral corrió traslado a la

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

Demandante del escrito de solicitudes al Laudo presentado por SENACE. El plazo de absolución venció el 28 de febrero de 2022.

4. Con fecha 3 de marzo, la Demandante remite el escrito del visto (ii), absolviendo extemporáneamente las solicitudes al Laudo remitidas por SENACE.
5. Mediante Decisión N° 10, notificada a las partes el 9 de marzo, el Tribunal Arbitral tiene presente el escrito de visto ii) y trae para resolver las solicitudes contra laudo arbitral presentadas por SENACE. Asimismo, precisó que el plazo para resolver se fijaba en quince (15) días hábiles, incluyendo la prórroga, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Reglamento.
6. El 10 de marzo de 2022, el SENACE presenta el escrito de visto (iii), remitiendo la Opinión del OSCE 011-2022/DTN, el mismo que en la presente Decisión es declarado inadmisible, pues no corresponde a una actuación permitida dentro de la fase de las solicitudes al Laudo, que es la que ocupa a la presente Decisión.
7. En ese sentido, este Tribunal procede a resolver las solicitudes de integración e interpretación de SENACE.

III. Sobre la solicitud de interpretación e integración contra el Laudo Arbitral formulada por SENACE

1) Pedido de interpretación del laudo

A. Pedido

8. SENACE solicita que en vía de interpretación se aclaren los siguientes puntos oscuros e imprecisos que, según afirma, contiene el Laudo Arbitral:

Primer Pedido de Interpretación: respecto a la cuarta cuestión controvertida (referida a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal), SENACE solicita al Tribunal Arbitral que se incremente los metros cuadrados equivalente a los S/. 20,394.78 Soles que estarían adeudando a la demandante y que aclare el extremo oscuro de numeral 162 del Laudo Arbitral.

Segundo Pedido de Interpretación: respecto a la quinta cuestión controvertida, solicita al Tribunal Arbitral que aclare desde cuándo la entidad realizaría el incremento de los m² y que indique qué pisos pasarían en posesión de SENACE.

Tercer Pedido de Interpretación: Respecto a la sexta cuestión controvertida, SENACE solicita al Tribunal Arbitral que realice una interpretación aclaratoria sobre el pago mensual propuesto a favor de la arrendadora, ya que, asumiendo la ocupación total del primer piso, los metros cuadrados de espacio que estaría ocupando SENACE no se equipara al monto dispuesto.

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

Cuarto Pedido de Interpretación: respecto a la séptima cuestión controvertida, solicita al Tribunal Arbitral que nos precise desde cuándo la entidad realizaría el incremento de los m², así como nos indique qué pisos pasarían en posesión del Senace.

B. Marco legal aplicable

9. El artículo 58.1.b de La Ley de Arbitraje dispone que:

«b. Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución».

10. En el mismo sentido, el artículo 59.b del Reglamento aplicable señala que:

«Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede presentar las siguientes solicitudes a los árbitros: (...)»

b. De interpretación, para aclarar un extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución».

C. Fundamentos del pedido de interpretación y determinaciones del Tribunal Arbitral

- **Primer Pedido de Interpretación:** Respecto a la cuarta cuestión controvertida (referida a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal), SENACE solicita al Tribunal Arbitral que se incremente los metros cuadrados equivalente a los S/. 20,394.78 Soles que estarían adeudando a la demandante y que aclare el extremo oscuro de numeral 162 del laudo arbitral.
- 11. La cuarta cuestión controvertida (referida a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal) consistió en que se determine si corresponde o no declarar la nulidad parcial de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, que dispone la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, “Contratación del servicio de arrendamiento de un solo inmueble para el SENACE”, en el extremo que excede el 25% de dicha prestaciones. Esta pretensión fue declarada fundada por el Tribunal Arbitral.
- 12. Según señala SENACE, el Tribunal Arbitral en los numerales 159 al 162 del laudo arbitral considera que el porcentaje máximo que la ley prevé para la reducción de prestaciones, debió realizarse sobre la suma de S/ 5'514,749.76, que representan los veintiséis (26) meses de arrendamiento que aún no han transcurrido desde la fecha que se tomó la decisión de reducir la prestación; en esa lógica, la reducción sería de S/. 1,378,687.44 Soles, que representaría al 18.05% del monto del contrato original, por lo que el monto mensual a pagar ascendería en S/ 159,079.32; sin embargo, en el numeral 161, 162, 163 y 164 del laudo arbitral (pág. 69), el Tribunal señala que los pisos 10, 8, 7 y 249.66 m² del piso 1, de acuerdo con el “Acta de devolución de pisos” de fecha 4 de setiembre de 2020, se encuentran a disposición de la arrendadora.
- 13. Siendo así, indica, resulta necesario que el Tribunal Arbitral, en resguardo al equilibrio económico del contrato y del presupuesto público, realice una interpretación a lo resuelto en la cuarta cuestión

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

controvertida (referida a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal), toda vez que desde el 5 de setiembre de 2020 el SENACE sólo se encontraba en posesión de 2,608.82 m²; además, resulta necesario que el Colegiado Arbitral, teniendo en cuenta que ha dispuesto como merced conductiva la suma de S/. 159,079.32 Soles, deberá disponer que se incremente los metros cuadrados equivalente a los S/. 20,394.78 Soles que estaríamos adeudando a la propietaria a fin de que exista una equidad entre lo que se ocupa y el monto dispuesto por el Tribunal como merced conductiva.

14. Asimismo, SENACE solicita aclarar el extremo oscuro en el numeral 162 del laudo arbitral, ya que daría la idea de que la entidad en un solo acto no puede reducir al 25% las prestaciones del contrato original y se estaría creando un precedente de interpretación del artículo 34.3 de la Ley N° 30225 asumiendo una competencia atribuida al órgano rector de las contrataciones.

Análisis del Tribunal Arbitral

15. Con referencia al presente pedido de interpretación el Tribunal advierte que el pedido de SENACE se aproxima a una impugnación de la materia decidida en el Laudo.
 16. Debe tenerse presente que a través de una solicitud de interpretación (o aclaración) no se puede pedir la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Tribunal Arbitral; caso contrario, se estaría concediendo a la interpretación una naturaleza claramente impugnatoria, propia del recurso de apelación. Sin embargo, la función de la interpretación del Laudo Arbitral no es que se revise el fondo de la controversia, ni mucho menos que sirva de pretexto para solicitar una apelación encubierta al Tribunal Arbitral.
 17. Por otro lado, el Tribunal ha resuelto con estricta sujeción al tenor del cuarto punto controvertido, con referencia a la declaración de nulidad parcial de la Resolución de Oficina de Administración N° 00028-2020-SENACE-GG/OA de fecha 26 de agosto de 2020, que dispone la reducción de las prestaciones del Contrato N° 014-2019-SENACE, “Contratación del servicio de arrendamiento de un solo inmueble para el SENACE”, en el extremo que excede el 25% de dichas prestaciones.
 18. Dentro del análisis de dicha pretensión, debió efectuarse un cálculo del monto de reducción en exceso y de la renta resultante, a efectos de definir si la nulidad parcial sería o no acogida. Sin perjuicio de estas determinaciones, sin embargo, el Tribunal considera que era procedente el ajuste del espacio de ocupación de SENACE en el inmueble objeto del proceso a partir de 5 de setiembre de 2020, operación que es correlato lógico del ajuste de renta mensual amparado por el Tribunal. Sin embargo, por sujeción a las exigencias de congruencia procesal, dicho extremo no ha de ser incorporado en la decisión del Tribunal porque no ha sido materia expresada en la pretensión correspondiente.
- **Segundo Pedido de Interpretación:** Respecto a la quinta cuestión controvertida, solicita al Tribunal Arbitral que aclare desde cuándo la entidad realizaría el incremento de los m² y que indique qué pisos pasarían en posesión de SENACE.

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

19. Señala el SENACE que la quinta cuestión controvertida (referida a la primera pretensión accesoria a la pretensión subordinada) consistió en determinar si correspondía o no ordenar al SENACE pagar como renta mensual la suma de S/. 159,079.32 hasta la conclusión del contrato de arrendamiento. El Tribunal declaró fundada la pretensión.
20. SENACE considera que el Tribunal, al haber dispuesto el pago a la arrendadora de la suma mensual de S/. 159,079.32 Soles, a partir de septiembre de 2020 y por veintiséis (26) meses, tendría que precisar desde cuándo la entidad realizaría el incremento de los m², ya que la Entidad no podrá tener posesión de m² de manera retroactiva, asimismo, indicar qué pisos pasarían en posesión de SENACE.

Análisis del Tribunal Arbitral

21. Con referencia al presente pedido de interpretación, el Tribunal manifiesta que la declaración solicitada no es viable porque sobrepasa los límites de la pretensión formulada. Sin embargo, el Tribunal manifiesta que la circunstancia de que SENACE no pueda recuperar retroactivamente el uso de espacios anteriores a la emisión del Laudo, no puede producir consecuencias adversas para su contraparte, porque la nulidad de la reducción de prestaciones en el monto que excedía el 25% no deviene de conducta imputable a la Demandante como arrendadora, sino a SENACE, quien adoptó tal decisión contraria a derecho en el extremo del exceso. Asimismo, la presente solicitud no corresponde a un pedido de interpretación, sino que busca extraer del Tribunal una decisión sobre asuntos no incorporados en el petitorio, relativos al espacio a ser ocupado a partir de 5 de setiembre de 2020 y a los pisos que SENACE podía recuperar en posesión. Siendo que este extremo no es materia sometida a arbitraje, el pedido del SENACE deviene en improcedente.

- **Tercer Pedido de Interpretación:** Respecto a la sexta cuestión controvertida, SENACE solicita al Tribunal Arbitral que realice una interpretación aclaratoria sobre el pago mensual propuesto a favor de la arrendadora, ya que, asumiendo la ocupación total del primer piso, los metros cuadrados de espacio que estaría ocupando SENACE no se equipara al monto dispuesto.
22. Teniendo en cuenta lo prescrito en los numerales 127 y 128 del laudo arbitral, si bien el Tribunal Arbitral se pronuncia en el sentido de que a partir del 5 de setiembre de 2020 se le debe pagar a la arrendadora la suma de S/. 159,079.32 Soles, no obstante, no se pronuncia sobre los m² que correspondería estar en posesión del SENACE, ya que se le ha pagado a la arrendadora de acuerdo con los m² arrendados y en posesión del SENACE. Es decir, SENACE considera que corresponde que el Colegiado realice una interpretación aclaratoria, en el que señale que el SENACE deberá asumir en posesión los metros cuadrados equivalente a S/. 20,394.78 Soles, ya que este monto debe ser proporcional al espacio que debió ocuparse.
 23. Señala además que, si el SENACE habría utilizado la totalidad del piso 1 y que no se ha hecho efectiva la reducción de los 249.66 m² del piso 1 a partir del 5 de setiembre de 2020, corresponde precisar que la entidad contaría con 2858.68 m², lo que equivale a un monto mensual a S/.

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

153,622.09 Soles, generándose una diferencia S/. 5,457.23 Soles a favor del SENACE, por lo que, hasta el 4 de enero de 2022 , habría un monto de S/ 81,858.48, a favor del SENACE.

Análisis del Tribunal Arbitral

24. Al respecto, el Tribunal advierte que la parte demandada solicita un pronunciamiento que se aleja de un declaración interpretativa del Laudo. Lo que manifiesta es que existe un saldo a favor de dicha parte según el espacio efectivamente ocupado por SENACE dentro del inmueble. Esta solicitud debe ser declarada igualmente improcedente, porque el Tribunal no puede efectuar pronunciamientos más allá de lo estrictamente solicitado en las pretensiones formuladas por las partes dentro del arbitraje.

- **Cuarto Pedido de Interpretación:** Respecto a la séptima cuestión controvertida, referida a: “Determinar si corresponde o no ordenar al SENACE que cumpla con pagar a favor de la demandante la suma de S/. 97,359.32”, que fue declarada fundada en el laudo arbitral.
25. SENACE señala que el Tribunal Arbitral no ha fundamentado su decisión de por qué toma consigo lo expuesto por el Arquitecto Morales Catter (presentado por la demandante); y señala que su pronunciamiento carece de una debida motivación, pues solo considera los valores presentados por la arrendadora y no se tiene en cuenta que ambas partes suscribieron un Acta de Entrega de toma de posesión del local, esto es, que la ejecución del Contrato N° 014-2019-SENACE, se realizaría bajo condiciones distintas a lo contemplado en el Contrato N° 006-2016-SENACE, es decir el SENACE recibió el inmueble el 04 de noviembre de 2019, con las modificaciones que se realizaron durante la ejecución del Contrato N° 006-2016-SENACE, las mismas que no observó la arrendadora al momento de la conclusión del contrato antes señalado. Lo cual se puede constatar con los planos y documentos presentados en el entregable elaborado por la arquitecta Fiorella Sosa Paredes.

Análisis del Tribunal Arbitral

26. Al respecto, el Tribunal Arbitral aprecia que el pedido de SENACE tiene carácter impugnatorio, pues no está planteado en los términos de un pedido de aclaración de algún punto oscuro o ambiguo de los mandatos contenidos en el Laudo, sino que se cuestiona el criterio que llevó al Tribunal a establecer el pago de S/. 97,359.32 a favor de la Sra. Inés Bazán.
27. Sin perjuicio de lo señalado, el Tribunal reitera que la lectura ajustada a la buena fe que corresponde al numeral 7.1 de los TDR, supone la obligación de restablecer a la arrendadora en el uso del inmueble en las condiciones en que esta lo entregó primigeniamente al arrendatario, y no con referencia a las remodelaciones realizadas entre los períodos contractuales, por ser este tipo de razonamiento del Tribunal el que más se ajusta a una lógica contractual estándar en ámbito del arrendamiento de inmuebles. De este modo, la restitución del inmueble debe tomar como

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

referencia las condiciones del inmueble anteriores a las modificaciones físicas introducidas por la Entidad.

28. Por lo expuesto, la solicitud de interpretación en este extremo deviene en improcedente.

2) Pedido de integración del laudo

A. Pedido

29. SENACE solicita que en vía de integración el Tribunal Arbitral se pronuncie sobre los siguientes puntos:

Primer Pedido de Integración: en relación a la Décima Quinta cuestión controvertida, SENACE solicita al Tribunal Arbitral que realice la integración de lo pronunciado en los numerales 243 y 244 del laudo arbitral, ya que debería estar relacionado con determinar el monto del pago de arbitrios y no sobre los mantenimientos preventivos y correctivos. En ese sentido, deberá integrar la omisión de resolver con relación al monto del pago de arbitrios.

B. Marco legal aplicable

30. Conforme a la Ley de Arbitraje, los árbitros están obligados a pronunciarse respecto a todos los puntos en controversia. De no hacerlo, cualquiera de las partes puede solicitar al Tribunal Arbitral que integre el laudo. En particular, el artículo 58.1.c. dispone que:

«[...] cualquiera de las partes puede solicitar la integración del laudo por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del tribunal arbitral».

31. En el mismo sentido, el Reglamento Arbitral aplicable dispone en su artículo 59.c. que:

«Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede presentar las siguientes solicitudes a los árbitros:

[...]

c) De integración, para subsanar la omisión en resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión de los árbitros».

C. Fundamentos del pedido de integración y determinaciones del Tribunal Arbitral

- **Primer Pedido de Integración:** en relación a la décimo quinta cuestión controvertida, referida a: “Determinar si corresponde o no disponer que el monto del pago de arbitrios deberá ser asumidos en un 65.94% por el SENACE y en un 34.06% por la demandante a partir del 5 de setiembre de 2020 hasta la conclusión del contrato; y si corresponde que la demandante reintegre al SENACE la suma de S/. 4,012.74 así como los demás gastos que se devenguen a la ejecución del laudo”; que fue declarada infundada en el laudo arbitral.

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

32. SENACE solicita al Tribunal Arbitral que realice la integración de lo señalado en los numerales 243 y 244 del laudo arbitral, ya que debería estar relacionado a determinar el monto del pago de arbitrios y no sobre los mantenimientos preventivos y correctivos. En ese sentido, deberá integrar la omisión de resolver con relación al monto del pago de arbitrios.

Análisis del Tribunal Arbitral

33. Como señala ARAMBURÚ YZAGA, la solicitud de integración del laudo tiene como objetivo «que el tribunal arbitral complete el laudo, de modo tal que se resuelvan también aquellos extremos de la controversia que se sometieron a su conocimiento y que omitió resolver. Es decir, se busca que el tribunal arbitral corrija una omisión y resuelva todos los temas que se metieron a su conocimiento»¹.
34. Bajo estas premisas, el pedido de SENACE resulta procedente. En ese sentido, el Tribunal se procede a pronunciar sobre el extremo omitido, correspondiente a la quinta pretensión de la reconvención.
35. Al respecto, el Tribunal Arbitral tiene presente que no existe una provisión expresa en las bases sobre un cálculo de arbitrios proporcional al espacio utilizado del inmueble. La provisión contractual hace referencia al uso en general, pues no se tenía previsto un recorte del espacio utilizado por el lado de la Entidad. Sin embargo, el Tribunal considera improcedente desvincular al SENACE de estos cargos devengados por el uso del edificio en tanto que dicha Entidad era la única ocupante y única poseedora que aprovechaba sus espacios comunes e instalaciones. En esa medida, en aplicación del principio de equidad contractual prescrito por la Ley de Contrataciones del Estado, a criterio de este Tribunal los gastos por arbitrios debieron continuar siendo asumidos por el SENACE, razón por la cual la pretensión objeto de integración deviene en infundada.

Por las consideraciones expuestas, el Tribunal Arbitral **RESUELVE:**

Primero: Declarar **improcedente** la Primera Solicitud de Interpretación de SENACE.

Segundo: Declarar **improcedente** la Segunda Solicitud de Interpretación de SENACE.

Tercero: Declarar **improcedente** la Tercera Solicitud de Interpretación de SENACE.

Cuarto: Declarar **improcedente** la Cuarta Solicitud de Interpretación de SENACE.

Quinto: Declarar **procedente** la Primera Solicitud de Integración de SENACE. En consecuencia, corresponde integrar el laudo y declarar **infundada** la quinta pretensión principal de la reconvención.

¹ ARAMBURÚ YZAGA, Manuel Diego. «Comentario al artículo 58 de la Ley de Arbitraje». En: **Comentarios a la ley peruana de arbitraje**. Tomo I. Coordinadores: Carlos Alberto Soto Coaguila y Alfredo Bullard González. Lima: Instituto Peruano de Arbitraje, 2011, pág. 666.

Caso arbitral

Arbitraje seguido por Luz Inés Bazán Vda. De Duaréz con Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las Inversiones Sostenibles

Caso Arbitral No. 2982-354-20-PUCP

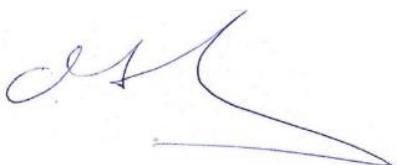
Tribunal Arbitral

Oswaldo Hundskopf Exebio (Presidente)

Pierina Guerinoni Romero

Alonso Bedoya

Sexto: Declarar inadmisible el escrito de vistos iii), por las razones expuestas en el numeral 6 de la presente Decisión.



Oswaldo Hundskopf Exebio

Presidente del Tribunal Arbitral


Pierina Guerinoni Romero
Árbitro

Alonso Bedoya

Árbitro