

Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima

Caso Arbitral 626-2021-CCL

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI
(Demandante)

Y

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
(Demandada)

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

TRIBUNAL ARBITRAL

IRMA ROXANA ADELA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA – PRESIDENTA
CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA– ÁRBITRO
LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS– ÁRBITRO

Lima, 3 de noviembre de 2023

ÍNDICE

I. NOMBRES DE LAS PARTES, SUS REPRESENTANTES Y SUS ABOGADOS	5
II. DECRETO LEGISLATIVO 1192.	6
III. CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL	7
IV. DERECHO APLICABLE.....	7
V. SEDE DE ARBITRAJE.....	7
VI. RESUMEN PROCEDIMENTAL.....	7
VII. DEMANDA PRESENTADA POR LA SRA. GUISLAIN.....	12
VIII. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.....	21
IX. RECONVENCIÓN PRESENTADA POR LA MML	23
X. CONTESTACIÓN DE LA RECONVENCIÓN.....	25
XI. ABSOLUCIÓN DE LA OBJECCIÓN A LA RECONVENCIÓN.....	26
XII. AUDIENCIA DE ALEGATOS Y PRUEBAS	27
XIII. ALEGATOS FINALES	28
XIV. PLAZO PARA LAUDAR.....	31
XV. CUESTIONES MATERIA DE PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL	32
XVI. DECLARACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL SOBRE EL PROCESO ARBITRAL...33	
XVII. DECLARACIONES DE LAS PARTES SOBRE EL PROCESO ARBITRAL	34
XVIII. ANÁLISIS DEL TRIBUNAL ARBITRAL	35
XIX. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL.....	169

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

TÉRMINOS EMPLEADOS EN LA PRESENTE DECISIÓN	
DEMANDANTE / Sra. Guislain	Roxana María Guislain Zevallos Vda. De Ciriani
DEMANDADA / MML	Municipalidad Metropolitana de Lima
PARTES	Son conjuntamente SRA. GUISLAIN y la MML
CENTRO	Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima
TRIBUNAL ARBITRAL	Conformado por los árbitros: - Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.) - Carlos Alberto Soto Coaguila - Lucía Olavarría Salinas
LEY DE ARBITRAJE	Decreto Legislativo 1071
REGLAMENTO	Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
ACTA	Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957
DL 1192	Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, modificado por el Decreto Legislativo 1366, aprobado por Decreto Supremo 016-2020-VIVIENDA. Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
ITT	Informe Técnico de Tasación 01523-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS DC/TASACIONES
CTTP	Cuerpo Técnico de Tasación del Perú
RNT	Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, y sus modificatorias aprobadas por la

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

	Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA y la Resolución Ministerial 124-2020-VIVIENDA
INTELFIN	Intelfin Estudios & Consultoría. Firma encargada de elaborar el INFORME ECONÓMICO FINANCIERO de Estimación del perjuicio económico en el marco de la expropiación del terreno de propiedad de la familia Guislain
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
CONSTITUCIÓN	Constitución Política del Perú de 1993
INMUEBLE	Predio ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la Partida Registral 07019128 del Registro de Predios de Lima.
PROCESO DE CUMPLIMIENTO	Proceso Constitucional de Cumplimiento tramitado bajo el expediente 10838-2012-0-1801-JR-CI-05 y sus incidentes
JUZGADO	Quinto Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima
SALA	Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima
TC	Tribunal Constitucional peruano
BCR	Banco Central de Reserva

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

En la ciudad de Lima, a los tres (3) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), luego de haber realizado las actuaciones arbitrales en respeto riguroso del debido proceso y del derecho al trato igualitario de las partes, de conformidad con el Reglamento de Arbitraje, la Ley de Arbitraje y las reglas establecidas por las Partes para el presente arbitraje y, asimismo, habiendo escuchado los argumentos vertidos por estas últimas sobre las pretensiones planteadas en la demanda y la reconvención, y los puntos controvertidos fijados en este laudo, y habiendo finalmente realizado un minucioso análisis sobre todo lo debatido y los medios probatorios aportados, el Tribunal Arbitral dicta el presente Laudo de Derecho:

I. NOMBRES DE LAS PARTES, SUS REPRESENTANTES Y SUS ABOGADOS

I.1. DEMANDANTE

1. Roxana María Guislain Zevallos Vda. de Ciriani, con D.N.I. 08258399, con domicilio procesal en Calle las Begonias 475, Piso 6, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.
2. Abogados (Estudio Muñoz S.C.R.L.):
 - Edwin Pezo Arévalo
 - Magali Lazo Guevara
 - Fernando Raúl Meléndez Fernández
 - Raúl Zúñiga Peralta
 - Lucero García Silva

I.2. DEMANDADA

3. Municipalidad Metropolitana de Lima, con R.U.C. 20131380951 con domicilio procesal en Jr. Conde Superunda 141 – 4° Piso, Cercado, provincia y departamento de Lima.
4. Representantes (Procuraduría Pública de la Municipalidad Metropolitana de Lima) y abogados:
 - Mariela González Espinoza (Procuradora)
 - Raquel Francisca de la Cruz Costa (Procuradora adjunta)
 - Carlos Enrique Cosavalente Chamorro (Procurador)

- Walter Orlando Pastor Reyes (Procurador adjunta)
- Carlos Ricardo Torres Zavala (abogado participante en las audiencias)

II. DECRETO LEGISLATIVO 1192, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO 1366.

5. El presente arbitraje se sustenta en los artículos 34 y 35 del DL 1192, que expresamente señalan:

“Artículo 34.- Causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial

34.1 Son causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial, únicamente:

- a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.*
(...)

Artículo 35. Vía Arbitral.-

En caso el Sujeto Pasivo decida ejercer su derecho en vía arbitral, son de aplicación las reglas del arbitraje en el presente Título, siendo de aplicación supletoria el Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.”

6. En atención a ello, de conformidad con los artículos 34 y 35 del Decreto Legislativo 1192, quedó establecida la competencia del Tribunal Arbitral para avocarse al conocimiento y resolución del presente conflicto.
7. Cabe señalar que, mediante el Laudo Arbitral sobre la Objeción a la Jurisdicción del 15 de diciembre de 2022, el Tribunal Arbitral resolvió declarar INFUNDADA la objeción a la jurisdicción formulada por la MML contra la materia controvertida que la Sra. Guislain ha sometido al presente arbitraje.
8. En dicho Laudo, el Tribunal Arbitral concluyó que la MML no se opuso a la Solicitud de Arbitraje presentada por la Demandante ante el CENTRO dentro del plazo de 10 días hábiles otorgado por el artículo 35 del DL 1192, por lo que consintió que la vía arbitral institucional fuese la vía mediante la cual se debía resolver la controversia. La solicitud de arbitraje fue notificada a la MML por el CENTRO el 4 de noviembre de 2021 y la oposición de la MML se presentó el 19 de noviembre de 2021. Por lo tanto, al no haberse opuesto la MML dentro del plazo, se produjo la consecuencia jurídica prevista en la normativa, consistente

en que se considerará que se ha sometido al arbitraje, al haber precluido la oportunidad para que el sujeto activo se oponga a acudir al arbitraje, en cuyo caso el procedimiento arbitral deberá seguir adelante conforme con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35 del DL 1192.

III. CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

9. El abogado Carlos Alberto Soto Coaguila fue designado árbitro por la Sra. Guislain el 12 de octubre de 2021, y comunicó su aceptación el 27 de enero de 2022.
10. La abogada Lucía Olavarría Salinas fue designada árbitra por el Consejo Superior de Arbitraje el 24 de mayo de 2022, y comunicó su aceptación el 7 de junio de 2022.
11. La abogada Roxana Jiménez Vargas-Machuca fue designada Presidenta del Tribunal Arbitral de común acuerdo por los árbitros Carlos Alberto Soto Coaguila y Lucía Olavarría Salinas, mediante carta s/n presentada al Centro el 12 de julio de 2022, comunicando su aceptación mediante carta el 21 de julio de 2022.

IV. DERECHO APLICABLE

12. De acuerdo con lo señalado en el numeral 15 de la Orden Procesal 2, la ley aplicable al fondo de la controversia es la ley peruana.

V. SEDE DE ARBITRAJE

13. Según lo dispuesto en el numeral 9 de la Orden Procesal 2, se estableció como lugar del arbitraje la ciudad de Lima, y como sede institucional del arbitraje el local del CENTRO, ubicado en la Avenida Giuseppe Garibaldi 396, Jesús María, provincia y departamento de Lima.

VI. RESUMEN PROCEDIMENTAL

14. El 12 de octubre de 2021, la Sra. Guislain presentó su solicitud de arbitraje ante el CENTRO, la cual fue notificada a la MML el 4 de noviembre de 2021 y respondida por la MML el 19 de noviembre de 2021.
15. El 22 de diciembre de 2021 el CENTRO informó que las excepciones u objeciones planteadas en la contestación a la solicitud de arbitraje, serían decididas por el Tribunal Arbitral, de conformidad con el artículo 7 (1) del Reglamento del CENTRO.

16. Inicialmente, la MML designó un árbitro, pero éste no cumplió con presentar su aceptación. El CENTRO confirió a la MML un plazo para designar otro árbitro. El nuevo árbitro designado por la MML aceptó. Sin embargo, el Centro no confirmó la designación del referido árbitro. Posteriormente, el CENTRO designó a la Sra. Lucía Olavarría como árbitra.
17. El 8 de agosto de 2022, se emitió la Orden Procesal 1 en la cual el Tribunal Arbitral constituido propuso las reglas del arbitraje a las Partes.
18. Mediante la Orden Procesal 2 del 16 de agosto de 2022, el Tribunal Arbitral fijó las reglas del arbitraje. Se otorgó plazo hasta el 8 de setiembre de 2022 para que la MML presentara su escrito respecto a su posición sobre la competencia del Tribunal Arbitral. Asimismo, se convocó a Audiencia Especial para el 4 de octubre de 2022 a las 11:00 a.m., a través de la plataforma Zoom.
19. El 8 de setiembre de 2022, la MML presentó su escrito bajo sumilla "Cuestionamos Competencia del Tribunal", y el 26 de setiembre solicitó reprogramar la Audiencia Especial.
20. El 29 de setiembre de 2022, la Sra. Guislain presentó su escrito bajo sumilla "Contra Memoria de Jurisdicción".
21. El 29 de setiembre de 2022, el Tribunal Arbitral accedió a reprogramar la Audiencia Especial para el día 12 de octubre a las 3 p.m., a través de la plataforma Zoom. Dicha Audiencia se llevó a cabo en la fecha pactada, fijándose el plazo para emitir el Laudo Arbitral sobre la Objeción a la Jurisdicción en cincuenta (50) días hábiles.
22. El 15 de diciembre de 2022 se notificó a las Partes el Laudo Arbitral sobre Objeción a la Jurisdicción.
23. Mediante la Orden Procesal 3 del 10 de enero de 2023, el Tribunal Arbitral dejó constancia que las Partes no formularon solicitudes contra el Laudo Arbitral sobre la Objeción a la Jurisdicción. Asimismo, se actualizó el calendario de actuaciones arbitrales, dando plazo a la Sra. Guislain hasta el 7 de febrero para presentar su escrito de demanda.
24. El 7 de febrero de 2023, la Sra. Guislain presentó su escrito de demanda arbitral y solicitó la suspensión del arbitraje debido a que requería obtener nuevo financiamiento para sufragar los costos del arbitraje.

25. Entre los meses de febrero y junio de 2023, la Sra. Guislain presentó múltiples solicitudes de suspensión del arbitraje hasta que pudiera obtener el financiamiento necesario para continuar con el procedimiento arbitral. En respuesta a estas solicitudes, el Colegiado emitió las Órdenes Procesales 5, 6 y 7, otorgando la suspensión solicitada. Es así que el 21 de junio de 2023, la Sra. Guislain informó que había obtenido el financiamiento necesario, por lo cual solicitó al Tribunal Arbitral levantar la suspensión.
26. Mediante la Orden Procesal 8 del 22 de junio de 2023, el Tribunal Arbitral levantó la suspensión del arbitraje e informó que correspondía calificar la demanda arbitral presentada por la Sra. Guislain, así como actualizar el calendario procesal.
27. El 26 de junio de 2023, la Sra. Guislain adjuntó dos documentos en calidad de medios probatorios. Mediante la Orden Procesal 9 del 5 de julio de 2023, el Tribunal Arbitral admitió el escrito de demanda y tuvo presente los dos documentos presentados por la Sra. Guislain. Por ello, ordenó correr traslado de ambos escritos a la MML. Asimismo, actualizó el calendario procesal del presente caso.
28. El 4 de agosto de 2023, la MML presentó su escrito bajo sumilla "Interponemos Excepción, Contestamos Demanda y Presentamos Reconvención". Mediante dicho escrito, la MML formuló una Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar basada en que el Inmueble expropiado tenía otros co-propietarios, adicionales a la Sra. Guislain, que debían participar en el arbitraje y solicitó declarar improcedente la demanda o suspender el arbitraje para incorporar a los co-propietarios. Asimismo, solicitó al Tribunal que ordenara una pericia de oficio para determinar el valor comercial del Inmueble y la indemnización.
29. Con relación al pedido formulado en el escrito presentado por la MML, mediante la Orden Procesal 10 del 11 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral decidió anotar provisionalmente el caso arbitral en los Registros Públicos, conforme con el artículo 39(5) de la Ley de Arbitraje. Asimismo, se otorgó a la Sra. Guislain un plazo hasta el 21 de agosto para que absolviera la excepción de falta de legitimidad para obrar y el pedido de suspensión formulado por la MML en su escrito de contestación de demanda.
30. El 11 de agosto de 2023, la Sra. Guislain presentó un escrito bajo sumilla "Objeción a Ofrecimientos Testimoniales de la MML", solicitando que se rechacen las declaraciones testimoniales que había ofrecido la MML y que se rechace la solicitud de ordenar una pericia de oficio. El 16 de agosto la MML presentó su escrito bajo sumilla "Absuelve Objeción".

31. Mediante la Orden Procesal 11 del 21 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la objeción formulada por la Sra. Guislain al ofrecimiento de las declaraciones testimoniales de los 8 funcionarios del MVCS y EMILIMA, otorgando un plazo de 5 días hábiles a la MML para la presentación de las testimoniales por escrito por parte de la MML, y otorgando un plazo idéntico para que la Sra. Guislain absuelva dichas declaraciones testimoniales. Asimismo, advirtió que la renuencia de los testigos a declarar no daría lugar a una reprogramación de Audiencia. Del mismo modo, se rechazó la actuación de la pericia de oficio ofrecida por la MML.
32. El 21 de agosto de 2023, la Sra. Guislain presentó su escrito bajo sumilla "Absolución a Excepción de Legitimidad para Obrar".
33. El 22 de agosto de 2023 la MML formuló reconsideración de la Orden Procesal 11 respecto al pedido de una pericia de oficio. El 24 de agosto de 2023 la MML presentó un escrito, bajo sumilla "Cumplimos Mandato", proporcionando los datos de contacto de los testigos que correspondería citar a la Audiencia de cumplir con la presentación de declaraciones testimoniales escritas. El 28 de agosto de 2023 la MML se desistió de la declaración testimonial de uno de los funcionarios de EMILIMA, presentó la declaración testimonial escrita de la abogada Sandy Ramos de EMILIMA, y presentó, como declaraciones testimoniales de 6 funcionarios del MVCS, el Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES.
34. Mediante la Orden Procesal 12 del 25 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar deducida por la MML. Asimismo, desestimó la solicitud de declarar improcedentes la demanda y la solicitud de suspensión del presente arbitraje formuladas por la MML.
35. El 28 de agosto de 2023, la Sra. Guislain presentó su escrito bajo sumilla "Absolución a Reconsideración de Orden Procesal 11" en relación con el pedido de la pericia de oficio.
36. El 31 de agosto de 2023, la MML formuló reconsideración contra la Orden Procesal 12 con relación a la desestimación de la excepción de falta de legitimidad deducida por la MML.
37. Mediante la Orden Procesal 13 del 31 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la reconsideración formulada por la MML contra la Orden Procesal 11.

38. Mediante la Orden Procesal 14 del 4 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral requirió a la secretaría del CENTRO que citara a las personas que darían testimonio en la Audiencia de Alegatos y Pruebas programada para los días 13 y 15 de setiembre a las 8:00 a.m., considerando solo a los 5 funcionarios de EMILIMA y del MVCS que habían cumplido con presentar declaraciones testimoniales escritas conforme con las Reglas del Arbitraje y la Orden Procesal 11. También se otorgó a las Partes un plazo de tres (3) días hábiles para presentar sus observaciones sobre las pruebas presentadas y el Calendario de Audiencias.
39. Entre el 4 y 7 de setiembre de 2023, la Sra. Guislain presentó los siguientes escritos: "Memorial de Contestación a la Reconvención", "Absolución a Declaración Testimonial", "Absolución a Reconsideración de Orden Procesal 12", "Absolución de Nueva Prueba presentada por la MML".
40. Mediante la Orden Procesal 15 del 8 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral exhortó a las Partes a asistir a las Audiencias programadas, señalando que la inasistencia de estas, de los peritos y/o de testigos no sería motivo de reprogramación y/o suspensión, toda vez que debía respetarse el plazo perentorio contenido en el artículo 38 del DL 1192.
41. Mediante la Orden Procesal 16 del 9 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral desestimó el Recurso de Reconsideración interpuesto por la MML contra la Orden Procesal 12.
42. El 11 de setiembre de 2023 la MML presentó los escritos: (i) "Interpone Recurso de Reconsideración Contra OP 14" en el cual objeta que no se haya citado a dos testigos que no pudieron firmar la declaración testimonial contenida en el Informe 215-2023- VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES por estar de vacaciones y (ii) "El que se indica" en el que absuelve la objeción de la Demandante sobre las pretensiones reconvencionales. El 12 de setiembre presentó los escritos: "Complementa Recurso de Reconsideración Contra OP 14", "Absuelve Traslado de Nueva Prueba Presentada y Ampliación del Informe Pericial de CTP" y "El que se indica".
43. Mediante la Orden Procesal 17 del 12 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la reconsideración formulada por la MML contra la Orden Procesal 14 porque no había probado que los funcionarios del MVCS se encontraban de vacaciones y porque las reglas del arbitraje pactadas exigían declaraciones testimoniales escritas presentadas dentro de los plazos otorgados.
44. Los días 13 y 15 de setiembre de 2023 se llevaron a cabo la Audiencias de Pruebas y Alegatos.

45. EL 15 de setiembre de 2023 la MML presentó su escrito bajo sumilla "Dejamos Constancia de Objeción Contra OP 16".
46. Mediante la Orden Procesal 21 del 15 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral otorgó a las Partes un plazo de cinco (5) días hábiles para que presenten las pruebas requeridas por el Colegiado luego de la Audiencia de Pruebas y Alegatos.
47. El 22 de setiembre de 2023 ambas Partes absolvieron el pedido del Tribunal Arbitral, contenido en la Orden Procesal 21 presentando las pruebas correspondientes. Asimismo, el Colegiado recordó a las Partes que tenían hasta el 29 de setiembre de 2023 para ejercer su derecho a contestar lo que la otra parte haya dicho en su respectivo escrito.
48. El 29 de setiembre de 2023 ambas Partes presentaron sus respectivos escritos pronunciándose sobre las pruebas presentadas el 22 de setiembre de 2023. El 3 de octubre de 2023, mediante la Orden Procesal 24, el Tribunal Arbitral admitió las pruebas aportadas por las Partes, con excepción de la prueba AP-10 presentada por la Sra. Guislain.
49. El 3 de octubre de 2023 ambas Partes presentaron sus respectivos escritos de alegatos finales.
50. Habiendo las Partes acreditado los pagos correspondientes a la liquidación de los gastos arbitrales, mediante la Orden Procesal 25 del 3 de octubre de 2023, el Tribunal Arbitral declaró el cierre de las actuaciones arbitrales y reiteró que emitirá el Laudo Arbitral dentro de los seis (6) meses de admitida la demanda arbitral, siendo la fecha límite el 5 de enero de 2024, incluyendo tal plazo la notificación de las Decisiones Complementarias al laudo arbitral que eventualmente se formulen.

VII. DEMANDA PRESENTADA POR LA SRA. GUISLAIN

51. El 7 de febrero de 2023 la Sra. Guislain presentó su demanda contra la MML, formulando las siguientes pretensiones:

"Primera pretensión principal: *Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128*

del Registro de Predios de Lima, y se determine que el valor comercial que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 24'160,717.00, más intereses legales

Segunda Pretensión Principal: *Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128 del Registro de Predios de Lima, y se determine que el lucro cesante que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 41'897,089.00, incluido los intereses legales, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago; y el daño emergente ascendente a US\$ 200,000.00, más intereses legales.*

Pretensión Subordinada a la Segunda Pretensión Principal: *Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128 del Registro de Predios de Lima, y se determine que el lucro cesante que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 24'656,731.00, incluido los intereses legales, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago; y el daño emergente ascendente a US\$ 200,000.00, más intereses legales.*

Tercera Pretensión Principal: *Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago de US\$ 66'257,806.00, más intereses legales, a favor de Roxana María Guislain Zevallos en el plazo de veinte días hábiles.*

Pretensión Subordinada a la Tercera Pretensión Principal: *Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago de US\$ 49'017,448.00, más intereses legales, a favor de Roxana María Guislain Zevallos en el plazo de veinte días hábiles.*

Cuarta Pretensión Principal: *Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago íntegro de los costos del arbitraje a favor de Roxana María Guislain Zevallos.*

52. En cuanto a sus fundamentos, la Sra. Guislain esencialmente manifiesta lo siguiente:

SOBRE EL ITT Y EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DL 1192 Y EL RNT

- Señala la Sra. Guislain que el ITT, que establece un pago de solo S/ 1, 472,068.47, presentado por la MML, adolece de graves falencias en los rubros que exige el RNT.
- Precisa que todas estas falencias son desarrolladas por el experto del CTPP.
- Agrega que el ITT se debió haber elaborado de conformidad con las reglas del RNT.
- Alega que las falencias más resaltantes son las siguientes:
 - El ITT aparentemente plantea una tasación retrospectiva sin haber dejado constancia de ello.
 - El ITT no hace una mención expresa respecto de si es una tasación retrospectiva.
 - No se ha consignado alguna muestra de mercado en 1957 a partir de la cual se pueda determinar el valor comercial del Inmueble a esa fecha.
 - El ITT consigna que el Inmueble se habría inspeccionado ocularmente el 11 de marzo de 2021, lo cual es una actividad completamente incompatible con la ejecución de una tasación retrospectiva del Inmueble a 1957.
 - El ITT no corresponde con la realidad, dado que es imposible verificar las características que el Inmueble tenía en 1957 a partir de una inspección ocular en marzo de 2021.
 - El ITT no indica cuáles son las muestras de mercado que ha utilizado, y tampoco las ha anexado.

Se debe rechazar el ITT porque no se ha aplicado el método de tasación directa al que se refiere el artículo 3.1.5 del RNT.

- El RNT primero exige una investigación de la zona en la que se ubica el bien a tasar, a efectos de extraer información que se constituye en, al menos, cinco muestras de mercado. El ITT no ha indicado cuáles

son las muestras del mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el Inmueble. Tampoco indica si es que estas muestras utilizan valores de otros predios a 1957 -fecha a la que estaría referida la tasación- o a 2021 -fecha de la inspección ocular-.

- La ausencia de estas muestras impide al Tribunal Arbitral considerar si es que el valor comercial del Inmueble según el ITT se determinó a partir de un correcto ejercicio de homogeneización, siendo que, al no existir muestras, no se tiene una indicación sobre su ubicación, zonificación, extensión, entorno, entre otras características.
- El valor comercial del Inmueble según el ITT es arbitrario, y debe ser rechazado.
- El artículo 37 del RNT señala: "El Informe de Tasación se acompaña de anexos tales como planos, fotografías y demás documentos empleados por el perito para efectuar la tasación". Sin embargo, en el ITT únicamente se han incluido seis vistas fotográficas, y el perito que elaboró el ITT ha tasado el inmueble únicamente empleando fotografías tomadas el 11 de marzo de 2021.
- Al haber utilizado únicamente fotografías tomadas al 11 de marzo de 2021, carece absolutamente de toda lógica que se haya determinado el valor del Inmueble a marzo de 1957.

El ITT determina una zonificación del Inmueble que no corresponde

- El artículo 9 del RNT señala que se debe indicar "...la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al plano de zonificación vigente y la normativa aprobada por la autoridad competente". En el ITT se indica que la zonificación es "Residencial R-4" en 1957, pero contradictoriamente no se refiere a su uso en esa fecha, sino a su uso actual, e indica que es uno de "Vía".
- Si la exigencia del RNT es el uso predominante actual del inmueble a tasar, es contradictorio que el ITT aplique una zonificación del inmueble a 1957.

El ITT no ha determinado correctamente el área del terreno confiscado ni los linderos

- En el ITT, el perito del MVCS ha reconocido que el Área de Terreno Matriz es de 1,800.00 metros cuadrados, pero considera que el Área de Terreno Afectado es de 1,401.25 metros cuadrados.
- La determinación de que el área afectada es de solo 1,401.25 m² proviene de un Informe de la MML de 2010, en el que se indica que la afectación del Inmueble por la ejecución del proyecto de prolongación de la Avenida Aviación era la referida área²⁷. Sin embargo, esa indicación es arbitraria porque contradice otro Informe de la MML emitido en 2004, que indica que la afectación del Inmueble es total, y la afectación por la ejecución del proyecto de prolongación de la Avenida Aviación era de 1,575.00 metros cuadrados.
- Sea 1,401.25 m² o 1,575.00 m², el área del Inmueble que fue efectivamente utilizada para la prolongación de la Avenida Aviación, ello no significa que la afectación del Inmueble no haya sido total, dado que ello fue lo señalado por el Acta de Concejo en la cual se dispuso la expropiación de los 1,800.00 m² del Inmueble y, desde ese año, la Familia Guislain perdió la total propiedad de la referida área del Inmueble.

SOBRE EL RECONOCIMIENTO DE QUE EL ITT NO ES UNA TASACIÓN

- La Sra. Guislain señala que los errores identificados en el ITT se deben a que, a pesar de que tendrían el formato de un informe técnico de tasación, no lo es en su contenido.
- Precisa que la MML ha reconocido que el ITT no es una tasación: "...EL JUEZ CONSTITUCIONAL AMPARO [sic] LA APLICACIÓN DE [sic] DEL ARTICULO [sic] 17 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1192, RESPECTO A QUE SEA EL MINISTERIO DE VIVIENDA QUIEN EFECTUE LA TASACION [sic] DEL PREDIO, QUE EN BUENA CUENTA ES UNA ACTUALIZACION [sic] DEL MONTO ESTABLECIDO EN EL ACTA DE SESIÓN DE CONCEJO DEL 21.03.1957...".
- Agrega que la MML ha reconocido que el ITT no contiene verdaderamente una tasación, sino una actualización de la suma prevista en el Acta de Concejo.

SOBRE LO RELATIVO A QUE LA ACTUALIZACIÓN DE CUALQUIER MONTO CUYO PAGO SE HUBIERE DETERMINADO EN 1957 IMPLICARÍA APLICAR, SIN

BASE CONSTITUCIONAL O LEGAL, UNA REFORMA AGRARIA A LA FAMILIA GUISLAIN

- La Sra. Guislain indica que la MML propone actualizar la suma dineraria contenida en el Acta de Concejo para que ese monto haga las veces del valor de la tasación del Inmueble.
- Sostiene que, al igual que en el Gobierno Militar de Juan Velasco Alvarado, la posición de la MML implica afirmar que no debe realizar una verdadera tasación actualizada del Inmueble para pagar el justiprecio, sino que, como el Acta de Concejo hace las veces de un documento que representa un crédito, la Demandada cumplirá con sus obligaciones pagando la suma allí contenida -en la moneda soles oro-, convertida en la moneda actual -nuevos soles o soles-.
- Señala la Sra. Guislain que, en la medida que el Acta de Concejo se expidió el 21 de marzo de 1957, antes de cualquier reforma constitucional que permitiera el pago del justiprecio a través de bonos (documentos representativos de créditos), carece de toda base legal afirmar que tal Acta puede tener la misma naturaleza que un bono de reforma agraria.

SOBRE EL VALOR DE LA TASACIÓN ASCENDENTE A US\$ 66'257,806.00 EN EL PRESENTE CASO

- El artículo 4.13 del DL 1192 define a la Tasación como: "... la fijación del valor del inmueble elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y debe determinar: i) el valor comercial del inmueble; y, ii) una indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante".
- La Sra. Guislain manifiesta que el Tribunal Arbitral no puede dejar de considerar que en cualquier procedimiento expropiatorio existirá una gran diferencia entre los valores de la tasación determinados por el Estado y los utilizados por el sujeto pasivo; sin embargo, esa diferencia es producto exclusivo de las irreales tasaciones que realiza el MVCS.
- Sostiene que de la regla contenida en el artículo 13.3 del DL 1192 se desprende que el valor de la tasación -lo que incluye el valor comercial del inmueble- debe ser un valor actualizado.

- Frente al retraso en el pago del justiprecio, la protección constitucional del derecho de propiedad exige la actualización del valor de la tasación, en aplicación del principio valorista inherente a la propiedad.
- Precisa que, en casos de demora en el pago del justiprecio, el ordenamiento jurídico peruano siempre ha preferido la actualización del valor de la tasación del inmueble, no la actualización del justiprecio determinado en una tasación.
- Señala la Sra. Guislain que, ante el manifiesto e indiscutible retraso en el pago del justiprecio del Inmueble frente a la confiscación efectuada por la MML, el Tribunal Arbitral podrá confirmar que la aplicación adecuada del artículo 13.3 del DL 1192 en el presente caso lleva a determinar el valor de la tasación actualizado del Inmueble. La Familia Guislain elaboró la tasación del Inmueble actualizando su valor a noviembre de 2019, dentro del periodo de dos años -previsto en el artículo 13.3 del DL 1192- anteriores a la orden del Juzgado, dado que el 19 de agosto de 2020 el Juzgado en el Proceso de Cumplimiento dispuso que la MML debía efectuar la tasación del Inmueble.
- La tasación de predios urbanos se rige por el artículo 24.3 del RNT: *“Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras ... 3. Se aplican los factores de homologación a las muestras comparables...”*
- De acuerdo con la citada disposición, el lugar de donde se deben obtener las muestras es el *“... mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar...”*. Señala que, en este caso, el Inmueble está ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. La ubicación del inmueble no es un aspecto controvertido en el presente caso, pues la MML coincide con la localización determinada en la Tasación del CTP.
- Explica la Sra. Guislain que la ubicación del Inmueble es la siguiente:

“la mayor parte del área del Inmueble (aproximadamente el 75.00%) es la Avenida Aviación, y la menor parte del área (aproximadamente el 25.00%) es parte de la Urbanización Manzanilla. Sobre la primera sección, dos obras de infraestructura atraviesan el Inmueble: la Avenida Aviación y la Línea 1 del Tren Eléctrico de Lima. El resto del área actualmente tiene edificaciones comerciales formales e informales, en las que se

desarrollan negocios de ferretería, reparación de bicicletas, puestos de comida, servicios técnicos menores (reparación de artefactos domésticos) y venta de ropa. El hecho de que sobre el Inmueble se hayan desarrollado dos obras de infraestructura y actualmente se ejecute variada actividad económica formal e informal no es casualidad. En efecto, el Inmueble tiene una posición estratégica porque se ubica a menos de 550 metros del Emporio Comercial de Gamarra y el Mercado Mayorista y Minorista de La Parada. Ambos centros comerciales tienen una zonificación de Comercio Metropolitano (CM)."

- Sostiene que el ITT preparado por el MVCS no identifica ninguna muestra, mientras que la Tasación del CTPP es la única que presenta muestras homologadas para determinar el valor comercial del Inmueble.
- Precisa que, a partir de las muestras de mercado, el CTPP concluyó que el valor comercial por metro cuadrado del Inmueble asciende a US\$ 17,466.00 el metro cuadrado. Destaca que el Inmueble tiene una zonificación de Comercio Zonal (CZ), está ubicado en la Avenida Aviación (sobre la Avenida), y tiene una extensión de 1,800.00 m². En consideración de los factores de homologación, el estudio de mercado del CTPP identifica doce muestras de mercado (aunque el RNT solamente exige cinco) a efectos de tener una muestra más amplia.
- Señala que en atención al precio del metro cuadrado determinado en la Tasación del CTPP, el valor total del Inmueble asciende a US\$ 31'438,800.00.
- Indica que la Sra. Guislain, en calidad de sucesora universal del Sr. Carlos Guislain Larrabure, es propietaria del 76.85% de derechos del Inmueble, por lo cual corresponde que se ordene a su favor el pago de US\$ 24'160,717.0097.

SOBRE EL DAÑO EMERGENTE Y EL LUCRO CESANTE ASCENDENTES A US\$ 42'097,089.00 PROVOCADOS POR LA CONFISCACIÓN

- El DL 1192 establece que el sujeto pasivo tiene derecho al pago de los siguientes conceptos: (i) el valor comercial del inmueble; y, (ii) la indemnización por el perjuicio económico que incluye daño emergente y lucro cesante.
- La señora Guislain manifiesta haber sufrido daños por la confiscación de su Inmueble que deben ser resarcidos.

- Señala que la confiscación del Inmueble ha generado un daño emergente a la Familia Guislain ascendente a US\$ 200,000.00 que debe ser resarcido.
- Sostiene que es innegable que la Familia Guislain ha tenido que asumir diversos costos a consecuencia de la confiscación realizada y, principalmente, por la desidia de la MML para llevar a cabo el proceso expropiatorio. En vista de lo anterior, no solo ha tenido que iniciar diversos procedimientos ante la propia MML, sino que -además- ha tenido que llevar a cabo procesos judiciales -como el proceso de cumplimiento- y costear asesoría legal a fin de ver sus derechos reestablecidos.
- Asimismo, señala que el lucro cesante, más intereses, asciende a US\$ 41'897,089 calculados bajo la primera metodología de Intelfin, que considera los rendimientos anuales que se esperaban obtener por el alquiler del inmueble y aplica la metodología para la actualización de los bonos de la reforma agraria.
- Subordinadamente, solicita que el Tribunal Arbitral otorgue como lucro cesante el monto de US\$ 24 656,731, más intereses, calculado bajo la segunda metodología de Intelfin, que consiste en identificar la renta de inmuebles comparables similares al Inmueble de la Familia Guislain, teniendo en consideración la ubicación (Cercado de Lima límite con La Victoria).
- Precisa que el lucro cesante consiste en las ganancias que el Inmueble -razonablemente- hubiera generado a la Familia Guislain desde el momento en que ocurrió la expropiación (año 1957) hasta la actualidad.
- Sostiene que ha acreditado la existencia de actividad económica porque en el Inmueble confiscado operaba una playa de estacionamiento.
- Reitera la Sra. Guislain que el entorno donde se encontraba el Inmueble confiscado es netamente una zona comercial.
- Indica que el Inmueble, de no haber sido confiscado, hubiese continuado siendo destinado a un fin comercial, ya sea una playa de estacionamiento o cualquier otro negocio alternativo, teniendo en consideración el tipo de negocios que se han desarrollado en la zona y los usos dados a los inmuebles aledaños a lo largo de los años.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

- Precisa que un referente razonable sobre el lucro cesante a reclamar son estas rentas que la Familia Guislain dejó de percibir al ser desposeída del Inmueble en cuestión.
- La Sra. Guislain considera razonable afirmar que la playa de estacionamiento que operaba en el Inmueble habría seguido produciendo ingresos para la Familia Guislain si este no hubiera sido confiscado. Precisamente, esa "utilidad frustrada" es la que debe ser resarcida, pues se trata de un negocio en marcha.
- Sostiene que el lucro cesante debe calcularse desde la fecha de confiscación del Inmueble (1957) hasta la actualidad.
- Señala que el perjuicio económico se origina desde la posesión del Inmueble por parte de la MML (21 de marzo de 1957) porque a partir de dicha fecha la Familia Guislain no pudo usufructuar el Inmueble.
- Sostiene que Intelfin ha calculado el lucro cesante adoptando el escenario más conservador, y tomando como punto de partida la menor renta que la Familia Guislain habría recibido si no se hubiere confiscado el Inmueble: renta por arrendamiento de terreno.

SOBRE LA CONDENA A LA MML A PAGAR ÍNTEGRAMENTE LOS COSTOS DEL ARBITRAJE

- Solicita al Tribunal Arbitral que valore como circunstancias relevantes el hecho de que la MML ha venido evadiendo el cumplimiento de su obligación constitucional y legal por más de 66 años. Además, pese a que la máxima instancia constitucional en el Estado le ha ordenado cumplir sus obligaciones, la MML ha continuado realizando conductas completamente inconsistentes con el mandato que debía cumplir, alegando supuestas razones que no son más que excusas sin base legal.

VIII. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

53. El 4 de agosto de 2023, la MML presentó su contestación de demanda, manifestando esencialmente lo siguiente:

RESPECTO A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

- Sostiene la MML que el órgano encargado de la tasación es la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Señala que, como indica el mismo MVCS, se tomó como información la que se señaló en el mencionado informe (fecha de inspección, ubicación, descripción de predio, entorno, fuente y procedencia de la información, entre otros), así que dicha información de tasación se emitió conforme con las regulaciones de la materia.
- Señala que el ITT ha sido emitido por profesionales que conocen sobre la materia y la Sra. Guislain no tiene sustento legal para cuestionar dicho informe, máxime si no tiene los argumentos necesarios para hacerlo.
- Precisa que por medio del ITT se concluyó que el valor final de la tasación del inmueble asciende a S/ 1'472,068.47.
- Solicita que la Tasación elaborada por el MVCS (Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento) sea ratificada por el Tribunal Arbitral, ya que dicho órgano es el competente por mandato de la ley en materia de expropiaciones, para determinar los criterios y metodología a aplicar, a fin de que el monto tasado se encuentre acorde a la normatividad vigente, como es RNT. Por esta razón, afirma la MML, el monto total establecido se encuentra conforme con la ley.
- Señala la MML que las observaciones técnicas que menciona la Sra. Guislain, en el ejercicio de su derecho, son observaciones que, en estricto cumplimiento de los alcances del DL 1192 como norma de la materia, corresponden ser absueltas por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, a través de un pronunciamiento técnico, para lo cual ofreció declaraciones testimoniales de funcionarios del MVCS.

RESPECTO A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

- La MML reitera que por medio del ITT se concluyó que el valor final de la tasación del inmueble asciende a S/ 1'472,068.47.
- Señala que el valor final de la tasación determinado por el ITT es el que debe primar en el presente arbitraje por ser el valor oficial y vigente.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

- Reitera su oposición y rechazo a todos los argumentos contenidos respecto a esa pretensión subordinada.
- Agrega que el ITT no tiene la calidad de una pericia de parte, sino de una tasación efectuada conforme los protocolos y procedimientos administrativos señalados en la ley de la materia.

RESPECTO A LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

- La MML reitera que por medio del ITT se concluyó que el valor final de la tasación del inmueble asciende a S/ 1'472,068.47.
- Reafirma que el valor final de la tasación determinado por el ITT es el que debe primar en el presente arbitraje por ser el valor oficial y vigente.

RESPECTO A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

- Reitera su oposición y rechazo a todos los argumentos contenidos respecto a esa pretensión subordinada.
- Señala nuevamente que el ITT no tiene la calidad de una pericia de parte, sino de una tasación efectuada conforme los protocolos y procedimientos administrativos señalados en la ley de la materia.

RESPECTO A LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL

- Sostiene la MML que el presente proceso arbitral es producto de la desmedida voluntad de la parte demandante para obtener un pago que excede abismalmente el justiprecio definido en la tasación oficial realizada por el órgano competente del MVCS.
- Agrega que habiendo la Sra. Guislain iniciado el proceso arbitral sin tener la legitimidad para obrar requerida, haciendo un uso excesivo de su derecho de acción, y fuera de los límites de la buena fe, esa pretensión también debe declararse infundada.

IX. RECONVENCIÓN PRESENTADA POR LA MML

54. El 4 de agosto de 2023 la MML presentó su reconvencción formulando las siguientes pretensiones:

“PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: *El Tribunal Arbitral declare a la Entidad propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.*

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: *El Tribunal Arbitral ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.*

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Se condene a la parte demandante al pago de las costas y costos del proceso, así como de todo gasto que se genere a raíz del trámite del presente proceso arbitral.*

55. En cuanto a sus fundamentos, la MML esencialmente manifiesta lo siguiente:

Fundamentos de la primera y segunda pretensiones contenidas en la reconvencción

- La MML sostiene que con la publicación del Acuerdo de Concejo que aprueba la expropiación basta para que se inscriba en el Registro de Predios de la SUNARP la titularidad del Inmueble a favor del beneficiario de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble, bajo responsabilidad del Registrador.
- Solicita que mediante Laudo Arbitral se declare a la MML propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad; asimismo, se ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.

Fundamentos de la tercera pretensión contenida en la reconvencción

- Señala la MML que el presente proceso arbitral es producto de la desmedida voluntad de la parte demandante para obtener un pago que excede

abismalmente el justiprecio definido en la tasación oficial realizada por el órgano competente del MVCS.

- Sostiene la MML que habiendo la Sra. Guislain iniciado el proceso arbitral sin tener la legitimidad para obrar requerida, haciendo un uso excesivo de su derecho de acción, y fuera de los límites de la buena fe, esa pretensión también debe declararse fundada.

X. CONTESTACIÓN DE LA RECONVENCIÓN

56. El 4 de setiembre de 2023, la Sra. Guislain presentó su contestación a la reconvencción, manifestando esencialmente lo siguiente:

- Señala la Sra. Guislain que las dos primeras pretensiones de la MML no son arbitrables:
 - *La primera pretensión de la MML es una pretensión declarativa, en el sentido que se la declare como propietaria —por expropiación— del Inmueble. Esta pretensión de ninguna manera se refiere a la “Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación”, pues de ninguna manera la declaración de la MML como propietaria del Inmueble tendrá un efecto en el valor del justiprecio que se debe pagar a la Sra. Guislain. De otro lado, esta pretensión tampoco se refiere a “La solicitud de Expropiación total del inmueble”, pues la MML ya tomó la decisión de expropiar de manera total el Inmueble, y el hecho de que se declare su propiedad registralmente en nada va a alterar el hecho de que la afectación al Inmueble recayó sobre toda su extensión, a saber, 1,800.00 m2. Finalmente, esta pretensión tampoco se trata de las “...duplicidades de partidas...”; la MML nunca ha invocado que existiera una supuesta duplicidad de la partida registral del Inmueble.*
 - *La segunda pretensión de la MML es una pretensión dispositiva, en el sentido que se ordene a SUNARP que el laudo arbitral que eventualmente se emita sea el título suficiente para que se inscriba su propiedad sobre el Inmueble. En buena cuenta, con esta pretensión la MML pretende que el Tribunal Arbitral le ordene a SUNARP inscriba registralmente la propiedad de la MML con la emisión del eventual laudo arbitral. Una vez más, es fácil apreciar cómo esta pretensión en nada se refiere a la “Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación”, “la solicitud de Expropiación total del inmueble”, ni las “...duplicidades de partidas...”.*

En efecto, la inscripción registral de la propiedad de la MML sobre el Inmueble no tiene conexión ni relación alguna con el valor del justiprecio a ser pagado por la expropiación del Inmueble, en nada altera la decisión de la MML de haber expropiado el Inmueble en su totalidad, y tampoco es evidencia de alguna duplicidad de partidas.

- Reitera que las dos pretensiones de la MML son inarbitrables y, como tales, deben ser rechazadas por el Tribunal Arbitral.
- Sostiene que incluso asumiendo que las reclamaciones de la MML pueden ser sometidas a arbitraje, éstas también deben ser rechazadas, porque la primera pretensión -declarativa- y la segunda pretensión -dispositiva- no alteran ni afectan ningún derecho de la Sra. Guislain, de manera que no tendría ningún tipo de efectividad que éstas se ordenen en el Arbitraje.
- Precisa que la transferencia de la propiedad del Inmueble por expropiación a favor de la MML únicamente depende de la propia MML. Un pronunciamiento declarativo o dispositivo del Tribunal Arbitral, como el que es pretendido en la reconvención, en nada tendrá el impacto de alterar la esfera jurídica de la Sra. Guislain.
- Por otro lado, la Sra. Guislain sostiene que la MML simplemente continúa demostrando su mala fe, pues luego de haber incumplido su obligación de pagar un justiprecio desde hace más de 66 años, todavía se considera con legitimidad para defender el ITT como si éste no tuviera ningún tipo de cuestionamiento, calificando la conducta de la demandante como una abusiva o de mala fe, aunque su único objetivo es proteger su legítimo derecho de propiedad.

XI. ABSOLUCIÓN DE LA OBJECCIÓN A LA RECONVENCIÓN

57. El 11 de septiembre de 2023, la MML absolvió las objeciones presentadas por la Sra. Guislain contra las pretensiones reconvencionales, manifestando esencialmente lo siguiente:
- Indica que resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 45° del Reglamento del CENTRO: "*Artículo 45. Regla general. En todos los casos no contemplados en el Reglamento, el Centro, el Tribunal Arbitral y las partes actúan de conformidad con el espíritu de sus disposiciones, cuidando siempre de que el laudo sea idóneo para su ejecución legal.*"

- Sostiene que no se pudo realizar la inscripción registral del inmueble a nombre del sujeto activo debido a que no se activó el procedimiento de Trato Directo.
- Precisa que la Sra. Guislain hace énfasis en que la norma que aprobó la ejecución de la expropiación fue en el año 1957, esto es, antes de que exista lo dispuesto en el artículo 28 del DL 1192, que incluye la inscripción registral del inmueble a favor del sujeto activo.
- Alega que resulta aplicable lo dispuesto en los artículos 6 y 15 del Decreto Legislativo 1071.

“Artículo 6.- Reglas de interpretación.

Cuando una disposición de este Decreto Legislativo:

(...)

b. Se refiera al convenio arbitral o a cualquier otro acuerdo entre las partes, se entenderá que integran su contenido las disposiciones del reglamento de arbitraje al que las partes se hayan sometido.

c. Se refiera a un contrato, también se entenderá a un acto jurídico.

(...).”

“Artículo 15.- Relaciones jurídicas estándares.

1. En el arbitraje nacional, los convenios arbitrales referidos a relaciones jurídicas contenidas en cláusulas generales de contratación o contratos por adhesión serán exigibles sólo si dichos convenios han sido conocidos, o han podido ser conocidos por quien no los redactó, usando una diligencia ordinaria.

(...).”

- Sostiene que corresponde actuar de conformidad con el espíritu de las disposiciones de la expropiación (que incluye la inscripción registral).
- Finalmente, indica la MML que tanto el pago de la tasación materia de revisión (pretensiones de la demanda) como la inscripción registral del inmueble afectado (pretensiones de la reconvención), son necesarios para que el proceso de expropiación se encuentre concluido.

XII. AUDIENCIA DE ALEGATOS Y DE PRUEBAS

58. Los días 13 y 15 de septiembre de 2023 se llevó a cabo la Audiencia de Alegatos y Pruebas a través de la plataforma Zoom, con la asistencia virtual de las siguientes personas:

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

TRIBUNAL ARBITRAL

- *Abogada Irma Roxana Adela Jiménez Vargas-Machuca, en condición de Presidenta del Tribunal Arbitral.*
- *Abogado Carlos Alberto Soto Coaguila, en condición de Árbitro.*
- *Abogada Lucía Olavarría Salinas, en condición de Árbitra.*

SECRETARIA

- *Abogada Susana Santos Revilla, en condición de Secretaria Arbitral del CENTRO.*

PARTES

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA DE CIRIANI (en adelante, "Sra. Guislain") en calidad de parte demandante, representada por:

- *El abogado Edwin Pezo Arévalo, identificado con C.A.L. 31038.*
- *El abogado Raúl F. Zúñiga Peralta, identificado con C.A.L. 83346.*
- *La abogada Lucero García Silva, identificada con C.A.L. 77563.*

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA (en adelante, el "la MML"), en calidad de parte demandada, representada por el abogado Carlos Ricardo Torres Zavala, identificado con C.A.L. 58992.

59. El Tribunal Arbitral otorgó el uso de la palabra a cada una de las partes a efectos de que sustenten su posición respecto de los hechos materia de la presente controversia, quienes informaron y respondieron las preguntas que les formuló el Tribunal Arbitral, según consta el video de registro de la Audiencia.

XIII. ALEGATOS FINALES

60. El 3 de octubre 2023 la Sra. Guislain y la MML presentaron, respectivamente, sus alegatos finales.
61. La Demandante formuló los siguientes principales alegatos finales:
- a. Según el RNT, "*En la tasación comercial, se toma como base el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona*".

- b. El procedimiento de Tasación se realiza mediante la comparación de las características de los inmuebles ubicados en la zona -por un lado- con las características del terreno urbano expropiado -por otro lado-.
 - c. Dado que las características del terreno urbano expropiado pueden ser distintas dependiendo la fecha -y la Tasación depende de comparar esas características-, el valor comercial del terreno urbano expropiado será distinto dependiendo de la fecha.
 - d. Cuando el DL 1192 permite al Sujeto Pasivo pedir que se revise la tasación, ello permite cuestionar:
 - (i) Los documentos que forman el Expediente Técnico Legal.
 - (ii) Las muestras de mercado de la zona en la que se ubica el terreno urbano a tasar.
 - (iii) La aplicación de factores de homologación.
 - (iv) La fecha en la que se realiza la Tasación.
 - e. Las falencias del ITT son las siguientes:
 - (1) El Estudio 2021 es defectuoso y, por lo tanto, anula la confiabilidad del ITT. Dos observaciones son claves: (a) el Estudio 2021 aplica un tipo de cambio inconsistente entre dos muestras de mercado; y, (b) el Estudio 2021 no contiene el mínimo de muestras exigibles según el artículo 24 RNT.
 - (2) La MML redujo arbitrariamente el área afectada del Inmueble al elaborar el Expediente Técnico Legal, lo que anula -de nuevo- la confiabilidad del ITT.
 - (3) La MML ha determinado la zonificación del Inmueble de manera inconsistente, lo que anula -otra vez- la confiabilidad del ITT.
 - (4) No se realizó un análisis de si correspondía otorgar un daño emergente y lucro cesante a la Sra. Guislain, lo que anula -una vez más- la confiabilidad del ITT.
62. Con respecto al escrito de alegatos finales presentado por la MML el 3 de octubre de 2023, el Tribunal Arbitral advierte que la primera parte de los argumentos (páginas 3 a 18) tienen como finalidad cuestionar la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain. En ese sentido, el Tribunal Arbitral tiene presente lo siguiente:
- Mediante la Orden Procesal 12 del 24 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la excepción de falta de legitimidad deducida por la MML.

- El 31 de agosto de 2023, la MML formuló reconsideración contra la Orden Procesal 12.
 - Mediante la Orden Procesal 16 del 9 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral desestimó la reconsideración interpuesta por la MML contra la Orden Procesal 12.
63. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral deja constancia de que los cuestionamientos referidos a la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain fueron debatidos y finalmente resueltos mediante las Órdenes Procesales 12 y 16. En ese sentido, no corresponde emitir un nuevo pronunciamiento sobre una cuestión que ya fue decidida. En todo caso, el Tribunal Arbitral se remite al análisis contenido en la Órdenes Procesales 12 y 16.
64. El resto de los alegatos de la MML fue esencialmente como se resume a continuación:
- a. En la vista arbitral se revisa el valor de la tasación, fijado por la Dirección del MVCS, pero no se crea un nuevo valor.
 - b. No puede ser materia de revisión otro aspecto que no sea el valor comercial del inmueble y el valor del perjuicio económico. Incluyendo –por supuesto– a los gastos tributarios y el impuesto a la renta. Por ello, lo referido al “perjuicio tributario” que pretende la parte demandante como lucro cesante (basándose en la pericia de INTELFIN) no corresponde, lo cual es un vicio en la metodología de INTELFIN.
 - c. La fecha de la tasación tampoco debe ser materia de revisión, pues no es un concepto referido al valor comercial del inmueble y el valor del perjuicio económico.
 - d. Las pericias de parte tienen elementos de subjetividad.
 - e. Ante la diversidad de criterios y apreciaciones subjetivas, corresponde primar el criterio oficial que tuvo el equipo técnico de la Dirección del MVCS, que tiene diversos años realizando valores de tasaciones: no solo la tasación que es materia del presente arbitraje, sino también de otras tasaciones derivadas de otras expropiaciones.
 - f. El CTP no considera la informalidad, la alta criminalidad y la inseguridad de la zona.

- g. El Inmueble materia de expropiación se encuentra a kilómetros de zonas de alta criminalidad. Una de ellas es el lugar denominado “Cinco Esquinas” que se ubica dentro de la zona “Barrios Altos, en cuyos alrededores se cometen diversos asaltos, robos, entre otros crímenes. Lo mismo sucede respecto a un lugar en que suelen vender partes robadas, conocido como “San Jacinto”, que se encuentra entre las Av. México y Av. Nicolás Ayllón, que se encuentra a 7 minutos desde la zona de afectación, en transporte público y/o privado, y a 20 minutos caminando.
- h. La actividad económica en el terreno (al año 1957) era –según propia declaración del Sr. Rogelio Guislain del 15 de setiembre de 2023– una playa de estacionamiento. Sin embargo, INTELFIN ha considerado en su pericia la actividad económica de arrendamiento.
- i. Quedó acreditado que INTELFIN utilizó una base de datos en la que no se encontraba el distrito de La Victoria (distrito en el cual se encuentra la zona materia de expropiación), teniendo que utilizarse el criterio subjetivo de INTELFIN para “castigar” el precio en función al precio de otros distritos aledaños.
- j. Tampoco INTELFIN ha determinado cuánto de lucro cesante hubiera sido distribuido a los herederos del Sr. Eugenio Guislain (copropietarios del inmueble).
- k. El informe pericial de INTELFIN no ha considerado las zonas aledañas de la zona materia de expropiación, el cual está tenido de informalidad, criminalidad, inseguridad y demás factores que impactan negativamente en el lucro cesante de cualquier actividad económica.
- l. Durante su intervención en la audiencia del 15 de setiembre de 2023, INTELFIN no acreditó por que considera que del año 1957 al año 2013, todo era similar, lo cual no es el caso, ya que en ese lapso hubo factores que impactaron el valor de la economía (incluyendo la etapa del terrorismo, hiperinflación de 1988-1990, altos índices de desempleo, entre otros factores).

XIV. PLAZO PARA LAUDAR

- 65. Mediante la Orden Procesal 25 del 3 de octubre de 2023, el Tribunal Arbitral declaró el cierre de las actuaciones arbitrales y fijó el plazo para laudar, conforme

con la Orden Procesal 9, en la que se reiteró que el Laudo Arbitral se emitiría dentro de los seis (6) meses de admitida la demanda arbitral, siendo la fecha límite el 5 de enero de 2024.

XV. CUESTIONES MATERIA DE PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL

66. Las cuestiones materia de pronunciamiento se derivan de las pretensiones contenidas en los escritos de demanda y reconvención:

DE LA DEMANDA:

"PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128 del Registro de Predios de Lima, y se determine que el valor comercial que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 24'160,717.00, más intereses legales

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128 del Registro de Predios de Lima, y se determine que el lucro cesante que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 41'897,089.00, incluido los intereses legales, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago; y el daño emergente ascendente a US\$ 200,000.00, más intereses legales.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se revise el valor de Tasación del Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida registral N° 07019128 del Registro de Predios de Lima, y se determine que el lucro cesante que corresponde a ser pagado a Roxana María Guislain Zevallos asciende a US\$ 24'656,731.00, incluido los intereses legales, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago; y el daño emergente ascendente a US\$ 200,000.00, más intereses legales.

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago de US\$ 66'257,806.00, más intereses legales, a favor de Roxana María Guislain Zevallos en el plazo de veinte días hábiles.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago de US\$ 49'017,448.00, más intereses legales, a favor de Roxana María Guislain Zevallos en el plazo de veinte días hábiles.

CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que se ordene a la Municipalidad Metropolitana de Lima que cumpla con el pago íntegro de los costos del arbitraje a favor de Roxana María Guislain Zevallos."

DE LA RECONVENCIÓN:

"PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

El Tribunal Arbitral declare a la Entidad propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

El Tribunal Arbitral ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Se condene a la parte demandante al pago de las costas y costos del proceso, así como de todo gasto que se genere a raíz del trámite del presente proceso arbitral".

XVI. DECLARACIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL SOBRE EL PROCESO ARBITRAL

67. El Tribunal Arbitral declara que ha sido designado de conformidad con la Ley, los reglamentos aplicables y el convenio arbitral al que se han sometido las partes; así también, declara que se ha otorgado a las partes plena oportunidad para

ofrecer y actuar todos los medios probatorios ofrecidos oportunamente, que las actuaciones se han desarrollado respetando el debido proceso y las garantías de audiencia bilateral, contradicción y trato igualitario a las partes.

Asimismo, declara que ha verificado que las partes han ejercido su facultad para exponer sus conclusiones y alegatos orales en audiencia y que han presentado sus alegatos escritos.

Finalmente, el Tribunal Arbitral declara que procede a laudar dentro de los seis (6) meses de admitida la demanda arbitral, de conformidad con el artículo 38 del DL 1192.

68. De otro lado, el Tribunal Arbitral deja constancia que en el estudio, análisis y deliberación del presente arbitraje se han tenido en cuenta todos los argumentos y las alegaciones efectuadas por las partes, así como todos los medios probatorios aportados, haciendo un análisis y una valoración en conjunto de los mismos, utilizando la apreciación razonada, de manera que la no referencia a un argumento o a una prueba no supone que no hayan sido tomadas en cuenta para su decisión.
69. Finalmente, se deberá tener en consideración que la enumeración de los puntos controvertidos sobre los que se pronunciará el Tribunal Arbitral es meramente ilustrativa, constituyendo una pauta referencial, la cual no limita el orden del análisis que realizará el Tribunal Arbitral respecto de la controversia y las pretensiones planteadas en el Arbitraje.

XVII. DECLARACIONES DE LAS PARTES SOBRE EL PROCESO ARBITRAL

70. Las Partes manifestaron expresamente su conformidad con el desarrollo del presente proceso arbitral en la Audiencia llevada a cabo el 15 de septiembre de 2023, dejando constancia de ello en el Acta correspondiente:

III. DECLARACIONES

Ambas Partes declaran expresamente haber tenido suficiente oportunidad para presentar sus hechos y sus alegaciones en el presente arbitraje. En ese sentido, expresaron su plena conformidad con la forma en que se ha conducido el proceso arbitral y la presente Audiencia Única, y no tener ninguna observación u objeción al respecto.

Del mismo modo, las Partes declaran de manera expresa que durante el desarrollo de todo el proceso arbitral se les ha otorgado la posibilidad de exponer sus respectivas posiciones y ejercer su derecho de contradicción, respetando el derecho de defensa y al debido proceso. En tal sentido, las Partes declaran de manera expresa que no tienen ningún reclamo u objeción sobre este extremo, toda vez que se han respetado todos sus derechos en el presente proceso arbitral.

Por último, las Partes declaran de manera expresa que no tienen ninguna objeción contra las actuaciones arbitrales realizadas por el Tribunal Arbitral y la Secretaria Arbitral. En tal sentido, las partes declaran de manera expresa que, durante todo el desarrollo del arbitraje, el Tribunal Arbitral y la Secretaria Arbitral han actuado de manera diligente, independiente e imparcial en la realización de las actuaciones arbitrales.

71. En tal sentido, el Tribunal Arbitral deja constancia que el presente proceso arbitral se ha desarrollado respetando escrupulosamente el derecho al debido proceso y el derecho de defensa de las Partes.

XVIII. ANÁLISIS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

A. SOBRE LA OPOSICIÓN CONTRA LA PRIMERA Y SEGUNDA PRETENSIONES PRINCIPALES DE LA RECONVENCIÓN

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

72. En este punto el Tribunal Arbitral considera importante precisar que la oposición formulada por la Sra. Guislain contra la primera y segunda pretensiones reconventionales se sustenta en la "inarbitrabilidad" de tales cuestiones. En ese sentido, el Tribunal Arbitral determinará si las pretensiones en cuestión son o no arbitrales.
73. Al respecto, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 34.1 del DL 1192, el cual establece lo siguiente:

"Artículo 34.- Causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial

34.1 Son causales de cuestionamiento en la vía arbitral o judicial, únicamente:

a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.

b. La solicitud de Expropiación total del inmueble, en los casos que el Sujeto Activo realice una Expropiación parcial, solo cuando el remanente del bien inmueble que no es afectado por el acto expropiatorio sufre una real desvalorización o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Expropiación parcial.

c. Las duplicidades de partidas a que se refiere el artículo 29 de este Decreto, siempre que la controversia no se relacione con la impugnación de actos administrativos". (Énfasis agregado)

74. Se observa que el artículo 34.1 del DL 1192 establece, de modo taxativo, las cuestiones o materias del procedimiento de expropiación que podrán ser sometidas a un proceso judicial o a un arbitraje.
75. Es decir, el DL 1192 establece de modo inequívoco las materias que se pueden controvertir o ser objeto de cuestionamiento en un arbitraje referido a una expropiación, excluyendo la posibilidad de que materias distintas a las indicadas en el artículo 34.1 sean sometidas a un arbitraje, por cuanto la norma precitada establece de modo expreso que "únicamente" son "causales de cuestionamiento en la vía arbitral" las materias ahí indicadas. Es decir, se trata de una enumeración taxativa: exclusiva y excluyente.
76. Una vez establecido el marco legal correspondiente, el Tribunal Arbitral determinará si corresponde amparar (o no) la oposición formulada por la Sra. Guislain contra las pretensiones reconventionales primera y segunda.
77. Conforme fue expuesto en la reconvenición presentada el 4 de agosto de 2023, la MML ha sometido a este arbitraje las siguientes pretensiones:

"PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: El Tribunal Arbitral declare a la Entidad propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: El Tribunal Arbitral ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la

expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se condene a la parte demandante al pago de las costas y costos del proceso, así como de todo gasto que se genere a raíz del trámite del presente proceso arbitral.

78. Se observa entonces que la MML solicita en este arbitraje que se declare que ostenta la propiedad del inmueble expropiado, y que se ordene la inscripción de dicho derecho en los registros públicos.
79. Al respecto, se aprecia que, de acuerdo con lo dispuesto en el DL 1192 aplicable al procedimiento de expropiación seguido entre la MML y la Sra. Guislain, la primera y segunda pretensiones reconvencionales sometidas a este proceso arbitral no son susceptibles de ser conocidas y tramitadas en la vía arbitral, por cuanto no se subsumen dentro de las materias que, según el artículo 34.1 de DL 1192, pueden ser sometidas a conocimiento y decisión de este Tribunal Arbitral.
80. A mayor abundamiento, se muestra el siguiente cuadro comparativo:

Materias arbitrables	Primera y segunda pretensiones reconvencionales
<p>34.1 Son causales de cuestionamiento en la vía arbitral o judicial, únicamente:</p> <p>a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.</p> <p>b. La solicitud de Expropiación total del inmueble, en los casos que el Sujeto Activo realice una Expropiación parcial, solo cuando el remanente del bien inmueble que no es afectado por el acto expropiatorio sufre una real desvalorización o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Expropiación parcial.</p> <p>c. Las duplicidades de partidas a que se refiere el artículo 29 de este Decreto, siempre que la controversia no se relacione con la impugnación de actos administrativos”.</p>	<p>“PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: El Tribunal Arbitral declare a la Entidad propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.</p> <p>SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: El Tribunal Arbitral ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.</p>

--	--

81. De la revisión del cuadro *supra*, el Tribunal Arbitral concluye que las pretensiones reconventionales no están referidas a: (i) la revisión de la tasación, (ii) la solicitud de expropiación total del inmueble cuando ha existido una expropiación parcial y (iii) las duplicidades de partidas. Ello es evidente del simple contraste de las materias que son arbitrables según el DL 1192 y las pretensiones de la reconvencción.
82. Por otro lado, sostiene la MML que si la oposición de la Sra. Guislain fuese correcta, la cuarta pretensión principal de la demanda (costos arbitrales) no sería arbitrable, toda vez que no está referida a la revisión del valor de la tasación.
83. Al respecto, es necesario precisar que, si bien la cuarta pretensión principal de la demanda no está referida a las materias arbitrales establecidas en el DL 1192, no es menos cierto que el Tribunal Arbitral tiene el deber de fijar en el laudo los costos del arbitraje y determinar quién debe asumirlos (artículo 70 de la Ley de Arbitraje):

“Artículo 70.- Costos (Ley de Arbitraje)

*El Tribunal Arbitral **fijará en el laudo los costos del arbitraje**. Los costos del arbitraje comprenden:*

(...)”

(Énfasis agregado)

84. De igual manera, el Tribunal Arbitral tiene en consideración que el artículo 42.4 del Reglamento de Arbitraje establece que el Tribunal se pronunciará sobre los costos del arbitraje en el Laudo Arbitral.

“Artículo 42

Decisión sobre los costos del arbitraje

(...)”

4. El laudo final se pronuncia sobre los costos del arbitraje y decide si una de las partes debe pagarlos o la proporción en que debe distribuirse entre ellas. El Tribunal Arbitral fija el momento y los términos en que las partes presentan la información necesaria para estos efectos.”

(Énfasis agregado)

85. En tal sentido, el Tribunal Arbitral tiene el deber legal de pronunciarse en el laudo sobre los costos arbitrales, inclusive si las partes no lo solicitan como “pretensión”.

86. De otro lado, es importante tener en consideración que la arbitrabilidad objeto de análisis en la objeción a la reconvencción es la arbitrabilidad objetiva (esto es, las materias que son susceptibles de ser sometidas a arbitraje), que se encuentra relacionada con las cuestiones de fondo sobre las cuales el arbitraje puede manifestar su jurisdicción. En ese sentido, las pretensiones referidas a los costos arbitrales no dependen de la arbitrabilidad objetiva, por cuanto (i) la asunción de costos arbitrales no está referida a la determinación de las cuestiones de fondo, y (ii) el Tribunal Arbitral tiene el deber legal de pronunciarse sobre la distribución de costos, aunque no se hayan formulado pretensiones respecto de ello.
87. En el escrito de absolución a la objeción del 11 de setiembre de 2023 y en el escrito de alegatos finales del 3 de octubre de 2023, la MML argumenta que al ser este un caso excepcional, donde no ha sido posible aplicar varios artículos del DL 1192 porque el Juzgado ordenó retomar el procedimiento de expropiación desde la elaboración del Expediente Técnico Legal y no se dio el trato directo, ni la inscripción registral, debería interpretarse el artículo 34 del DL 1192 en un sentido que no impida que la MML inscriba su derecho de propiedad en el Inmueble.
88. Ante esta situación, la MML invoca la aplicación del artículo 45 del Reglamento de Arbitraje del CENTRO que exige cuidar que el laudo sea ejecutable:

8. Como indicamos en un escrito presente, este es un caso de expropiación excepcional (que data del año 1957), siendo que – por dicha circunstancia particular – no pudieron activarse los demás artículos del procedimiento expropiatorio de Trato Directo (artículo 16º, 19º, 20º, 21º y 22º), ya que la MML – luego del año 1957 – contaba con el dominio del terreno ubicado en la Urbanización Manzanilla, Tercera Cuadra, Manzana Número Veinte - Parte Acera izquierda del Jr. Tacora, hoy Av. Aviación, Cercado Lima (siendo imposible remitir al sujeto pasivo una Carta de Intención de Adquisición); además, el terreno ya se había identificado para expropiación en el 1957 (siendo imposible activar el procedimiento de identificación del artículo 16º del DL). Dentro de dicho procedimiento de Trato Directo, se incluye la inscripción registral del inmueble a nombre del sujeto activo, lo cual no sucedió por no activarse dicho procedimiento.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

10. Conforme puede verse, señor miembros del Colegiado, debido a la naturaleza particular del presente arbitraje, ha sido un imposible jurídico aplicar los demás artículos antes citados del DL de expropiaciones. Por ello, en virtud a los artículos 6º y 15º del DL N° 1071, consideramos que el convenio arbitral (incluyendo el Reglamento Arbitral de la CC Lima) referido al acto jurídico de la expropiación, es exigible a la Sra. Roxana Guislain, pues por diligencia ordinaria pudo conocer el DL N° 1192; dentro de las cuales consta la inscripción registral del inmueble afectado.

11. Siendo así, invocamos por referencia al convenio arbitral, el artículo 45º del Reglamento de Arbitraje de la CCL de Lima, que dictamina:

"Artículo 45
Regla general
En todos los casos no contemplados en el Reglamento, el Centro, el Tribunal Arbitral y las partes actúan de conformidad con el espíritu de sus disposiciones, cuidando siempre de que el laudo sea idóneo para su ejecución legal."

89. Al respecto, el Tribunal Arbitral considera correcto el reconocimiento de la MML de que el presente es un caso de expropiación de naturaleza particular o excepcional donde el orden o secuencia del DL 1192 no se ha seguido porque dicha expropiación se inició bajo otra normativa y porque la MML, luego de emitir el Acta de Concejo ordenando la expropiación, tomó posesión del Inmueble y no pagó el justiprecio. El Tribunal Constitucional y el Juzgado han ordenado continuar con el proceso expropiatorio conforme con la normativa vigente (DL 1192) luego de más de 60 años de materializada la toma de posesión del Inmueble, ordenando a la MML reiniciarlo con la elaboración del Expediente Técnico Legal, lo cual tomó casi 3 años.
90. Si bien cierto es que por la forma en que ocurrió el inicio de esta expropiación y porque no se cumplió con el pago del justiprecio, la MML no ha inscrito la totalidad de la propiedad a su nombre en los Registros Públicos, el Tribunal Arbitral se encuentra totalmente constreñido por el artículo 34 del DL 1192 que delimita cuáles son las materias arbitrables, sin incluir en ellas a los pedidos de declaración de título de propiedad y de inscripción registral del título. El respeto absoluto de las normas sobre la competencia del Tribunal Arbitral es precisamente lo que asegura que el laudo pueda ser ejecutado, pues una condición de ejecutabilidad del laudo arbitral es su validez.
91. Finalmente, cabe precisar que, contrariamente a lo alegado por la MML, el hecho de que el Tribunal Arbitral haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 39 del DL 1071, ordenando la inscripción del presente arbitraje en la Partida del Inmueble, no significa que el Tribunal Arbitral haya adelantado opinión sobre la arbitrabilidad de la reconvención, ni que por ello se encuentre obligado a declararla fundada.
92. En efecto, el artículo 39 del DL 1071 exige el cumplimiento inmediato de inscripción de la **existencia del arbitraje** ante la inmediata verificación de que se han planteado pretensiones que versan sobre derechos inscribibles, lo cual

ocurrió con la reconvención de la MML. Ello no enerva el planteamiento de objeciones sobre la jurisdicción del Tribunal Arbitral sobre dichas pretensiones y menos aún enerva la posibilidad de que el Tribunal Arbitral declare fundadas dichas objeciones. Se trata de una medida de carácter obligatorio por disposición de la ley que debe cumplirse en 5 días. Es por ello que el Tribunal Arbitral indicó en la Orden Procesal 9 que se trataba de una medida provisional e independiente de la procedencia de la reconvención:

9. Por ello, independientemente del trámite de la reconvención³ y el pronunciamiento sobre esta en el Laudo Arbitral Definitivo⁴, el Tribunal Arbitral dispone acceder a la solicitud formulada por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el "*tercer otrosí digo*" del escrito de contestación de demanda, excepción y reconvención del 4 de agosto de 2023, relacionada con la anotación del presente caso arbitral en los Registros Públicos, en aplicación del artículo 39(5) de la Ley de Arbitraje.

³ Respecto de la cual el plazo para la contestación vence el 4 de septiembre de 2023, de conformidad con el Calendario de actuaciones de la Orden Procesal 9.

⁴ Relativo a su procedencia y/o a los méritos de la misma o lo que corresponda.

Página 3 de 4

93. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral concluye en declarar **FUNDADA** la oposición formulada por la Sra. Guislain contra la primera y segunda pretensión reconvencional; en consecuencia, no corresponde emitir un pronunciamiento de fondo sobre las mismas, por no ser materias arbitrables de conformidad con el artículo 34 del DL 1192.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

- B. DETERMINAR SI CORRESPONDE QUE SE REVISE EL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA MANZANA 20 DE LA TERCERA CUADRA DEL JR. TACORA, URBANIZACIÓN MANZANILLA, CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 07019128 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, Y SE DETERMINE QUE EL VALOR COMERCIAL QUE CORRESPONDE A SER PAGADO A ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS ASCIENDE A US\$ 24'160,717.00, MÁS INTERESES LEGALES**

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

94. El Tribunal Arbitral tiene presente los siguientes hechos que se desprenden de las pruebas aportadas en el arbitraje.

- Mediante el Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957¹, la MML resolvió lo siguiente:

*"1.- Autorizar la **expropiación total** del inmueble de propiedad del señor **Roberto Guislain** ubicado en la prolongación de la Avenida Aviación, tercera cuadra izquierda del jirón Tacora, el mismo que es indispensable demoler para llevar a cabo la obra de prolongación de la Avenida Aviación (ensanche jirón Tacora)";*

***2.- Aprobar la valoración** de dicho inmueble practicada por el Servicio Técnico del Departamento de Obras Públicas, que fija el valor total del mismo en la suma de S/. 216,000.00, precio que ha sido aceptado por el propietario del inmueble por carta de 23 de enero del presente año que corre a fojas 2 de este expediente".*

[...]

- Mediante la Sentencia del Tribunal Constitucional del 6 de marzo de 2018², el Tribunal Constitucional resolvió "(...) Declarar FUNDADA la demanda de cumplimiento en el extremo que se pide **cumplir con lo establecido en el Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957, ordenándose el cumplimiento del respectivo procedimiento de expropiación ordenado en dicha acta.**"
- Mediante la Resolución 14 del 10 de julio de 2018³, el 5° Juzgado Constitucional de la CSJL resolvió lo siguiente: "1. REQUIERASE a la demandada con la finalidad de que dentro del segundo día de notificado la presente **CUMPLA con lo establecido en el Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957, ordenándose el cumplimiento del respectivo procedimiento de expropiación ordenado en dicha acta.**"

¹ Prueba A-19.

² Prueba A-2.

³ Prueba A-4.

- Mediante la Resolución 29 del 7 de agosto de 2020⁴, el 5° Juzgado Constitucional de la CSJL resolvió lo siguiente: "3. *Se REQUIERE a la demandada a fin de que dentro del segundo día **cumpla con ejecutar la sentencia que tiene la calidad de cosa juzgada**, bajo apercibimiento de imponer la multa 10 URP más y otorgarse copias certificadas al demandante con la finalidad de hacer valer su derecho por ante la Instancia correspondiente. Sin perjuicio de aplicarse los demás apremios contenidos en los artículos 22° y 59° del Código Procesal Constitucional*".
- Mediante la Resolución 30 del 19 de agosto de 2020⁵, el 5° Juzgado Constitucional de la CSJL resolvió lo siguiente: "1.-*Se declara FUNDADA la solicitud de la demandante en consecuencia SE PRECISA que la Resolución 29 de fecha siete de los corrientes **debe ejecutarse conforme al artículo 17° del Decreto Legislativo 1192** tal como ha sido modificado por el Decreto Legislativo 1366, para cuyo efecto deberá elaborar el EXPEDIENTE TECNICO LEGAL y REMITIRLO a la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MINISTERIO DE VIVIENDA, solicitando se proceda efectuar la TASACION del inmueble objeto de afectación.*" (...)
- Mediante el Informe Técnico de Tasación 1523-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 26 de marzo de 2021⁶, el MVCS⁷ determinó que el valor comercial del inmueble (VC) asciende a S/ 1'472,068.47 y que el valor del perjuicio económico (VPE) asciende a S/ 0.00. En consecuencia, concluyó que el valor de la tasación (VDT) asciende a S/ 1'472,068.47.
- El 12 de octubre de 2021 la Sra. Guislain, como heredera universal del Sr. Roberto Guislain, presentó una solicitud de arbitraje ante el CENTRO, manifestando esencialmente que no se encuentra de acuerdo con el valor de la tasación del inmueble, por lo cual solicita que el Tribunal Arbitral revise el valor de la tasación presentada por la MML.

95. Del resumen de los hechos, el Tribunal Arbitral aprecia que la MML se ha demorado aproximadamente 64 años en cumplir con el procedimiento de expropiación dispuesto mediante el Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957. Asimismo, durante el largo tiempo transcurrido ni el Sr. Roberto Guislain ni la Sra. Guislain, su heredera, recibieron el pago del justiprecio (hecho no

⁴ Prueba A-10.

⁵ Prueba A-11.

⁶ Prueba A-14

⁷ A través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento.

Laudo arbitral de derecho

**ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL**

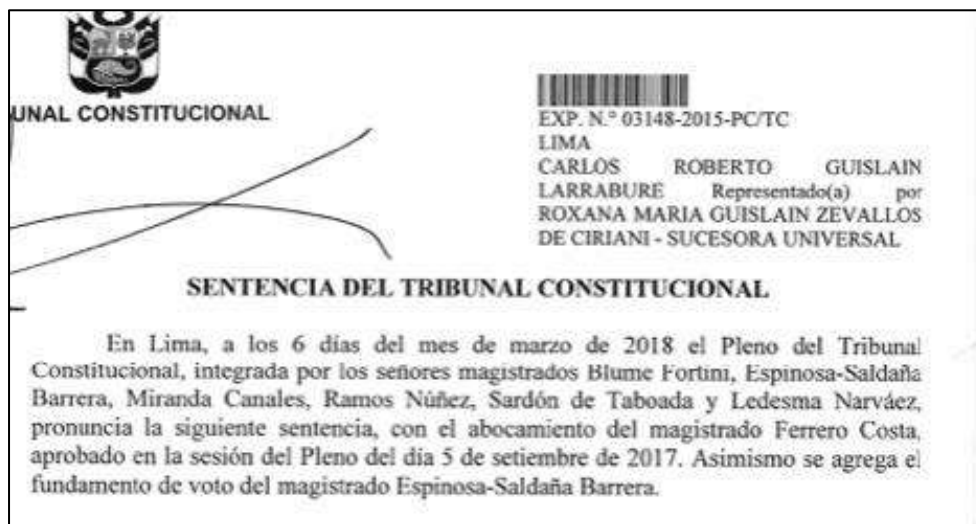
Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

- controvertido entre las Partes), pese a que, de conformidad con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, dicho pago es un presupuesto material (requisito *sine qua non*) para la expropiación.
96. La demora en el pago del justiprecio de una expropiación llevada a cabo hace más de 60 años no es un hecho menor ni irrelevante, dado que el valor del dinero cambia notoria y significativamente en el tiempo.
97. De otro lado, el Tribunal Arbitral tiene presente que –ante la negativa de la MML en cumplir con el procedimiento de expropiación– la Sra. Guislain tuvo que acudir al Poder Judicial y al Tribunal Constitucional para hacer valer sus derechos, donde luego de varios años obtuvo pronunciamientos favorables. Inclusive, luego de haber obtenido un pronunciamiento definitivo del Tribunal Constitucional en el proceso de cumplimiento el 6 de marzo de 2018 que ordenaba la continuación del proceso de expropiación, la MML dejó transcurrir aproximadamente 3 años emitiéndose el ITT recién el 26 de marzo de 2021.
98. Cabe anotar que el Proceso de Cumplimiento fue llevado a cabo exclusivamente por la Sra. Guislain como sucesora universal del Sr. Carlos Roberto Guislain (Prueba A-2).



99. Luego de 64 años (desde marzo de 1957 hasta marzo de 2021 que corresponde a la fecha de emisión del ITT), la MML sostiene que el valor comercial del inmueble expropiado asciende a S/ 1'472,068.47 (justiprecio). No obstante, la Sra. Guislain no se encuentra conforme con el monto reconocido por la Entidad e inicia el presente arbitraje con la finalidad que el Tribunal Arbitral revise el ITT y

- determine el justiprecio a pagarse por su propiedad en el Inmueble que corresponde al 75.86% de las acciones y derechos sobre el mismo.
100. El Tribunal Arbitral anota que, de acuerdo con el artículo 13.4 del DL 1192⁸, la Tasación constituye la indemnización justipreciada a la que tiene derecho el sujeto pasivo expropiado. Por lo tanto, a lo largo de este laudo arbitral, el Tribunal Arbitral se referirá a la Tasación o justiprecio, como términos que tienen el mismo significado.
101. En el presente caso, la Sra. Guislain solicita al Tribunal Arbitral lo siguiente: (i) que revise el valor de la tasación de su propiedad sobre el Inmueble contenido en el ITT⁹ correspondientes al 75.86% de las acciones y derechos, y (ii) que determine que el valor comercial que corresponde se le pague asciende a US\$ 24'160,717.00, más intereses legales. Asimismo, solicita la indemnización del daño emergente y del lucro cesante por la expropiación.
102. El Tribunal Arbitral considera importante resaltar, como cuestión introductoria, que:
- a. El Tribunal Constitucional y el Juzgado ordenaron a la MML continuar **con el proceso de expropiación iniciado al Sr. Roberto Guislain**, cuya heredera hoy es la Sra. Guislain (demandante).
 - b. El ITT emitido el 26 de marzo de 2021, a pedido de la MML, efectuó una Tasación del 76.85% de derechos y acciones sobre el Inmueble, como lo señala en la Sección de Observaciones (Prueba A-14):
- (1) El predio materia de la presente tasación es de copropiedad de acciones y derechos, de Roxana María Guislain Zevallos de Ciriani, Eugenio Guislain Larrabure y el Concejo Provincial de Lima, tal como lo indica la Partida Registral N° 07019128. A solicitud de la Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMILIMA S.A.), la presente tasación está referida al 76,85% de acciones y derechos correspondientes a la copropietaria Roxana María Guislain Zevallos.
- c. El arbitraje se refiere a la revisión de esta Tasación, **restringida al 76.85% de derechos y acciones de la Sra. Guislain sobre el Inmueble.**
 - d. El Tribunal Arbitral precisa que si, a lo largo del laudo arbitral, se menciona que se está efectuando la revisión de la "tasación del Inmueble", la finalidad de ello es exclusivamente determinar el

⁸ DL 1192.

13.4. En el proceso de Expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la Tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al Sujeto Pasivo.

⁹ Prueba A-14, Informe Técnico de Tasación.

justiprecio o tasación por el porcentaje de derechos y acciones de la Sra. Guislain sobre el mismo.

(i) **RESPECTO AL VALOR DE LA TASACIÓN DEL INMUEBLE
CONTENIDO EN EL "ITT"**

103. La Sra. Guislain solicita al Tribunal Arbitral revisar el valor de la tasación del inmueble contenido en el ITT y que lo descarte como valor de tasación, expresando esencialmente que:

- El ITT no cumple con los requisitos del DL 1192 y el RNT.
- LA MML ha reconocido que el ITT no es una tasación.
- Actualizar cualquier monto cuyo pago se hubiere determinado en 1957 supondría aplicar, sin base constitucional o legal, una reforma agraria a la familia Guislain.

104. Por su parte, en su escrito de contestación de demanda la MML ha señalado que las observaciones técnicas respecto del ITT a que se refiere la Sra. Guislain debían ser absueltas por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del MVCS, a través de un pronunciamiento técnico. Para ello, la MML ofreció en la Contestación de Demanda declaraciones testimoniales de funcionarios de EMILIMA y del MVCS.

105. Así, en la Audiencia de Pruebas, conforme con las reglas arbitrales definitivas, se llevó a cabo el interrogatorio de los testigos de la MML que presentaron sus declaraciones testimoniales escritas dentro de los plazos otorgados para defender la posición de ITT.

106. Asimismo, el Tribunal Arbitral deja constancia de que, en razón de que la MML no había incluido, dentro de sus medios probatorios de la Contestación de Demanda, el Estudio de Mercado Inmobiliario en el que se basó el ITT, mediante la Orden Procesal 21 del 15 de setiembre de 2023 el Tribunal Arbitral requirió a la MML la presentación de la siguiente documentación referida al ITT y al Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES de fecha 8 de agosto de 2023:

1. Respecto del ITT (A-14) y del Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC- TASACIONES de fecha 08 de agosto de 2023

- (i) Explicación detallada de la metodología aplicada para determinar que el VUT es de S/ 1,367.00 por m² y el valor total es de S/ 1'472,068,47, incluyendo los criterios tenidos en cuenta (zonificación, entorno, superficie, etc), criterios de homologación y sustento de la comparación con la propiedad objeto de la tasación.
- (ii) Documentos y/o fuentes de información empleados o registrados para realizar la Tasación por los cuales se determinó que el VUT es de S/ 1,367.00 por m² y el valor total es de S/ 1'472,068,47 (estudio de mercado, búsquedas en portales inmobiliario, etc).
- (iii) Prueba o sustento de las muestras a las que alude el numeral 2.2 del Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES.
- (iv) Especificación de la zonificación correspondiente a las muestras utilizadas para determinar que el VUT es de S/ 1,367.00 por m² y el valor total es de S/ 1'472,068,47.
- (v) Detalle de si se consideró que correspondía el descuento por edificaciones que establece el artículo 24.2 del Reglamento Nacional de Tasaciones y, de haberse aplicado, sustento de cómo fue aplicado.

107. El 22 de setiembre de 2023, la MML cumplió con presentar la información solicitada por el Colegiado, presentando, entre otros documentos, el Estudio de Mercado Inmobiliario en el cual se basó el ITT. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral deja constancia de que la MML tuvo amplia oportunidad para sustentar sus afirmaciones en relación con el ITT. Por su parte, la Sra Guislain tuvo también amplia oportunidad de pronunciarse sobre las pruebas presentadas por la MML en cumplimiento de la Orden Procesal 21.

108. Por otro lado, el Tribunal Arbitral anota que el hecho de que el ITT sea la tasación efectuada por el órgano competente del MVCS de conformidad con el DL 1192, ciertamente no implica que el valor fijado en dicho informe sea definitivo o vinculante para el Tribunal Arbitral, por cuanto el mismo artículo 34 permite que se revise dicho valor de tasación, estableciendo que el valor determinado por el MVCS puede ser materia arbitrable.

109. Es decir, el DL 1192 abre la posibilidad de que se decida por un valor distinto al de la tasación efectuada por el Estado (ITT), lo que por lo demás se ajusta al

ordenamiento jurídico, que proscribe la imposición unilateral del precio en general y, en particular, del justiprecio (precio justo) que debe pagarse al sujeto expropiado (considerando al Estado de modo unitario).

Asimismo, el DL 1192 tampoco señala que el ITT tenga un valor probatorio especial o mayor solo por ser realizado por una entidad estatal con un órgano dedicado a tasaciones. En consecuencia, el valor probatorio del ITT depende del método de tasación aplicado, de las muestras y parámetros utilizados para determinar el valor de Tasación, así como de la revisión de si se cumple con el DL 1192 y el RNT.

110. Hechas estas precisiones, el Tribunal Arbitral revisará el valor de la tasación del inmueble contenido en el ITT. Para tal efecto, el Tribunal Arbitral tendrá en cuenta los documentos presentados por las Partes a lo largo del proceso arbitral y, como marco normativo, las disposiciones establecidas en el DL 1192 y el RNT.

DECRETO LEGISLATIVO 1192:

4.5. Expropiación: *Es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales y previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y las reglas establecidas en el presente Decreto Legislativo*

4.13. Tasación: *es la fijación del valor del inmueble elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y debe determinar: i) el valor comercial del inmueble; y, ii) una indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante.*

Artículo 12.- Órgano encargado de la Tasación: *El valor de la Tasación para adquirir inmuebles destinados a la ejecución de Obras de Infraestructura es fijado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su unidad orgánica competente.*

13.2 El valor del perjuicio económico: Incluye la indemnización por el eventual perjuicio, que comprende únicamente al lucro cesante y daño emergente, siempre que se encuentren acreditados y/o cuenten con un informe debidamente sustentado por parte del Sujeto Activo o del Beneficiario. No procede indemnización de carácter extrapatrimonial. El monto de la indemnización incluye los gastos de traslado de bienes dentro del territorio nacional en que incurra el Sujeto Pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación, como parte del daño emergente.

En caso de existir terceros con contrato de arrendamiento vigente cuyo uso del inmueble sea con fines comerciales, corresponde al Sujeto Activo reconocer el lucro cesante por el cese de sus actividades debidamente sustentada a favor del arrendador

13.3. El valor de la Tasación tiene una antigüedad no mayor a dos años al momento de la expedición de la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación, y en los casos de trato directo se verifica que al momento de la notificación de la carta de intención de adquisición, el valor de la tasación tiene una antigüedad no mayor a dos años.

13.4. En el proceso de Expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la Tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al Sujeto Pasivo.

15.3 Requisitos para fijar la indemnización por el Perjuicio Económico: (...)

a) Para la determinación del daño emergente, se debe precisar, de ser el caso, si el predio queda inhabitable, tiene pérdida de funcionalidad, traslado de bienes muebles, alquiler de inmueble temporal precisando el plazo, gastos de búsqueda, acondicionamiento del área remanente, instalación de cerco perimétrico, y otros.

b) Para la determinación del lucro cesante, se debe acreditar la renta dejada de percibir y el periodo contemplado de la actividad económica afectada.

24.2 La Expropiación consiste en la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada, autorizada únicamente por ley en

favor del Estado, a iniciativa del Poder Ejecutivo, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, de inmuebles que se requieren para la ejecución de Obras de Infraestructura o por otras razones de necesidad pública o seguridad nacional declaradas por ley; y previo pago de la indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio al Sujeto Pasivo.

Artículo 35.- Vía arbitral *En caso el Sujeto Pasivo decida ejercer su derecho en vía arbitral, son de aplicación las reglas del arbitraje en el presente Título, siendo de aplicación supletoria el Decreto Legislativo N° 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje*

REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

Artículo 3.- Definiciones.-

(...)

3.1. Definiciones generales

1. Informe Técnico de Tasación: Es el documento elaborado y suscrito por el perito tasador que contiene la tasación de un bien mueble e inmueble, e indica con precisión la fecha en que es realizada y los valores empleados en la misma; en caso la tasación sea retrospectiva, se deja constancia en el informe de dicha situación. Comprende la memoria descriptiva, la tasación y los anexos, cuyo contenido es desarrollado en el presente Reglamento.

(...)

3. Tasación: Es el procedimiento a través del cual el perito tasador inspecciona, estudia y analiza las cualidades y características de un bien en determinada fecha para fijar su valor razonable, de acuerdo a las normas del presente Reglamento. En caso que la tasación sea retrospectiva se consideran los valores a la fecha solicitada.

(...)

5. Tasación Comercial: Es la tasación en la que se utilizan valores del libre mercado aplicando métodos directos e indirectos u otros debidamente sustentados.

3.2.-Definiciones para la tasación de bienes Inmuebles y muebles

(...)

16.- Factores de Homologación: Son aquellos que sirven para homogeneizar los precios de inmuebles comparables, analizando sus características en relación al bien a tasar, con el objeto de deducir un valor estimado en base a la comparación de sus similitudes y diferencias (...)

16-A.- Inspección ocular presencial: Es la acción mediante la cual el perito tasador o perito de VIVIENDA, visita el bien a tasar, a fin de verificar sus componentes y características consignados en el expediente técnico legal.

20-A.- Muestras de mercado inmobiliario: Información que se utiliza para determinar el valor comercial del bien, la misma que se obtiene de las transacciones de compra-venta, avisos publicitarios y otros, debidamente acreditados; los cuales deben ser analizados, comparados y/u homologados con las características del bien a tasar.

Artículo 5.- Informe Técnico de Tasación.-

En el caso de la tasación de predios urbanos, el informe técnico de tasación contiene los rubros siguientes: 1. Memoria Descriptiva. 2. Tasación (...). 3. Anexos (...).

Artículo 9.- Zonificación y uso actual del predio

Se indica la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al plano de zonificación vigente y la normativa aprobada por la autoridad competente. (...)

Artículo 18.- Determinación del valor del terreno

(...)

18.3. En la tasación comercial, el valor del terreno es igual al producto del área del terreno por el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona.' No se presenta un análisis de mercado tal como lo señala el RNT, por lo que el valor tomado no tiene sustento a los valores actuales.

Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales del mercado:

Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando (...) 3. Se aplican los factores de homologación a las

muestras comparables que el perito estime necesarios, debidamente justificados”.

Artículo 37.-Anexos al informe de Tasación.-

El Informe de Tasación se acompaña de anexos tales como planos, fotografías y demás documentos empleados por el perito para efectuar la tasación.

“Artículo 174.- Daño Emergente

174.1 Se considera como daño emergente a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación de un inmueble, el cual comprende el costo de la reparación del daño ocasionado y los gastos en los que se incurra como consecuencia de la afectación.

174.2 El sujeto activo determina el período y las características para el cálculo del daño emergente, el mismo que comprende desde la posesión del inmueble o el inicio de los gastos incurridos a consecuencia de la adquisición o expropiación hasta la recuperación de la funcionalidad y operatividad de la condición inicial de las actividades que se desarrollan en el inmueble, debidamente acreditado en el expediente técnico legal.”

“Artículo 175.- Lucro Cesante

175.1 Se considera lucro cesante a la ganancia dejada de percibir por el sujeto pasivo, como consecuencia de la afectación de la actividad económica desarrollada en el bien inmueble objeto de adquisición o expropiación, el cual es materia de indemnización por el sujeto activo, siempre que esta actividad económica esté acreditada de forma fehaciente.

175.2 La estimación del lucro cesante está en función a la renta neta dejada de percibir, considerando un período de tiempo desde la paralización hasta la recuperación de la operatividad de la actividad económica, la cual debe estar debidamente acreditada y/o contar con un informe sustentatorio por parte del sujeto activo o del beneficiario contenido en el expediente técnico legal. (...)

111. De modo previo al análisis correspondiente, el Tribunal Arbitral considera importante precisar que la revisión del valor de tasación no se circunscribe en el examen del valor comercial del inmueble (VC) y del perjuicio económico (VPE), sino que implica también un análisis de la información y los criterios utilizados por los especialistas en tasaciones del MVCS.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

112. A continuación, se inserta el Informe Técnico de Tasación 1523-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES del 26 de marzo de 2021, mediante la cual el MVCS concluyó que el valor de la tasación asciende a S/ 1'472,068,47:

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 01533 -2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC/TASACIONES																																																					
CODIGO					BIN CODIGO																																																
I. MEMORIA DESCRIPTIVA																																																					
1.01	SOLICITANTE		MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA - EMLIMA S.A.																																																		
1.02	PROPIETARIO (NOMBRE, Apellidos y Nombres)		ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS DE CIRIANI *																																																		
1.03	OBJETO DE LA TASACIÓN		Determinar el valor de la tasación de un área de terreno ubicado en la Urbanización Manzanilla, Tercera Cuadra, Manzanilla Número Veinte - Parte Acera Injunta del Jr. Tacora, hoy Av. Aviación, Cercado Lima; en cumplimiento a Mandato Judicial, Resolución N° 29 de fecha 07 de agosto de 2020 y Resolución N° 30 de fecha 19 de agosto de 2020, contenidas en Exp. N° 10036-2012-0-1001-JR-CI-05.																																																		
1.04	MÉTODO Y REGLAMENTACIÓN EMPLEADA		La tasación del predio se efectúa en base al método de tasación directa, previa inspección ocular y toma de vistas fotográficas; en concordancia con el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por R.M. N° 173-2019-VIVIENDA del 19/07/2019 y sus modificatorias, así como el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N°1162, que aprueba la "Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y otras otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura" aprobado mediante D.S. 015-2020-VIVIENDA.																																																		
1.05	FECHA DE INSPECCIÓN		11 de Marzo de 2021																																																		
1.06	UBICACIÓN		<table border="1"><tr><td colspan="2">Dirección / Denominación:</td><td colspan="3">Mz. 20, Tercera Cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Sector comprendido entre la Av. 28 de Julio y la Av. Circunvalación del Cercado de Lima. (Actualmente Av. Aviación cuadra 3)</td><td>Sector:</td><td>Departamento:</td><td>Lima</td></tr><tr><td>UIC:</td><td>-</td><td>Progresiva:</td><td>Inicio:</td><td>-</td><td>Urb.</td><td>Provincia:</td><td>Lima</td><td></td></tr><tr><td>Lado:</td><td>-</td><td>Progresiva:</td><td>Final:</td><td>-</td><td>Manzanilla</td><td>Distrito:</td><td>Lima</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Coordenadas UTM</td><td colspan="2">Este (X)</td><td>39600.5364</td><td colspan="2">Datum:</td><td>WGS84</td><td>ZONA</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td colspan="2">Norte (Y)</td><td>5060054.450</td><td colspan="2"></td><td></td><td>15S</td></tr></table>							Dirección / Denominación:		Mz. 20, Tercera Cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Sector comprendido entre la Av. 28 de Julio y la Av. Circunvalación del Cercado de Lima. (Actualmente Av. Aviación cuadra 3)			Sector:	Departamento:	Lima	UIC:	-	Progresiva:	Inicio:	-	Urb.	Provincia:	Lima		Lado:	-	Progresiva:	Final:	-	Manzanilla	Distrito:	Lima		Coordenadas UTM		Este (X)		39600.5364	Datum:		WGS84	ZONA			Norte (Y)		5060054.450				15S
Dirección / Denominación:		Mz. 20, Tercera Cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Sector comprendido entre la Av. 28 de Julio y la Av. Circunvalación del Cercado de Lima. (Actualmente Av. Aviación cuadra 3)			Sector:	Departamento:	Lima																																														
UIC:	-	Progresiva:	Inicio:	-	Urb.	Provincia:	Lima																																														
Lado:	-	Progresiva:	Final:	-	Manzanilla	Distrito:	Lima																																														
Coordenadas UTM		Este (X)		39600.5364	Datum:		WGS84	ZONA																																													
		Norte (Y)		5060054.450				15S																																													
1.07	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO Y ENTORNO		<p>El área afectada forma parte de un predio urbano de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 07019129.</p> <p>El predio materia de tasación, en el año 1957 constaba con Zonificación Residencial (R-4), presentando una topografía plana y forma regular, siendo su entorno residencial y en proceso de consolidación.</p> <p>La accesibilidad al predio era a través del Jr. Tacora (actualmente Av. Aviación).</p> <table border="1"><tr><td colspan="2">Tipo:</td><td colspan="2">Urbano</td><td colspan="2">Área Terreno Mz. m²</td><td>1.401,25</td><td colspan="2">Área Terreno Afectado m²</td><td>1.401,25</td></tr><tr><td colspan="2">Altitud aprox.</td><td>166</td><td colspan="2">Zonificación:</td><td>Residencial R-4 (Año 1957)</td><td colspan="2">Uso Actual:</td><td>Via</td><td></td></tr></table>							Tipo:		Urbano		Área Terreno Mz. m²		1.401,25	Área Terreno Afectado m²		1.401,25	Altitud aprox.		166	Zonificación:		Residencial R-4 (Año 1957)	Uso Actual:		Via																									
Tipo:		Urbano		Área Terreno Mz. m²		1.401,25	Área Terreno Afectado m²		1.401,25																																												
Altitud aprox.		166	Zonificación:		Residencial R-4 (Año 1957)	Uso Actual:		Via																																													
1.08	FUENTE Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACIÓN		<p>Área Afectada: Según la memoria descriptiva, en el predio no se afecta áreas techadas.</p> <p>Obras Complementarias: Según la memoria descriptiva del predio, no se afectan obras complementarias:</p> <p>Instalaciones Fijas y Permanentes: Según la memoria descriptiva del predio, no se afectan instalaciones fijas ni permanentes.</p> <p>Permanentes: Según la memoria descriptiva del predio, no se afectan plantaciones permanentes.</p> <p>Transitorias: Según la memoria descriptiva del predio, no se afectan plantaciones transitorias.</p>																																																		
1.09	OBSERVACIONES		<p>La presente tasación se ha elaborado en base al expediente técnico legal proporcionado por la Municipalidad Metropolitana de Lima - Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.), que consta de: Memoria Descriptiva sujeta por el Ing. Juan Carlos Rical Castro con CIP N° 228734 y el Abg. Sandy Medel Rancos Salinas con CAL N° 716684, alcanzada mediante Oficio N° 00228-2020-EMLIMA-GG; Plano de Ubicación y Localización Área Registral (Lima UL-01), Plano Perímetro Área Registral (Plano PP-1), Plano de Afectación Ubicación y Localización (Lima UL-02), Plano de Afectación (Plano PA-1), todos ellos sujeción por el Ing. Juan Carlos Rical Castro; copia de Oficio N° 1159-2020-MMLUPPM; copia de Resolución Nro. 29 del 5° Juzgado Constitucional (Exp. 10036-2012-0-1001-JR-CI-05); copia de Resolución Nro. 30 del 5° Juzgado Constitucional (Exp. 10036-2012-0-1001-JR-CI-05); Informe N° 405-2020-EMLIMA-GG/GGGRU; Informe N° 401-2020-EMLIMA-GG/GGGRU; Informe N° 306-2020-EMLIMA-GG/GGGRU; copia del Certificado Literal de la Partida N° 07019129 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; Oficina Registral de Lima; copia informativa de la Partida N° 11091490 de la Zona Registral N° IX - Sede Lima; Certificado de Zonificación y Vías N° 064-2020-MML-GOU-GP/UL de fecha 13 de setiembre del 2020; copia de ficha de Consulta en Lima PDNED de Roxana María Guislain Zevallos de Ciriani, copia de Informe N° 07-2020-INVERMET-GP/GRM; copia de Oficio N° 238-2020-INVERMET-GP; copia de Memorando N° 324-2020-MML-GOU-SASLT; copia de Informe N° 204-2020-MML-GOU-SASLT-OT TRV.</p> <p>De acuerdo a la documentación técnica legal presentada por el solicitante, no corresponde determinar el daño emergente y lucro cesante, bajo responsabilidad del sujeto activo.</p> <p>En el presente informe se visoriza el terreno a solicitud de la Municipalidad Metropolitana de Lima - Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.).</p> <p>(1) El predio materia de la presente tasación se de copropiedad de acciones y derechos, de Roxana María Guislain Zevallos de Ciriani, Eugenio Guislain Lumbana y el Concejo Provincial de Lima, tal como lo indica la Partida Registral N° 07019129. A solicitud de la Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.), la presente tasación está referida al 75,85% de acciones y derechos correspondientes a la copropietaria Roxana María Guislain Zevallos.</p> <p>(2) El área afectada total del inmueble es de 1.401,25 m², correspondiéndole a la Sra. Roxana María Guislain Zevallos de Ciriani el 75,85% de acciones y derechos del área afectada, porcentaje calculado por la Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.).</p> <p>(3) De acuerdo al Oficio N° 00228-2020-EMLIMA que contiene el Informe N° 405-2020-EMLIMA-GG/GGGRU, y a la Memoria Descriptiva alcanzada por Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.), el predio materia de tasación, a la fecha de afectación, año 1957, constaba con zonificación Residencial R-4 (equivalente a RDM según Decreto Supremo N° 002-2015-VIVIENDA).</p> <p>En atención a lo dispuesto por la Resolución Nro. 30 de fecha 19 de agosto de 2020 del 5° Juzgado Constitucional (Exp. 10036-2012-0-1001-JR-CI-05), se realiza la presente tasación, en las condiciones en las que se encontraba el predio al momento de la afectación, año 1957, acorde a lo prelado por la Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMLIMA S.A.) en el Oficio N° 00228-2020-EMLIMA que contiene el Informe N° 405-2020-EMLIMA-GG/GGGRU.</p> <p>La inspección ocular se realizó posterior a la ejecución del proyecto u obra, por lo que no se constataron las afectaciones, basándose la tasación en la memoria descriptiva alcanzada por el sujeto activo.</p>																																																		

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

INFORME TÉCNICO DE TASACIÓN N° 01523 -2021 -VIVIENDA/MCS-DGPRCS-DC/TASACIONES												
E. TASACIÓN												
2.1. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)												
2.1.1. VALOR DEL TERRENO (VT)												
N°	DESCRIPCIÓN	AT		VUT		PARCIAL		% Acciones y derechos	TOTAL (\$/)			
VT1	Terreno afectado	m²	1 401,25	S/ m²	1 367,00	S/	1 915 006,70	70,05%	1 472 068,47			
VT2												
2.1.2. VALOR DE LA EDIFICACIÓN (VE)												
Valor de las Áreas Techadas (VAT)												
N°	DESCRIPCIÓN	At		VUM		F.D.		PARCIAL (\$/)	TOTAL (\$/)			
VAT1				S/ /				0,00	0,00			
VAT2				S/ /				0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
Valor de las Obras Complementarias (VOC)												
N°	DESCRIPCIÓN	METRADO		VUOC		F.D.		PARCIAL (\$/)				
VOC1				S/ /				0,00	0,00			
VOC2				S/ /				0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
Valor de instalaciones Fijas y Permanentes (VIP)												
N°	DESCRIPCIÓN	METRADO		VUIF		F.D.		PARCIAL (\$/)				
VIP1				S/ /				0,00	0,00			
VIP2				S/ /				0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
2.1.3. VALOR DE LAS PLANTACIONES (VP)												
Plantaciones Permanentes (Forestales/Frutales/Pastos cultivados)												
N°	Descripción	DAP	Altura	Edad	CANTIDAD	VUPP		PARCIAL (\$/)	TOTAL (\$/)			
VPP1						S/ /		0,00	0,00			
VPP2						S/ /		0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
Plantaciones Transitorias (Cultivos anuales)												
N°	Descripción	Edad			CANTIDAD	VUPT		PARCIAL (\$/)				
VPT1						S/ /		0,00	0,00			
VPT2						S/ /		0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
2.2. VALOR DEL PERJUICIO ECONÓMICO (VPE)												
N°	Lucro Cesante (LC)	CANTIDAD				VALOR		PARCIAL (\$/)	TOTAL (\$/)			
LC1								0,00	0,00			
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
N°	Daño Emergente (DE)	CANTIDAD				VALOR		PARCIAL (\$/)				
DE1								0,00				
SUB TOTAL (\$/)							0,00					
2.3. VALOR DE LA TASACIÓN (VDT)												
RESUMEN												
2.3.1. VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)		VC = VT + VE + VP										
		VC = S/ 1 472 068,47										
2.3.2. VALOR DEL PERJUICIO ECONÓMICO (VPE)		VPE = LC + DE										
		VPE = S/ 0,00										
VALOR DE TASACIÓN (VDT)		VDT = VC + VPE										
		VDT = S/ 1 472 068,47										
SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SESENTA Y OCHO Y ATRHOO SOLES												
Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,69												

113. De la revisión del ITT, se observa que los especialistas en tasaciones del MVSC calcularon el valor de la tasación con base a los siguientes criterios:

- Inspección ocular del 11 de marzo de 2021 y toma de vistas fotográficas.
- Expediente Técnico Legal emitido por la MML.
- El área afectada total del inmueble (1401,25 m2.).
- Las condiciones en las que se encontraba el predio al momento de la afectación (1957).

- (v) Zonificación Residencial R-4 (correspondiente a la zonificación del Inmueble en 1957).
- (vi) Resolución 30 del 5° Juzgado Constitucional (Exp. 10838-2012-0-1801-JR-CI-05).
- (vii) Sin incluir compensación por el Perjuicio Económico (Daño Emergente ni Lucro Cesante).

114. En igual sentido, mediante el Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES del 8 de agosto de 2023, los especialistas en tasaciones que elaboraron el ITT señalaron lo siguiente:

“2.1. La tasación comercial (...) ha sido elaborada (...) teniendo en consideración la tipología del predio (urbano) y las características físicas del terreno al 01 de abril de 1957.

2.2. Para el estudio de mercado inmobiliario y la determinación del valor del terreno, se han utilizado cinco (05) muestras, correspondientes al entorno del predio a tasar, con valor vigente a la fecha de inspección ocular, el cual se adjunta al presente.

2.3. La tasación realizada considera zonificación R-4 (Residencial de Densidad Media) para el terreno a tasar (...)

2.4. La memoria descriptiva del Expediente Técnico Legal para tasación, remitido por la EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA, indica los elementos a tasar; siendo que para el caso de terreno afectado se consideró una extensión total de 1 401,25 m².

2.5. La tasación no incluye compensación por el Perjuicio Económico (Daño Emergente ni Lucro Cesante), en razón a que no fue solicitado por la MML.”

115. Una vez identificados los criterios técnicos en los que se sustentó el ITT, el Tribunal Arbitral se pronunciará de forma concreta respecto a los siguientes aspectos que fueron materia de debate entre las Partes: **(i) el área afectada, (ii) la Zonificación y (iii) las muestras utilizadas por los especialistas en tasaciones.**

(i) Respecto al área afectada y su relación con el valor de tasación

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

116. El ITT señala que el área del terreno afectado es de 1401,25 m² y que el valor del metro cuadrado es de S/ 1367. Teniendo en cuenta esta "área afectada" (así como el valor de metro cuadrado y que la Sra. Guislain tiene el 76.85% de los derechos y acciones), el ITT concluye que el valor de tasación es de **S/ 1'472,068,47**:

II. TASACIÓN									
2.1		VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)							
2.1.1		VALOR DEL TERRENO (VT)							
N°	DESCRIPCIÓN	AT		VUT		PARCIAL		% Acciones y derechos	TOTAL (S/)
VT1	Terreno afectado	m²	1 401,25	S/ /m²	1 367,00	S/	1 915 508,75	76,85%	1 472 068,47
VT2									

117. Sin embargo, el ITT reconoce que el área total del Inmueble es de **1800,00 m²**. Ello se aprecia del siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO Y ENTORNO		El área afectada forma parte de un predio urbano de mayor extensión, inscrito en la partida registral N° 07019128. El predio materia de tasación, en el año 1957 contaba con Zonificación Residencial (R-4), presentando una topografía plana y forma regular, siendo su entorno residencial y en proceso de consolidación. La accesibilidad al predio era a través del Jr. Tacora (actualmente Av. Aviación).						
	Tipo:	Urbano	Área Terreno Matriz	m²	1 800,00	Área Terreno Afectado 2	m²	1 401,25
			Altitud msnm.	168	Zonificación:	Residencial R-4 3 (Año 1957)	Uso Actual:	Vía

118. El ITT no ha sustentado por qué considera que el área afectada es de solo 1401,25 m².
119. Al respecto, el Tribunal Arbitral observa que en el documento denominado Memoria Descriptiva del Expediente Técnico Legal¹⁰, elaborado por la MML y remitido al MVCS para efectos de la elaboración del ITT, se presentó un plano de afectación sobre el Inmueble en el que se concluye que el área afectada es de 1,401.25 m².

Se aprecia que se llega a esa conclusión porque dicha área es la ocupada por la Avenida Aviación. Basándose en dicho Plano PA-1 (mencionado en la sección de Fuentes del ITT) es que el ITT declara que el área afectada es de solo 1401,25 m².

¹⁰ Prueba A-18.

Prueba Anexo 3 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden Procesal 21 que contiene el Plano de Afectación (Plano PA-1), todos estos suscritos por el Ing. Juan Carlos Roncal.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

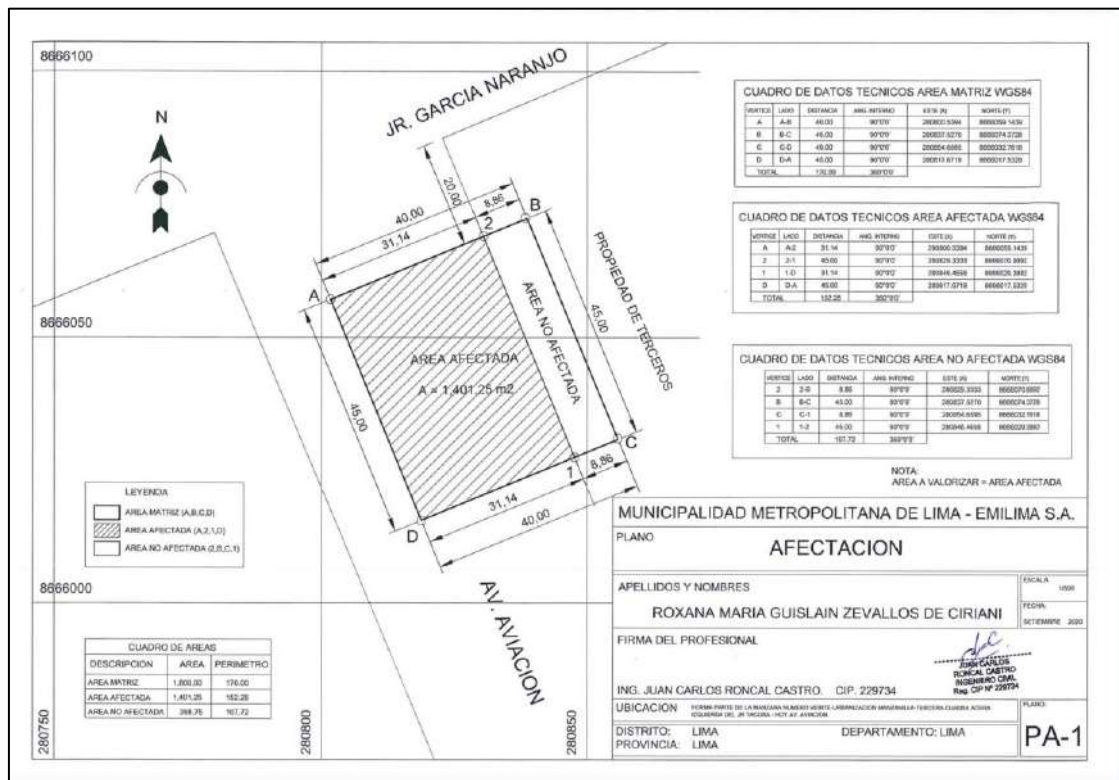
Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila


Lucía Olavarría Salinas

Plano de Afectación (Plano PA-1)

Prueba Anexo 3 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden
Procesal 21



ITT (Prueba A-14)

	La presente tasación se ha elaborado en base al expediente técnico legal proporcionado por la Municipalidad Metropolitana de Lima Empresa Inmobiliaria de Lima S.A. (EMILIMA S.A.), que consta de: Memoria Descriptiva sujeta por el Ing. Juan Carlos Roncal Castro con CIP N° 229734 y la Abg. Sandy Medall Ramos Salinas con CAL N° 716884, alcanzada mediante Oficio N° 0528-2020-EMILIMA-GG; Plano de Ubicación y Localización Área Registral (Lámina UL-01), Plano Perimétrico Área Registral (Plano PP-1), Plano de Afectación Ubicación y Localización (Lámina UL-02), Plano de Afectación (Plano PA-1), todos éstos suscritos por el Ing. Juan Carlos Roncal Castro; copia de Oficio N° 1189-2020-MML/PPM; copia de Resolución Nro. 29 del 5° Juzgado
---	---

120. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral debe resolver la cuestión relativa a si, a efectos de determinar el valor del porcentaje de propiedad de la Sra. Guislain, se debe efectuar la Tasación del área afectada por la Avenida Aviación o de la totalidad

del Inmueble. A efectos de resolver esta cuestión, la pregunta relevante es qué es lo que fue objeto de expropiación por parte de la MML.

121. De acuerdo con el Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957¹¹, la MML resolvió autorizar la expropiación **total** de inmueble del Sr. Roberto Guislain. Es decir, la expropiación no fue solo del área donde está hoy la Avenida Aviación.
122. Asimismo, según el Informe 282-2004-MML-DMDU-DHU-DSD del 19 de octubre de 2004¹², el área afectada a que se refirió la MML en el Acta era de **1800,00 m²** **ya que no solo se encontraba en ella la Avenida Aviación, sino también el Asentamiento Humano Manzanilla II.**

d) Con el Anexo N° 3903-04 (folio 99) el administrado ha presentado el plano perimétrico y de ubicación, así como la memoria descriptiva del terreno de 1,800.00 m² que antiguamente daba frente al Jr. Tacora tercera cuadra de la Urbanización Manzanilla.

De conformidad con la documentación existente se advierte que el predio del recurso ha sido afectado de la siguiente forma:

- Prolongación de la Av. de la Aviación	1,575.00 m ²	87.50%
- Asentamiento Humano Manzanilla II	225.00 m ²	12.50%
- Lote Matriz	1,800.00 m ²	100.00%

Cabe agregar que el saneamiento físico legal del Asentamiento Humano Manzanilla II culminó con la intervención de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI.

Conclusión.-
Por lo expuesto se concluye en señalar que el predio de 1,800.00 m² ha sido afectado tanto por el derecho de vía de la prolongación de la Av. de la Aviación como por el Asentamiento Humano Manzanilla II con las áreas y porcentajes que se indican en el inciso "d" del informe que antecede.

123. En igual sentido, de acuerdo con la Memoria Descriptiva del expediente técnico legal elaborada por la MML¹³, "(...) el señor Eugenio Guislain Lababurre, Roxana Guislain Zevallos y el Concejo Provincial de Lima, ostentan la condición de copropietarios del inmueble de **1, 800,00 m²**, ubicado en el terreno con frente a la Mz. 20 de la Urbanización Manzanilla de la tercera cuadra del jirón Tacora, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima. **En consecuencia, a la Roxana María Guislain Zevallos, le corresponde el 76.85% de las acciones y derechos, del inmueble inscrito en la partida N° 07019128.**"

¹¹ Prueba A-19.

¹² Prueba A-1.

¹³ Prueba Anexo 3 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden Procesal 21 que contiene el Plano de Afectación (Plano PA-1), todos estos suscritos por el Ing. Juan Carlos Roncal.

124. El Informe 067-2020 INVERMET-GP/HQM del 21 de octubre de 2020, reconoce que el Acta de Concejo autorizó la expropiación de la totalidad del Inmueble¹⁴:

6. Debido a la antigüedad del Acta de Sesión Acuerdo de Consejo de la Municipalidad Metropolitana de Lima es de fecha 21 de marzo del 1957, en donde Autorizar la expropiación total de bien inmueble de propiedad del señor Roberto Guislain, ubicado en la prolongación de la Av. Aviación, Tercera cuadra izquierda del Jr. Tacora N° 305 -309-335 Mz. 20, de los terrenos urbanizados del Fundo Manzanillas, Cercado de Lima, Provincia y Departamento, mismo que es indispensable demoler para llevar a cabo la obra de prolongación de la Avenida Aviación (ensanche jirón Tacora). El registro del proyecto que dio origen a la expropiación debido a la antigüedad, posible mente, se encuentre en los archivos generales de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

125. Por añadidura, en la Sentencia del Tribunal Constitucional del 6 de marzo de 2018 se resolvió "(...) *Declarar FUNDADA la demanda de cumplimiento en el extremo que se pide cumplir con lo establecido en el Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957, ordenándose el cumplimiento del respectivo procedimiento de expropiación ordenado en dicha acta.*"

Es decir, la orden del Tribunal Constitucional y del Juzgado, en el proceso de cumplimiento, fue que se continuara con el proceso de la expropiación dictada en el Acta de Concejo que se refiere expresamente a la totalidad del Inmueble del Sr. Carlos Guislain.

126. Por tanto, no hay razón para que, a pesar de que el área total del inmueble expropiado es de 1800,00 m² y que la orden del Tribunal Constitucional y del Juzgado fue que se continuara con el proceso de expropiación previsto el Acta de Concejo (que se refiere a la totalidad del Inmueble), en el ITT se haya considerado como área afectada tan solo 1401,25 m². Independientemente de que solo se hayan destinado 1401,25 m² del inmueble expropiado para la ampliación de la Avenida Aviación, la expropiación (y consecuente afectación) fue por el área total del Inmueble.
127. En atención a ello, el cálculo del valor del terreno (VT) se debió realizar en función del área total correspondiente a 1800,00 m² y, sobre la base del resultado de dicho cálculo, hallar el 76.85% de las acciones y derechos correspondientes a la Sra. Guislain.

¹⁴ Prueba Anexo 3 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden Procesal 21 que contiene el Informe 067-2020 INVERMET-GP/HQM del 21 de octubre de 2020.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

128. No obstante, en el presente caso los especialistas en tasaciones del MVCS calcularon el valor del terreno sobre el área de 1401,25 m², asumiendo que el 76.85% de las acciones y derechos de la Sra. Guislain se tenían que calcular sobre el valor del área de 1,401.25 m²:

II. TASACIÓN						
2.1 VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)						
2.1.1 VALOR DEL TERRENO (VT)						
Nº	DESCRIPCIÓN	AT	VUT		PARCIAL	% Acciones y derechos
VT1	Terreno afectado	m ²	1401,25	S/ /m ²	1367,00	S/ 1915 508,75
VT2						76,85%
						1 472 068,47

2.3	VALOR DE LA TASACIÓN (VDT)		
RESUMEN			
2.3.1	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE (VC)	VC =	VT + VE + VP
		VC =	S/ 1 472 068,47
2.3.2	VALOR DEL PERJUICIO ECONÓMICO (VPE)	VPE =	LC + DE
		VPE =	S/ 0,00
VALOR DE TASACIÓN (VDT)		VDT =	VC + VPE
		VDT =	S/ 1 472 068,47
SON: UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SESENTA Y OCHO Y 47/100 SOLES			
Tipo de cambio: US \$ 1,00 = S/ 3,69			

129. En consecuencia, el Tribunal Arbitral reitera que el valor comercial del porcentaje de las acciones y derechos de la Sra. Guislain se debía calcular en función del valor del área total afectada correspondiente a 1,800.00 m².
130. Por ello, teniendo en consideración que el valor del terreno (VT) es una variable para obtener el valor de la tasación (VDT), el Tribunal Arbitral concluye que el cálculo efectuado por los especialistas en tasaciones del MVCS es incorrecto, por cuanto no consideró el área total afectada (1,800.00 m²) de conformidad con el Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957 y pronunciamiento del Tribunal Constitucional.

(ii) *Respecto a la zonificación y su relación con el valor de la tasación*

131. El ITT señala que la tasación se realizó "en las condiciones en las que se encontraba el predio al momento de la afectación, año 1957, (...)".
132. En ese mismo sentido, mediante el Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES del 8 de agosto de 2023, los especialistas en tasaciones que elaboraron el ITT señalaron que:

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

"2.1. La tasación comercial se inició con la inspección ocular realizada el 11 de marzo del 2021, y ha sido elaborada en concordancia con lo solicitado por la EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA – EMILIMA, teniendo en consideración la tipología del predio (urbano) y las características físicas del terreno al 01 de abril de 1957, cuya información está contenida en la memoria descriptiva del expediente técnico legal remitido a VIVIENDA (...)."

133. En esa línea de razonamiento, el ITT señala que "el predio materia de tasación, a la fecha de afectación, **año 1957, contaba con zonificación Residencial R-4**".
134. Por lo anterior, el Tribunal Arbitral aprecia que la tasación se realizó con base a la zonificación que se señala que tenía el inmueble en el año 1957 (zonificación Residencial R-4):

Memoria descriptiva del expediente técnico legal

(...)

5. DESCRIPCION DEL ENTORNO	
PREDIO URBANO	
El entorno del predio afectado (abril de 1957), se caracteriza por lo siguiente:	
USO FECHA AFECTACION	RESIDENCIAL
TOPOGRAFIA	PLANO
ACCESIBILIDAD	AVENIDAS Y CALLES
INSTITUCIONES PUBLICAS Y/O PRIVADAS	INSTITUCIONES PRIVADAS
TELEFONIA FIJA, INTERNET Y CABLE	-
ALUMBRADO PUBLICO	SI
ALCANTARILLADO	SI
AGUA POTBLE	SI
PISTAS Y VEREDAS	SI
OTROS	-

135. Empero, es necesario tener presente que los artículos 6 y 9 del RNT señalan, respectivamente, lo siguiente:

"Artículo 6.- Memoria descriptiva

La memoria descriptiva desarrolla los siguientes aspectos:

(...)

8. Zonificación y uso actual del predio

(...)"

"Artículo 9.- Zonificación y uso actual del predio

*Se indica la zonificación y usos predominantes en la zona, acorde al **plano de zonificación vigente** y la normativa aprobada por la autoridad competente.
(...)”*

136. Con base en estos artículos, que atañen a las reglas en virtud de las cuales debe efectuarse la tasación establecida en el DL 1192, el Tribunal Arbitral aprecia que la memoria descriptiva elaborada por la MML -que era el basamento para el ITT- debía tener en cuenta la “**zonificación vigente**” (al momento de la tasación) del predio materia de tasación. En otras palabras, para efectos de la tasación no correspondía tener en cuenta la zonificación del predio al año 1957.
137. Sin embargo, en el presente caso la tasación se realizó con base en la zonificación que tenía el inmueble al año 1957 (zonificación Residencial R-4). Por lo tanto, el Tribunal Arbitral concluye que el ITT no se ajusta a lo señalado en el artículo 9 del RNT.
138. En este contexto, es importante precisar que durante la audiencia de “alegatos y pruebas (día 2)” los especialistas en tasaciones precisaron que la MML solicitó que la tasación se realice en las condiciones del predio al año 1957 y que ellos se limitaron a cumplir con el solicitado por la Entidad.

Audiencia de alegatos y pruebas (día 2):

Demandante (abog. Zúñiga): *¿para hacer una tasación actual del inmueble no era mejor revisar las características físicas actuales del terreno?*

Arq. Artemio Guillermo: *Bueno, si alguien pide una tasación actual me tiene que dar los datos actuales. Pero en este caso, no. Lo piden al año 57 y lo pide EMLIMA en acatamiento de lo que dispone el Tribunal Constitucional (...).*

(Subrayado agregado)

139. Empero, los requerimientos de la MML que el MVCS se limitó a seguir no tienen base normativa, por cuanto no coinciden con lo establecido en los artículos 6 y 9 del RNT a los cuales debió ceñirse el ITT.
140. A mayor abundamiento, debe señalarse que la zonificación considerada por el ITT se basa en un plano de zonificación que, además de no ser el vigente a la fecha de la tasación, no fue presentado al MVCS cuando se elaboró dicho informe, y tampoco ha sido presentado en este arbitraje por la MML.

141. En efecto, la MML no ha presentado durante este arbitraje los denominados Plan Regulador de Lima de 1956, Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima, ni el Plano General de Zonificación, aprobados por la Resolución Suprema 001-VI-DS, con base en los cuales se determinó que la zonificación del Inmueble era Residencial R-4¹⁵.
142. Por tanto, no se cuenta con una fuente que permita apreciar si la zonificación consignada en el Expediente Técnico Legal y el ITT correspondía realmente a la de Residencial R-4. Ello, a su vez, enerva la fiabilidad del ITT.
143. Además, ambas partes han reconocido que el Inmueble era utilizado como playa de estacionamiento, lo que no corresponde a un uso residencial.

Testimonio de José Rogelio Guislain (AT-1)

5. Mi padre decidió que era buena idea utilizar el inmueble como playa de estacionamiento, ya que la zona tenía mucho movimiento, debido a que estaba empezando el boom de Gamarra, calle paralela a la Avenida Aviación, donde se encontraba el terreno de mi abuelo. Asimismo, se encontraba cerca el Gran Mercado Mayorista de Lima. Debido a esto, había una gran demanda de estacionamiento no solo

Escrito de Alegatos Finales de la MML del 3 de octubre de 2023

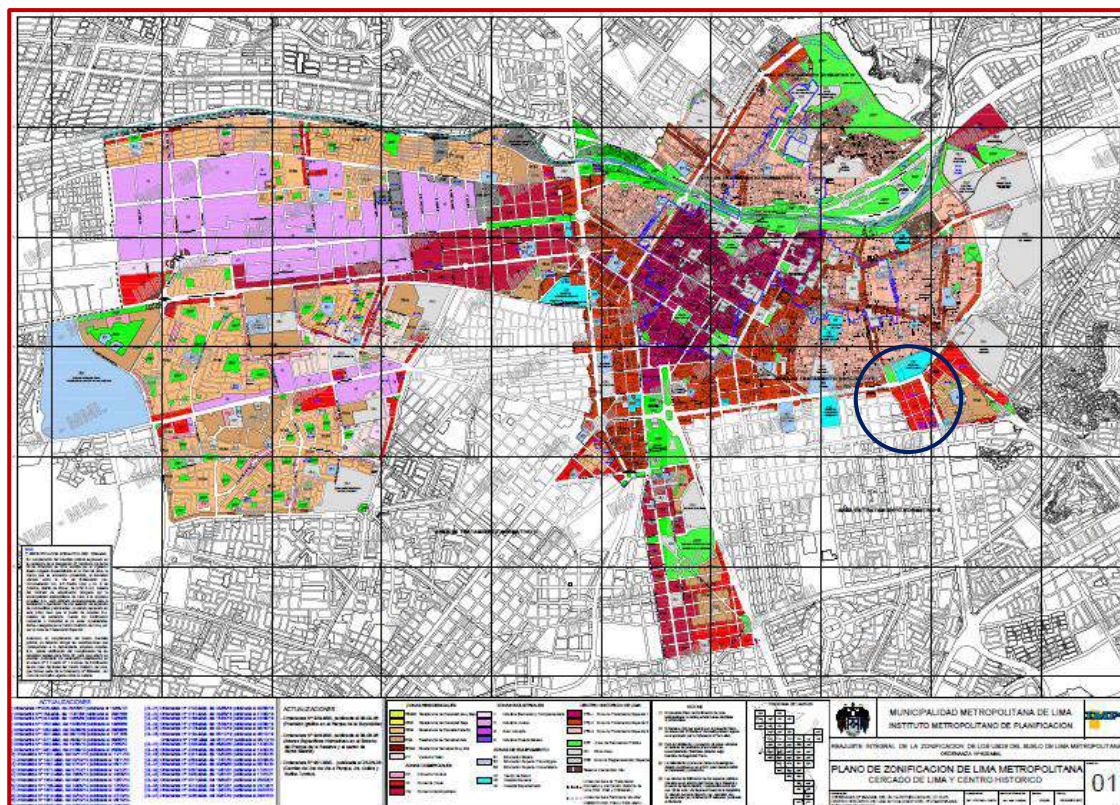
57. Al igual que con la pericia del CPPT, el informe pericial de INTELFIN no ha considerado las zonas aledañas de la zona materia de expropiación, el cual esta teñido de informalidad, criminalidad, inseguridad y demás factores que impactan negativamente en el lucro cesante de cualquier actividad económico, incluido el de playa de estacionamiento (que era la actividad al año 1957 en el terreno expropiado).

144. En el presente caso, nuevamente es importante tener en consideración que el Tribunal Constitucional y el Juzgado ordenaron que el proceso de expropiación

¹⁵ "De las consultas y revisión, efectuada a los antecedentes del Plan Regulador de Lima del año 1956 y del Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima Callao, Plano General de Zonificación, aprobado por R.S. N° 001-VI-DS de fecha 05.01.1971 la zona donde se localizaba el inmueble afectado, a la fecha de afectación, era residencial (R4)" Ramos, **Anexo 1 (MML cumple mandato)**, Memoria Descriptiva del Expediente Técnico Legal, 16 de setiembre de 2020, punto 12 Observaciones, p. 16. Prueba Anexo 3 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden Procesal 21 de la MML absolviendo la Orden Procesal 21.

continuara aplicándose el DL 1192, por lo que debe seguirse lo señalado en el RNT que exige considerar la zonificación vigente a la fecha de la tasación.

145. Esto es además lo razonable y económicamente correcto teniendo en cuenta que recién se podrá determinar el justiprecio por el Inmueble 64 años más tarde. Si se tomara como parámetro la supuesta zonificación del año 1957, se estaría impidiendo que la Sra. Guislain se beneficie del valor que otorga la zonificación vigente al Inmueble que continúa inscrito a su nombre porque el proceso de expropiación no ha culminado y aceptando que la MML puede pagar por él un justiprecio 64 años más tarde basado en una zonificación que otorga menor valor al Inmueble como si la expropiación se hubiese culminado en 1957. La expropiación culmina con el pago del justiprecio, por lo que para este Tribunal Arbitral hace total sentido que se considere la zonificación del Inmueble vigente a la fecha en que la MML está cumpliendo con efectuar la tasación.
146. Por otro lado, siguiendo lo establecido en los artículos 6 y 9 del RNT, el Tribunal Arbitral aprecia que el inmueble tiene una zonificación actual de "Comercio Zonal"¹⁶:



¹⁶ Prueba A-30.



147. En ese sentido, la tasación se debió realizar con base en la zonificación de "Comercio Zonal", que es una zonificación propia de Zonas Comerciales, o teniendo en cuenta zonificaciones similares como es la de Comercio Metropolitano. Como se explicará más adelante, el RNT permite tener en consideración muestras de mercado inmobiliario de características similares u homologables.

Prueba A-30

ZONAS COMERCIALES		
	CV	Comercio Vecinal
	CZ	Comercio Zonal
	CM	Comercio Metropolitano

148. La zonificación tiene una relación directa con el valor comercial del inmueble. Así, por ejemplo, si el inmueble tiene una zonificación de "Residencial" el valor de comercial del terreno será menor. Por el contrario, si el inmueble tiene una zonificación propia de Zonas Comerciales, como "Comercio Zonal" o "Comercio Metropolitano", el valor comercial del terreno será mayor.

ROXANA MARÍA GUISLAÍN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Lucía Olavarría Salinas

(iii) Respecto a las muestras y su relación con el valor de la tasación

150. El ITT señala que el valor unitario del terreno (VUT) es de S/ 1,367.00/m². Dicho cálculo se sustenta en el siguiente estudio de mercado inmobiliario¹⁷:

ÁREA DE TERRENO MATRIZ:		1 800.00	ÁREA DE TERRENO AFECTADO:		1 400.25	ZONIFICACIÓN TERRENO MATRIZ:		R4 (RDM)	Tipo de cambio 5/ 3,69									
MUESTRA	DESCRIPCIÓN	ÁREA DEL TERRENO (m²)	PRECIO (\$)	VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/m²)	FUENTE	FACTOR								FACTOR DE ACTUACIÓN	VALOR UNITARIO ESTIMADO (\$/m²)	VALOR PATRÓN (\$/m²)		
						ZONIFICACIÓN		UBICACIÓN		EXTENSIÓN	TOPOGRAFÍA	OPENIA	ENTORNO					
						TPO	CDEF	VIA	CDEF									
ÁREA DE TERRENO MATRIZ:		1 800.00				R4 (RDM)	1	Jard	1,00	1	1	1	1	1				
MUESTRAS DEL ESTUDIO DE MERCADO																		
M01	Local en venta de más de 50 años de antigüedad en Av. Nicolás Aylón Nº248-250, Distrito de Cercado, Provincia y Departamento de Lima	836.00	6 489 674.56	7 774.73	En Web CTR: 191748114 Telef: 191748114	C2	0.70	Avenida	0.80	0.90	1.00	0.70	1.10	1.00	3 291.51	2 276.18		
M02	Local en venta de 42 años de antigüedad en Av. Nicolás Aylón Nº430, Distrito de Cercado, Provincia y Departamento de Lima	400.00	2 956 420.00	5 913.57	En Web Mercado Inter Telef: 17338944	C2	0.70	Avenida	0.80	0.80	1.00	0.70	1.10	1.00	2 639.95			
M03	Terreno en venta en Av. Aviación Nº148, Distrito de Cercado, Provincia y Departamento de Lima	400.00	2 656 000.00	5 335.00	En Web En Web Telef: 11320591	C2	0.70	Avenida	0.80	0.80	1.00	0.70	1.00	1.00	1 735.78			
M04	Casa en venta en Calle Alto de La Alfaraca M2 C1 Lote 3, Distrito de Cercado, Provincia y Departamento de Lima	160.00	646 082.40	4 038.08	http://www.aycofinco.com.pe/marketplace/mercado-de-terrenos-casa-500000/	RDM	1.00	Calle	0.90	0.75	1.00	0.60	1.10	1.00	1 796.96			
M05	Terreno en venta en Calle Luis Giniardi, a 3 cuadras del parque Conasa, La Victoria, Lima	216.00	1 670 100.00	4 954.17	http://www.pe/fincofinco/finco-de-terrenos-en-la-victoria-1000-100000/	VT	0.90	Calle	0.90	1.00	1.00	0.70	0.90	1.00	2 538.11			

151. De la revisión del estudio de mercado inmobiliario, el Tribunal Arbitral observa que los especialistas en tasaciones del MVCS realizaron el estudio de mercado inmobiliario sobre la base de dos (2) muestras que tenían una zonificación diferente a la del terreno materia de tasación.

152. El bien inmueble materia de tasación tiene, de conformidad con los artículos 6 y 9 del RNT, una zonificación de "Comercio Zonal (CZ)"; no obstante, las muestras M04 y M05 que se utilizaron para realizar el estudio de mercado corresponden a

¹⁷ Anexo 2 del Escrito de la MML de fecha 22 de setiembre de 2023 en cumplimiento de la Orden Procesal 21 de la MML absolviendo la Orden Procesal 21.

una zonificación de **“Residencial Densidad Media” (RDM)** y de **“Vivienda Taller” (VT)**. En atención a ello, este Colegiado concluye que las muestras M04 y M05 no reflejan el valor de mercado del terreno materia de tasación.

153. Asimismo, el artículo 24 del RNT señala lo siguiente:

“Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales del mercado:

*Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la **zona** en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas, considerando: 1. Las características que correspondan a cada muestra referidas a la ubicación, **zonificación**, extensión, entorno y otros aspectos (...).”*

154. De conformidad con el artículo 24.1 del RNT, el Tribunal Arbitral aprecia que las muestras de mercado deben corresponder características similares u homologadas a la zona en la se ubica el predio a tasar. Sin embargo, en el presente caso los especialistas en tasaciones del MVCS utilizaron dos (2) muestras que pertenecían a una zona radicalmente diferente a la del terreno materia de tasación:

Zona de las muestras “M04 y M05”	Zona del predio a tasar
Zonas Residenciales: (i) Residencial de Densidad Media y (ii) Vivienda Taller.	Zonas Comerciales: (i) Comercio Zonal, (ii) Comercio Metropolitano y (iii) Comercio Vecinal.

155. El hecho de que los especialistas en tasaciones del MVCS hayan tomado en cuenta muestras que pertenecían a una zona radicalmente diferente a la del terreno materia de tasación (Residencial vs Comercial), afecta la fiabilidad del estudio de mercado inmobiliario y, en ese sentido, afecta también el valor unitario del terreno (VUT) que se habría determinado en el mismo (S/ 1,367.00/m²) con base en dicho estudio.

156. Ahora bien, el artículo 24 del RNT señala que: ***“Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas.”*** (Énfasis agregado).

157. En tal sentido, las cinco muestras de mercado configuran el presupuesto o elemento esencial para que el valor comercial determinado en la tasación (en este caso el ITT) goce de consistencia y fiabilidad.

158. En el caso concreto, el ITT se basó en un estudio de mercado que recogió tan solo cinco muestras, es decir, el mínimo exigido por el RNT.

Sin embargo, el Tribunal Arbitral aprecia que dos (M04 y M05) de esas cinco muestras adolecen de defectos insubsanables que impiden que sean consideradas, de conformidad con el RNT y el DL 1192, en la determinación del valor comercial del inmueble a tasar. Por tanto, dichas muestras deben ser descartadas del ITT.

159. En tal sentido, dado que el estudio de mercado del ITT no goza del mínimo de muestras exigido por el RNT, el valor por m² del Inmueble en el ITT carece de consistencia y fiabilidad, por incumplir el artículo 24 RNT.

160. En suma, el Tribunal Arbitral aprecia que el estudio de mercado del ITT es inválido porque –descartando las muestras M04 y M05– este solamente estaría comprendido por tres (3) muestras¹⁸. En consecuencia, es inválido porque el artículo 24 del RNT dispone que el valor comercial del terreno se determina con base en la comparación de por los menos cinco (5) muestras de mercado.

161. A mayor abundamiento, también se aprecia que las muestras del Estudio de Mercado Inmobiliario escogidas por el MVCS para sustentar el ITT (M1, M2 y M3), si bien tienen una zonificación de Comercio Zonal como la del Inmueble, son viviendas o locales ubicados a distancias significativas del Inmueble objeto de la Tasación y alejadas del Emporio Comercial de Gamarra, lo cual hace que no sean muestras similares.

162. En el Informe 1011-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC del 22 de setiembre de 2023, presentado por la MML en su Escrito del 22 de setiembre de 2023 para absolver los requerimientos del Tribunal Arbitral formulados mediante la Orden Procesal 21, se aprecia que las Muestras 1, 2, 3 y 4 se ubican a una distancia significativa de la zona comercial de Gamarra.

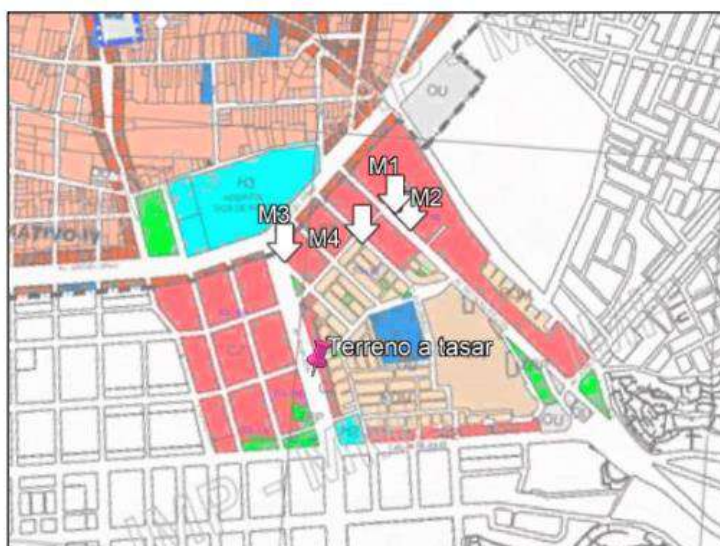
¹⁸ **"Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales del mercado:** Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, **identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas (...).**" (énfasis agregado)

El hecho de haber escogido muestras de zonas tan distantes de la zona comercial más próxima al Inmueble hace que el Tribunal Arbitral considere que no se trata de muestras homologables.

Informe 1011-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC

- (iv) **Especificación de la zonificación correspondiente a las muestras utilizadas para determinar que el VUT es de S/ 1,367.00 por m² y el valor total es de S/ 1'472,068,47.**

Muestra	Descripción	Zonificación
M01	Local en venta de más de 50 años de antigüedad en Av. Nicolás Ayllón N°248-250, distrito de Cercado, Provincia y departamento de Lima	CZ – Comercio Zonal
M02	Local en venta de 42 años de antigüedad en Av. Nicolás Ayllón N°438, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.	CZ – Comercio Zonal
M03	Terreno en venta en Av. Aviación N°149, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.	CZ – Comercio Zonal
M04	Casa en venta en Calle Alto de La Alianza MZ C2 Lote 8, distrito de Cercado, provincia y departamento de Lima.	RDM – Residencial de Densidad Media



Ubicación de las muestras 1, 2, 3 y 4

163. Al respecto, en la Prueba AP-9, el CTPP explica que las 05 muestras utilizadas por el MVCS para sustentar el ITT son muestras que se encuentran a más de 400

metros del Inmueble y que las zonas donde se ubican son de bajo flujo comercial y con mayor conflictividad y reducida seguridad. Es decir, las características de la zona son totalmente diferentes a las del Inmueble que sí está ubicado en una zona comercial y cerca al Emporio Comercial de Gamarra. Por lo tanto, las Muestras del Estudio de Mercado Inmobiliario en el que se sustenta el ITT no son muestras homologables al Inmueble.

164. En la Prueba AP-9, el CTPP señala lo siguiente analizando las Muestras que sustentan el ITT:

LAS MUESTRAS. En efecto las cinco (05) muestras presentadas y usadas, SE OBSERVAN que se encuentran distantes del predio EXPROPIADO más de 400 m. También, se localizan en zonas conflictivas, de alta turgurización, bajo flujo comercial, con reducida seguridad.

II. ALCANCE

El alcance del trabajo es la evaluación de las cinco (5) muestras en la misma zona territorial del terreno expropiado, considerando los diferentes factores de identificación y comparación. En el cuadro No. 2 que se adjunta, se realiza la descripción y detalla las muestras con la dirección utilizadas en el informe técnico de tasación **Nº 01523-2021-VIVIENDA/VMCSDGPRCS-DC/TASACIONES**.



Fuente: Google Earth

Ubicación de muestras de mercado utilizadas en el estudio de mercado inmobiliario

IV. EVALUACION DE CADA MUESTRA

MUESTRA 01



Cuadro No. 4

En el Cuadro No. 4 se aprecia la distancia de la muestra 01 al predio expropiado. Se tiene una distancia de 430 m, y a su vez se haya alejado del emporio Gamarra. En resumen, esta muestra pierde valor respecto al predio expropiado.

Esta muestra es de un área 836,00 m². El predio expropiado que es de 1 800 m².

En adición, el terreno de la muestra es de un frente menor que el frente del predio expropiado, teniendo un impacto de un menor valor US\$ por m².

Esta zona territorial, es conflictiva, de bajo flujo comercial, baja seguridad, tugurizadas, y, NO representa una muestra comparativa con el terreno expropiado.

CONCLUSION: NO representa una muestra representativa.

MUESTRA 02



Cuadro No. 5

En el cuadro No. 5 se aprecia la distancia de la muestra 02 al predio expropiado. Se tiene una distancia de 430 m, y a su vez se haya alejado del emporio Gamarra. En adición, el terreno de la muestra es de un frente menor que el frente del predio expropiado, teniendo un impacto de un menor valor US\$ por m². Esta zona territorial, es conflictiva, de bajo flujo comercial, baja seguridad, tugurizadas, y, NO representa una muestra comparativa con el terreno expropiado. En resumen, esta muestra pierde valor respecto al predio expropiado. CONCLUSION: NO representa una muestra representativa.



Cuadro No. 6

En el cuadro No. 6 se aprecia la distancia de la muestra 03 al predio expropiado. Se tiene una distancia de 300 m, y a su vez se haya alejado del emporio Gamarra. En adición, el terreno de la muestra es de un frente menor que el frente del predio expropiado, teniendo un impacto de un menor valor US\$ por m².

Esta zona territorial, es conflictiva, de bajo flujo comercial, baja seguridad, tugurizadas, y, NO representa una muestra comparativa con el terreno expropiado.

En resumen, esta muestra pierde valor respecto al predio expropiado.

CONCLUSION: NO representa una muestra representativa.



Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

MUESTRA 05



Cuadro No. 8

En el cuadro No. 8 se aprecia la distancia de la muestra 05 al predio expropiado. Se tiene una distancia de 450 m, y a su vez se haya alejado del emporio Gamarra. En adición, el terreno de la muestra es de un frente menor que el frente del predio expropiado, teniendo un impacto de un menor valor US\$ por m2. Esta zona territorial, es conflictiva, de bajo flujo comercial, baja seguridad, tugurizadas, y, NO representa una muestra comparativa con el terreno expropiado. En resumen, esta muestra pierde valor respecto al predio expropiado. CONCLUSION: NO representa una muestra representativa.

165. Por lo expuesto, este Colegiado concluye que el cálculo efectuado por los especialistas en tasaciones del MVCS es incorrecto, toda vez que el valor unitario del terreno (VUT) es incorrecto, por cuanto fue determinado con base en un número de muestras insuficiente y no homologables ni similares.

Conclusión

166. Luego de la revisión del ITT, el Tribunal Arbitral concluye que no es correcto el valor comercial del inmueble establecido por el MVCS toda vez que:

- Los especialistas en tasaciones del MVCS calcularon el valor del terreno sobre el área de 1401,25 m² cuando la expropiación fue sobre el total del Inmueble, lo cual es aceptado por la MML en diversos documentos.
- Los especialistas en tasaciones del MVCS asumieron erróneamente que el 76.85% de las acciones y derechos de la Sra. Guislain se tenían que calcular sobre el valor del área de 1,401.25 m².
- La tasación se realizó con base en la zonificación que tenía el inmueble en el año 1957 (Zona Residencial), cuando el RNT exige que se haga teniendo en cuenta una zonificación similar u homologable a la vigente a la fecha de la tasación.
- Los especialistas en tasaciones del MVCS realizaron el estudio de mercado inmobiliario sobre la base de dos (2) muestras que tenían una zonificación diferente a la del terreno materia de tasación.
- El estudio de mercado solamente está comprendido por tres (3) muestras que cumplen con tener una zonificación similar a la del Inmueble, por lo que no cumple con las cinco (5) muestras que exige el RNT.
- Ninguna de las 05 muestras es homologable o similar al Inmueble al encontrarse alejadas del Emporio Comercio de Gamarra o en zonas de bajo flujo comercial.
- Cuatro muestras corresponden a terrenos de áreas significativamente menores que la del Inmueble (1800m²): M2: 400m²; M3: 480m²; M4: 160m²; M5: 216m². Ello, aunado a su ubicación en zonas de menor flujo comercial que el del Inmueble, conlleva a que no se puedan considerar de igual valor el m² del Inmueble.

(ii) **RESPECTO AL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE PROPUESTO POR LA SRA. GUISLAIN**

167. Mediante la Primera Pretensión Principal, la Sra. Guislain solicita al Tribunal Arbitral determinar que el valor comercial que corresponde a ser pagado por el inmueble asciende a US\$ 24'160,717.00, más intereses legales, expresando especialmente que:

- Las tasaciones efectuadas por el MVCS son largamente distintas a las tasaciones que finalmente se han ordenado en laudos arbitrales.

- El valor comercial del Inmueble no debe ser anterior a 2017 en cumplimiento del DL 1192.
- El justiprecio no consiste propiamente en la entrega de una suma de dinero, sino en la entrega del valor de la propiedad expropiada, el que se determina por su equivalente en dinero y, por lo tanto, la aplicación del principio valorista es inherente.
- El valor comercial del Inmueble a 2019 asciende a US\$ 17,466.16 por m2.
- La Sra. Guislain es propietaria del 76.85% del Inmueble. Por lo tanto, corresponde que se ordene a su favor el pago de US\$ 24'160,717.0097.

168. Por otro lado, la MML ha señalado y reiterado durante todo el arbitraje que debe prevalecer el valor de la tasación determinado por los especialistas en tasaciones del MVCS, quienes conforman el órgano oficial encargado de realizar la Tasación (artículo 12 del DL 1192). Es decir, la MML plantea que la Entidad es el único órgano competente para determinar el valor de la tasación.

169. Al respecto, como se ha señalado anteriormente, el Tribunal Arbitral no comparte la posición de la MML porque en el marco del proceso arbitral (de la solución de controversias relativa a la tasación) el sujeto pasivo puede proponer, con base en una tasación de parte (pericia), un valor de tasación distinto fijado por el órgano encargado (MVCS), y que será decidido finalmente por el Tribunal Arbitral, por cuanto es el mismo DL 1192 el que faculta al sujeto pasivo a cuestionar en vía arbitral la tasación elaborada por el MVCS. Lo contrario implicaría que el pago del justiprecio de parte del Estado suponga un acto arbitrario sin ser susceptible de revisión.

En efecto, bajo tal supuesto el valor de la tasación se limitaría a lo que determine la Entidad encargada (MVCS), lo cual no es correcto en el ámbito de un proceso arbitral y en un Estado Constitucional de Derecho como el peruano que tutela el derecho e interés del sujeto pasivo afectado con la expropiación.

170. El DL 1192 tampoco señala que el ITT tenga un valor probatorio especial o mayor solo por ser realizado por una entidad estatal con un órgano dedicado a tasaciones. El DL 1192 establece todo lo contrario, pues autoriza al sujeto pasivo a controvertir la Tasación realizada por el Estado. En consecuencia, el valor probatorio del ITT depende finalmente del método de tasación aplicado, de la calidad de las muestras de mercado empleadas (de si son similares u homologables) y de los parámetros utilizados para determinar el valor de

- Tasación que incluye el valor comercial del Inmueble y de la indemnización, así como de la revisión de si se cumple con el DL 1192 y el RNT.
171. Como se ha señalado, el Tribunal Arbitral considera que el ITT no ha respetado el DL 1192 y el RNT y no se ha basado en el número de muestras exigidas por la normativa porque dos muestras no tuvieron en cuenta la zonificación correcta y porque las muestras usadas no son similares ni homologables.
172. En el ámbito de un proceso arbitral el sujeto pasivo puede proponer, con base en una tasación de parte (pericia), un valor de tasación distinto al fijado por el MVCS y, en ese sentido, el Sujeto Activo tiene también el derecho de contradecirla a través de observaciones o una contrapericia. Por lo tanto, corresponde ahora analizar el valor comercial presentado por la demandante a través de las pericias del CTPP (AP-2, AP-5 y AP-7).
173. Asimismo, corresponde analizar los argumentos de la MML mediante los cuales cuestiona dichas pericias. En este punto debe señalarse que, en la Contestación de la Demanda, la MML no se pronunció en específico sobre la pericia del CTPP (AP-2).
174. En la audiencia de alegatos y pruebas, así como en el escrito de alegatos finales de fecha 3 de octubre de 2023, la MML señaló esencialmente que:
- El CTPP al momento de elaborar su pericia no tuvo en cuenta que el bien materia de tasación se encuentra cerca a zonas donde existe “informalidad” y “alta criminalidad”.
 - El CTPP realizó su pericia según una base de datos desconocida.
 - El CTPP no acreditó haber realizado el descuento del valor de las edificaciones.
 - El CTPP no acreditó de qué manera accedió a los 11 terrenos (muestras).
 - Lo que debe hacer en el arbitraje es revisar el valor de la tasación que data del año 2021 con características del inmueble en el año 1957. No se debe efectuar una “nueva tasación” retrospectiva al año 2019 como lo ha hecho el CTPP. Hacerlo implicaría emitir un pronunciamiento extrapetita. Tampoco se puede revisar la fecha de la tasación pues no es un concepto referido a valor comercial del Inmueble y el valor del perjuicio económico.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

175. A continuación, el Tribunal Arbitral analizará la tasación retrospectiva presentada por la Sra. Guislain a fin de determinar si corresponde (o no) ordenar el pago US\$ 24'160,717.00 por concepto del valor comercial del terreno, así como los argumentos de la MML. Para tal efecto, el Tribunal Arbitral tendrá en cuenta los documentos presentados por las Partes a lo largo del proceso arbitral y, como marco normativo, las disposiciones establecidas en el DL 1192 y el RNT.
176. A continuación, se inserta el resumen de la tasación retrospectiva del 14 de julio de 2021 elaborada por el CTPP (AP-2), mediante la cual los peritos concluyeron que el valor comercial del terreno asciende a la suma de 31'438,800.00 y que el valor de los derechos y acciones de la Sra. Guislain asciende a la suma de US \$ 24'160,717.00.

CTPP	
CUERPO TÉCNICO DE TASACIONES DEL PERÚ	
ASSOCIATED VALUATION PROFESSIONAL ORGANIZATION OF INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL	
CREDENTIAL DE VALUADOR PROFESIONAL PANAMERICANO	
Av. Paz Soldán N° 175 – San Isidro, Teléfono: 443-9626/423-6086/423-3566	
tasaciones@ctpp.com.pe / www.ctpp.com.pe	
RESUMEN	
1. DATOS GENERALES	
1.1. Solicitante	Sra. Roxana Guislain Zevallos
1.2. Objeto	Estimar el valor de tasación retrospectiva al año 2019 del inmueble consistente en un terreno.
2. DATOS DEL PREDIO	
2.1. Localización	Manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora Urbanización Manzanilla – Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima
2.2. Calificación	Terreno
2.3. Descripción	Predio urbano
3. VALUACIÓN COMERCIAL	
3.1. Valor comercial de terreno	US\$ 31'438,800.00
3.2. Valor de Derechos y Acciones	US\$ 24'160,717.00
3.3. Fecha de valuación	Noviembre del 2019
San Isidro, 14 de julio del 2021	

(...)

177. De modo previo al análisis correspondiente, el Tribunal Arbitral considera importante dejar constancia de que, pese a tener la oportunidad conforme con las reglas del arbitraje y al Calendario Procesal pactado por las Partes, la MML no ha cuestionado técnicamente –a través de una contrapericia– la tasación retrospectiva presentada por la Sra. Guislain. En efecto, la MML no presentó con su contestación de demanda una contrapericia y tampoco se pronunció en específico sobre la Prueba AP-2. La MML, en pleno ejercicio de su derecho de defensa, decidió presentar solo observaciones a la referida tasación formuladas en sus escritos, las cuales no cuentan con sustento técnico alguno, es decir, no existe un experto (ingeniero o arquitecto) que las sustente. Sin perjuicio de ello, corresponde al Tribunal Arbitral pronunciarse sobre las observaciones realizadas por la MML a las pericias del CTPP.
178. Asimismo, se deja constancia de que durante todo el arbitraje la MML sostuvo que cada una de las observaciones del CTPP al ITT debían ser absueltas por el personal del MVCS, quienes participaron activamente de las actuaciones escritas y orales del presente arbitraje. Por tanto, la MML ha tenido plena oportunidad de ejercer, desde el aspecto estrictamente técnico, su derecho de defensa y contradictorio en el presente caso.
179. Ahora bien, de la revisión de la pericia presentada por la Sra. Guislain¹⁹, el Tribunal Arbitral observa que los especialistas del CTPP han calculado el valor comercial del bien inmueble con base en los siguientes criterios:
- Inspección ocular de junio de 2021
 - Zonificación: CZ Comercio Zonal
 - El área del terreno es de 1,800.00 m²
 - Investigación del mercado y aplicación de predios por zonificación y otros criterios.
 - Las acciones y derechos de la Sra. Guislain respecto del inmueble.
180. Una vez identificados los criterios **técnicos** que utilizó el CTPP para sustentar su tasación retrospectiva, el Tribunal Arbitral se pronunciará de forma concreta respecto de los siguientes aspectos que fueron materia de debate entre las Partes: **a)** si correspondía o no que la Sra. Guislain presente una tasación retrospectiva; **b)** respecto a la alegada subjetividad de la tasación retrospectiva; **c)** respecto a las muestras utilizadas por el CTPP para elaborar el estudio de mercado; y **d)** respecto a la informalidad y alta criminalidad que existe cerca de la zona donde se ubica el inmueble.

¹⁹ AP 2, AP 6 y AP7.

a) Si correspondía o no que la Sra. Guislain presente una tasación retrospectiva

181. En primer lugar, el Tribunal Arbitral analizará el argumento de la MML referido a si es posible que el arbitraje se determine un nuevo valor de Tasación del Inmueble, a efectos de se establezca el monto a pagar a la Sra. Guislain por los derechos que le corresponden en el Inmueble.

182. En el escrito del 3 de octubre de 2023, la MML señala:

36. Conforme a lo expuesto en el acápite anterior, en la vía arbitral se REvisa el VALOR de la tasación, fijado por la Dirección del Ministerio de Vivienda. No se CREA un nuevo valor, según respetados criterios y opiniones técnicas, que no sea la Dirección del Ministerio de Vivienda. No se realiza una NUEVA tasación, según respetados criterios y opiniones técnicas, que no sea la Dirección del Ministerio de Vivienda. Se debe REVISAR el VALOR de tasación que realizó la Dirección del Ministerio de Vivienda. Bajo dicha lógica y razonabilidad, los medios probatorios de nuestra contraparte deben apuntar a REVISAR el VALOR de la tasación. Es decir, el análisis que realizan los peritos de parte debió tener como objeto la REVISIÓN del valor de la tasación. En otras palabras, sobre el VALOR de tasación (el oficial, emitido por la Dirección del Ministerio de Vivienda, por mandato de una NORMA CON RANGO DE LEY) es que nuestra contraparte – de no estar conforme – debió analizar. No cabe realizar nuevas tasaciones según nuevos criterios que otros profesionales pudieran tener. Ni tampoco cabe realizar una tasación retrospectiva (como pretende la parte demandante).

183. Al respecto, el Tribunal Arbitral no comparte la posición de la MML porque la finalidad de la revisión del ITT del MVCS es, precisamente, que se determine el valor de Tasación o justiprecio correcto. Pretender que la "revisión" se limite a evaluar el ITT e interpretar que ello no incluye fijar el valor comercial de la propiedad objeto de la Tasación, implicaría que el sujeto pasivo no obtendría, con calidad de cosa juzgada, una determinación de un valor comercial y lucro cesante. Ello implicaría que la controversia sobre la tasación no se resuelve. La interpretación realizada por la MML no se condice con la finalidad prevista en el DL 1192 de establecer que en el arbitraje se puede cuestionar la Tasación.

184. En consecuencia, no existe ningún impedimento legal para que la Sra. Guislain pueda solicitar el pago del justiprecio con base en una tasación de parte (pericia), sobre todo cuando la MML se ha demorado más de 60 años en realizar la tasación (hecho no controvertido entre las Partes) y, como se ha visto anteriormente, el ITT (tasación oficial) adolece de defectos insubsanables.

185. A criterio de este Colegiado, la revisión del valor de tasación a la que se refiere el artículo 34.1 del DL 1192 no se circunscribe únicamente a formular un cuestionamiento formal del valor que ha sido determinado por la entidad

encargada del MVCS. En efecto, tal dispositivo legal, que contiene un desarrollo legal del precepto constitucional²⁰ -el cual otorga acción jurisdiccional para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado-, permite al sujeto pasivo "cuestionar"²¹ dicha tasación en la vía arbitral o judicial²², para lo cual se puede presentar una pericia que sustente el monto del justiprecio que reclama, en atención a su disconformidad con el monto reconocido por la Entidad.

"Artículo 34.- Causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial

*34.1 Son causales **de cuestionamiento** en vía arbitral o judicial, únicamente:*

*a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.
(...)"*

186. Eso es precisamente lo que ha hecho la Sra. Guislain. Ha cuestionado el valor de tasación contenido en el ITT a través de diversos informes técnicos (ver AP-1, AP-4 y AP-9) y ha presentado su propia estimación del valor de la Tasación (ver Pruebas AP-2, AP-3, AP-5). Incluso ha respondido las preguntas que formuló el Tribunal Arbitral respecto de dicha Tasación mediante la Orden Procesal 21 (ver Pruebas AP-7).

187. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral concluye que la Sra. Guislain se encontraba habilitada a presentar una tasación retrospectiva que sustente el monto del justiprecio que reclama. Asimismo, el Tribunal Arbitral se encuentra habilitado a laudar valorando todos los medios probatorios presentados por las Partes y determinar el monto de justiprecio correcto.

b) Sobre la subjetividad de la tasación retrospectiva del CTPP

²⁰ Constitución Política del Perú:

"Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio."

²¹ Según el diccionario de la RAE (<https://dle.rae.es/cuestionar?m=form>), cuestionar es:

"1. tr. Controvertir un punto dudoso, proponiendo las razones, pruebas y fundamentos de una y otra parte." (énfasis agregado)

²² En el proceso judicial de expropiación, el Código Procesal Civil regula de manera expresa y pormenorizada lo relativo a las pruebas –tasación y/o pericia– que presenta el sujeto pasivo.

188. La MML ha señalado en la Audiencia que la tasación retrospectiva presentada por la Sra. Guislain se sustenta en criterios subjetivos, los cuales no permitirían revisar el valor de la tasación del MVCS. En esa misma línea de razonamiento, la MML ha indicado que la pericia elaborada por el CTPP se sustenta en una base de datos que nadie conoce. En su Escrito del 29 de setiembre de 2023, la MML señala:

c. Además, conforme se sustentó en nuestros alegatos de clausura del 15 de setiembre de 2023, estas pericias de parte tienen elementos de subjetividad y criterios, lo cual conlleva a que – además de no haber respetado la fecha de la tasación en el análisis técnico de parte – no se cuente con elementos OBJETIVOS para REVISAR el fondo del VALOR de la tasación. Ante diversas preguntas que se realizó al perito de parte, éste respondió con que fue el encargo que se le requirió de parte de su cliente (es decir, la parte demandante) o que es parte de su criterio como perito.

189. Al respecto, el Tribunal Arbitral no comparte la posición de la MML porque la tasación retrospectiva presentada por la Sra. Guislain no se sustenta únicamente en el criterio del CTPP, sino también en los siguientes elementos objetivos: (i) Base de Datos y (ii) Estudio de Mercado.

- **Memoria descriptiva²³:**

INSPECCIÓN OCULAR	<i>Junio de 2021.</i>
UBICACIÓN	<i>El inmueble materia de la presente tasación se encuentra ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora Urbanización Manzanilla – Cercado de Lima - provincia y departamento de Lima.</i>
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS	<i>El inmueble cuenta con los servicios de teléfono, energía eléctrica, agua y alcantarilla, pistas y veredas, sin contar con la habilitación urbana de la manzana.</i>
ENTORNO	<i>El entorno del inmueble está constituido por lo siguiente: Vías</i>

²³ Prueba AP-2.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

	<p>de acceso: Al inmueble se llega por la red vial que interconecta los distritos que son adyacentes, principalmente por la 28 de Julio, y Av. Aviación</p> <p>Zonificación: CZ Comercio Zonal Uso urbano: Afectado por la vía de la Av. Aviación Equipamiento urbano: cerca de locales de comercio y servicio Transporte masivo: Tren eléctrico Estrato socio económico: C (bajo)</p>
USO	Área de circulación de la Av. Aviación.
DEL TERRENO (DEL ÁREA Y LOS LINDEROS)	<p>El área del terreno es de 1,800.00 m²</p> <ul style="list-style-type: none">- Por el frente con el antiguo Jr. Tacora con una línea recta de 45.00 m.- Por la derecha entrando con la hoy Av. Aviación con una línea recta de 40.00 m.- Por la izquierda entrando con la hoy Av. Aviación con una línea recta de 40.00 m.- Por el fondo con el tercero uniendo el lindero derecho e izquierdo con una línea recta de 45.00 m.

- **Base de datos²⁴:**

La "Base de Datos" es el conjunto de datos de valores comerciales por metro cuadrado de ofertas de venta de terrenos urbanos, distribuidos en

²⁴ Prueba AP-6.

los lugares representativos de cada entorno urbano, establecidos teniendo como referencia los valores comerciales de ofertas de venta de terrenos en el mercado de bienes raíces y aplicando el método comparativo para establecer valores por comparación, el método indirecto deduciendo del valor del inmueble, el valor que corresponde al terreno y el método del mayor uso, es decir, la altura de la edificación permitido por la zonificación, para establecer el valor del terreno, en función del valor de venta de departamentos ubicados en edificios y aplicando la fórmula que se indica en el Capítulo VI-Ítem 6.1-c).

La Base de Datos se presenta por listado de valores de cada distrito y se complementará con los planos de ubicación de los valores.

- **Estudio de Mercado²⁵:**

ANEXO No. 01 – ESTUDIO DE MERCADO RETROACTIVO AL AÑO 2019				
NUMERO CODIGO	DENOM.	UBICACION	AREA M²	VALOR \$ M²
14,001	Jr.	3 de Febrero Cdra. 8	800	3,150
14,064	Jr.	Antonio Bazo Cdra. 5	1,400	22,790
14,072	Jr.	Antonio Bazo frente parque Canepa	348	25,180
14,197	Jr.	Gamarra Cdra. 4	950	26,520
14,199	Jr.	Gamarra Cdra. 4	555	26,520
14,204	Jr.	Gamarra Cdra. 7	1,200	29,220
14,213	Jr.	Gamarra Cdra. 13 Urb. Av. México	540	5,180
14,214	Jr.	Gamarra esq. Sebastián Barranca	1,100	24,870
14,218	Jr.	García Naranjo Cdra. 3	215	3,110
14,261	Jr.	Huánuco Cdra. 12, esq. García Naranjo	800	2,070
14,262	Jr.	Huánuco Cdra. 15	800	20,620
14,614	Psje.	Pisagua Cdra. 10	900	1,310
				190,540
PROMEDIO				15,878.33
FACTOR DE AJUSTE				1,588
VALOR RAZONABLE				17,466.16
Factor de ajuste por zona comercial				

190. Respecto al cuestionamiento sobre la Base de Datos del CTP, el Tribunal Arbitral tiene presente que esta información ha sido presentada por la Sra. Guislain^{26 27},

²⁵ Prueba A-P 2, Anexo 1.

²⁶ Prueba A-7.

²⁷ A diferencia de la memoria descriptiva empleada en el ITT cuya fuente de información nunca fue presentada en el presente arbitraje, como la relativa a la zonificación del Inmueble.

poniéndose en conocimiento de las Partes y del Colegiado. De modo que no se trata de una información desconocida.

191. En efecto, dado que inicialmente, por un lado, la MML no había acompañado a sus medios probatorios el Estudio de Mercado Inmobiliario en el cual se basó el ITT y que la Sra. Guislain tampoco había adjuntado la Base de Datos empleada en su pericia, mediante la Orden Procesal 21, a efectos de poder valorar las pruebas y pericias presentadas por las Partes, el Tribunal requirió la presentación de dicha información (entre otros documentos y precisiones).

En consecuencia, a raíz de la Orden Procesal 21, las partes complementaron los medios probatorios que sustentaban cada una de sus posiciones. Asimismo, las Partes tuvieron plena oportunidad de pronunciarse sobre los medios probatorios presentados en absolución de la Orden Procesal 21.

192. Con relación a la Base de Datos 2017 del CTPP presentada por la Demandante, el Tribunal Arbitral aprecia que se trata de un documento técnico que permite obtener información fehaciente de valores de oferta de venta de terrenos con características similares a las del Inmuebles expropiado. Es de dicho documento de donde el CTPP ha extraído las muestras de mercado con las cuales llega a la conclusión de que el valor del metro cuadrado es de US\$ 17, 466.00 m2.
193. Un aspecto importante a resaltar es que el uso de una base de datos por parte de los especialistas en tasaciones es algo común. Esto ha sido confirmado en la audiencia de alegatos y pruebas (día 2) por la Ingeniera Chávez, perito del MVCS que suscribió el ITT, de la siguiente manera:

Audiencia de alegatos y pruebas (día 2):

"Abogada de la Sra. Guislain:

Hay algunas empresas privadas y también otras instituciones que también se dedican a hacer tasaciones comerciales y hacen estos análisis de mercado que señalan que tienen una base de datos propia, entonces conforme a lo que usted me ha mencionado es usual o es una costumbre del mercado Tasador que tienen una base de datos propia porque hacen todas estas llamadas y no pueden registrar toda esta cantidad de datos, pero como tienen esta información que es valiosa, tienen que plasmarla en algún documento. Entonces utilizan esta base de datos propias que ellos mismos elaboran.

Ing. Chávez:

Exacto, sí. Nosotros también como Ministerio de Vivienda contamos con base de datos. Sin embargo, hay que tener mucho cuidado en los datos que se tienen porque muchas veces no están vigentes. Por eso es que se tienen que actualizar y por eso es que se hace el estudio de mercado a la fecha de la inspección de la tasación.²⁸

194. El Tribunal Arbitral ha corroborado que tanto el MVCS como el CTPP efectúan su investigación del mercado inmobiliario de la misma manera: revisando ofertas de inmuebles que consideran homogéneos, efectuando llamadas y entrevistas sobre dichos inmuebles y consignando los resultados de su investigación en sus propios registros. Ello se aprecia no solo del Estudio de Mercado del MVCS que sustenta el ITT sino también de la tasación del CTPP y la Base de Datos.
195. A mayor refuerzo, el Tribunal Arbitral tiene presente que el Estudio de Mercado de terrenos urbanos en las provincias de Lima y Constitucional del Callao – Base de Datos actualizada al 31 de diciembre de 2017 (Base de Datos 2017 del CTPP) revela que se ha realizado una rigurosa investigación por lo siguiente:
- Explica cómo se llevó a cabo la actualización de los valores incorporados en la Base de Datos en su versión anterior (2015), para mostrar su valor real al 31 de diciembre de 2017.
 - Se adjunta el listado de incremento porcentual del valor por m² de los terrenos de todos los distritos que forman parte de la Base de Datos 2017²⁹.
 - Incorpora una lista de 719 valores por m² de terrenos del distrito de La Victoria, que fueron tomados a lo largo de las 25 ediciones anteriores a la edición de 2017³⁰. Además, el CTPP también ha adjuntado, para conocimiento del Tribunal Arbitral, el extracto de las ediciones anteriores de la Base de Datos en las que se verifica la inclusión primigenia de cada una de las doce muestras de mercado que forman parte del Estudio de Mercado utilizado en la Tasación retrospectiva al año 2019³¹.
196. Por lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que la Base de Datos 2017 (prueba AP-6), en virtud de la cual el CTPP elaboró la tasación retrospectiva al año 2019,

²⁸ Audiencia día 2 (segunda parte), 02:01:15 – 02:06:15.

²⁹ Base de Datos 2017 CTPP, **AP-6**, pp. 20-21.

³⁰ Base de Datos 2017 CTPP, **AP-6**, pp. 22-37.

³¹ Base de Datos 2017 CTPP, **AP-6**, pp. 38-49.

es lo suficientemente sólida para tener seguridad del valor comercial el Inmueble determinado en dicha tasación.

197. Además, si bien la MML ha expresado y reiterado durante todo el arbitraje que la tasación retrospectiva al año 2019 está plagada de subjetividades, estas no han sido desarrolladas ni acreditadas de modo fehaciente e indubitable desde el punto de vista técnico³². Y la sola indicación de que dicha tasación padece de subjetividades, no enerva *per se* la fiabilidad de la tasación retrospectiva al año 2019 elaborada por el CTPP (aunque como se sustenta más adelante, el Tribunal no considera que todas las muestras empleadas por el CTPP sean similares al Inmueble).
198. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral concluye que (i) la tasación retrospectiva elaborada por el CTPP se sustenta en criterios objetivos que se encuentran en la Base de Datos, y (ii) que el uso de una base de datos es algo común en el ámbito de tasaciones. Sin perjuicio de ello, como se explicará más adelante, el Tribunal Arbitral considera que no todas las muestras del estudio de mercado del CTPP son similares u homologables al Inmueble.

c) Sobre la fecha de la tasación retrospectiva al año 2019 realizada por el CTPP

199. Sostiene la MML que la tasación retrospectiva al año 2019 elaborada en julio de 2021 no puede prevalecer porque determina un valor retrospectivamente al año 2019, esto es, a una fecha distinta a la inspección ocular (11 de marzo de 2021) en la que se basa el ITT elaborado el 26 de marzo de 2021.

En su escrito de alegatos finales, la MML señala:

39. No sólo ello, las pericias del CTPP datan de julio 2021 (incluso esta pericia es una tasación retrospectiva al año 2019) y enero 2022; todo lo cual no guarda congruencia con la REVISIÓN del VALOR de la tasación oficial, dado que la tasación oficial data del 11 de marzo de 2021. En consecuencia, las pericias del CTPP no ha respetado la fecha del VALOR de la tasación; fecha que no debe ser materia de revisión en el presente arbitraje; por consiguiente, debe respetarse la fecha, a fin de revisar adecuadamente el valor de la tasación. Al no haberse respetado la fecha (11 de marzo de 2021) sobre el cual la pericia de CTPP ha realizado, no debe ser válida ni debe tomarse en cuenta esta pericia de parte, dado que no cumple con la REVISIÓN del valor de la tasación oficial, al partir de fechas distintas, no pudieron ser comparativas.

³² Ello pese a que contaron la asistencia y soporte del personal del MVCS durante todo el arbitraje (que fue el medio probatorio que la MML decidió presentar en ejercicio de su derecho de defensa), y que según la propia MML eran los encargados de absolver las observaciones del CTPP.

200. El basamento de este argumento de la parte demandada es que el artículo 34.5 del DL 1192 establece que *“La Tasación que sea ordenada en sede arbitral o judicial, se elabora conforme a los criterios establecidos en el artículo 13 del Decreto Legislativo y respetando la fecha y elementos de la inspección ocular del informe técnico de tasación emitido por el órgano encargado.”*

201. En primer lugar, el Tribunal Arbitral parte por señalar que el ámbito de aplicación del artículo precitado es un escenario en el cual se ordene en sede arbitral efectuar una pericia para la tasación del inmueble expropiado. No se está en dicho supuesto de hecho porque el Tribunal Arbitral decidió no requerir una pericia de oficio, por lo tanto, la norma no aplica. En el caso concreto, la tasación retrospectiva al año 2019 no ha sido ordenada por el Tribunal Arbitral, sino presentada por la parte demandante, por lo cual no corresponde aplicar la limitación temporal (restricción) a la tasación retrospectiva al año 2019, por cuanto se tratan de supuestos de hecho distintos.

Esto es acorde, además, con el principio general del derecho consistente en que no cabe aplicar restricciones de manera analógica, reconocido también en el artículo IV³³ del Título Preliminar del Código Civil.

202. En segundo lugar, incluso si se interpretara que el artículo 34.5 del DL 1192 se refiere a *“la Tasación que sea ordenada en sede arbitral o judicial”* en el sentido de que se aplica al justiprecio que se determine en sede arbitral (sea o no sobre la base de una tasación realizada por un perito designado de oficio), el hecho que la pericia del CTP no tome como parámetro la fecha de la inspección ocular (marzo 2021) sino al 2019, no invalida su contenido.

203. La razón de ser de que la fecha de la inspección ocular sea relevante para la Tasación de acuerdo con los artículos 13 y 34.5 del DL 1192 es porque se quiere evitar que el justiprecio incluya el valor de mejoras realizadas oportunísticamente por el propietario cuando ya ha tomado conocimiento de que se realizará una expropiación. La fecha de la inspección ocular, además de la anotación preventiva (de darse el caso), son los hitos que marcan que el sujeto pasivo ha tomado conocimiento de que su inmueble ha sido identificado como objeto de una futura expropiación:

“Artículo 13.- Fijación del valor de la Tasación

La fijación del valor de la Tasación se efectúa considerando lo siguiente:

³³ “La ley que establece excepciones o restringe derechos no se aplica por analogía”.

13.1 El valor comercial del inmueble:

a. Incluye los valores de terreno, de edificaciones y plantaciones. En el caso de no comprender alguno de los componentes antes descritos, el Sujeto Activo debe precisar y sustentar dicha situación. La responsabilidad de dicha determinación es del Sujeto Activo.

b. En ningún caso la Tasación comprende el valor de las mejoras, cultivos o elementos existentes en el inmueble realizados con posterioridad a la fecha de la inspección ocular. (...)

d. Sólo se reconocen las mejoras realizadas y acreditadas de manera previa a la fecha de la inspección ocular realizada por el perito tasador."

204. El DL 1192 regula un procedimiento en el que la inspección ocular es parte del sustento del Expediente Técnico Legal que se debe ejecutar dentro de un plazo determinado después de identificados los inmuebles que son objeto de la expropiación, mucho antes de la emisión de la norma que autoriza la expropiación.

205. En efecto, el Expediente Técnico Legal y la inspección ocular que le sirven de base son elaborados para dar inicio a la etapa de trato directo para la adquisición del Inmueble de manera voluntaria, lo que ocurre antes de la expedición de la norma expropiatoria. El artículo 17 del DL 1192 dispone que los expedientes técnicos legales deben elaborar en máximo 4 meses de determinados los inmuebles objeto de la expropiación y el artículo 18 otorga 30 días para elaborar la tasación.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 27, la Tasación se efectuará de manera previa a la emisión de norma que autoriza la expropiación:

"Artículo 17.- Expediente técnico legal

Dentro de un plazo no mayor de cuatro meses siguientes a la identificación de los inmuebles que se requieran para la ejecución de las Obras de Infraestructura, el Sujeto Activo remite al órgano encargado de la Tasación, los expedientes técnicos legales necesarios para la Tasación.

Tratándose de Asociaciones Público Privadas, el plazo referido en el párrafo anterior es de tres meses."

"Artículo 18.- Tasación

La Tasación deberá efectuarse en un plazo no mayor de treinta días hábiles de designado el perito conforme al procedimiento establecido en el artículo 14 del presente Decreto Legislativo.”

“Artículo 20.- Procedimiento

20.1. Las gestiones para el trato directo se inician con la comunicación a la que se refiere el numeral 16.1 del artículo 16 del presente Decreto Legislativo. Dichas gestiones son responsabilidad del Sujeto Activo quien puede realizarlas a través de una entidad del Estado o contratar a personas naturales o jurídicas.

20.2. Recibida la Tasación, el Sujeto Activo envía al Sujeto Pasivo en el plazo máximo de veinte días hábiles Carta de Intención de Adquisición.

20.3. El Sujeto Pasivo cuenta con un plazo de diez días hábiles, para comunicar su aceptación a la oferta de Adquisición efectuada por el Sujeto Activo.”

“Artículo 27.- Procedimiento de Expropiación

Dentro de los quince días hábiles siguientes al rechazo o al vencimiento del plazo al que se hace referencia en el numeral 20.3 del artículo 20, el Sujeto Activo expide la norma que apruebe la ejecución de Expropiación del bien inmueble y el valor de la Tasación determinado según este Decreto Legislativo.”

206. Como puede apreciarse, la fecha de la inspección ocular como fecha determinante de la Tasación solo es de aplicación cuando se ha cumplido con las etapas previas del DL 1192, lo que en este caso es imposible porque se está ante una expropiación que se inició en 1957, donde la MML tomó posesión del Inmueble, pero por la que nunca se pagó el justiprecio³⁴, lo que claramente es contrario a las normas legales y constitucionales y a la esencia del derecho de propiedad -y la taxativa excepción al principio de inviolabilidad de tal derecho fundamental, establecida puntualmente en la Constitución³⁵-.

³⁴ Desde 1957 al 2023 ya han transcurrido 66 años.

³⁵ Constitución Política del Perú:

“Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. **A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.** Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio.” (Énfasis agregado)

Por lo tanto, no se puede exigir la aplicación del artículo 34.5, en lo que se refiere a la fecha de la tasación, al procedimiento de expropiación en el que se encuentra, donde lo que se está haciendo es reiniciar un proceso de expropiación inconcluso con el fin de que la Sra. Guislain finalmente obtenga el pago que le corresponde. No se está dentro de los presupuestos previstos en el DL 1192 para que la fecha de la inspección ocular sea determinante.

207. La propia MML ha aceptado en su escrito de alegatos del 3 de octubre de 2023 que no todas las normas del DL 1192 son automáticamente aplicables a este caso *sui generis* donde la expropiación se está culminando más de 60 años más tarde de que el propietario perdiera la posesión de su Inmueble:

68. Este es un caso de expropiación excepcional (que data del año 1957), siendo que – por dicha circunstancia particular – no pudieron activarse los demás artículos del procedimiento expropiatorio de Trato Directo (artículo 16º, 19º, 20º, 21º y 22º), ya que la MML – luego del año 1957 – contaba con el dominio del terreno ubicado en la Urbanización Manzanilla, Tercera Cuadra, Manzana Número Veinte - Parte Acera izquierda del Jr. Tacora, hoy Av. Aviación, Cercado Lima (siendo imposible remitir al sujeto pasivo una Carta de Intención de Adquisición); además, el terreno ya se había identificado para expropiación en el 1957 (siendo imposible activar el procedimiento de identificación del artículo 16º del DL). Dentro de dicho procedimiento de Trato Directo, se incluye la inscripción registral del inmueble a nombre del sujeto activo, **lo cual no sucedió por no activarse dicho procedimiento.**

69. De igual manera, debido a la misma circunstancia particular, tampoco se pudieron activar otros artículos del procedimiento expropiatorio (artículo 26º, 27º, 28º, 30º y 31º), dado que la norma que aprobó la ejecución de la expropiación fue en el año 1957, antes de que exista lo dispuesto en el artículo 28º del DL N° 1192, que incluye la inscripción registral del inmueble a favor del sujeto activo, habiendo ya vencido el plazo de 15 días hábiles que indica el artículo 27º, más aún si es que no hubo Carta de Intención de Adquisición (ya que se cuenta a la fecha con el dominio del terreno

expropiado); habiendo también ya vencido el plazo de 5 días hábiles de emisión de la norma que apruebe la expropiación, que data de 1957 (que lo indica el artículo 30 del DL).

70. Conforme puede verse, señor miembros del Colegiado, debido a la naturaleza particular del presente arbitraje, ha sido un imposible jurídico aplicar los demás artículos antes citados del DL de expropiaciones. Por ello, en virtud a los artículos 6° y 15° del DL N° 1071, consideramos que el convenio arbitral (incluyendo el Reglamento Arbitral de la CC Lima) referido al acto jurídico de la expropiación, es exigible a la Sra. Roxana Guislain, pues por diligencia ordinaria pudo conocer el DL N° 1192; dentro de las cuales consta la inscripción registral del inmueble afectado. En efecto, a la fecha, los plazos para ejecución coactiva de expropiación, inscripción registral y otros ya vencieron, debido a que los hechos que activaron dichos procedimientos fenecieron hace más de 50 años, como es la entrega de terreno, construcción de infraestructura, entre otros.

208. La naturaleza *sui generis* de esta expropiación hace que, en este caso, no exista posibilidad de que puedan estarse considerando mejoras en el Inmueble porque el Sr. Guislain perdió todo control sobre su propiedad como consta en la Declaración Testimonial del Sr. José Rogelio Guislain (Prueba AT-1):

9. Al haber sido notificado con esos documentos, mi padre acató de manera inmediata la orden, por lo que cesó con todas las actividades en la playa de estacionamiento. Así, la Municipalidad de Lima procedió a demoler todo lo que se encontraba en el inmueble, incluyendo los muros perimétricos, como también consta en el Acta de Acuerdo de Concejo del 21 de marzo de 1957.

209. Tampoco existe riesgo de estar considerando mejoras realizadas oportunísticamente en el Inmueble porque las muestras del CTP no consideran edificaciones sino valores de terrenos puros. En la Orden Procesal 21, el Tribunal Arbitral requirió a la parte demandante que el CTP explique si había tomado en cuenta el descuento por edificaciones previsto en el RNT y en la Prueba AP-7, y el CTP contestó que se había considerado el valor de los inmuebles como "terreno puro":

5. Detalle de si se consideró que correspondía el descuento por edificaciones que establece el artículo 24 del Reglamento Nacional de Tasaciones y, de haberse aplicado, sustento de cómo fue aplicado.

5.1 DATOS DE LOS TERRENOS DE LA BASE DE DATOS

DATOS DE LOS TERRENOS

ITEM	CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
01	14001	Jr.	3 de Febrero cdra. 8	800	3,150	CM Comercial	10	99939223
02	14064	Jr.	Antonio Bazo cdra. 5	1,400	22,790	CM Comercial	10	[01] 4356711
03	14072	Jr.	Antonio Bazo Fte. Pque. Canepa	348	25,180	CM Comercial	10	[01] 4212269
04	14197	Jr.	Gamarra cdra. 4	950	26,520	CM Comercial	10	[01] 2227913
05	14199	Jr.	Gamarra cdra. 4	555	26,520	CM Comercial	10	996063606
06	14204	Jr.	Gamarra cdra. 7	1,200	29,220	CM Comercial	10	995277203
07	14214	Jr.	Gamarra esq. Sebastián Barranca	1,100	24,870	CM Comercial	10	999939223
08	14261	Jr.	Huánuco cdra. 12 esq. García Naranjo	800	2,070	CV Comercial	10	999641074
09	14262	Jr.	Huánuco cdra. 15	800	20,620	CM Comercial	10	999313957
10	14213	Jr.	Gamarra cdra. 13 Urb. México	540	5,180	CM Comercial	10	[01] 4249185
11	14218	Jr.	García Naranjo cdra. 3	215	3,110	CZ Comercial	05	999322808
12	14614	Psje.	Pisagua cdra. 10	900	1,310	CM Comercial	05	[01] 4249185

5.2 REFERENCIA DE LOS DATOS DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

Los datos del valor comercial del terreno se ha obtenido del estudio de mercado denominado "EL MERCADO DE TERRENO EN LAS PROVINCIAS DE LIMA Y CONSTITUCIONAL DEL CALLAO – LIMA CAPITAL DEL PERÚ – BASE DE DATOS ACTUALIZADA AL 21.12.2017 VIGENTE A NOVIEMBRE DEL 2019".

Los datos del valor comercial del terreno corresponden a su condición de terreno puro.

Para el acopio de la información de los datos se utilizó el Formato No. 1 de la Metodología.

210. Adicionalmente, en este caso, la inspección ocular no se puede tomar como un parámetro para la Tasación porque ello haría que los precios de los Inmuebles se encuentren en niveles de la pandemia del COVID 19 (la inspección ocurrió el 11 de marzo de 2021) debido a que la MML dilató la realización de la diligencia desde marzo de 2018 hasta marzo de 2021 (casi 3 años).

211. Considerar a la fecha de la inspección ocular como la fecha determinante para la Tasación implicaría afirmar que la fecha en la que la MML decidió hacer dicha diligencia, con casi 3 años de demora desde la orden el Tribunal Constitucional,

es una fecha correcta para fijar los valores del m² del Inmueble. Ello soportaría avalar la demora injustificada e irregular de la MML, por la cual ha sido sujeto de multas aplicadas por el Poder Judicial, como a continuación se pasa a explicar.

212. En el Anexo 2 de la tasación retrospectiva al 2019 del CTPP (AP-2), se explica que con la panmedia los valores de los terrenos se vieron afectados ya que la paralización de las compras y ventas impactan los precios de los inmuebles.

213. Ello no puede perjudicar a la Sra. Guislain por las siguientes razones:

- El mandato jurisdiccional de llevar a cabo la tasación data del 2018, e incumpliendo dicho mandato la MML hizo que la tasación recién se efectuara en 2021.
- La demora en que ha incurrido la MML en elaborar el Expediente Técnico del Inmueble y requerir que el MVCS emita el ITT es únicamente atribuible a la MML. Tan así es que el Juzgado y la Sala le han impuesto una multa de 10 Unidades de Referencia Procesal³⁶.
- La arbitraria renuencia de la MML en llevar a cabo la tasación no puede ser trasladada a la Demandante perjudicando el valor de tasación del Inmueble, dado que esto configuraría un incentivo perverso para que el sujeto activo (MML) retrase -contra *legem*- la tasación y culminación de procedimiento expropiatorio (pagando el justiprecio) que ha dilatado flagrantemente durante más de 65 años.

214. Con base en lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que es razonable que el valor comercial del inmueble se determine a partir del estudio retrospectivo 2019 elaborado por el CTPP en la tasación retrospectiva 2019, por cuanto este es el año previo a la pandemia e inestabilidad económica que perjudicó los valores comerciales por m² del mercado inmobiliario por causas no imputables a la Demandante.

215. Asimismo, el Tribunal Arbitral aprecia que, conforme a derecho, el valor comercial del inmueble ha de determinarse a partir de un estudio retrospectivo 2019 elaborado por el CTPP en la tasación retrospectiva 2019, por lo siguiente:

³⁶ Resolución 4 de la Tercera Sala Civil de Lima, 22 de noviembre de 2021, **A-12**, p. 10 ("CONFIRMARON la Resolución N° 29, de fecha 07 de agosto de 2020 (fs. 448), que impone a la demandada una multa equivalente a diez Unidades de Referencia Procesal (10 URP)").

- El DL 1192 señala que el valor de la Tasación se determina considerando el valor comercial del inmueble.
- El artículo 18.3 del RNT precisa que *“En la tasación comercial, se toma como base el valor comercial unitario obtenido del análisis del mercado inmobiliario de la zona”*.
- Sobre las reglas que aplican a la *tasación comercial*, el artículo 23 RNT señala que *“Para la tasación comercial el perito aplica lo establecido en el artículo 24 a fin de estimar el valor comercial unitario de terreno urbano ...; u otros métodos debidamente sustentados en normas internacionales de valuación”*.
- En esa línea, el artículo 24 RNT señala:

“Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales de mercado de terreno urbano

*Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de **muestras de mercado inmobiliario** de la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas...”* (Énfasis agregado).

- El artículo 3.1.20-A RNT define a las *muestras de mercado inmobiliario* como *“Información que se utiliza para determinar el valor comercial del bien, la misma que se obtiene de las transacciones de compra-venta, avisos publicitarios y otros, debidamente acreditados; los cuales deben ser analizados, comparados y/u homologados con las características del bien a tasar”*.
- En aplicación de estas reglas, la Tasación Retrospectiva 2019 goza -en parte como se explicará más adelante- de corrección externa porque (i) se basa en ciertas muestras de mercado *“...debidamente acreditadas...”*³⁷; y, (ii) el razonamiento aplicado por el CTPP cumple, parcialmente, el RNT y el DL 1192.

³⁷ Las doce muestras de mercado que se han tomado de la Base de Datos 2017 del CTPP, y respecto de las cuales la única observación de la MML a la fuente del Estudio Retrospectivo 2019 consistió en negar que las partes (ni el Tribunal Arbitral) haya tenido acceso a la base de datos con la cual el CPPT realizó la tasación retrospectiva. Sin embargo, esta afirmación ha quedado descartada porque la Sra. Guislain ha presentado la Base de Datos 2017 del CTPP.

d) Sobre la ubicación del Inmueble

216. En la Demanda, la Sra. Guislain explica que el 75% del Inmueble está sobre la Avenida Aviación y el 25% está ocupado por la Urbanización Manzanilla y que se encuentra a menos de 550 metros del Emporio Comercial de Gamarra:

58. Como se puede notar, a la actualidad, la mayor parte del área del Inmueble (aproximadamente el 75.00%) es la Avenida Aviación, y la menor parte del área (aproximadamente el 25.00%) es parte de la Urbanización Manzanilla. Sobre la primera sección, dos obras de infraestructura atraviesan el Inmueble: la Avenida Aviación y la Línea 1 del Tren Eléctrico de Lima. El resto del área actualmente tiene edificaciones comerciales formales e informales, en las que se desarrollan negocios de ferretería, reparación de bicicletas, puestos de comida, servicios técnicos menores (reparación de artefactos domésticos) y venta de ropa⁷². El hecho de que sobre el Inmueble se hayan desarrollado dos obras de infraestructura y actualmente se ejecute variada actividad económica formal e informal no es casualidad. En efecto, el Inmueble tiene una posición estratégica porque se ubica a menos de 550 metros del Emporio Comercial de Gamarra y el Mercado Mayorista y Minorista de La Parada⁷³. Ambos centros comerciales tienen una zonificación de Comercio Metropolitano (CM)⁷⁴.

217. De la foto presentada en la Demanda, se aprecia que el Inmueble se encuentra entre el Jr. García Naranjo y al norte de la Av. 28 de Julio siendo bastante más cercano al Jr. García Naranjo que a la Av. 28 de Julio:

Laudo arbitral de derecho

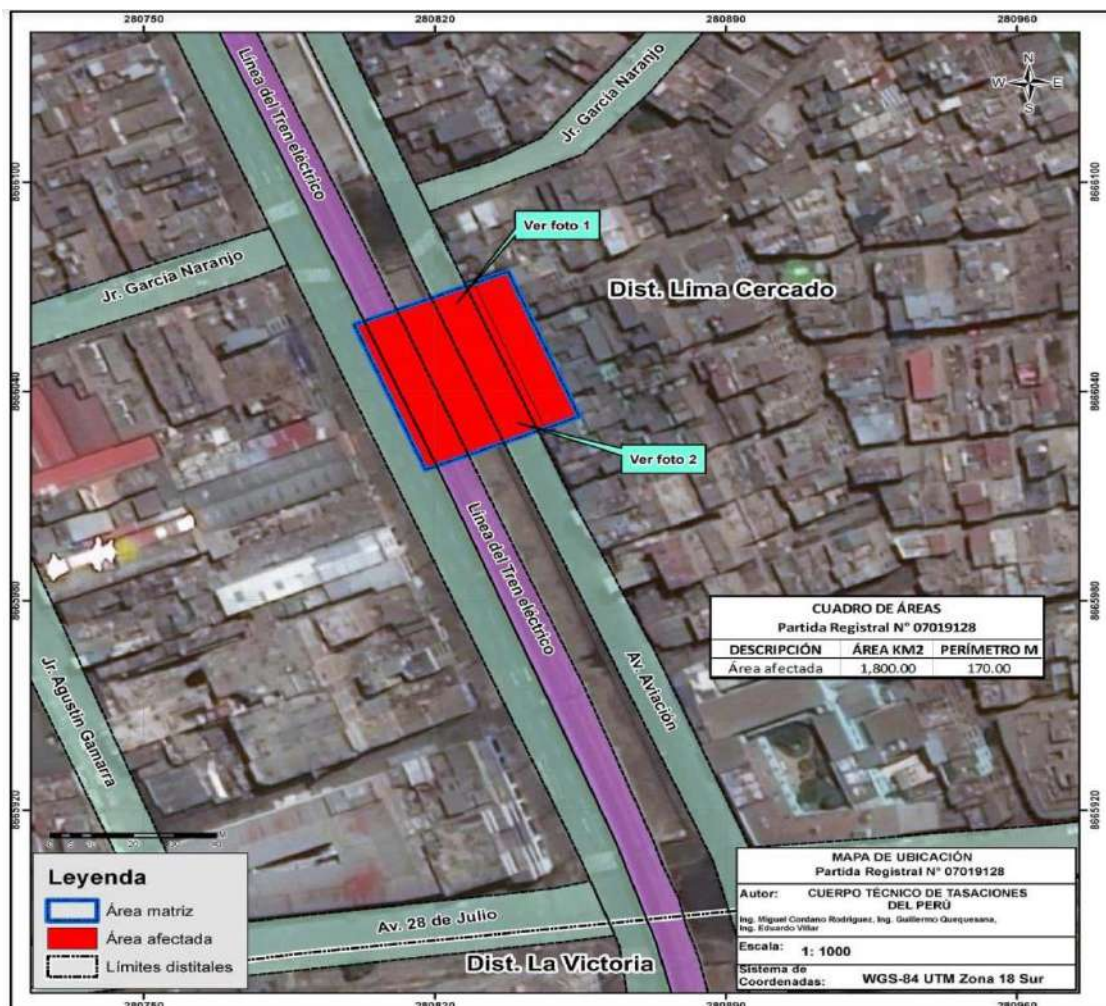
ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarria Salinas



218. El 22 de setiembre de 2023, la MML absolvió los requerimientos del Tribunal Arbitral formulados mediante la Orden Procesal 21 y adjuntó en el Anexo 3 del referido escrito, el **Plano de Localización UL-1** donde se muestra que el Inmueble está exactamente a **20 metros del Jr. García Naranjo**:

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

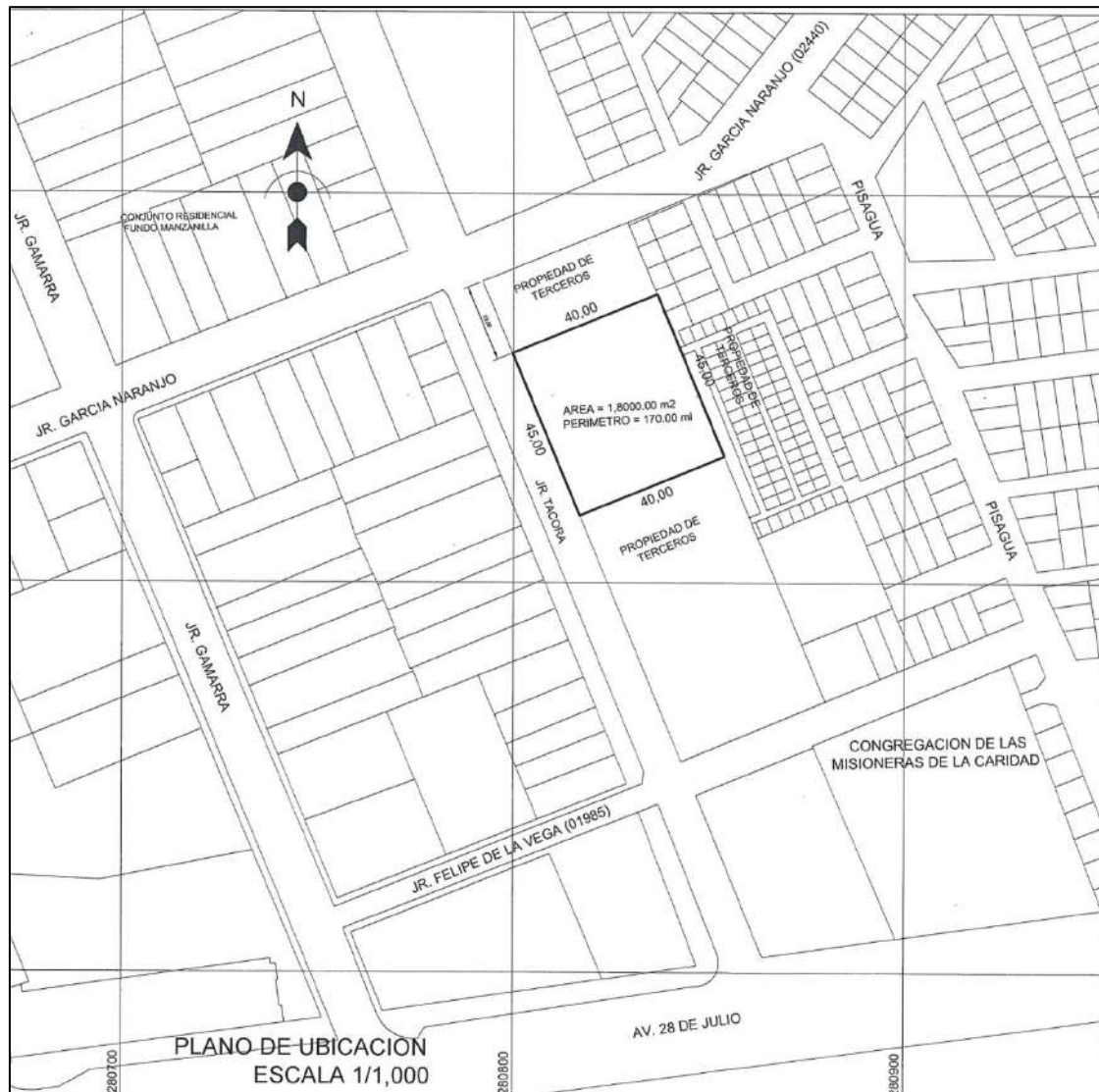
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas



e) Sobre la ubicación del Inmueble respecto de Gamarra

219. En la Demanda, la Sra. Guislain ha afirmado que el Inmueble se encuentra a menos de **550 metros del emporio comercial de Gamarra**.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

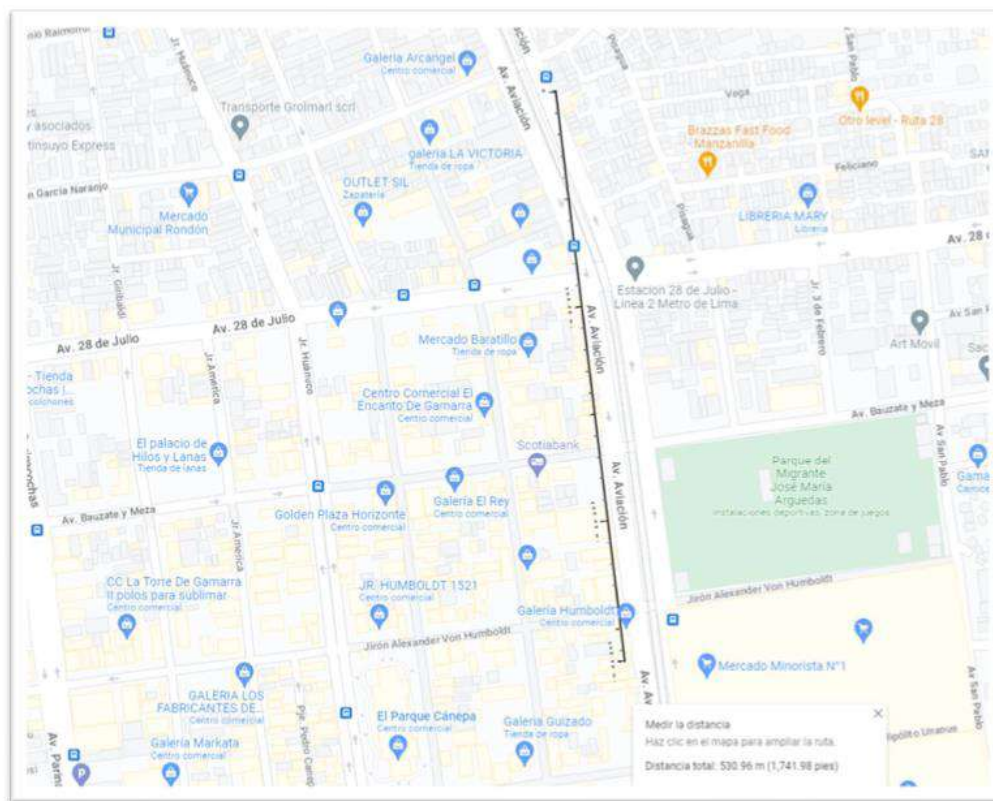
Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

Mapa en el que se mide la distancia entre la ubicación del Inmueble de la Familia Guislain y el Centro Comercial Gamarra, obtenido el 6 de febrero de 2023 a través de la aplicación Google Maps:



220. Posteriormente, en la Prueba AP-9 el CTPP ha afirmado que el Inmueble está a 220 metros del Emporio Gamarra considerando la distancia entre el Inmueble y la Av. Agustín Gamarra (a la misma altura del Inmueble). De acuerdo a esto, parecerían considerar que el Emporio Comercial de Gamarra se extendiera más allá de la Av. 28 de julio (hacia el norte):

III. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO Y LAS MUESTRAS



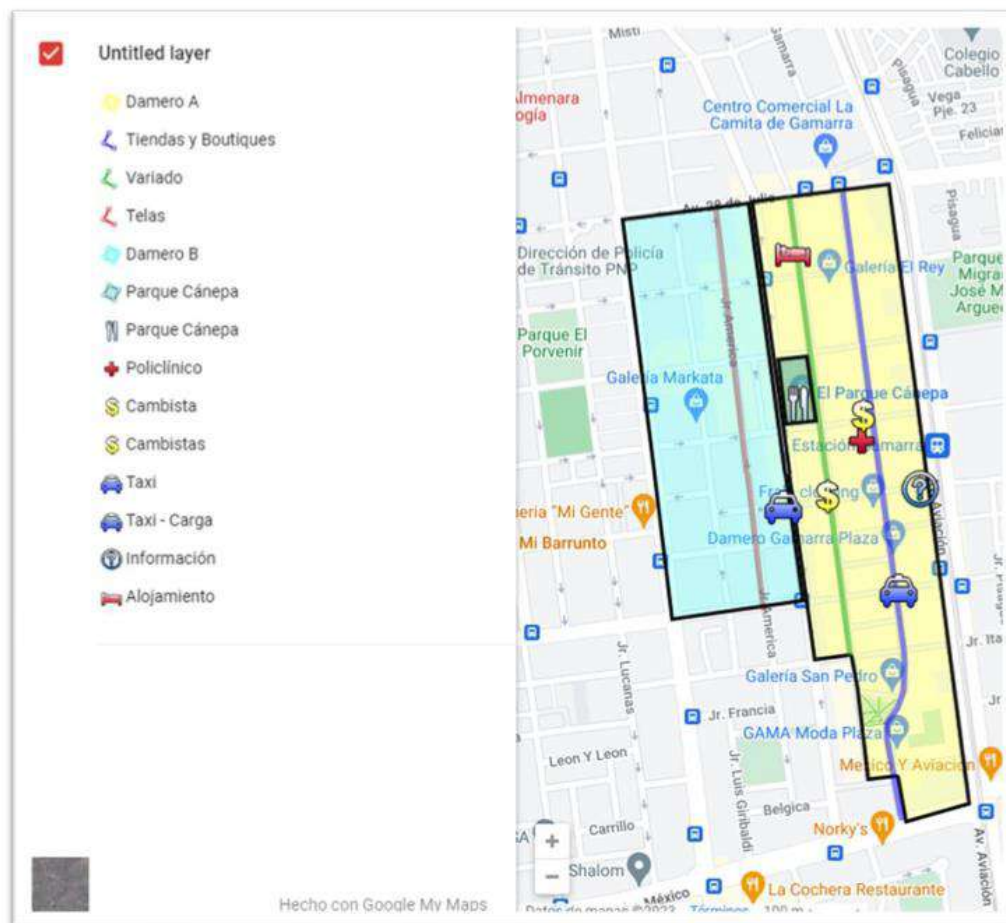
Cuadro No. 1

EL TERRENO. En la foto se observa y se marca la distancia que existe en la actualidad desde el terreno expropiado con el emporio comercial Gamarra. Se tiene una distancia de 220 m., evidenciando la influencia comercial al terreno expropiado. El factor comercial por cercanía del terreno, es altamente superior, en comparación con las muestras propuestas presentadas en el informe técnico de tasación.

221. Ahora bien, como prueba de la Demanda, la Sra. Guislain también adjuntó un mapa del Emporio Comercial de Gamarra en el que se aprecia claramente dónde se encuentra éste (A-25.1) y se visualiza que el mismo tiene como límite fronterizo la Av. 28 de julio (que está al sur del Inmueble)³⁸:

³⁸ <https://www.gamarra.com.pe/mapa-de-gamarra/>

Mapa de Gamarra, obtenido el 6 de febrero de 2023 del enlace:
<<https://www.gamarra.com.pe/mapa-de-gamarra/>>.



222. Conforme se desprende del mapa de Gamarra, el emporio comercial está conformado por dos dameros donde se encuentran las galerías principales. El damero A (de color amarillo) colinda hacia el este con la Av. Aviación e incluye ciertas cuadras de las calles Agustín Gamarra, el Jr. Antonio Bazo y el Jr. Huánuco **pero tiene como límite fronterizo la Av. 28 de Julio**. Por su parte, el damero B (color celeste) abarca ciertas cuadras desde el Jr. Huánuco, Jr. Giribaldi, Jr. América, hasta la Av. Parinacochas **y también tiene como límite fronterizo la Av. 28 de julio**.
223. Esta información coincide con la afirmación de la Demanda, en la que la señora Guislain señaló que el Inmueble se encuentra a 550 metros aproximadamente del emporio comercial de Gamarra. Por añadidura, el Instituto Nacional de Estadística

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

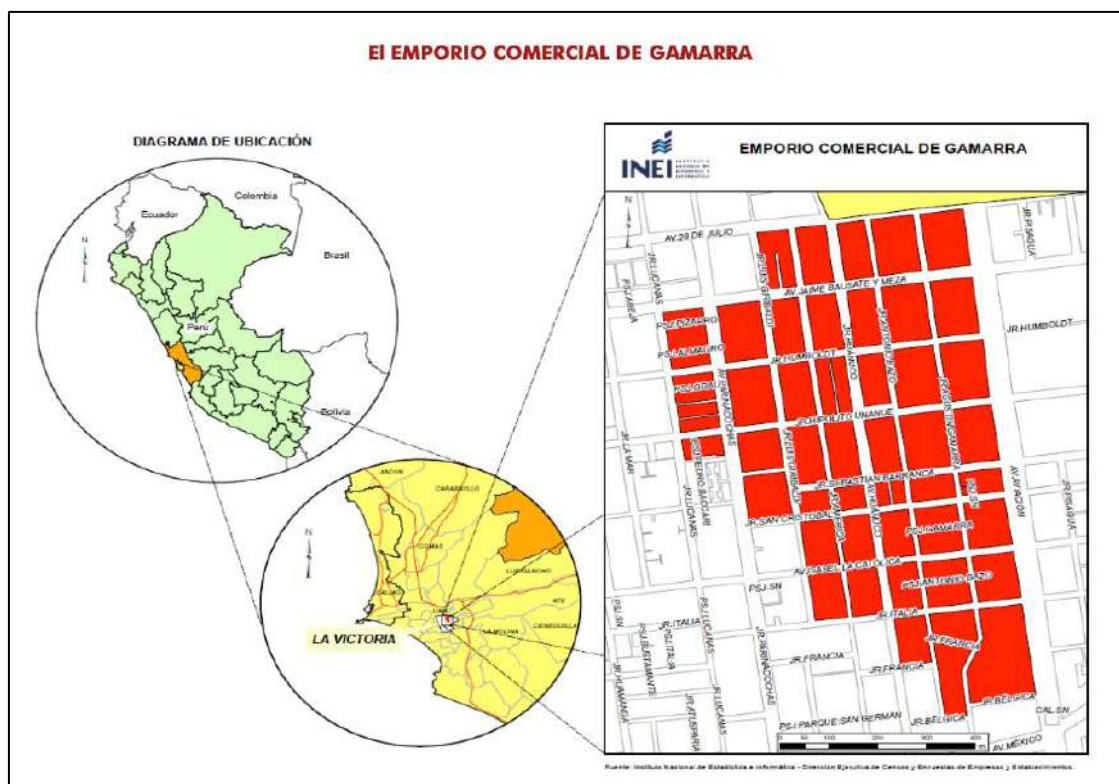
Lucía Olavarría Salinas

(Prueba AP-29) explica que el denominado “emporio comercial de Gamarra” tiene como límite la Av. 28 de julio:

El actual Emporio Comercial de Gamarra, también conocido como “Gamarra”, es un importante mercado tradicional de gran dinamismo y de considerables transacciones económicas, relacionado al comercio, la industria de la moda y de la fabricación de prendas de vestir. Las empresas se encuentran ubicadas entre los límites fronterizos de la Av. Aviación y 28 de Julio del distrito de la Victoria, Lima - Perú.

Las vías principales de este distrito son la avenida Manco Cápac (la más antigua del distrito), Avenida México, la avenida Isabel la Católica y Parinacochas (caracterizada por la venta de autopartes), la avenida Iquitos, la avenida 28 de Julio, la avenida Aviación, la avenida Nicolás Arriola, la avenida Canadá, parte de la Carretera Central, parte de la Autopista La Circunvalación y el jirón Agustín Gamarra donde se ubica el Emporio Comercial de Gamarra.

Página 26 de la prueba AP-29



224. El Inmueble expropiado se encuentra al norte de la Av. 28 de julio, a 20 metros del Jr. García Naranjo. Por lo tanto, este Colegiado observa que el Inmueble no se encuentra dentro del emporio comercial de Gamarra.
225. Si bien puede considerarse que la zona que está en la Av. Agustín Gamarra pasando la Av. 28 de julio (hacia el norte) sigue siendo una zona comercial (y de hecho así está zonificada), de la prueba adjuntada por la Demandante se desprende que objetivamente no forma parte del emporio comercial (dameros publicitados como el "emporio comercial de Gamarra" en la página web Gamarra.com.pe y la zona considerada como Emporio Comercial de Gamarra por el Instituto Nacional de Estadística).
226. En consecuencia, el Tribunal Arbitral concluye que el Inmueble se encuentra cerca de Gamarra, pero no es propiamente parte del emporio comercial de Gamarra. Asimismo, el Tribunal Arbitral considera que no es correcta la aseveración del CTPP de que el Inmueble se encuentra a 220 metros de "Gamarra" porque dicha medición se ha realizado calculando la distancia hasta la Av. Agustín Gamarra pero al norte de la Av. 28 de julio, cuando la correcta forma de medir la distancia habría sido tomando la distancia hacia la Av. 28 julio o hacia el corazón de Gamarra.

f) Las muestras utilizadas por el CTPP para elaborar el estudio de mercado

227. La tasación retrospectiva del CTPP³⁹ señala que el valor unitario del terreno (VUT) es de US\$ 17,466.00/m². Dicho cálculo se sustenta en el siguiente estudio de mercado retroactivo al año 2019 en el cual se presentaron 12 muestras de mercado⁴⁰:

³⁹ Prueba AP-2.

⁴⁰ Anexo A-1 de la prueba AP-2.

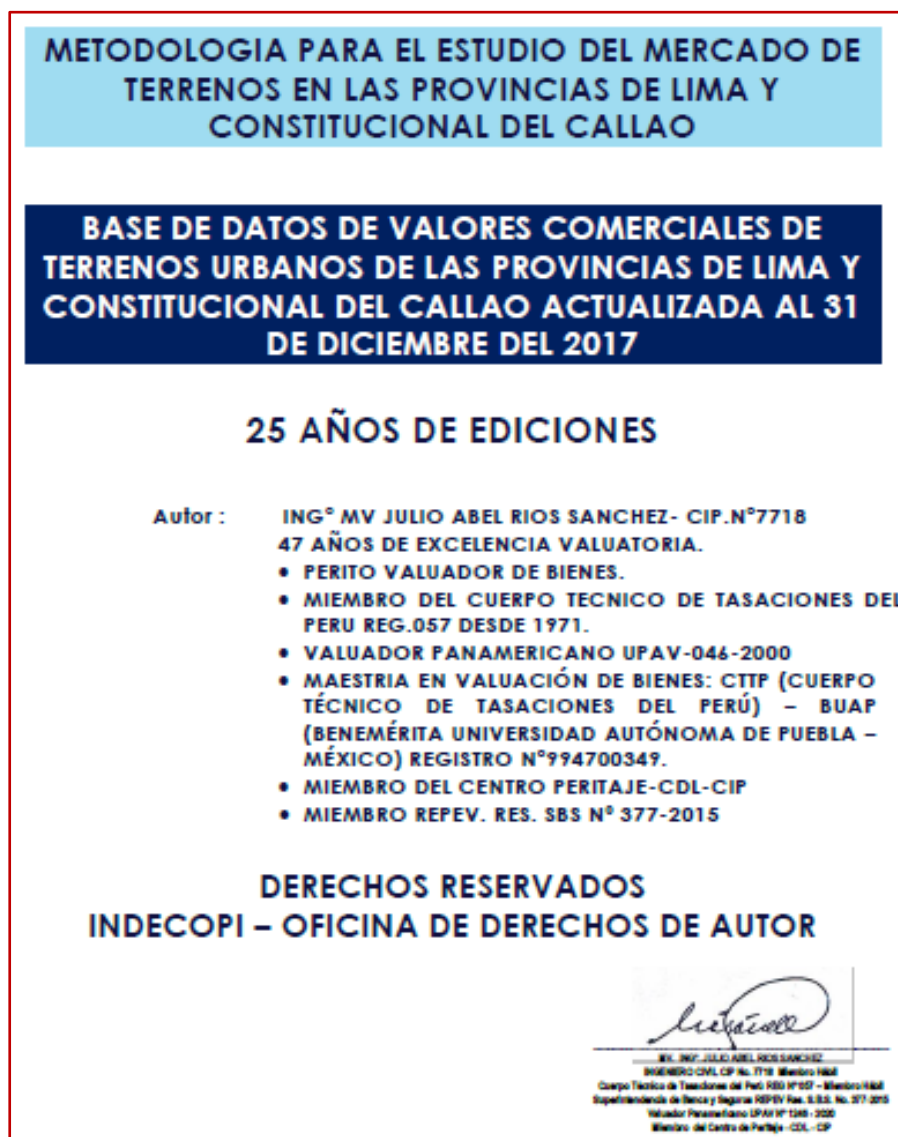
ANEXO No. 01 – ESTUDIO DE MERCADO RETROACTIVO AL AÑO 2019

NUMERO CODIGO	DENOM.	UBICACION	AREA M ²	VALOR \$ M ²
14,001	Jr.	3 de Febrero Cdra. 8	800	3,150
14,064	Jr.	Antonio Bazo Cdra. 5	1,400	22,790
14,072	Jr.	Antonio Bazo frente parque Canepa	348	25,180
14,197	Jr.	Gamarra Cdra. 4	950	26,520
14,199	Jr.	Gamarra Cdra. 4	555	26,520
14,204	Jr.	Gamarra Cdra. 7	1,200	29,220
14,213	Jr.	Gamarra Cdra.13 Urb. Av. México	540	5,180
14,214	Jr.	Gamarra esq. Sebastián Barranca	1,100	24,870
14,218	Jr.	García Naranjo Cdra. 3	215	3,110
14,261	Jr.	Huánuco Cdra. 12, esq. García Naranjo	800	2,070
14,262	Jr.	Huánuco Cdra. 15	800	20,620
14,614	Psje.	Pisagua Cdra. 10	900	1,310
				190,540
PROMEDIO				15,878.33
FACTOR DE AJUSTE				1,588
VALOR RAZONABLE				17,466.16

Factor de ajuste por zona comercial

228. De la revisión del estudio de mercado, el Tribunal Arbitral observa que los especialistas del CTPP utilizaron un total de doce (12) muestras de mercado, las cuales fueron obtenidas de la “Base de Datos 2017” elaborada por el Ing. Mv. Julio Abel Ríos Sánchez⁴¹.

⁴¹ AP-6.



229. Específicamente, se aprecia que los especialistas del CTTT obtuvieron las muestras de mercado del Capítulo IX de la referida “Base de Datos”:

***CAPITULO XI. LISTADOS DE DATOS DE VALORES COMERCIALES DE
TERRENOS URBANO – LA VICTORIA***

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

Página 1

RELACION DE DATOS DE VALORES COMERCIALES DE TERRENOS URBANOS DEL DISTRITO: LA VICTORIA						
VALORES ACTUALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017						
Autor: MV Ing. Julio Abel Ríos Sánchez - CIP N° 7718 - CTPP N° 057 - REPEV.RES.SBS. N° 377-2015						
NUMERO CODIGO	DENOM.	UBICACION	AREA M²	VALOR \$ M²	ZONIFIC. USO	ALTURA IPPISOS
14,001	Jr.	3 de Febrero Cdr. 8	800	3,150	CM Comercial	10
14,002	Av.	12 de Octubre Cdra. 3	180	1,140	RDM Residencial	04
14,003	Av.	28 de Julio - Plaza Manco Capac	2,300	4,220	CZ Comercial	10
14,004	Jr.	28 de Julio / America	935	12,950	CM Comercial	10
14,005	Av.	28 de Julio / Av. Iquitos	690	4,220	CZ Comercial	10
14,006	Av.	28 de Julio Cdr. 11	2,650	2,100	CZ Comercial	10
14,007	Av.	28 de Julio Cdr. 12	3,650	2,900	CZ Comercial	10
14,008	Av.	28 de Julio Cdr. 13 esq. Manco Cápac	800	4,220	CZ Comercial	10
14,009	Av.	28 de Julio Cdr. 15	2,600	2,100	CZ Comercial	10
14,010	Av.	28 de Julio Cdr. 15	600	2,100	CZ Comercial	10
14,011	Av.	28 de Julio cdr. 15	2,656	2,100	CZ Comercial	10
14,012	Av.	28 de Julio Cdr. 18 esq. Jr. Abtao	600	2,100	CZ Comercial	10
14,013	Av.	28 de Julio Cdr. 20	1,000	2,900	CZ Comercial	10
14,014	Av.	28 de Julio Cdr. 21	800	2,800	CZ Comercial	10
14,015	Av.	28 de Julio Cdr. 22	640	2,670	CZ Comercial	10
14,016	Av.	28 de Julio Cdr. 22	640	3,110	CZ Comercial	10
14,017	Av.	28 de Julio Cdr. 22	555	3,110	CZ Comercial	10
14,018	Av.	28 de Julio Cdr. 23	935	6,220	CM Comercial	12

(...)

230. En ese sentido, el Tribunal Arbitral concluye que los especialistas del CTPP elaboraron el Estudio de Mercado⁴² con base en doce (12) muestras obtenidas del capítulo IX "**Listados de datos de valores comerciales de terrenos urbano – la Victoria**" de la Base de Datos elaborada por el Ing. Mv. Julio Abel Ríos Sánchez.

En este contexto, es importante reiterar que no se aplicó un descuento por las edificaciones porque las doce (12) muestras reflejan valores de ofertas de venta de "**terrenos**" sin edificaciones, y no de casas o departamentos⁴³. Por tanto, la ausencia de un descuento por edificaciones en términos del artículo 24 RNT -que no correspondía en el caso concreto por el tipo de muestras empleadas por el CTPP- no enerva la fiabilidad y consistencia de la tasación retrospectiva al año 2019.

⁴² Anexo A-1 de la prueba AP-2.

⁴³ Ver numerales 17 al 21 del escrito con sumilla "RG_Observaciones a requerimientos de la OP 21", pp. 10-12.

231. El artículo 24 del RNT establece que el valor comercial del inmueble se determina en base en la comparación de por lo menos (5) muestras de mercado inmobiliario que deben ser homologadas o similares al Inmueble que es objeto de la Tasación:

“Artículo 24.- Determinación de los valores comerciales del mercado:

*Los valores comerciales de mercado se determinan en base a la comparación de muestras de mercado inmobiliario de la zona en la que se ubica el predio a tasar, **identificando por lo menos cinco (5) muestras con características similares y/u homologadas (...).**”*
(Énfasis agregado)

232. Si bien anteriormente el artículo 24 del RNT solamente requería de tres (3) muestras de mercado⁴⁴, dicho dispositivo legal fue modificado y actualmente se requiere de por lo menos cinco (5) muestras.
233. A continuación, el Tribunal Arbitral analiza las muestras de mercado presentadas en la Prueba AP-2 (detalladas en la Prueba AP-5) utilizadas por el CTPP.
234. Aquí lo primero que cabe resaltar es que aquellas corresponden a una zonificación similar a la del predio a tasar (el Inmueble tiene una zonificación de Comercio Zonal y las muestras del CTPP tienen una zonificación de Comercio Metropolitano que también corresponde a zonas comerciales como se señala en la Prueba A-30). Esto se puede comprobar de la columna zonificación⁴⁵:

⁴⁴ Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA. “Artículo 24.- Los valores comerciales de mercado, son obtenidos en la zona en la que se ubica el predio a tasar, identificando **por lo menos tres muestras con características similares y/u homologadas (...).**”

⁴⁵ Prueba AP-7.

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

DATOS DE LOS TERRENOS						ZONIF. USO	N° PISO	REFERENCIA VENTA
ITEM	CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2			
01	14001	Jr.	3 de Febrero cdra. 8	800	3,150	CM Comercial	10	999939223
02	14064	Jr.	Antonio Bazo cdra. 5	1,400	22,790	CM Comercial	10	(01) 4356711
03	14072	Jr.	Antonio Bazo Fte. Pque. Canepa	348	25,180	CM Comercial	10	(01) 4212269
04	14197	Jr.	Gamarra cdra. 4	950	26,520	CM Comercial	10	(01) 2227913
05	14199	Jr.	Gamarra cdra. 4	555	26,520	CM Comercial	10	996063606
06	14204	Jr.	Gamarra cdra. 7	1,200	29,220	CM Comercial	10	995277203
07	14214	Jr.	Gamarra esq. Sebastián Barranca	1,100	24,870	CM Comercial	10	999939223
08	14261	Jr.	Huánuco cdra. 12 esq. García Naranjo	800	2,070	CV Comercial	10	999641074
09	14262	Jr.	Huánuco cdra. 15	800	20,620	CM Comercial	10	999313957
10	14213	Jr.	Gamarra cdra. 13 Urb. México	540	5,180	CM Comercial	10	(01) 4249185
11	14218	Jr.	García Naranjo cdra. 3	215	3,110	CZ Comercial	05	999322808
12	14614	Psje.	Pisagua cdra. 10	900	1,310	CM Comercial	05	(01) 4249185

Cuadro extraído de la AP-7 (pág. 11)

ZONAS RESIDENCIALES		ZONAS INDUSTRIALES		CENTRO HISTORICO DE LIMA	
	RDMB Residencial de Densidad Muy Baja		I1 Industria Elemental y Complementaria		ZTE-1 Zona de Tratamiento Especial 1
	RDB Residencial de Densidad Baja		I2 Industria Liviana		ZTE-2 Zona de Tratamiento Especial 2
	RDM Residencial de Densidad Media		I3 Gran Industria		ZTE-3 Zona de Tratamiento Especial 3
	RDA Residencial de Densidad Alta		I4 Industria Pesada Básica		ZRP Zona de Recreación Pública
	RDMA Residencial Densidad Muy Alta	ZONAS DE EQUIPAMIENTO			OU Otros Usos
	VT Vivienda Taller		E1 Educación Básica		ZRC Zona de Reglamentación Especial
ZONAS COMERCIALES			E2 Educación Superior Tecnológica		Reserva Intercambio Vial
	CV Comercio Vecinal		E3 Educación Superior Universitaria		
	CZ Comercio Zonal		H2 Centro de Salud		
	CM Comercio Metropolitano		H3 Hospital General		
			H4 Hospital Especializado		

Leyenda sobre tipos de zonificación Prueba A-30

235. Con relación a los valores de las doce (12) muestras de mercado, el Tribunal Arbitral aprecia que estos comprenden montos desde “**US\$ 1,310.00/m²**” hasta “**US\$ 29,250.00/m²**”.

236. El Tribunal Arbitral observa que, de las 12 muestras empleadas, 7 muestras se encuentran ubicadas en el emporio comercial de Gamarra y 5 muestras se encuentran fuera del emporio comercial de Gamarra pero en calles cercanas a Gamarra:

Valores elevados	Valores menores
Muestras ubicadas en el Emporio Comercial de Gamarra	Muestras ubicadas fuera del emporio comercial de Gamarra pero en calles cercanas
US\$	US\$
22,790	3,150
Jr. Antonio Bazo Cdra 5	3 de febrero Cdra 8
25,180	2,070
Jr. Antonio Bazo frente a Parque Cánepa	Huanuco cdra 12 esq García Naranjo
26,520	5,180
Gamarra Cuadra 4	Gamarra Cuadra 13 Urb. Av. México
26,520	3,110
Gamarra Cuadra 4	García Naranjo Cuadra 3
29,220	1,310
Gamarra Cuadra 7	Jr. Pisagua cdra 10
24,870	---
Gamarra Esquina Sebastián Barranca	
20,620	---
Huánuco Cuadra 15	

$$190.540.00 \div 12 = 15,878.33 \text{ (promedio)}$$

237. En el siguiente mapa incluido en la Pericia AP-7 (Respuestas del CTPP a Consultas del Tribunal), se visualiza el emporio comercial de Gamarra dentro del cual el CTPP ubica las Muestras 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 utilizadas en la Pericia AP-2:



238. Las 7 muestras ubicadas dentro del emporio comercial de Gamarra son las que se muestran a continuación, donde se han copiado los mapas de ubicación presentados en la Prueba AP-5, en los cuales se visualiza de modo más nítido su

ubicación dentro del emporio comercial de Gamarra sombreado en amarillo en las calles principales [Av. Gamarra (4 muestras), Jr. Antonio Bazo (2 muestras) y Jirón Huánuco (1 muestra)]:

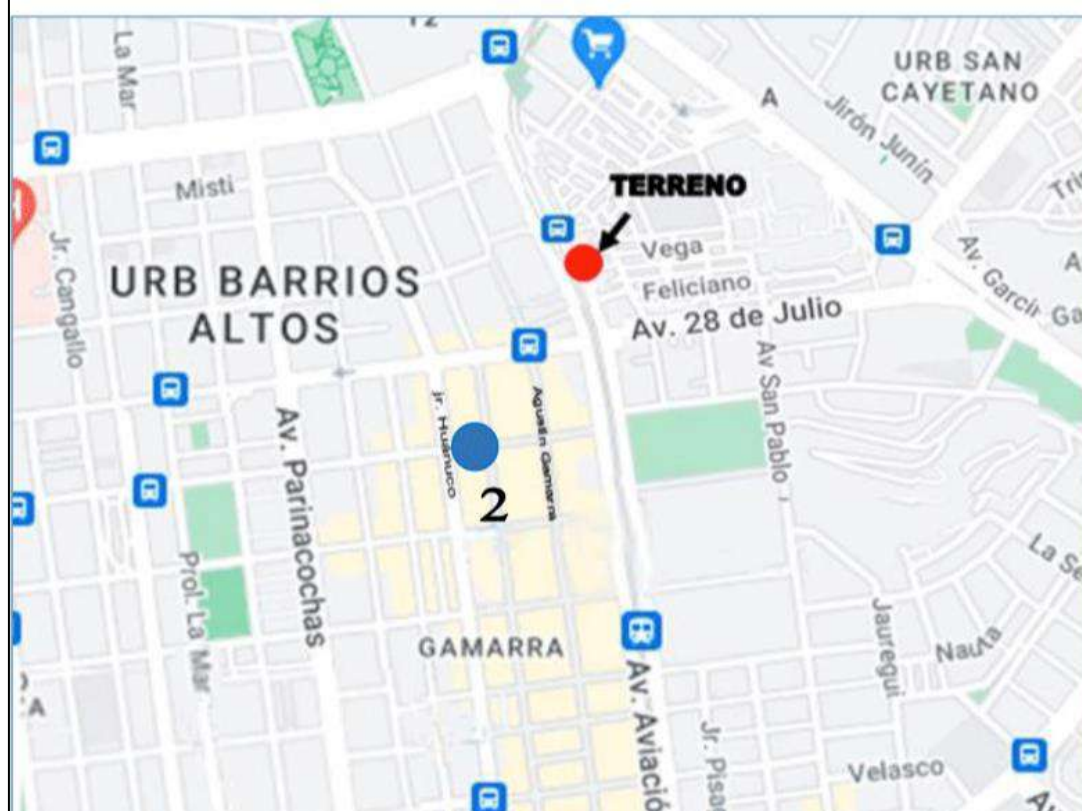
**2) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14064

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	N° PISO	REFERENCIA VENTA
14064	Jr.	Antonio Bazo cdra. 5	1,400	22,790	CM Comercial	10	(01) 4356711

PLANO DE UBICACIÓN DEL TERRENO



Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

**3) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14072

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14072	Jr.	Antonio Bazo Fte. Pque. Canepa	348	25,180	CM Comercial	10	(01) 4212269



**4) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14197

DATOS DE LOS TERRENOS

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14197	Jr.	Gamarra cdra. 4	950	26,520	CM Comercial	10	(01) 2227913

PLANO DE UBICACIÓN DEL TERRENO



Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

5) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019
Código No. 14199

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14199	Jr.	Gamarra cdra. 4	555	26,520	CM Comercial	10	996063606

PLANO DE UBICACIÓN DEL TERRENO



Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarria Salinas

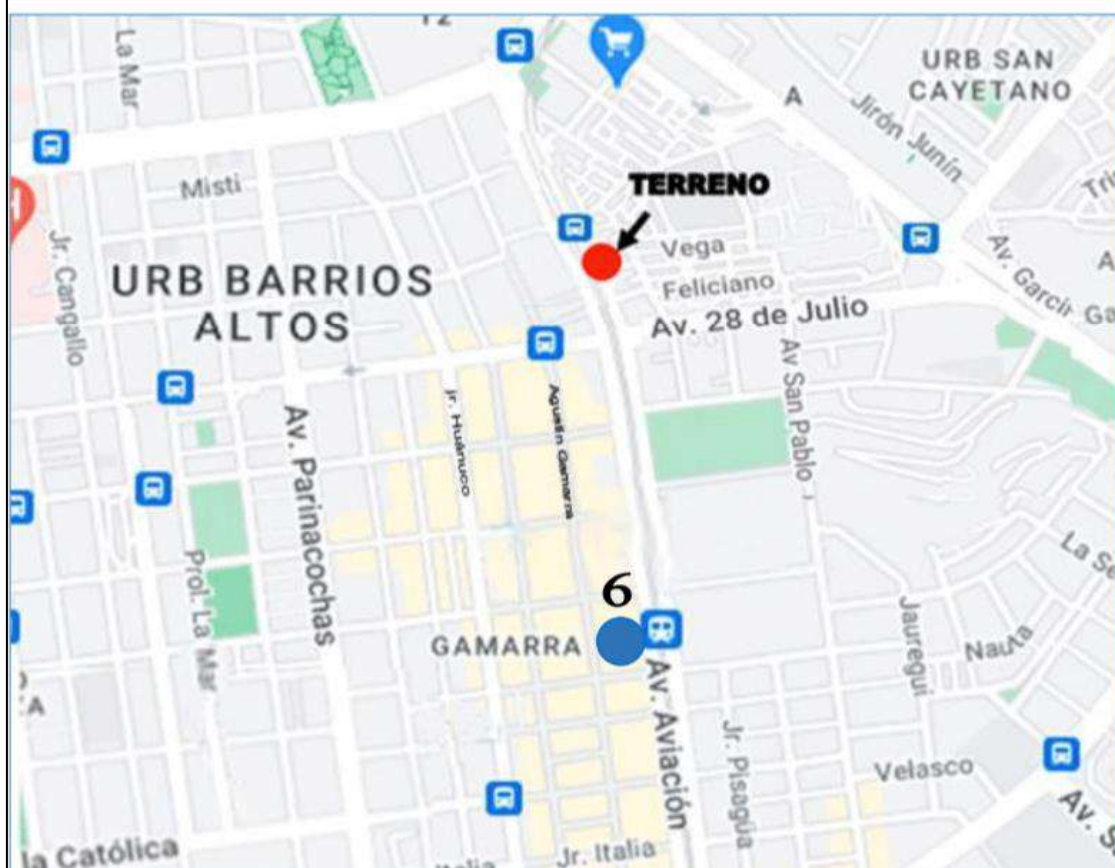
**6) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14204

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14204	Jr.	Gamarra cdra. 7	1,200	29,220	CM Comercial	10	995277203

PLANO DE UBICACIÓN DEL TERRENO



DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	N° PISO	REFERENCIA VENTA
14214	Jr.	Gamarra esq. Sebastián Barranca	1,100	24,870	CM Comercial	10	999939223

[illegible]

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarria Salinas

**9) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14214

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14262	Jr.	Huánuco cdra. 15	800	20,620	CM Comercial	10	999313957

PLANO DE UBICACIÓN DEL TERRENO



239. Se comprende que dichas muestras tengan valores elevados porque, como señala el Instituto Nacional de Estadística (Prueba A-29), se trata de una zona a

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

la que acuden miles de clientes por día y donde se generan miles de ventas diarias:

El importante centro comercial de Gamarra, recibe miles de clientes por día, y su dinamismo empresarial, genera miles de ventas diarias, y gracias a su innovación y creatividad de sus empresarios emprendedores, alberga hoy en día aproximadamente cuarenta mil establecimientos, brinda ocupación a ochenta mil trabajadores, y sus empresas generaron en el año 2017, siete mil millones de soles de ventas anuales. Los establecimientos que desarrollan actividades en el Emporio Comercial de Gamarra se encuentra, distribuidos en galerías y al año 2017 existen 39 mil 630 establecimientos, que ofrecen diversos servicios, y proveen de insumos y otros productos relacionados a la industria textil, de confecciones y de moda a nivel nacional, regional e internacional y otras actividades económicas que vienen creciendo a su alrededor.

240. Por su parte, las otras 5 muestras del CTPP (Muestras 1, 8, 10, 11 y 12) ubicadas fuera del emporio comercial de Gamarra tienen valores considerablemente menores (Pruebas AP-2 y AP-5):

1) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA FECHA DE NOVIEMBRE 2019 Código No. 14001							
DATOS DEL TERRENO							
CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14001	Jr.	3 de Febrero cdra. 8	800	3,150	CM Comercial	10	999939223

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarria Salinas



8) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019

Código No. 14261

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14261	Jr.	Huánuco cdra. 12 esq. García Naranjo	800	2,070	CV Comercial	10	999641074



**10) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14213

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14213	Jr.	Gamarra cdra. 13 Urb. México	540	5,180	CM Comercial	10	(01) 4249185

Laudo arbitral de derecho

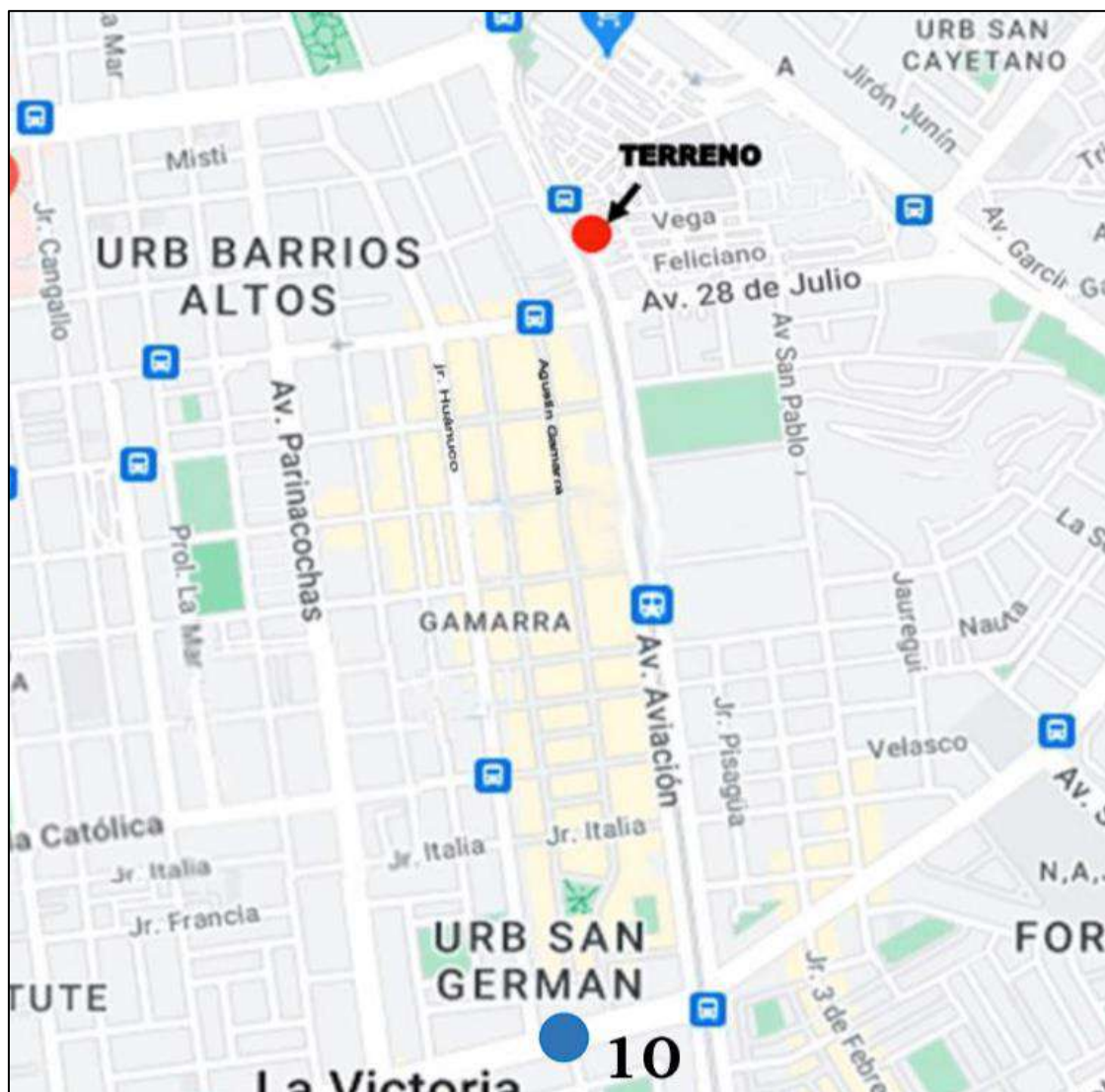
ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas



**11) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14218

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	N° PISO	REFERENCIA VENTA
14218	Jr.	García Naranjo cdra. 3	215	3,110	CZ Comercial	05	999322808

PLANO DE UBICACION DEL TERRENO



Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

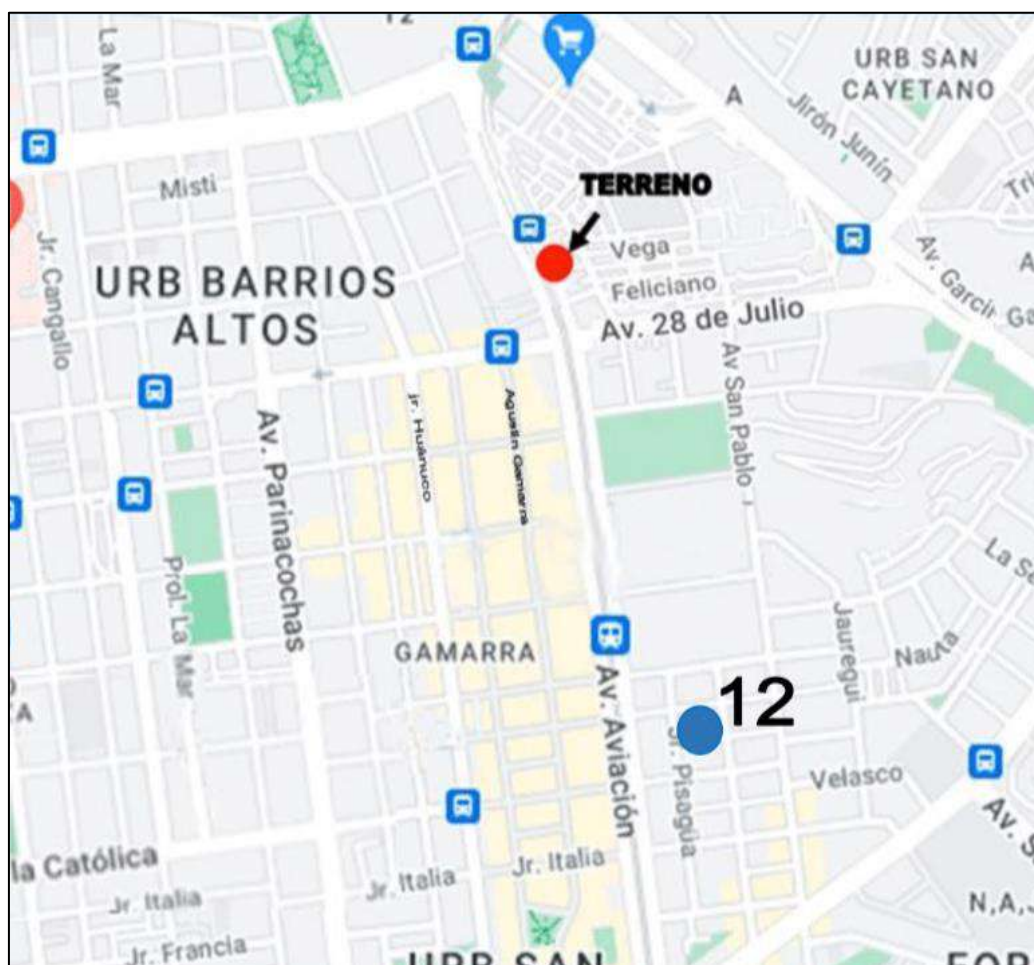
Lucía Olavarría Salinas

**12) CERTIFICACION DEL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO
UBICADO EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA
A FECHA DE NOVIEMBRE 2019**

Código No. 14614

DATOS DEL TERRENO

CODIGO	DENOM.	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR US\$/M2	ZONIF. USO	Nº PISO	REFERENCIA VENTA
14614	Psje.	Pisagua cdra. 10	900	1,310	CM Comercial	05	(01) 4249185



241. De un análisis de estas muestras y de sus características, el Tribunal Arbitral considera también razonable que, saliendo del emporio comercial de Gamarra, los precios de los inmuebles bajen al no estar en el epicentro de las ventas y visitas del público.
242. Las propias pruebas presentadas por la Demandante corroboran que los inmuebles en el corazón de Gamarra (que es el Centro Comercial Parque Cánepa según la Prueba AP-27) tienen precios que oscilan entre US\$ 30,000 y US\$ 20,000. Las zonas aledañas al centro de Gamarra pueden tener precios de US\$ 15,000 y, mientras más se alejan del corazón o centro del emporio comercial, pero aún sin salir de Gamarra, los precios pueden bajar a US\$ 8,000 por metro cuadrado (pruebas A-27 y A-28). Es decir, dentro del emporio comercial de Gamarra se observan importantes variaciones de precios en función esencialmente a la proximidad al corazón del emporio:

Metro cuadrado en Gamarra cuesta como mínimo US\$ 8 mil.

09:33 Jirones Unánue y Huánuco son las zonas más caras. Ya no se venden tiendas en el primer piso de las galerías del emporio comercial.

 *ROBERTO ROSADO
Tweets KARINA ABARCA*

Si el emporio de Gamarra tuviera un corazón, ese sería el centro comercial Parque Cánepa, donde el metro cuadrado cuesta US\$ 20 mil, pero si uno se aleja un poco más, pero sin salir de la principal zona de confecciones del país, puede encontrar que el precio mínimo a pagar es de US\$ 8 mil.

DATOS

El precio del metro cuadrado en Gamarra llega a 30,000 dólares; en las avenidas Huánuco y Humboldt se cotiza en 20,000 y en las zonas aledañas en 15,000 dólares.

243. Asimismo, las pruebas de la Demandante corroboran que los Inmuebles en la periferia de Gamarra, es decir, **saliendo de Gamarra**, tienen un valor distinto que puede ser menor a los US\$ 5,000 por metro cuadrado (Prueba A-27):

La periferia se valora

Al salir de la avenida Parinacochas, el flujo comercial se reduce, pero el auge que está experimentando Gamarra está revalorizando a sus predios urbanos, cuyo precio ya bordea los US\$ 1,000 y US\$ 2,000 por metro cuadrado.

Asimismo, los predios situados en la avenida 28 de Julio, cercana a Gamarra, también tienen potencial para aumentar sus precios que actualmente se encuentran en US\$ 5 mil el metro cuadrado. En opinión de Diógenes Alva el emporio se puede ampliar hasta la plaza Manco Cápac.

Pero si no es posible la compra, el interesado puede optar por el alquiler, para lo cual sí hay oferta, comentó Arturo Zavala, presidente de la Federación Empresarios de Gamarra.

"En Gamarra una tienda (promedio de 20 m²) de primer piso te puede costar 3 mil dólares el alquiler mensual. Y si vas a subiendo, un espacio de tiendas en el quinto piso puede oscilar entre 300 y 400 dólares el alquiler mensual", explicó Zavala.

244. Teniendo en cuenta que las pruebas evaluadas demuestran que los inmuebles que se encuentran fuera del Emporio Comercial de Gamarra no tienen el mismo valor que los inmuebles que están dentro del Emporio Comercial de Gamarra y, menos aún, el valor que los inmuebles que están en el corazón mismo de Gamarra o sus alrededores, el Tribunal Arbitral considera que no es razonable considerar todas las Muestras 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9 utilizadas por el CTPP en la Pericia AP-2 como homologables o asimilables al Inmueble objeto de expropiación.

La utilización de todas las muestras ubicadas dentro del Emporio Comercial de Gamarra como muestras representativas del valor del Inmueble –peor aún, tratándose de 7 muestras en un universo muestral de 12- sesga el resultado elevándolo de modo injustificado e implica concluir que el valor comercial del

Inmueble es igual al de los inmuebles que están muy cerca al corazón de Gamarra, lo cual es incorrecto. Por lo tanto, el Tribunal no está de acuerdo con asignar un valor comercial de US\$ 17,466.00/m² para el Inmueble.

245. Por otro lado, si bien el factor fundamental para la valorización del inmueble es su ubicación, no es el único factor a considerar, pues deben tomarse en consideración también otros factores, como el área, y aspectos como si, por ejemplo, el inmueble se encuentra frente a avenida o calle principal. El caso del Inmueble es particular en ese aspecto, pues tiene un área de 1,800m², tiene frente a la Avenida Aviación (lo que fue el jirón Tacora).
246. Con base en lo anterior, el Tribunal Arbitral concluye que no cabe incluir, dentro del conjunto a evaluar para la valorización correcta y razonable del Inmueble, la totalidad de las 7 muestras antes señaladas, por su cercanía física al centro del emporio de Gamarra.
247. En tal sentido, y considerando que el Inmueble tiene una extensión notable (1,800m²) y una ubicación estratégica (avenida y no en calles interiores), así como la consideración de que estando cerca de Gamarra sus oportunidades de beneficiarse del influjo comercial de la zona son altamente elevadas, este Tribunal Arbitral concluye que para la valorización del Inmueble, basta con incluir una de las muestras del referido grupo de las 7 antes mencionadas, siendo la más adecuada la Muestra 2 según la Prueba AP-7 (código 14,064), ya que se aprecia que si bien dicha muestra está dentro del emporio de Gamarra, no está en el corazón del emporio (Centro Comercial Parque Cánepa) y tiene un área que es la más similar a la del Inmueble (1,400m²).

Es así que se descartan las otras 6 muestras utilizadas por el CTPP, aceptándose, por estos criterios objetivos, únicamente la muestra 2 (código 14064), ubicada en Jr. Antonio Bazo Cdra. 5 por aquella que tiene el área más similar a la del Inmueble.

248. Respecto de las restantes 5 muestras del CTPP (Muestras 1, 8, 10, 11 y 12), que corresponden a inmuebles que se encuentran cerca de Gamarra, el Tribunal Arbitral aprecia que tales muestras son sin duda similares al Inmueble pues son cercanas a Gamarra -así como el Inmueble-, pero no están dentro del Emporio Comercial de Gamarra. Incluso la Muestra 11 del CTPP puede ser considerada como cercana a Gamarra porque se encuentra cerca de la plaza Manco Cápac y, de acuerdo con las pruebas presentadas por la Demandante, los especialistas consideran que Gamarra puede extenderse a dicha plaza (como se explica en la Prueba A-27 citada anteriormente).

249. El Tribunal Arbitral considera que utilizando estas 6 muestras se cumple con lo exigido por el artículo 24 del RNT:

5 muestras ubicadas fuera del emporio comercial de Gamarra pero en calles cercanas, y 1 muestra ubicada en Gamarra pero fuera del centro del emporio		
US\$		
US\$ 3,150	800 m ²	3 de febrero Cdra 8
US\$ 2,070	800 m ²	Huanuco cdra 12 esq García Naranjo
US\$ 5,180	540 m ²	Gamarra Cuadra 13 Urb. Av. México
US\$ 3,110	215 m ²	García Naranjo Cuadra 3
US\$ 1,310	900 m ²	Jr. Pisagua cdra 10
US\$ 22,790	1,400 m ²	Antonio Bazo Cdra 5

Promedio: US\$ 6,268.33

250. Respecto al factor de ajuste por "zona comercial" propuesto por el CTPP, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 36.2 RNT, que señala lo siguiente:

"Artículo 36.2.- (...) En el caso de tasaciones comerciales, el perito puede considerar en el valor total del predio un factor de incremento o pérdida del valor por las características especiales que éste pudiera tener. En este caso, el perito justifica las razones del incremento o pérdida del valor. "
(Énfasis agregado)

251. En el presente caso, los especialistas del CTPP han sustentado la existencia de dos (2) factores de incremento⁴⁶: (i) el incremento del valor del dólar (4.32%) y (ii) el aumento del valor de los predios (7.5%). Ambos factores han sido acumulados y redondeados conservadoramente dando un incremento total del 10%:

1 FACTOR	FUENTE⁴⁷
<i>El incremento del valor del dólar</i> <i>(4.32%)</i>	BCR: 14 datos claves de la evolución favorable de la económica peruana que deja el 2017
	Perú 21: Precio del dólar en Perú abre a la baja ante incertidumbre por acuerdo comercial de Estados Unidos y China
	RPP: Precios de las viviendas subieron 18% en los dos últimos años
2 FACTOR	FUENTE⁴⁸
<i>El incremento del valor de los predios</i> <i>(7.5%)</i>	RPP: Precios de las viviendas subieron 18% en los dos últimos años.
	<i>"El alza es mayor a los dos años anteriores a este incremento, entre</i>

⁴⁶ Prueba AP-7.

⁴⁷ Anexo 1, 2 y 3 de la prueba AP-7.

⁴⁸ Anexo 3 de la prueba AP-7.

	<i>2017 y 2019, periodo en el cual los precios de los inmuebles solo subieron 7.5%"</i>
--	--

$$4.32 \% + 7.5 \% = 11.82 \%$$

Factor de ajuste redondeado = 10 %

252. El Tribunal Arbitral considera razonable la aplicación del factor de ajuste equivalente al 10% del promedio de las muestras seleccionadas (**6,268.33/m²**), dado que el valor de las muestras data del año 2017 y la tasación es al año 2019. Ciertamente, es un hecho innegable que los bienes inmuebles aumentan su precio cada año. Sin perjuicio de lo señalado, el Tribunal Arbitral deja constancia que la MML no ha controvertido, desde un aspecto estrictamente técnico, dicho ajuste del 10%.

253. Por lo tanto, aplicando el factor de ajuste por zona comercial, el promedio del metro cuadrado y el valor comercial del Inmueble es el siguiente:

Factor 10% por zona comercial: US\$ 6,268.33+ 626.83 = US\$ 6,895.16
Valor Comercial del Inmueble: US\$ 6,895.16* 1800 m = US\$ 12,411,294

El Tribunal Arbitral anota que las 6 muestras que se está considerando para determinar el valor del m² son aquellas que fueron incluidas en la Prueba AP-2 y que fueron consideradas como homologables o similares por el CTPP. El Tribunal Arbitral considera a cinco de ellas similares al Inmueble principalmente por su ubicación en la periferia del Emporio Comercial de Gamarra y también porque, en su mayoría, son inmuebles que tienen metraje importantes (900 m² (M12), 550 m² (M10), 800 m² (M8 y M1)). La Muestra 11 que tiene un área de 215 m², mucho menor a la del Inmueble, al tener un valor por m² similar al de las otras muestras y tener una ubicación similar a la del Inmueble (cercano, pero no dentro del emporio comercial de Gamarra), es considerada similar por el Tribunal. Finalmente, el Tribunal considera también similar a la Muestra 2 por su extensión

(1,400m²). Se reitera que no se incluyen el resto de muestras para no sesgar incorrectamente el resultado y no valorizar al Inmueble como si se ubicara dentro del Emporio Comercial de Gamarra.

g) Respecto a la informalidad y alta criminalidad que existe cerca de la zona donde se ubica el inmueble

254. La MML ha enfatizado que el bien materia de tasación se ubica cerca a zonas donde existe alta **informalidad** y **criminalidad**, que impactarían negativamente en el valor del terreno.
255. Al respecto, el Tribunal Arbitral parte por señalar que, si bien la informalidad y la criminalidad tienen un impacto negativo en el valor comercial de un determinado terreno, no es menos cierto que los factores de informalidad y criminalidad son intrínsecos al valor de mercado del terreno. Así, una vez obtenido el valor del terreno, no corresponde aplicar un descuento por los factores de informalidad y criminalidad, más aún tomando en cuenta que en el presente arbitraje tampoco se ha acreditado de modo fehaciente e indubitable el porcentaje que correspondería ser descontado (no existe sustento técnico).
256. Aunado a ello, el Tribunal Arbitral aprecia que, tanto el "ITT" elaborado por los especialistas del MVCS así como la "tasación retrospectiva" elaborada por el CTPP, no aplicaron algún tipo de ajuste o descuento por los factores de informalidad y criminalidad; es decir, ambas tasaciones coinciden implícitamente en que no corresponde aplicar un descuento por los factores de informalidad y criminalidad. Esto confirma el razonamiento del Tribunal Arbitral en el sentido de que los factores de informalidad y criminalidad son intrínsecos al valor de mercado del terreno.
257. Además, no es menos cierto que, como indica la propia MML, las zonas de informalidad y criminalidad (Cinco Esquinas, Barrios Altos, etc.) están a **kilómetros**, no a escasos metros ni unas pocas cuadras del Inmueble expropiado, lo cual no implica necesariamente que la informalidad o inseguridad afecte directa e indefectiblemente el valor de los inmuebles ubicados a una gran distancia de aquellas zonas, como el caso del Inmueble expropiado. Y, precisamente, es sabido por todos que el comercio ambulatorio (informalidad) del Emporio Comercial de Gamarra es lo que incrementa el valor y la rentabilidad de los inmuebles ubicados en esa zona.
258. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral concluye que las pruebas relativas a la informalidad y criminalidad presentadas por la MML no altera los valores de las

6 muestras del CTTTP previstas en la Tasación Retrospectiva 2019 que el Tribunal Arbitral ha considerado homologables o similares al Inmueble.

259. Finalmente, siendo que la Sra. Guislain es titular del 76.85% de derechos y acciones del Inmueble expropiado, corresponde ordenar a su favor el pago de US\$ 9,538,079.44, por cuanto el aspecto referido a dicho porcentaje no ha sido materia de controversia entre las Partes:

$$\text{US\$ } 12,411,294 * 0.7685 = \text{US\$ } 9,538,079.44$$

260. Asimismo, la Sra. Guislain tiene derecho al pago de los intereses legales por la falta de pago del valor comercial del Inmueble antes señalado, los que deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>). El Tribunal considera que deben calcularse los intereses desde la fecha en la que se debió percibir el justiprecio.

El Tribunal considera que los intereses deben calcularse desde el 21 de marzo de 1957 porque dicha fecha constituye el inicio del proceso de expropiación y no se tiene certeza de la fecha en la que el Sr. Guislain desocupó el Inmueble y tomó posesión del mismo la MML.

Decisión

261. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral declara FUNDADA parcialmente la Primera Pretensión Principal formulada por la Sra. Guislain. En consecuencia, se declara que el valor comercial que corresponde a ser pagado a la Sra. Guislain asciende a US\$ 9,538,079.44, más intereses legales.

Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>).

- C. DETERMINAR SI CORRESPONDE REVISAR EL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA MANZANA 20 DE LA TERCERA CUADRA DEL JR. TACORA, URBANIZACIÓN MANZANILLA, CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 07019128 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, Y DETERMINAR QUE EL**

LUCRO CESANTE QUE CORRESPONDE A SER PAGADO A ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS ASCIENDE A US\$ 41'897,089.00, INCLUIDO LOS INTERESES LEGALES, MONTO QUE DEBERÁ SER ACTUALIZADO A LA FECHA EFECTIVA DE PAGO; Y EL DAÑO EMERGENTE ASCENDENTE A US\$ 200,000.00, MÁS INTERESES LEGALES

Y

- D. DETERMINAR SI CORRESPONDE REVISAR EL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE UBICADO EN LA MANZANA 20 DE LA TERCERA CUADRA DEL JR. TACORA, URBANIZACIÓN MANZANILLA, CERCADO DE LIMA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, INSCRITO EN LA PARTIDA REGISTRAL N° 07019128 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LIMA, Y DETERMINAR QUE EL LUCRO CESANTE QUE CORRESPONDE A SER PAGADO A ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS ASCIENDE A US\$ 24'656,731.00, INCLUIDO LOS INTERESES LEGALES, MONTO QUE DEBERÁ SER ACTUALIZADO A LA FECHA EFECTIVA DE PAGO; Y EL DAÑO EMERGENTE ASCENDENTE A US\$ 200,000.00, MÁS INTERESES LEGALES.**

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

262. En este apartado, el Tribunal Arbitral se pronunciará sobre el **lucro cesante** y el **daño emergente** solicitado por la Sra. Guislain.

De manera previa a emitir pronunciamiento sobre el lucro cesante y el daño emergente solicitado por la Sra. Guislain, el Tribunal Arbitral deja constancia que el ITT **no incluyó** un análisis sobre los perjuicios económicos. Sin embargo, esta falta de análisis sobre los perjuicios económicos no responde a la inexistencia de los mismos, sino en realidad al pedido de la MML:

Informe Técnico de Tasación 1523-2021

(...)

2.2	VALOR DEL PERJUICIO ECONÓMICO (VPE)				
	N°	Lucro Cesante (LC)	CANTIDAD	VALOR	PARCIAL (\$)
	LC1				0,00
				SUB TOTAL (\$)	0,00
	N°	Daño Emergente (DE)	CANTIDAD	VALOR	PARCIAL (\$)
	DE1				0,00
				SUB TOTAL (\$)	0,00

Así, se tiene que en el ITT los especialistas en tasaciones del MVCS señalaron que: *"De acuerdo a la documentación técnico legal presentada por el solicitante, no corresponde determinar el daño emergente y lucro cesante"*⁴⁹.

En igual sentido, en el Informe 215-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC-TASACIONES del 8 de agosto del 2023, los especialistas en tasaciones del MVCS señalaron que *"La tasación no incluye compensación por el Perjuicio Económico (Daño Emergente ni Lucro Cesante), en razón a que no fue solicitado por la EMPRESA MUNICIPAL INMOBILIARIA DE LIMA- EMILIMA"* (Énfasis agregado).

Por último, en la audiencia de alegatos y pruebas⁵⁰, los especialistas en tasaciones reiteraron que:

Audiencia de alegatos y pruebas (día 2)

"Abogada de la Sra. Guislain: ¿Es correcto que EMILIMA no solicitó la compensación por perjuicio económico, no Ingeniero Manrique?

Ing. Manrique: Así es, si presenta el Informe Técnico de Tasación nosotros hacemos esa salvedad. En el Informe Técnico de Tasación cuando entregamos la valorización ahí manifestamos que a solicitud del Sujeto Activo no se valoriza el perjuicio económico que incluye el daño emergente y lucro cesante. Eso está escrito en el Informe Técnico de Tasación, porque en la solicitud que presentó no lo solicitaba.

(...) eso ya es competencia del sujeto activo verificar ¿no? notificar a la afectada si había algún negocio o algo que podría caer dentro de esas dos posibilidades de perjuicio (...) entonces ya dependía de la MML"

(Énfasis agregado)

En ese sentido, el Tribunal Arbitral concluye que la falta de análisis de los perjuicios económicos (lucro cesante y daño emergente) en el ITT no se debe a la inexistencia de los mismos, sino en realidad al pedido específico de la MML.

(I) Sobre el lucro cesante solicitado por la Sra. Guislain

⁴⁹ Prueba AP-14.

⁵⁰ Audiencia día 2 (primera parte), 01:32:35 – 01:33:35.

263. En primer lugar, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 15.3 del DL 1192, que señala lo siguiente:

15.3 Requisitos para fijar la indemnización por el Perjuicio Económico

*Identificar y detallar el **perjuicio económico**, adjuntando la documentación que acredite el lucro cesante y el daño emergente y, el informe de sustento que contenga, según corresponda, lo siguiente:*

a) Para la determinación del daño emergente, se debe precisar, de ser el caso, si el predio queda inhabitable, tiene pérdida de funcionalidad, traslado de bienes muebles, alquiler de inmueble temporal precisando el plazo, gastos de búsqueda, acondicionamiento del área remanente en condiciones similares a las identificadas en la inspección ocular a cargo del Sujeto Activo o Beneficiario que no exceda el valor comercial de ellos inmuebles, instalación de cerco perimétrico, y otros.

*“b) Para la determinación del **lucro cesante**, se debe acreditar la **renta dejada de percibir** y el **periodo** contemplado de la actividad económica afectada”.*

264. Asimismo, el artículo 175 del RNT señala que:

*“175.1 Se considera **lucro cesante** a la ganancia dejada de percibir por el sujeto pasivo, **como consecuencia de la afectación de la actividad económica desarrollada en el bien inmueble objeto de la adquisición o expropiación**, el cual es materia de indemnización por el sujeto activo, siempre que esta actividad económica esté acreditada de forma fehaciente.*

*175. 2 **La estimación del lucro cesante está en función a la renta neta dejada de percibir**, considerando un periodo de tiempo desde la paralización hasta la recuperación de la operatividad de la actividad económica, la cual debe estar debidamente acreditada y/o contar con un informe sustentatorio por parte del sujeto activo o del beneficiario contenido en el expediente técnico legal.*

175.3 La evaluación e identificación del lucro cesante, se efectúa de acuerdo al grado de afectación al inmueble donde se desarrolla la actividad económica, para lo cual el sujeto activo debe sustentar de manera razonable y proporcional, el análisis técnico económico de la afectación incurrida, adjuntando la documentación que lo acredite, en tanto se presenten los casos siguientes:

- a) **Se considera lucro cesante, cuando se afecte o se interrumpa la línea de producción de bienes o servicios de la actividad económica que se desarrolla en el inmueble, a consecuencia de la adquisición o expropiación.***
- b) Cuando la afectación del inmueble es total y la paralización de la actividad económica es temporal, y es factible la restitución y continuidad de la misma en el inmueble afectado o en otro lugar.*
- c) Cuando la afectación del inmueble es parcial y la paralización de la actividad económica es temporal, y es factible la continuidad de la misma en el mismo inmueble afectado.*
- d) Cuando el inmueble afectado forme parte de una cadena de producción o servicios, debe precisarse la renta vinculada únicamente al inmueble afectado, estableciendo la alícuota correspondiente.*
- e) Otros casos debidamente sustentados que identifique el sujeto activo***

(Énfasis agregado).

265. Una vez establecido el marco legal correspondiente, el Tribunal Arbitral determinará si corresponde disponer el pago de "US\$ 41'897,089.00" por concepto de lucro cesante a favor de la Sra. Guislain y US\$ 200,000 por daño emergente (Segunda Pretensión Principal) o si corresponde el pago de US\$ 24, 656,731 de lucro cesante y US\$ 200,000 por daño emergente (Pretensión Subordinada a la Segunda Pretensión Principal).

266. El informe económico financiero elaborado por "Intelfin" propone dos metodologías para determinar el lucro cesante, las cuales considera válidas. Intelfin señala:

Para estimar el valor de esta renta anual se aplicaron dos métodos, el primero considera los rendimientos anuales que se esperaban obtener por el alquiler del inmueble, y la metodología reconocida para la actualización del valor de los bonos de la reforma agraria¹⁵. Alternativamente, el segundo método se basa en la identificación de alquileres de inmuebles comparables. A continuación se presenta en detalle la estimación del lucro cesante sobre la base de los dos métodos antes mencionados.

267. Bajo la primera metodología basada en los rendimientos anuales esperados por el alquiler del Inmueble, Intelfin concluyó que el valor del perjuicio económico (VPE) por concepto de **lucro cesante** (LC) asciende a US\$ 41'897,089.00 (incluidos intereses legales hasta 31 de mayo de 2022).

268. Dicho cálculo se sustenta esencialmente en los siguientes criterios:

- *El valor del inmueble a lo largo del periodo analizado (21 de marzo de 1957 a 31 de mayo de 2022).*
- *El valor del inmueble estimado por el CTPP (US\$ 24'160,717)*
- *El Índice PER publicado por el BCR desde el año 2010, que corresponde a la relación entre el precio de un inmueble y la renta, para los distritos de Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco. El rendimiento utilizado corresponde a la inversa de dicha relación.*
- *El promedio de las tasas de rendimiento aplicables al periodo 2010-2021.*
- *El criterio establecido en la metodología de actualización de valor de los bonos de la reforma agraria (DS 242-2017-EF).*
- *La renta anual por el alquiler de un inmueble.*
- *La renta anual obtenida se ajusta por la diferencia entre la renta de inmuebles y la renta de terrenos (31.2%).*

269. Bajo la segunda metodología, Intelfin concluye que el lucro cesante asciende a US\$ 13'834,014. Asimismo, considerando los intereses legales hasta el 31 de mayo de 2022, este estimado del lucro cesante asciende a US\$ 24'656,731.

270. Dicho cálculo se sustenta esencialmente en los siguientes criterios:

Bajo este segundo método, la renta que los PROPIETARIOS hubiesen percibido por su inmueble, si es que la MML no hubiese actuado y tomado posesión de este, corresponde al precio de la renta de inmuebles comparables similares a los de LOS PROPIETARIOS. Para identificar la renta de estos inmuebles, se realizó una búsqueda de precios de alquiler por m² en los anuncios publicados en el suplemento “Urbania” del Diario El Comercio, teniendo en cuenta la ubicación del INMUEBLE. Cabe recordar que dicho predio estuvo ubicado en la manzana veinte de la tercera cuadra del jirón Tacora, urbanización Manzanilla, distrito de Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima (en el límite con el distrito de La Victoria).

Producto de esta búsqueda se obtuvo una muestra de 198 inmuebles en alquiler ubicados en zonas similares al INMUEBLE a expropiar para el periodo 2013-2021²⁹. A partir de esta muestra se estimó el precio por m² promedio de renta mensual por año, desde 2013 al 2021. Asimismo, al igual que en el método anterior, para aproximar este valor de la renta promedio mensual al valor de renta de un terreno, se aplicó un factor de ajuste que asciende a 31.2%³⁰. En la siguiente tabla se muestra la renta por m² promedio mensual por año y su valor ajustado.

271. De acuerdo con Intelfin, ambas son metodologías válidas, pero recomienda utilizar la primera metodología porque “se está ante un proceso judicial” y porque se aplica el método de actualización del valor de los bonos de la reforma agraria.

método y los correspondientes intereses legales).

Tabla N° 8: Resultados de la estimación del valor de la indemnización

Componente del valor de la indemnización	Valor bajo el primer método	Valor bajo el segundo método
A. Valor comercial del inmueble	US\$ 24'372,310	US\$ 24'372,310
B. Indemnización por lucro cesante	US\$ 41'897,089	US\$ 24'656,731
Total del valor de la indemnización (A+B)	US\$ 66'269,399	US\$ 49'029,042

*Los valores presentados en la tabla incluyen los intereses legales estimados.

Fuente: Elaboración propia.

Si bien ambas metodologías son aproximaciones válidas para estimar el perjuicio económico sufrido por LOS PROPIETARIOS, dado que el primer método se basa en los criterios establecidos en el DS N° 242-2017-EF y que son aplicables para actualizar el valor de los bonos agrarios; y tratándose este de un proceso judicial, se recomienda usar esta metodología para estimar el valor del perjuicio económico.

272. Por otro lado, la MML ha señalado en la audiencia y, reiterado en sus alegatos finales, que:

- (i) *La pericia de Intelfin no ha determinado un daño emergente.*
- (ii) *El RNT señala que el lucro cesante es la consecuencia de la afectación de la actividad económica. La actividad económica al año 1957 era una playa de estacionamiento y no el arrendamiento del inmueble.*
- (iii) *La falta de información impidió que Intelfin pueda realizar un análisis objetivo.*
- (iv) *Intelfin habría utilizado una base datos en la que no se encontraba el distrito de "La Victoria".*
- (v) *El lucro cesante ha sido producto del uso del 100% del inmueble (1,800.00 m2).*
- (vi) *Intelfin no ha considera los factores de informalidad y alta criminalidad.*
- (vii) *El perjuicio tributario no forma parte del perjuicio económico.*
- (viii) *INTELFIN no ha determinado cuánto de lucro cesante hubiera sido distribuido a los herederos del Sr. Eugenio Guislain (copropietarios del inmueble, conforme ha sido sustentos en los acapites anteriores). Ello debido a que, cual fuera el cálculo de lucro cesante, dicho lucro habríDa sido producto del uso de la parte de la copropiedad del Sr. Eugenio (y eventualmente de sus herederos).*
- (ix) *No acredito por que es que considera que del año 1957 al año 2013, todo era similar, lo cual no es el caso, ya que en ese lapso hubo factores que impactaron el valor de la economía (incluyendo la etapa del terrorismo, hiperinflación de 1988-1990, altos índices de desempleo, entre otros factores).*
- (x) *Ha considerado el perjuicio tributario que no está regulado en el DL 1192 como parte de la indemnización.*

273. A continuación, el Tribunal Arbitral se pronunciará de forma concreta respecto a los aspectos que fueron materia de controversia entre las Partes:

(i) Sobre el argumento de que la actividad económica al año 1957 era una playa de estacionamiento y no el arrendamiento del inmueble

274. La MML ha señalado en la audiencia y en sus alegatos finales que el monto solicitado por concepto de lucro cesante no se deriva de las ganancias dejadas de percibir como consecuencia de la actividad económica de "playa de

- estacionamiento". En esa línea de razonamiento, la MML también ha indicado que no correspondía calcular el lucro cesante con base en la actividad económica de "arrendamiento".
275. Al respecto, el Tribunal Arbitral considera que, si bien la actividad económica del inmueble al año 1957 era de "playa de estacionamiento" (hecho no controvertido, por cuanto la misma MML lo ha reconocido), no es menos cierto que hubiera sido muy difícil cuantificar el lucro cesante por dicha actividad desde 1957 hasta el 2022, dado que se tendrían que conocer los rendimientos de un negocio de playa de estacionamiento en dicho periodo y los años previos a la expropiación. En efecto, toda vez que el lucro cesante que forma parte de la Tasación se está calculando 64 años (más de medio siglo) más tarde de lo debido, por causa imputable a la MML, resulta imposible considerar los rendimientos de una actividad de playa de estacionamiento, lo cual no enerva en lo absoluto el legítimo derecho de la Sra. Guislain a recibir una indemnización por el lucro cesante.
276. También habría sido difícil determinar si la actividad económica de "playa de estacionamiento" se mantendría a lo largo de los años (más de 60 años) o se cambiaría por otra actividad más –o mucho más– rentable. No obstante, por las características del terreno y su ubicación al año 1957, es posible inferir que la realización de una actividad económica y su consecuente rentabilidad se habría mantenido, pese a que no pueda asegurarse que fuera la de "playa de estacionamiento".
277. De ese modo, frente a diversas posibilidades de actividad económica a considerar "playa de estacionamiento, almacén, bienes raíces, etc.", la alternativa más predecible y probable, así como la más conservadora en el cálculo, es que el inmueble materia de tasación hubiese sido arrendado.
278. Intelfin ha señalado que *"en un escenario conservador, es razonable suponer que los beneficios dejados de recibir por los PROPIETARIOS corresponden a las rentas anuales por el arrendamiento de su inmueble"*⁵¹. Esto quiere decir que las rentas anuales representan la actividad económica generadora de rentas que habría demandado la realización del mínimo esfuerzo a la propietaria y, por ende, la que habría sido la actividad económica más probable a ser realizada en el Inmueble y la que hubiera generado la mínima rentabilidad.
279. En efecto, una actividad como la de la playa de estacionamiento, al ser una actividad que requiere mayores esfuerzos, riesgos y administración,

⁵¹ Página 13 de la Prueba AP-3.

probablemente generaría una rentabilidad mayor que la de un simple arrendamiento. Es decir, es probable que una rentabilidad por arrendamiento sea menor a lo que se habría podido obtenerse al seguir operando la playa de estacionamiento en el Inmueble de la familia Guislain o incluso a haber decidido realizar un negocio aún más rentable en el Inmueble.

280. Es así que lo razonable y prudente es adoptar como la actividad económica en el Inmueble el escenario más conservador respecto al uso que el propietario hubiera dado al Inmueble y respecto de la rentabilidad que se habría podido obtener.

281. En efecto, Intelfin ha sido enfático en señalar que:

Audiencia de alegatos y pruebas (día 1)

Interrogatorio directo

Abogada de la Sra. Guislain:

¿Existe algún otro escenario más conservador diferentes a los que ya han considerado en su Informe?

Intelfin (Sra. DiMarzo):

*No doctora. Las metodologías consideradas; más que las metodologías, el escenario considerado, de que lo que la familia Guislain hubiera podido desarrollar en este inmueble era simplemente el arrendamiento, es de verdad, la opción más conservadora. Porque, como ya lo mencioné, de hecho, en este Inmueble no era que lo alquilaban; desarrollaban una playa de estacionamiento y una playa de estacionamiento tiene una rentabilidad mucho mayor.*⁵²

*“Desde el punto de vista económico financiero y lo que incluye la lógica de un lucro cesante que -como ya lo explicamos- involucra las ganancias dejadas de recibir producto de lo que tú tenías y no pudiste usar, es desde que la familia no cuenta con el inmueble. Es decir, desde 1957, la familia no puede (...) ni desarrollar el negocio de playa de estacionamiento que era lo que venía desarrollando y, en un escenario conservador, ni siquiera lo puede alquilar porque no cuenta con el inmueble. (...)”*⁵³

⁵² Video de Audiencia día 1, 04: 22:53.

⁵³ Video de Audiencia día 1, 04:29:10.

Árbitra Olavarría:

¿Cómo así es el escenario más conservador calcular el lucro cesante en función al arrendamiento de ese predio?

*“Es el escenario más conservador porque (...) es el mínimo esfuerzo que realizaría un propietario de un activo, como en este caso de un inmueble, para rentabilizar o hacer uso del Inmueble. Claramente, si se hubiera desarrollado cualquier otra actividad económica, tal como lo menciona doctora, la playa de estacionamiento, el rendimiento hubiera sido mayor y si hubiera sido inclusive otro negocio probablemente hasta mayor. Pero, lo mínimo esperado bajo la lógica de negocio, común, económica, financiera, es que el mínimo esfuerzo . **Por lo mismo, como es el mínimo esfuerzo, es la mínima rentabilidad que se esperaba recibir.**”⁵⁴*

282. En el escrito de alegatos de la Sra. Guislain del 3 de octubre de 2023, ésta recalca que este arbitraje es un caso especial donde se está calculando una renta más de 60 años después, lo cual exige tener en cuenta el artículo 182 del RNT que señala que en situaciones especiales se puede hacer uso de métodos complementarios:

117. Precisamente, lo anterior está destinado a calcular la renta dejada de percibir con el fin de determinar el perjuicio generado por la paralización de la actividad económica que se llevaba a cabo en el Inmueble expropiado. No obstante ello, es preciso considerar que en el presente arbitraje nos encontramos ante un caso *sui generis*, pues es totalmente contrario a derecho e inusual que se confisque una propiedad y que 66 años después no se haya pagado el justiprecio correspondiente. Es claro que este escenario presenta sus obstáculos particulares y características propias, por lo que no sería factible exigir la misma carga probatoria y documental que la que se exigiría a un sujeto pasivo cuya propiedad ha sido expropiada hace 15 días.

118. Teniendo en consideración este tipo de situaciones es que el artículo 182 del RNT dispone la posibilidad de aplicar métodos complementarios para la determinación del lucro cesante, a saber:

“Artículo 182.- Uso de métodos complementarios

En situaciones especiales, el perito puede utilizar otros métodos complementarios, para determinar el valor del lucro cesante, debidamente sustentado”¹³⁸.

283. Como ya el Tribunal Arbitral ha explicado anteriormente, tanto la Demandante como la MML están de acuerdo en que este es un caso de expropiación especial

⁵⁴ Video de la Audiencia, primer día, 04:31:20.

donde la aplicación estricta de las normas generales del DL 1192 y del RNT no resulta apropiada⁵⁵. En cambio sí resulta aplicable la norma especial contenida en el artículo 182 del RNT, debido a la dificultad para determinar las rentas de un negocio de playa de estacionamiento (entre otras dificultades). La propuesta de Intelfin de considerar las rentas de alquiler como el lucro cesante del sujeto expropiado obedece a un criterio conservador de estimar el lucro cesante en función de la actividad que más probablemente se habría realizado en el Inmueble (porque la misma demanda el mínimo esfuerzo al propietario) y respecto de la cual existe información disponible para poder realizar el cálculo.

284. En ese sentido, el Tribunal Arbitral considera razonable y acorde con el DL 1192 y el RNT -para efectos del cálculo del monto del lucro cesante- tomar como referencia la actividad económica de arrendamiento.
285. Con base en dicha actividad económica, Intelfin ha determinado bajo la primera metodología que el monto del lucro cesante asciende a "US\$ 41'897,089.00 (incluidos intereses legales)". Asimismo, con base en la misma actividad económica, Intelfin ha propuesto una segunda metodología donde el lucro cesante asciende a US\$ 24, 656,731.

Tabla N° 8: Resultados de la estimación del valor de la indemnización		
Componente del valor de la indemnización	Valor bajo el primer método	Valor bajo el segundo método
A. Valor comercial del inmueble	US\$ 24'372,310	US\$ 24'372,310
B. Indemnización por lucro cesante	US\$ 41'897,089	US\$ 24'656,731
Total del valor de la indemnización (A+B)	US\$ 66'269,399	US\$ 49'029,042

*Los valores presentados en la tabla incluyen los intereses legales estimados.
Fuente: Elaboración propia.

286. Con respecto al cálculo del lucro cesante, bajo la primera metodología, el Tribunal Arbitral tiene presente que Intelfin ha utilizado la siguiente metodología⁵⁶:

- Primer paso: Estimar **el valor del terreno** desde el 21 de marzo de 1957 al 31 de mayo de 2022. Para tal efecto, Intelfin utilizó: (i) el valor comercial de terreno determinado por el CTPP (US\$ 24'160,717.00) y (ii) una tasa para actualizar el valor comercial de terreno a lo largo de los años (1957-2022).

⁵⁵ Ver escrito de alegatos de la MML del 3 de octubre de 2023.

⁵⁶ Prueba AP-7.

- Segundo paso: Estimar **la renta anual por el alquiler del terreno** desde el 21 de marzo de 1957 al 31 de mayo de 2022. Para tal efecto, Intelfin utilizó: (i) el valor comercial del terreno a lo largo los años (1957-2022) y (ii) una tasa de rendimiento anual obtenida del Índice PER publicado por el BCR para los distritos de Jesús Mariña, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco.

Año	Valor actualizado del inmueble de los PROPIETARIOS (US\$)	Tasa de rendimiento anual	Renta anual ajustada (US\$)
1957	1,227,763	6.1%	40,586
(...)	(...)	(...)	(...)
2022	24,513,334	4.9%	338,517
TOTAL			30'964,064

287. Con relación a la metodología, Intelfin ha precisado lo siguiente⁵⁷:

- *No se aplicó un factor de ajuste adicional que refleje que el inmueble expropiado no se encuentra ubicado en ninguno de los distritos de los cuales proviene la data del BCRP. Esto se debe a que el efecto de la localización del inmueble sobre el valor de la renta, en esta metodología, lo recoge el valor comercial del inmueble estimado por el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú.*
- *La razón de incluir el factor de ajuste de 31.2% es para que la cuantificación realizada refleje el supuesto conservador de que la renta dejada de recibir correspondía a un terreno y no un inmueble sobre el que se haya efectuado alguna construcción, a pesar de que en el proceso se presentó evidencia de que en el inmueble operaba una playa de estacionamiento.*
- *El factor de ajuste se calculó a partir de dos fuentes de información: El reporte "Guía del mercado industrial inmobiliario 2020" publicado por Cushman & Wakefield y el "Reporte Industrial 1S 2018" publicado por Colliers. Sobre la base de los porcentajes de menores valores de renta de terrenos identificados en cada uno de los reportes revisados (28.6% menos en el reporte de Cushman & Wakefield y 33.8% menos en el*

⁵⁷ Prueba AP-8.

reporte de Colliers), se obtuvo que, en promedio, el valor de la renta de terrenos era un 31.2% menor que la renta de locales industriales.

- *Desde el punto de vista económico es razonable aplicar como tasa de rentabilidad para el periodo 1957-2009, la tasa promedio calculada para el periodo 2010-2022, de la información publicada por el BCRP. Esto debido a que, la rentabilidad considerada por INTELFIN para el periodo 1957-2009 sería de 6.1%. Adicionalmente, a dicha rentabilidad se le aplicó un factor de ajuste de 31.2%, con lo cual la tasa de rentabilidad realmente aplicada sobre el valor comercial del inmueble fue de 4.2%.*

288. En relación con la primera metodología, **el Tribunal Arbitral considera que no es apropiada para calcular el lucro cesante por las siguientes razones:**

- a. Los datos de la rentabilidad anual aplicada al Inmueble provienen de distritos distintos al distrito en el que se encuentra el Inmueble. De acuerdo con Intelfin (Prueba AP-3), *"Desde el año 2010, el BCRP publica información trimestral de la relación entre el precio de un inmueble y la renta para los distritos de Jesús María, La Molina, Lince, Magdalena, Miraflores, Pueblo Libre, San Borja, San Isidro, San Miguel y Surco. El rendimiento utilizado corresponde a la inversa de dicha relación."*
- b. El hecho de que el Inmueble se encuentre en La Victoria y que el Índice PER del BCR no contemple dicho distrito, hace que la rentabilidad considerada por Intelfin no sea la más apropiada. El Índice PER es un ratio por distrito (como lo acepta también Intelfin), precisamente porque existe variación por la ubicación del Inmueble, existiendo distritos donde el alquiler es más rentable que en otros. Es decir, en ciertos distritos se puede recuperar la inversión en menor tiempo que en otros porque la renta puede ser mayor por un inmueble de las mismas características. En cambio, bajo la segunda metodología, el propio Intelfin ha realizado una investigación de mercado de rentas de alquiler del distrito de la Victoria o Cercado de Lima, que constituyen zonas cercanas a donde está ubicado el Inmueble, lo que resulta más ajustado a la realidad.
- c. En respuesta a las preguntas del Tribunal Arbitral en la Audiencia⁵⁸, Intelfin inicialmente declaró que, en su primera metodología, había aplicado un castigo de -30% aproximadamente para considerar el hecho

⁵⁸ Audiencia, primer día, 04:52:18

de que la data del BCP perteneciera a distritos distintos del distrito de La Victoria donde se encuentra el Inmueble.

Pregunta del Árbitro Soto:

"Veo en el pie de página 21, que en esta información que publica el BCR, pero no aparece La Victoria, no aparece el Cercado de Lima. ¿No aparece porque no lo ha mencionado o sí está contemplado en esos estudios o informes del BCR La Victoria, Cercado de Lima?"

Intelfin:

"No está, y por eso (..) hablamos de un castigo al precio que era 31.2 %. Este castigo al precio es justamente por eso. Dado que la data disponible no es precisa para La Victoria o Cercado de Lima como lo menciona doctor, lo que se hace es claramente un inmueble ubicado en Surco, Miraflores, Lince no tiene el mismo precio que uno ubicado en La Victoria. (...) En este caso, claramente los precios difieren. (...) Lo que se ha logrado observar es que los precios en las zonas en las que el BCR ha hecho su análisis son, en promedio, 30.2 % superiores a los precios ubicados en Cercado de Lima o La Victoria. (...) Nosotros no estamos considerando el 100% del valor de la renta (...) justamente por lo que está mencionando."

- d. Sin embargo, posteriormente, en las respuestas de INTELFIN a las preguntas que el Tribunal Arbitral formuló en la Orden Procesal 21 (AP-8), donde nuevamente se les requirió precisar si habían aplicado un factor de descuento a la rentabilidad en función la ubicación del Inmueble en la Victoria, Intelfin modificó su declaración y aclaró que no se consideró conveniente aplicar un factor para reflejar la rentabilidad anual que correspondería al distrito de La Victoria porque *"el efecto de la localización del inmueble sobre el valor de la renta, en esta metodología, lo recoge el valor comercial del inmueble estimado por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú"*:

No se aplicó un factor de ajuste adicional que refleje que el inmueble expropiado no se encuentra ubicado en ninguno de los distritos de los cuales proviene la data del BCRP. Esto se debe a que el efecto de la localización del inmueble sobre el valor de la renta, en esta metodología, lo recoge el valor comercial del inmueble estimado por el Cuerpo Técnico de Tasadores del Perú. En realidad, si se castigara el porcentaje por esta razón se generaría un doble castigo, en tanto este es un porcentaje del valor comercial del Inmueble, el cual ya incluye dicho impacto. En ese sentido, consideramos que no corresponde aplicar un factor de ajuste adicional por concepto de ubicación.

- e. Sobre el particular, el Tribunal Arbitral observa que en las respuestas en relación con la Orden Procesal 21, Intelfin no acompaña una demostración que revele o detalle por qué el valor del inmueble calculado por el CTPP recoge el efecto de la ubicación del Inmueble en las posibles rentas de alquiler, haciendo innecesario aplicar un factor para homologar la data del Índice PER del BCR al distrito de La Victoria (que en la Audiencia sí considero necesario).

Habría sido necesario que Intelfin desarrollara este argumento para demostrar por qué, aunque indirectamente, el factor de la ubicación sí se está considerando dentro de los cálculos de la primera metodología. Intelfin habría debido explicar y demostrar al Tribunal Arbitral que el valor de las rentas es siempre directamente proporcional al valor del inmueble, pero no lo ha hecho.

- f. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral estima que resulta más apropiado considerar la segunda metodología de Intelfin que se basa directamente en la investigación de mercado de las rentas del distrito de la Victoria o Cercado de Lima y no se basa, como la primera metodología, en una presunción de que el valor del inmueble, que además está siendo actualizado en función a parámetros aplicables a otro tipo de bienes (bonos), ya recoge el efecto de la ubicación en las rentas de alquiler (lo que no ha sido sustentado).
- g. Adicionalmente, para lograr aplicar la tasa de rentabilidad obtenida del índice PER, Intelfin aplica un criterio de actualización del valor del inmueble (determinado por el CTPP) obtenido de la norma aplicable a la actualización del valor de los bonos de la reforma agraria (DS 242-2017-EF). Sin embargo, INTELFIN no explica en su pericia por qué la

aplicación de dicha metodología de actualización de los bonos de la reforma agraria es trasladable a la actualización del valor del Inmueble.

- h. Al respecto, en la Audiencia, Intelfin solo señaló que tanto los bonos como el Inmueble son "activos" por lo que consideró pertinente aplicar esa metodología de actualización⁵⁹. Para permitir al Tribunal Arbitral aplicar esta metodología, Intelfin debió demostrar que el método de actualización de un bono de la reforma agraria es aplicable a la actualización del valor del Inmueble. Ante la falta de sustento de la metodología aplicada, el Tribunal Arbitral considera que no corresponde aceptar la cuantificación bajo la primera metodología.
- i. Durante la Audiencia⁶⁰, ante las preguntas del Tribunal Arbitral, Intelfin indicó que recomendaba la primera metodología a la segunda propuesta en su informe (AP-3) porque la primera se basaba en el índice PER publicado por el BCR que recoge una base estadística más amplia, mientras que el otro informe implicó tomar data de Urbania para inmuebles de zonas aledañas y de inmuebles similares que implica solo una percepción sobre el precio al que se alquilarían inmueble similares.

Sin embargo, es de público conocimiento que el índice PER del BCR se crea a partir de la obtención de data similar a la que INTELFIN ha recopilado con el segundo método, es decir, el BCR también recoge data de Urbania y páginas afines para elaborar el PER, por lo que dicho índice tampoco recoge datos reales de valores de ventas y alquileres sino que se trata de precios ofertados solamente. Más bien, la ventaja del segundo método es que se enfoca en los precios ofertados de inmuebles en zonas similares.

- 289. Por todo lo anteriormente expuesto, el Tribunal Arbitral considera que no corresponde calcular el lucro cesante en función de la primera metodología.
- 290. En relación con la segunda metodología, como se ha señalado, para calcular el lucro cesante, Intelfin ha explicado que se ha elaborado una base de datos que permite determinar cuál habría sido la renta del Inmueble tomando en consideración inmuebles que se encuentran la zona donde se encuentra el Inmueble o en zonas cercanas. La base de datos incluye una muestra significativa porque incluye 198 muestras. La muestra utilizada por Intelfin ha sido consignada en el Anexo 4 de la Prueba AP-3.

⁵⁹ Video de la Audiencia, 04:21:48.

⁶⁰ Video de la Audiencia, 04:46:59.

Sobre todo esto, debe anotarse que la MML no ha formulado cuestionamiento alguno en relación con esta base de datos ni en su Contestación de Demanda ni en su escrito de alegatos finales.

291. El valor de la renta, además, está siendo castigado para adaptar el valor de las rentas obtenidas de la base de datos recopilada a la renta que se obtendría del alquiler de un terreno (castigando el valor de las rentas en -31.2%). La MML no ha cuestionado este criterio ni el factor de castigo utilizado.

Concepto	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ³¹
Renta promedio mensual (US\$ por m ²)	13.59	11.02	15.29	14.18	20.89	31.98	19.70	16.47	23.78	23.78
Renta promedio mensual ajustada (US\$ por m ²)	9.35	7.58	10.52	9.75	14.37	22.00	13.55	11.33	16.36	16.36

Fuente: Elaboración propia con información obtenida de Urbania.

292. Dicho porcentaje de castigo ha sido obtenido comparando los valores de los locales industriales y los terrenos industriales, de lo cual se concluyó que la renta de los segundos era un 31.2% menor en promedio, lo cual es considerado pertinente y razonable porque, sin lugar a duda, no es lo mismo alquilar un inmueble con edificaciones que un terreno⁶¹:

“Como ya se menciono, este factor de ajuste es el promedio del menor porcentaje de la renta de terrenos con respecto a la renta de inmuebles. Dichos porcentajes se estimaron de la información obtenida del reporte de Colliers “Reporte industrial 1S 2018” y del reporte “Guía del mercado industrial inmobiliario 2020” publicado por Cushman & Wakefield. Del primer reporte se obtuvo que la renta de los terrenos era un 33.8% menos que la renta de los locales industriales en la zona oeste (compuesto principalmente por almacenes). Asimismo, en el segundo reporte se identifico que la renta de los terrenos era 28.6% menor, para la misma zona. Así el valor de ajuste de 31.2% es el promedio de 33.8% y 28.6%. Es importante mencionar que se selecciono el alquiler de almacenes, debido a que los inmuebles de la zona en la que se ubica el inmueble de los propietarios son utilizados, principalmente, para dicha actividad, esto debido a su cercanía a la zona comercial de Gamarra.”

⁶¹ AP-3. Página 19.

293. Además, bajo la segunda metodología, Intelfin solo está considerando los ingresos por rentas que corresponderían a la Sra. Guislain en función del 76.85% de derechos y acciones sobre el Inmueble. De hecho, se aprecia que el área considerada para obtener la renta mensual fue de solo 1383.3 m² que es el resultado de multiplicar el área total del Inmueble por el porcentaje de acciones y derechos de la Sra. Guislain (1800 m² * 0.7685 = 1383.3 m²).

Por lo tanto, el cuestionamiento de la MML de que Intelfin no está considerando la renta que hubiera obtenido la Demandante en función a que es una co-propietaria del Inmueble, queda descartado.

Anexo 4 de la Prueba AP-3

Área del terreno	1383.3			
Año	Renta por metro cuadrado	Renta por metro cuadrado ajustada	Renta anual	Renta anual más intereses legales
	18.54	12.76	167,192	426,019
1958	18.54	12.76	211,776	536,623
1959	18.54	12.76	211,776	533,622
1960	18.54	12.76	211,776	530,621
1961	18.54	12.76	211,776	527,620
1962	18.54	12.76	211,776	524,619
1963	18.54	12.76	211,776	521,618
1964	18.54	12.76	211,776	518,616
1965	18.54	12.76	211,776	515,615
1966	18.54	12.76	211,776	512,614
1967	18.54	12.76	211,776	509,613
1968	18.54	12.76	211,776	506,612
1969	18.54	12.76	211,776	503,610
1970	18.54	12.76	211,776	500,609
1971	18.54	12.76	211,776	497,608
1972	18.54	12.76	211,776	494,607
1973	18.54	12.76	211,776	491,606
1974	18.54	12.76	211,776	488,604
1975	18.54	12.76	211,776	485,603
1976	18.54	12.76	211,776	482,602
1977	18.54	12.76	211,776	479,601
1978	18.54	12.76	211,776	476,600

294. Por lo anteriormente expuesto, para el Tribunal Arbitral la segunda metodología de Intelfin resulta apropiada para estimar el lucro cesante de la Sra. Guislain. En consecuencia, corresponde declarar FUNDADA la Pretensión Subordinada a la

Segunda Pretensión Principal ordenando a la MML el pago de US\$ 24'656,731 considerando los intereses legales hasta el 31 de mayo de 2022.

(ii) Sobre el argumento de que la falta de información impidió que Intelfin pueda realizar un análisis objetivo.

295. La MML ha señalado que la falta de información impidió que Intelfin pudiera realizar un análisis objetivo sobre el valor del lucro cesante.

296. Al respecto, el Tribunal Arbitral tiene presente que, en relación con la primera y segunda metodologías, Intelfin reconoció la dificultad de obtener información sobre el periodo de 1957 a 2010 (primera metodología) o 2012 (segunda metodología) (AP-8):

Por otro lado, siguiendo el criterio de efectuar los cálculos en un escenario conservador y ante la ausencia de información disponible, es razonable, desde el punto de vista económico, aplicar como tasa de rentabilidad para el periodo 1957-2009, la tasa promedio calculada para el periodo 2010-2022, de la información publicada por el BCRP. Esto debido a que, la rentabilidad considerada por INTELFIN para el periodo 1957-2009 sería de 6.1%. Adicionalmente, a dicha rentabilidad se le aplicó un factor de ajuste de 31.2%, con lo cual la tasa de rentabilidad realmente aplicada sobre el valor comercial del inmueble fue de 4.2%. Una tasa de rendimiento de esta magnitud resulta muy conservadora teniendo en cuenta que la rentabilidad promedio de los bonos del tesoro de Estados Unidos a 10 años (activo que financieramente se considera libre de riesgo, y por lo mismo el que menor rentabilidad genera) para ese mismo periodo fue de 6.5%. Es decir, la tasa de rentabilidad aplicada por INTELFIN para cuantificar la rentabilidad esperada del inmueble es incluso menor que la del activo de menor rentabilidad que existe en el mercado, para el mismo periodo. Por ello concluimos que, desde el punto de vista económico, es razonable utilizar el promedio de las tasas de rendimiento presentadas en la Tabla 3 de nuestro informe pericial para el periodo 1957-2009.

Consulta N° 4

En relación con la Metodología 2, el Informe señala:

"Con respecto al precio de la renta correspondiente al periodo 1957-2012, debido a la falta de información comparable, se supuso que dicho precio sería equivalente a la renta promedio mensual por m2 ajustada del periodo 2013-2021, el cual asciende a US\$ 12.76 por m2."

Preguntas del Tribunal:

- ¿Existen alternativas de valorización del lucro cesante para el periodo 1957-2009?

4



- De considerar que existen, ¿cuáles serían y cuál sería el resultado de aplicar dichas metodologías?

Ante los supuestos planteados por INTELFIN para el cálculo del lucro cesante y la ausencia de información para el periodo de cuantificación de este componente del daño, no hemos encontrado otra alternativa de valoración razonable que se ajuste a la disponibilidad de datos con la que se cuenta.

297. El Tribunal Arbitral deja constancia de que la MML no ha rebatido técnicamente el criterio planteado por Intelfin, sino que se ha limitado a afirmar que la falta de información impidió que Intelfin pueda realizar un análisis objetivo.
298. La falta de información respecto a las rentas de alquileres del periodo 1957-2012 no se debe a la falta de diligencia de Intelfin o de la Sra. Guislain, sino a la inexistencia de la información, circunstancia que en modo alguno puede ni debe enervar el derecho de la Demandante a obtener una indemnización por lucro cesante. En esta circunstancia especial, bajo el artículo 182 del RNT, resulta válido que el perito utilice criterios especiales.
299. La cuantificación resultante de la segunda metodología (US\$ 24,656,731) es menor que la de la primera metodología (US\$ 41,897,089). Teniendo en consideración que respecto de la primera metodología Intelfin explicó que adoptó un escenario de rentabilidad conservador (porque se estaba tomando

una tasa de rentabilidad de 4.1% que era menor a la de los bonos del tesoro de los Estados Unidos para el mismo periodo), resulta evidente que las rentas de alquiler consideradas bajo la segunda metodología, al arrojar un resultado de lucro cesante sustancialmente menor a la de la primera metodología, implica un escenario incluso más conservador que el de la primera metodología. Por lo tanto, el Tribunal considera razonable que, en la segunda metodología, Intelfin haya considerado que en el periodo 1957-2012, las rentas de alquiler hayan sido las mismas, por cuanto se mantiene dentro de lo que es un cálculo conservador.

300. Como fundamento adicional, el Tribunal Arbitral considera pertinente precisar que el caso concreto configura uno *sui generis*, donde se reclama un lucro cesante con respecto a una expropiación del año 1957. Es decir, en el presente caso se reclaman las ganancias que razonablemente se habrían podido obtener como consecuencia del alquiler del terreno a lo largo del tiempo (más de 60 años).
301. Lógicamente, dicho lucro cesante habría sido mucho menor si la MML, en estricto cumplimiento de la ley, hubiera pagado el justiprecio en el año 1957. Al no haber sido así, las consecuencias gravosas (y el consecuente incremento del lucro cesante en el tiempo) por la demora de dicho pago son atribuibles exclusivamente a la MML, y de ninguna manera pueden perjudicar a la Sra. Guislain.
302. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral no comparte la posición de la MML relativa a que la falta de información impediría realizar una estimación del valor del lucro cesante. Por el contrario, se aprecia que la falta de información ha sido superada por Intelfin sobre la base de una estimación conservadora de cuáles hubieran sido las rentas en el periodo 1957-2022.

(iii) Intelfin no ha considerado los factores de informalidad y alta criminalidad

303. Con relación a este extremo, el Tribunal Arbitral reitera que los factores de informalidad y criminalidad son intrínsecos al valor de mercado del terreno. De modo que, una vez obtenido el valor del terreno, no corresponde aplicar un descuento por los factores de informalidad y criminalidad.
304. En igual sentido, una vez obtenido el valor de la renta del alquiler, no corresponde aplicar un descuento por los factores de informalidad y criminalidad. Así, en el presente arbitraje tampoco se ha determinado el porcentaje que correspondería ser descontado (no existe sustento técnico que respalde la afirmación de la MML), y la sola indicación de dichos factores no justifica descontar el valor de la renta determinada por Intelfin.

305. Teniendo en consideración que Intelfin ha obtenido el lucro cesante sobre la base de una base de datos de rentas de alquileres de la zona o de zonas similares, el Tribunal Arbitral considera que no corresponde aplicar un factor de ajuste por concepto de informalidad y criminalidad.

(iv) El perjuicio tributario no forma parte del perjuicio económico.

306. Con relación al perjuicio tributario, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 13.5 del DL 1192, que señala lo siguiente:

“Artículo 13.- Fijación del valor de la Tasación

(...)

*13.5 No forma parte del Valor de la Tasación los gastos registrales, notariales y **tributarios**, incluyendo el impuesto a la renta, sin alterar el monto de la valorización. Estos conceptos serán asumidos por el Sujeto Activo.”*

(Énfasis y subrayado agregados)

307. Asimismo, se tiene en consideración lo señalado por Intelfin en su Informe Económico Financiero⁶² en el sentido que:

“Según el marco regulatorio de las expropiaciones en el Perú, el sujeto activo (la MML) debe compensar o resarcir el perjuicio por concepto tributario. En este caso, la compensación por el valor comercial del INMUEBLE generaría una renta por ganancia de capital derivada de la enajenación de activos, de la cual se origina el mencionado perjuicio tributario. Según SUNAT, para una persona natural domiciliada, el impuesto por ganancia de capital corresponde al 5% de la diferencia entre el valor de venta y costo computable.

Así, en este caso, el valor de venta corresponde al valor comercial del inmueble estimado en el acápite anterior (US\$ 24'372,310). Por otro lado, con respecto al costo computable, de acuerdo con la Ley del Impuesto a la Renta, en una adquisición a título gratuito (por ejemplo, el de una herencia como es en este caso), el costo computable estará dado por el valor que resulta de aplicar las normas de autoevaluó para el impuesto predial¹⁴. Sin embargo, debido a que el INMUEBLE fue tomado en posesión en el año 1957 -y sobre este se construyó la ampliación de la avenida Aviación-, el mismo no

⁶² Prueba AP-3.

posee un valor de autoevaluó por lo que se consideró que este valor sería cero.

Por lo tanto, el impuesto por ganancia de capital correspondería al 5% de los US\$ 24'372,310. Con esto, el valor que debe pagar la MML por concepto de perjuicio tributario asciende a US\$ 1'218,615.5."

308. Si bien Intelfin ha señalado que existiría un perjuicio tributario ascendente a S/ 1'218,615.5, **no es menos cierto que dicho perjuicio económico no es materia del presente arbitraje.** La Sra. Guislain no ha solicitado una indemnización por concepto de "perjuicio tributario", ni ha incluido dicho concepto dentro de los montos reclamados como lucro cesante o daño emergente, de modo que no corresponde emitir pronunciamiento sobre dicho aspecto.
309. De la revisión de la demanda, se tiene que la Sra. Guislain ha solicitado una indemnización por los conceptos de "**lucro cesante**" y "**daño emergente**" **por montos que no incluyen la estimación del perjuicio tributario alegado.** En ese sentido, el Tribunal Arbitral reitera que no corresponde emitir un pronunciamiento respecto al perjuicio tributario al que se refiere Intelfin.

(II) SOBRE EL DAÑO EMERGENTE SOLICITADO POR LA SRA. GUISLAIN

310. En primer lugar, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 174 del RNT, que señala lo siguiente:

"Artículo 174.- Daño Emergente

174.1 Se considera como daño emergente a la disminución del patrimonio del sujeto pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación de un inmueble, el cual comprende el costo de la reparación del daño ocasionado y los gastos en los que se incurra como consecuencia de la afectación.

174.2 El sujeto activo determina el período y las características para el cálculo del daño emergente, el mismo que comprende desde la posesión del inmueble o el inicio de los gastos incurridos a consecuencia de la adquisición o expropiación hasta la recuperación de la funcionalidad y operatividad de la condición inicial de las actividades que se desarrollan en el inmueble, debidamente acreditado en el expediente técnico legal."

311. Asimismo, el artículo 176 del RNT señala que:

“Artículo 176.- Criterios para la determinación del Daño Emergente

En la determinación del daño emergente, el sujeto activo previamente debe sustentar de manera razonable y proporcional, el análisis técnico económico de la afectación incurrida, adjuntando la documentación que lo acredite, de ser el caso:

a) El inmueble queda inhabitable o inoperativo e impide al sujeto pasivo realizar sus actividades.

b) Existe pérdida de funcionalidad u operatividad parcial del inmueble y se requiera el acondicionamiento del área remanente que permita continuar con sus actividades.

c) En caso se afecte la operatividad de las actividades económicas, de acuerdo a lo señalado en los literales a) y b) precedentes, el daño emergente debe considerar, de corresponder, lo siguiente:

1. Desmontaje y montaje de mobiliario, equipos y maquinarias.

2. Traslado de enseres y demás bienes del negocio según corresponda.

3. Acondicionamiento del nuevo inmueble (excluye la indemnización de cualquier obra de adaptación que suponga una mejora respecto al antiguo).

4. Valor de las instalaciones no susceptibles de traslado y gastos de sustitución.

5. Gastos administrativos y operativos desde la paralización hasta la instalación y puesta en marcha de la actividad económica en el nuevo local (estudios previos de naturaleza técnica y económica, publicidad de lanzamiento, inspección técnica de seguridad, pruebas y licencias de funcionamiento y otros gastos necesarios e indispensables para el desarrollo de la actividad económica en el nuevo inmueble).

(...)”

312. Sobre el particular, el Tribunal Arbitral observa que la Sra. Guislain no ha presentado ningún medio probatorio que acredite el monto solicitado por concepto de daño emergente.

313. En igual sentido, Intelfin ha reconocido en su Informe que:

“El daño emergente sufrido por los PROPIETARIOS está constituido por todos los gastos en los que tuvieron que incurrir, desde el 21 de marzo de 1957 hasta el 31 de mayo de 2022, como consecuencia de los procesos legales iniciados con el objetivo de obtener la sentencia del Tribunal Constitucional que ordenara a la MML realizar el procedimiento de expropiación y por lo tanto el pago del justiprecio.

Sin embargo, a la fecha de este informe, no se le fue entregado a INTELFIN los documentos necesarios para acreditar los montos desembolsados por los PROPIETARIOS bajo este concepto. Debido a esto, no se consideró un monto indemnizatorio por este componente."

(Énfasis agregado)

314. En consecuencia, el Tribunal Arbitral concluye que el perjuicio por concepto de daño emergente no ha sido acreditado, y no corresponde que sea resarcido.

Decisión

315. Por las razones que preceden, el Tribunal Arbitral declara **INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal y **FUNDADA EN PARTE** la Pretensión Subordinada a la segunda pretensión principal formulada por la Sra. Guislain. En consecuencia, se declara que el lucro cesante que debe ser pagado a la Sra. Guislain asciende a US\$ 24,656,731, incluidos los intereses legales, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago. Asimismo, declara que no se ampara el extremo de la Pretensión Subordinada a la segunda pretensión principal de la demanda referido a determinar que el daño emergente que debe ser pagado a la Sra. Guislain asciende a US\$ 200,000.00.

316. Dado que los intereses legales considerados en el Informe Económico Financiero elaborado por Intelfin fueron calculados hasta el 31 de mayo de 2022⁶³, dichos intereses deben ser actualizados en moneda extranjera desde el 1 de junio de 2022 hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>), y el monto base será la suma de US\$ 13'834,014, que corresponde al valor del perjuicio económico por lucro cesante estimado por Intelfin.

- E. DETERMINAR SI CORRESPONDE ORDENAR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA QUE CUMPLA CON EL PAGO DE US\$ 66'257,806.00, MÁS INTERESES LEGALES, A FAVOR DE ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS EN EL PLAZO DE VEINTE DÍAS HÁBILES.**

Y

- F. DETERMINAR SI CORRESPONDE ORDENAR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA QUE CUMPLA CON EL PAGO DE US\$ 49'017,448.00, MÁS INTERESES LEGALES, A FAVOR DE ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS EN EL PLAZO DE VEINTE DÍAS HÁBILES.**

⁶³ AP-3.

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

317. Teniendo en consideración lo decidido respecto a la primera, la segunda pretensión principal y la Pretensión subordinada a la Segunda Pretensión Principal, el Tribunal Arbitral declara INFUNDADA la tercera pretensión principal formulada por la Sra. Guislain. El monto total cuyo pago se solicita sea ordenado deriva de la suma del valor comercial del Inmueble determinado por el CTPP (que ha sido desestimada parcialmente) y la estimación del lucro cesante bajo la primera metodología que ha sido descartada.

Teniendo en consideración lo decidido respecto a la primera, la segunda pretensión principal y la Pretensión subordinada a la Segunda Pretensión Principal, el Tribunal Arbitral declara FUNDADA en parte la Pretensión subordinada a la tercera pretensión principal formulada por la Sra. Guislain.

318. En consecuencia, se ordena a la MML que cumpla con pagar a la Sra. Guislain los siguientes montos en el plazo de veinte días hábiles⁶⁴ ⁶⁵:

- **Por concepto de valor comercial del terreno:** US\$ 9,538,079.44 (nueve millones quinientos treinta y ocho mil setenta y nueve dólares americanos con 44/100), más intereses legales.

Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>).

⁶⁴ "Artículo 38.- Del plazo total del arbitraje El proceso de arbitraje no podrá exceder de un plazo de hasta seis meses desde la admisión de la demanda, hasta la emisión del laudo.

Las decisiones arbitrales o judiciales, con autoridad de cosa juzgada, que ordenan el pago de montos adicionales, deberán ser efectivas por el Sujeto Activo en un plazo máximo de veinte días hábiles."

⁶⁵ "Artículo 59.- Efectos del laudo.

(...)

3. Si la parte obligada no cumple con lo ordenado por el laudo, en la forma y en los plazos establecidos, o en su defecto, dentro de los quince (15) días de notificada con el laudo o con las rectificaciones, interpretaciones, integraciones y exclusiones del laudo, cuando corresponda; la parte interesada podrá pedir la ejecución del laudo a la autoridad judicial competente, salvo que resulte aplicable el artículo 67."

- **Por concepto de valor del perjuicio económico en la modalidad de lucro cesante:** US\$ 24,656,731 (veinticuatro millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos treinta y un dólares americanos), monto que incluye los intereses legales y que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago.

Los intereses legales deben ser actualizados en moneda extranjera y serán calculados desde el 1 de junio de 2022 hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>), y el monto base será la suma de US\$ 13'834,014, que corresponde al valor del perjuicio económico por lucro cesante estimado por Intelfin.

PRETENSIONES RECONVENCIONALES

- G. DETERMINAR SI CORRESPONDE DECLARAR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA PROPIETARIO POR EXPROPIACIÓN DEL BIEN INMUEBLE AFECTADO EN SU TOTALIDAD.**
- Y**
- H. DETERMINAR SI CORRESPONDE ORDENAR A REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP) QUE EL LAUDO ARBITRAL QUE SE EMITA SEA TÍTULO SUFICIENTE PARA LA INSCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD DEL ÁREA MATERIA DE EXPROPIACIÓN A NOMBRE DE LA ENTIDAD, COMO SUJETO ACTIVO DE LA EXPROPIACIÓN, LEVANTANDO DE SER EL CASO, TODO GRAVAMEN Y CARGA QUE AFECTE EL INMUEBLE.**

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

319. Sobre el particular, el Tribunal Arbitral tiene presente lo señalado en el análisis sobre las objeciones formuladas por la Sra. Guislain contra la primera y segunda pretensión reconvencional:

71. Al respecto, se aprecia que, de acuerdo a lo dispuesto en el DL 1192 aplicable al procedimiento de expropiación seguido entre la MML y la Sra. Guislain, la primera y segunda pretensión reconvencional sometidas a este proceso arbitral no son arbitrables.

34.1 Son causales de cuestionamiento en la vía arbitral o judicial, únicamente:	"PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: El Tribunal Arbitral declare a la Entidad propietario por
--	---

<p><i>a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.</i></p> <p><i>b. La solicitud de Expropiación total del inmueble, en los casos que el Sujeto Activo realice una Expropiación parcial, solo cuando el remanente del bien inmueble que no es afectado por el acto expropiatorio sufre una real desvalorización o resultare inútil para los fines a que estaba destinado con anterioridad a la Expropiación parcial.</i></p> <p><i>c. Las duplicidades de partidas a que se refiere el artículo 29 de este Decreto, siempre que la controversia no se relacione con la impugnación de actos administrativos”.</i></p>	<p><i>expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.</i></p> <p>SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL: <i>El Tribunal Arbitral ordene a Registros Públicos (SUNARP) que el Laudo Arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.</i></p>
--	---

72. De la revisión del cuadro supra, el Tribunal Arbitral concluye que *las pretensiones reconventionales no están referidas a: (i) la revisión de la tasación, (ii) la solicitud de expropiación y (iii) las duplicidades de partidas.*

320. Teniendo en consideración que las pretensiones reconventionales no son arbitrables, Tribunal Arbitral considera que no corresponde emitir pronunciamiento de fondo sobre las mismas.
321. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral declara IMPROCEDENTE la primera pretensión principal formulada por la MML, referida a declarar a la MML propietario por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.
322. Asimismo, el Tribunal Arbitral declara IMPROCEDENTE la segunda pretensión principal formulada por la MML, referida a ordenar a registros públicos (SUNARP) que el laudo arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la Entidad, como sujeto activo de la expropiación, levantando de ser el caso, todo gravamen y carga que afecte el inmueble.

SOBRE LOS COSTOS ARBITRALES

I. DETERMINAR SI CORRESPONDE ORDENAR A LA MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA QUE CUMPLA CON EL PAGO ÍNTEGRO DE LOS

COSTOS DEL ARBITRAJE A FAVOR DE ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS.

Y

- J. DETERMINAR SI CORRESPONDE CONDENAR A LA PARTE DEMANDANTE AL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO, ASÍ COMO DE TODO GASTO QUE SE GENERE A RAÍZ DEL TRÁMITE DEL PRESENTE PROCESO ARBITRAL.**

RAZONAMIENTO DEL TRIBUNAL ARBITRAL

323. Sobre el particular, el Tribunal Arbitral tiene presente el artículo 35 del DL 1192, que señala:

“Artículo 35.- Vía arbitral

*En caso el Sujeto Pasivo decida ejercer su derecho en vía arbitral, son de aplicación las reglas del arbitraje en el presente Título, siendo de aplicación supletoria el Decreto Legislativo N° 1071, **Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.**”*

(Énfasis agregado)

324. Asimismo, el artículo 69 del DL 1071 señala que *“Las partes tienen la facultad de adoptar (...) por referencia a reglamentos arbitrales, reglas relativas a los costos del arbitraje”*.
325. Teniendo en consideración que la MML se ha sometido al arbitraje institucional administrado por el CENTRO, habiendo inclusive formulado pretensiones reconventionales, el Tribunal Arbitral considera que corresponde aplicar el REGLAMENTO del CENTRO y, de manera supletoria, la Ley de Arbitraje.
326. Al respecto, el Tribunal Arbitral tiene en consideración que el artículo 42 del REGLAMENTO del CENTRO establece los conceptos que incluyen los costos y los criterios que podrá tomar en cuenta el Tribunal Arbitral al decidir sobre la distribución de los costos del arbitraje.

“Artículo 42.- Decisión sobre los costos del arbitraje

1. Los costos del arbitraje incluyen los siguientes conceptos:

- a) los honorarios y los gastos de los árbitros;*
- b) los gastos administrativos determinados por el Centro de conformidad con la Tabla de Aranceles vigente en la fecha de inicio del arbitraje;*
- c) los honorarios y los gastos de los peritos nombrados por el tribunal arbitral, si los hubiere; y*

d) los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje.

(...)

4. El laudo final se pronuncia sobre los costos del arbitraje y decide si una de las partes debe pagarlos o la proporción en que debe distribuirse entre ellas. El Tribunal Arbitral fija el momento y los términos en que las partes presentan la información necesaria para estos efectos.

5. Al tomar la decisión sobre costos, el Tribunal Arbitral puede tomar en cuenta las circunstancias que considere relevantes, incluyendo el grado de colaboración de cada parte para que el arbitraje sea conducido de forma eficiente y eficaz en términos de costos y tiempo.”

327. El artículo 70 de la Ley de Arbitraje establece lo siguiente:

«Artículo 70 - Costos

El Tribunal Arbitral fijará en el laudo los costos del arbitraje. Los costos del arbitraje comprenden:

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

328. Comentando el artículo 70 de la Ley de Arbitraje, Carolina de Trazegnies Thorne señala:

“Los costos del arbitraje pueden ser clasificados en dos grandes categorías generales.

En primer lugar, los costos del procedimiento arbitral o los costos del arbitraje ‘propriadamente dichos’. Estos incluyen los honorarios y gastos de los árbitros, los costos administrativos de la institución arbitral u honorarios del secretario, los costos de La Entidad nominadora, si la hubiera, y los costos de los peritos designados de oficio por el tribunal arbitral.

En segundo lugar, pueden identificarse los gastos de defensa de las partes, es decir, los gastos en que cada parte tuvo que incurrir para presentar su caso ante el tribunal arbitral. Mediante este listado, el artículo 70 ha incorporado como costos del arbitraje, sujetos a las reglas contenidas en el artículo 73, a ambas categorías. Los conceptos contemplados en los incisos (a) (b) (c) y (d) constituyen costos del procedimiento arbitral o costos del arbitraje 'propriadamente dichos', mientras que el inciso (e) se refiere a los gastos de defensa incurridos por las partes (...)"

329. Asimismo, el artículo 73 de la Ley de Arbitraje, sobre el tema bajo análisis, establece 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. (...)"

330. Atendiendo a lo dispuesto en el REGLAMENTO del CENTRO así como en la Ley de Arbitraje, el Tribunal Arbitral aprecia que en el presente caso no existe acuerdo en relación con la distribución de los costos. Teniendo en cuenta la discrecionalidad para determinar los costos del arbitraje, y considerando el resultado de este arbitraje en el cual se ha determinado el justiprecio después de más de 65 años, el Tribunal Arbitral considera razonable y justo disponer que la MML asuma el 100% de los costos arbitrales en los que ha incurrido la Sra. Guislain con motivo del presente arbitraje. Dichos costos arbitrales incluyen los gastos administrativos del CENTRO que han sido pagados por la Sra. Guislain, los honorarios arbitrales que han sido pagados por la Sra. Guislain y sus gastos por concepto de defensa técnica y legal.
331. Según la información proporcionada por el CENTRO, cada una de las Partes asumió el pago de la liquidación de gastos arbitrales correspondientes a sus propias reclamaciones.
332. Así se tiene que la Sra. Guislain asumió el pago de los gastos arbitrales correspondientes a la "solicitud de arbitraje" y a la "demanda". Del mismo modo, la MML asumió el pago de los gastos correspondientes a la "reconvención". Por lo tanto, la MML debe asumir y reembolsar a la Sra. Guislain todos los gastos

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

administrativos y honorarios del Tribunal pagados por la Sra. Guislain hasta la fecha que, conforme a la información que la Secretaría Arbitral ha alcanzado al Tribunal Arbitral, estos montos ascienden a un total de S/ 686,543.27 más IGV por gastos administrativos y S/ 1'635,054.16 más IGV por honorarios del Tribunal Arbitral.

333. Con relación a los gastos por concepto de defensa técnica y legal en los que hubieran incurrido las Partes con motivo del presente arbitraje, el Tribunal Arbitral considera que la MML debe asumir y reembolsar los costos de defensa legal y técnica incurridos por la Demandante que han sido debidamente acreditados.
334. Al respecto, en el Escrito de Alegatos y Liquidación de Costos del 3 de octubre de 2023, la Demandante indicó que los costos incurridos por los servicios del CTPP ascendieron a US\$ 19,021.6:

GASTOS RAZONABLES DE DEFENSA			
Ítem	Concepto	Fecha de pago	Monto
8	CTTP (pericia de análisis técnico) ¹⁴⁶		US\$ 2,501.60 ¹⁴⁷
9	CTTP (tasación) ¹⁴⁸	12.09.2023 ¹⁴⁹	US\$ 2,360.00 ¹⁵⁰
10	CTTP (ampliación de análisis técnico) ¹⁵¹	29.08.2023 ¹⁵²	US\$ 1,416.00 ¹⁵³
11	CTTP (audiencia) ¹⁵⁴	.2023 ¹⁵⁵	US\$ 11,210.00 ¹⁵⁶
12	CTTP (Pericia de Ingeniería Analítica) ¹⁵⁷	.2023 ¹⁵⁸	US\$ 1,534.00 ¹⁵⁹

335. Como documentos sustentatorios presentó una relación de boletas emitidas por el CTPP por un monto superior ascendente a US\$ 28,192.6, pese a que en su escrito de alegatos solo solicitó US\$ 19,021.6.

		US\$
CTTP	BOLETA EB01-267	1251
CTTP	BOLETA EB01-353	11210
CTTP	BOLETA EB01-251	1360
CTTP	BOLETA EB01-252	1180
CTTP	BOLETA EB01-254	1321.6
CTTP	BOLETA EB01-266	1250
CTTP	BOLETA EB01-351	1416
CTTP	BOLETA EB01-352	7670
CTTP	BOLETA EB01-354	1534
		28192.6

336. La Demandante no brinda una explicación para esta diferencia por lo que el Tribunal se ciñe a lo solicitado en el Escrito de Alegatos y Liquidación de Costos (US\$ 19, 021.6).
337. Ahora bien, la Demandante ha presentado constancias de transferencias al CTPP por US\$ 19,216 (monto similar al solicitado en el Escrito de Alegatos), el Tribunal considera que corresponde ordenar el reembolso de lo solicitado en el Escrito de Alegatos y Liquidación de Costos que asciende a US\$ 19, 021.6.

Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (12.03.2019)	US\$ 1000
Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (12.9.23)	US\$ 5000
Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (07.08.23)	US\$ 4130
Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (10.08.23)	US\$ 5310
Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (29.08.23)	US\$ 1416
Constancia de Transferencia de BCP a Banco Pichincha (29.08.23)	US\$ 2360
Total	19216

338. El Tribunal Arbitral observa que el monto del gasto por los servicios del CTPP que la Demandante ha acreditado es ligeramente mayor al solicitado pero se ciñe estrictamente a lo solicitado por la Demandante. En consecuencia, el Tribunal Arbitral considera que corresponde ordenar el pago de US\$ 19, 021.6.
339. En relación con Intelfin, la Demandante alega haber incurrido en un costo de US\$ 30,680 que señala se sustenta en la propuesta de honorarios de febrero de 2019:

13	Intelfin (pericia hito 1) ¹⁶⁰	US\$ 9,440.00 ¹⁶¹
14	Intelfin (pericia hito 2) ¹⁶²	US\$ 14,160.00 ¹⁶³
15	Intelfin (audiencia) ¹⁶⁴	US\$ 3,540.00 ¹⁶⁵
16	Intelfin (informe adicional) ¹⁶⁶	US\$ 3,540.00 ¹⁶⁷

340. No obstante, de la revisión de la propuesta de honorarios de Intelfin del 11 de febrero de 2019 se aprecia que el servicio fue presupuestado en US\$ 26,000.00.

Por lo tanto, el monto requerido en el Escrito de Alegatos y Liquidación de Costos no se encuentra sustentado en la propuesta de honorarios presentada:

7. Honorarios y Forma de Pago

Los honorarios fijos de INTELFIN por la prestación de los servicios descritos en las secciones 4.1 y 4.2 de esta propuesta ascienden a US\$ 20,000.00 (veinte mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), más el correspondiente IGV. Estos honorarios serán cancelados de la siguiente manera:

- 40% inicial a la aceptación de la propuesta,
- 60% a la entrega del informe económico-financiero.

Por los servicios descritos en la sección 4.3, los honorarios ascienden a US\$ 3,000 (tres mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), más el correspondiente IGV. Estos se pagarán contra la presentación de nuestro análisis crítico al informe y/o peritaje presentado por la contraparte y/o solicitado por el Tribunal.

Por la presentación ante el Tribunal (sección 4.4), los honorarios ascienden a US\$ 3,000 (tres mil dólares de los estados Unidos de Norteamérica), más el correspondiente IGV.

341. Además, la Demandante solo ha acreditado que los peritos de Intelfin han emitido las siguientes boletas de pago:

Recibo por Honorarios E001-55 emitido por Pedro Guzman (23.12.2019)	US\$ 8,000
Recibo por Honorarios E001-59 emitido por Vianella De Marzo (20.12.19)	US\$ 8,000
Recibo por Honorarios E001-83 (13.07.22)	US\$ 4,000
Total	US\$ 20,000

342. No se adjuntó constancia de pago al perito Pedro Guzmán, pese a que ha adjuntado una Boleta emitida por el mismo por US\$ 8,000.00 por lo que el Tribunal Arbitral entiende que podría ser que se encuentre pendiente de pago

pero existe una deuda en virtud del recibo emitido que ha sido debidamente acreditada.

343. Solo se han adjuntado las siguientes constancias de transferencias realizadas a la Sra. De Marzo:

Transferencia BCP a Vianella De Marzo	US\$ 4000
Transferencia BCP a Vianella De Marzo	US\$ 4000
Transferencia BCP a Vianella De Marzo	US\$ 4000
	US\$ 12,000

344. Dado que solo se ha acreditado que se han emitido boletas de pago a la Sra. Guislain hasta por US\$ 20,000 por los servicios de Intelfin (habiéndose pagado US\$ 12,000) y a que la propuesta de honorarios de febrero de 2019 indica que el costo total es de US\$ 26,000, el Tribunal Arbitral considera que solo corresponde ordenar el pago de la suma de US\$ 26,000 por los servicios de Intelfin. La diferencia entre la propuesta de honorarios y el monto solicitado en el escrito de alegatos no ha sido debidamente acreditada.

345. Por último, en relación con los gastos de defensa legal, la Demandante alega los costos ascienden a US\$ 295,000 compuestos por los siguientes conceptos, siendo que se ha explicado que los dos últimos se encuentran pendientes de pago:

17	Estudio Muñiz (solicitud de arbitraje) ¹⁶⁸	27.07.2023 ¹⁶⁹	US\$ 59,000.00 ¹⁷⁰
18	Estudio Muñiz (audiencia jurisdiccional) ¹⁷¹	27.07.2023 ¹⁷²	US\$ 59,000.00 ¹⁷³
19	Estudio Muñiz (memorial de demanda) ¹⁷⁴	27.07.2023 ¹⁷⁵	US\$ 59,000.00 ¹⁷⁶
20	Estudio Muñiz (audiencia méritos) ¹⁷⁷	—	US\$ 59,000.00
21	Estudio Muñiz (alegatos finales) ¹⁷⁸	—	US\$ 59,000.00

346. Sobre estos conceptos se han presentado 3 facturas emitidas por el Estudio Muñiz por un total de US\$ 177,000.00. La Demandante solo ha acreditado haber realizado un pago de US\$ 177,000.00 a través de OMNI BRIDGEWAY (FUND 2) CANADA.

347. El monto solicitado es consistente con la propuesta de honorarios del Estudio Muñiz. Al estar los últimos dos conceptos pendientes de pago, el Tribunal Arbitral considera que corresponde considerar la totalidad de los montos contemplados por el Estudio Muñiz en la propuesta de honorarios ascendentes a US\$ 295,000.00.

348. En consecuencia, el Tribunal Arbitral considera que es parcialmente FUNDADA la Cuarta pretensión principal de demanda formulada por la Sra. Guislain, referida a que se ordene a la MML el pago de los siguientes costos y gastos derivados del presente procedimiento arbitral:

CTTP	US\$ 19, 021.6
Intelfin	US\$ 26,000
Estudio Muñiz	US\$ 295,000
Total	US\$ 340,021.6

XIX. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

El Tribunal Arbitral, de manera previa a resolver la controversia sometida a este proceso arbitral, declara que ha realizado el análisis de los puntos controvertidos establecidos en el presente arbitraje, en función a la valoración de todos los medios probatorios admitidos y actuados por las partes.

Asimismo, el Tribunal Arbitral deja constancia de que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las Partes y ha examinado todas las pruebas presentadas por estas de acuerdo con las reglas de la sana crítica y al principio de la libre valoración de la prueba recogido en el artículo 43 del Decreto Legislativo 1071 – Ley de Arbitraje, y que el sentido de su decisión es el resultado de este análisis y de su convicción sobre la controversia, al margen de que algunas de las pruebas presentadas y algunos de los argumentos esgrimidos por las Partes no hayan sido expresamente citados en el presente Laudo Arbitral.

Por lo tanto, el Tribunal Arbitral ha analizado y valorado todos y cada uno de los medios probatorios presentados por ambas Partes para la emisión del presente Laudo de Derecho.

En este contexto, en el presente Laudo Arbitral se han analizado las pretensiones de la parte demandante, la contradicción y la reconvencción, y el Tribunal Arbitral ha decidido motivadamente a fin de resolver la controversia con arreglo a la Ley aplicable, valorando todos los medios probatorios presentados por las Partes pese a que no se haya hecho mención expresa a algunos en el presente Laudo Arbitral, y para resolver la controversia se ha planteado una línea de razonamiento en razón de los hechos y pruebas presentadas en el presente proceso arbitral, cumpliendo de ese modo con la obligación contenida en el artículo 56 de la Ley de Arbitraje.

Por las consideraciones que preceden, el Tribunal Arbitral

Lauda en Derecho:

PRIMERO:

Declara **FUNDADA** la objeción formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** contra la primera y segunda pretensión principal de la reconvención. En consecuencia, no corresponde emitir un pronunciamiento de fondo sobre las mismas al no ser arbitrables.

SEGUNDO:

Declara **FUNDADA** parcialmente la Primera Pretensión Principal formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**.

En consecuencia:

- Se **DECLARA** que el valor comercial que debe ser pagado a la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** asciende a US\$ 9,538,079.44 (nueve millones quinientos treinta y ocho mil y setenta y nueve con 44/100 dólares americanos), más intereses legales.

Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>).

TERCERO:

Declara **INFUNDADA** la Segunda Pretensión principal formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**.

CUARTO:

Declara **FUNDADA** la Pretensión Subordinada a la Segunda Pretensión Principal formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**

En consecuencia:

- Se **DECLARA** que el lucro cesante que debe ser pagado a la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** asciende a US\$ 24'656,731 (Veinticuatro millones seiscientos cincuenta seis mil setecientos treinta y un dólares americanos), incluidos los intereses

legales calculados hasta el 31 de mayo de 2022, monto que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago.

QUINTO:

Declara **INFUNDADA** la Tercera pretensión principal formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**.

SEXTO:

Declara **FUNDADA EN PARTE** la Pretensión Subordinada a la Tercera pretensión principal formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**.

En consecuencia:

- Se **ORDENA** a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** que cumpla con pagar a la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** el siguiente monto en el plazo de veinte días hábiles:

- (i) Por concepto de valor comercial del terreno: US\$ 9,538,079.44 (nueve millones quinientos treinta y ocho mil y setenta y nueve con 44/100 dólares americanos), más intereses legales hasta la fecha de pago.

Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>).

- (ii) Por concepto de valor del perjuicio económico en la modalidad de lucro cesante: US\$ 24,656,731 (veinticuatro millones seiscientos cincuenta y seis mil setecientos treinta y un dólares americanos), monto que incluye los intereses legales y que deberá ser actualizado a la fecha efectiva de pago.

Los intereses legales deben ser actualizados en moneda extranjera y serán calculados desde el 1 de junio de 2022 hasta la fecha efectiva de pago. Para tal efecto, se utilizará la calculadora de intereses legales del BCR (<http://www.bcrp.gob.pe/apps/calculadora-de-intereses-legales/>), y el monto base será la suma de US\$ 13'834,014, que

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

corresponde al valor del perjuicio económico por lucro cesante estimado por Intelfin.

SÉPTIMO:

Declara **IMPROCEDENTE** la Primera pretensión principal formulada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, referida a declarar a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** propietaria por expropiación del bien inmueble afectado en su totalidad.

OCTAVO:

Declara **IMPROCEDENTE** la Segunda pretensión principal formulada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, referida a ordenar a registros públicos (SUNARP) que el laudo arbitral que se emita sea título suficiente para la inscripción de la propiedad del área materia de expropiación a nombre de la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**.

NOVENO:

Declara **FUNDADA en parte** la Cuarta pretensión principal de demanda formulada por la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**, referida a ordenar a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** que cumpla con el pago íntegro de los costos del arbitraje a favor de la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI**.

En consecuencia:

- Se **ORDENA** a la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA** reembolsar a la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** los siguientes montos en el plazo de veinte días hábiles:

Costos administrativos y honorarios del Tribunal Arbitral	Montos
Honorarios del Tribunal	S/ 1'635,054.16 más IGV
Gastos administrativos	S/ 686,543.27 más IGV
Total soles	S/ 2'321,597.43 más IGV
Gastos de defensa legal y técnica	Montos
CTTP	US\$ 19,021.6
Intelfin	US\$ 26,000
Estudio Muñiz	US\$ 295,000
Total dólares	US\$ 340,021.6

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)


Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

DÉCIMO:

Declara **INFUNDADA** la Tercera pretensión principal de la reconvencción formulada por la **MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA**, referida a condenar a la señora **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** al pago de costos y gastos del proceso arbitral.

Notifíquese a las partes.-



CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA
ÁRBITRO



LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS- ÁRBITRO
ÁRBITRA



ROXANA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA
PRESIDENTA DEL TRIBUNAL ARBITRAL

Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima

Caso Arbitral 626-2021-CCL

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI
(Demandante)

Y

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
(Demandada)

DECISIÓN COMPLEMENTARIA
AL LAUDO ARBITRAL DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 2023

TRIBUNAL ARBITRAL

IRMA ROXANA ADELA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA – PRESIDENTA
CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA– ÁRBITRO
LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS– ÁRBITRO

Lima, 6 de noviembre de 2023

Decisión Complementaria al Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

TÉRMINOS EMPLEADOS EN LA PRESENTE DECISIÓN	
DEMANDANTE / Sra. Guislain	Roxana María Guislain Zevallos Vda. De Ciriani
DEMANDADA / MML	Municipalidad Metropolitana de Lima
PARTES	Son conjuntamente SRA. GUISLAIN y la MML
CENTRO	Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima
TRIBUNAL ARBITRAL	Conformado por los árbitros: - Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.) - Carlos Alberto Soto Coaguila - Lucía Olavarría Salinas
LEY DE ARBITRAJE	Decreto Legislativo 1071
REGLAMENTO	Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
ACTA	Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
INMUEBLE	Predio ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima, e inscrito en la Partida Registral 07019128 del Registro de Predios de Lima.
BCR	Banco Central de Reserva

DECISIÓN COMPLEMENTARIA AL LAUDO ARBITRAL RECTIFICACIÓN E INTEGRACIÓN DE OFICIO

En la ciudad de Lima, a los seis (6) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el Reglamento de Arbitraje y la Ley de Arbitraje, el Tribunal Arbitral dicta la presente Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023.

I. ANTECEDENTES.

1. Mediante correo electrónico remitido el 3 de noviembre de 2023, la Secretaría Arbitral notificó a las Partes el Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023, emitido por el Tribunal Arbitral en el presente proceso arbitral.
2. El Artículo 40. 3 del Reglamento de Arbitraje establece que el Tribunal Arbitral puede proceder por su propia iniciativa a realizar la rectificación, interpretación o integración del laudo, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

“Artículo 40

Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo

3. El Tribunal Arbitral puede también proceder por su propia iniciativa a realizar la rectificación, interpretación o integración del laudo, dentro de los diez días siguientes a su notificación.”

3. El Artículo 58.f de la Ley de Arbitraje establece que el Tribunal Arbitral podrá proceder a iniciativa propia a la rectificación, interpretación o integración del laudo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo.

“Artículo 58.- Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo

f. El tribunal arbitral podrá también proceder a iniciativa propia a la rectificación, interpretación o integración del laudo, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo.”

4. Dentro del plazo previsto en el Artículo 40. 3 del Reglamento de Arbitraje el Tribunal Arbitral procede con la rectificación e integración del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023.
5. El Tribunal Arbitral deja constancia que de conformidad con lo establecido en el Artículo 40.4 del Reglamento de Arbitraje, la presente Decisión forma parte integrante del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023.

“Artículo 40

Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo

4. La rectificación, interpretación, integración y exclusión forman parte integrante del laudo. Contra esta decisión no procede recurso alguno. La notificación de estas decisiones se sujeta a lo dispuesto en el artículo 37(6) de este Reglamento.”

(Subrayado agregado)

II. MARCO TEÓRICO DE LA RECTIFICACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL.

6. Sobre la rectificación (anteriormente denominada ‘corrección’), González de Cossío señala que: “La rectificación del Laudo implica la corrección de errores de cálculo, tipográficos o de naturaleza similar. No pueden ser de razonamiento ni intelectuales o legales. Además, dicho error debe ser evidente y debe poder ser rectificado sobre la base del laudo mismo. Bajo la rectificación, no puede modificarse el sentido del laudo¹”.
7. En efecto, como se puede advertir, la rectificación del laudo arbitral está orientada a la corrección de errores, sean de cálculo, de transcripción, tipográfico o informático, o de naturaleza similar, pero de ningún modo se trata de corregir el sentido o la decisión contenida en el laudo, mucho menos su justificación. Es decir, la rectificación no está orientada a una nueva apreciación o valoración de los medios probatorios, en suma, no se trata de analizar nuevamente el caso.
8. En ese orden de ideas, sobre la rectificación de laudo arbitral, la doctrina nacional² señala que:

“[L]a rectificación de laudo arbitral, por tanto, no resultará procedente si mediante su planteamiento se le solicita al TRIBUNAL ARBITRAL –directa o indirectamente– que rectifique su análisis, que aprecie nuevamente los hechos o las pruebas porque a decir de la parte que la solicita ha cometido un error que debe ser rectificado, o que aplique una ley diferente. Por ejemplo, sustentar que el TRIBUNAL ARBITRAL valoró una prueba de manera errada y rectifique tal hecho o que no consideró la importancia de una prueba que resultaba vital para el caso, o que aplicó una ley incorrecta, o que

¹ GONZÁLEZ DE COSSÍO, Francisco, Arbitraje, Editorial Porrúa, México, 2011, p. 723.

² ARAMBURÚ YZAGA, Manuel Diego, en Comentarios a la Ley de Arbitraje, Soto Coaguila, Carlos Alberto y Bullard Gonzáles, Alfredo (Coordinadores), Instituto Peruano de Arbitraje, Lima, p. 663.

*su interpretación, respecto de la norma aplicada es errada, no son solicitudes amparables vía la rectificación de laudo arbitral. **La rectificación, en suma, no constituye una apelación encubierta del laudo arbitral, no se debe buscar con ella que se vuelva a analizar el caso.** Por ello, la norma no permite al **TRIBUNAL ARBITRAL** revisar el fondo de lo resuelto o volver a analizarlo y emitir un nuevo pronunciamiento”.*
(Énfasis agregado)

9. Entonces, de conformidad con lo señalado en los numerales anteriores, se colige que el pedido de rectificación va dirigido a solicitar a los árbitros que tengan a bien subsanar errores de cálculo, de copia, tipográficos o de naturaleza similar contenidos en el laudo arbitral.

III. MARCO TEÓRICO DE LA INTEGRACIÓN DEL LAUDO ARBITRAL.

10. La doctrina comparada reconoce que el no pronunciamiento por parte del tribunal arbitral puede ser subsanado mediante un laudo adicional. En opinión de Francisco González de Cossío:

“El poder de emitir un laudo adicional en caso de omisión de una pretensión o aspecto sometido al conocimiento y solución del Tribunal Arbitral busca evitar la nulidad del laudo por dicho motivo.”

11. En la misma línea de pensamiento, Alan Redfern y Martin Hunter con Nigel Blackaby y Constantine Partasides, sostienen que:

“Si el tribunal mismo puede subsanar esta omisión sin necesidad de recurrir a un tribunal judicial, esta solución parece razonable.”

12. En este sentido, la figura de la integración es procedente ante la falta de pronunciamiento del tribunal arbitral sobre algún extremo de la controversia.
13. Ahora bien, como se destacará más adelante, el Tribunal Arbitral sí se pronunció sobre los intereses legales reclamados en el presente proceso arbitral pero, por error material involuntario, consignó una fecha incorrecta, lo que generó que el desarrollo de los párrafos posteriores se encuentre afectado por dicho error.

IV. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ARBITRAL SOBRE LOS INTERESES LEGALES CORRESPONDIENTES AL VALOR DEL BIEN MATERIA DE EXPROPIACIÓN.

14. Conforme con el artículo 20.4 (d) del DL 1192, "***la demora en el pago del valor de la Tasación genera intereses legales, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo establecido en el literal a. del presente numeral hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo (...).***
15. De acuerdo al artículo 20.4 (a) del DL 1192, en un procedimiento regular de expropiación, los intereses legales deben calcularse desde el vencimiento del plazo que tiene la Entidad para aprobar el valor de la tasación y el pago (siempre y cuando el sujeto pasivo haya aceptado la oferta).

"20.4. En caso de aceptación del Sujeto Pasivo se aplica el siguiente procedimiento:

- a. Dentro de los diez días hábiles de recibida la aceptación de la oferta del Sujeto Pasivo, el Sujeto Activo a través de resolución ministerial, resolución del gobernador regional en caso de Gobiernos Regionales; o decreto de alcaldía en caso de los Gobiernos Locales, según corresponda, aprueba el valor total de la Tasación y el pago (...).*
(...)
 - d. La demora en el pago del valor de la Tasación genera intereses legales, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo establecido en el literal a. del presente numeral hasta la fecha efectiva de pago (...).*
 - e. Luego del pago correspondiente, el Sujeto Pasivo debe desocupar y entregar el bien inmueble afectado (...)."*
16. En el presente caso, como se ha señalado de modo detallado en el Laudo Arbitral, no hubo aceptación de la Sra. Guislain respecto del valor de la tasación contenido en el ITT y, asimismo, la secuencia expropiatoria no se realizó conforme a la ley y la Constitución (el previo pago, esto es, el pago del justiprecio antes de la desocupación del bien), por lo que lo relativo a los intereses legales no pueden calcularse conforme lo establece el artículo 20.4 del DL 1192.
17. En ese sentido, el Tribunal Arbitral tiene presente que el artículo 1334 del Código Civil regula la mora para el supuesto de las obligaciones de dar sumas de dinero cuyo monto sea objeto de debate y requiera ser determinado mediante decisión jurisdiccional:

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

*"Art. 1334.- En las obligaciones de dar sumas de dinero cuyo monto requiera ser determinado mediante resolución judicial, **hay mora a partir de la fecha de la citación con la demanda.***

(...)"

(Énfasis agregado)

18. Asimismo, el Tribunal Arbitral tiene en consideración que en materia arbitral la referencia a la citación con la demanda se entiende referida a la recepción de la solicitud de arbitraje, conforme la Octava Disposición Complementaria de la Ley de Arbitraje (Decreto Legislativo 1071)

*"Para efectos de lo dispuesto en los artículos 1334 y 1428 del Código Civil, la referencia a la citación con la demanda se entenderá referida en materia arbitral a la **recepción de la solicitud para someter la controversia a arbitraje.**"*

(Énfasis agregado)

19. Teniendo en consideración lo señalado precedentemente, se concluye que los intereses legales deben ser calculados en moneda extranjera desde la fecha de recepción de la solicitud de arbitraje (12.10.2021) hasta la fecha efectiva de pago.
20. No obstante, en la redacción del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023 el Tribunal Arbitral colocó como fecha desde la cual los intereses debían ser calculados en moneda extranjera, el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago.
21. Al respecto, el Tribunal Arbitral advierte que hubo un error material involuntario en la colocación de la fecha de inicio para el cálculo de los intereses legales. Dicha errata consiste en haber escrito que los intereses legales inician su cómputo con base a la fecha de expropiación (1957), tomando en cuenta a su vez el valor del bien al año 2019.
22. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral dispone ordenar la rectificación del error material incurrido, y la correspondiente integración de oficio del Laudo Arbitral de 3 de noviembre de 2023, teniendo en cuenta lo señalado en los numerales 14 al 19 de la presente decisión.

V. RECTIFICACIÓN SOBRE LOS INTERESES LEGALES CORRESPONDIENTES AL VALOR DEL BIEN MATERIA DE EXPROPIACIÓN

23. Teniendo en consideración lo señalado precedentemente respecto a los intereses legales correspondientes al valor del bien materia de expropiación, el Tribunal

Arbitral dispone **rectificar de "oficio"** los siguientes fundamentos y puntos resolutivos contenidos en el Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023:

Fundamentos del Laudo que se deben rectificar:	Debe decir:
<p>260. Asimismo, la Sra. Guislain tiene derecho al pago de los intereses legales por la falta de pago del valor comercial del Inmueble antes señalado, <u>los que deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p> <p>El Tribunal considera que los intereses deben calcularse desde el 21 de marzo de 1957 porque dicha fecha constituye el inicio del proceso de expropiación y no se tiene certeza de la fecha en la que el Sr. Guislain desocupó el Inmueble y tomó posesión del mismo la MML.</p>	<p>260. Asimismo, la Sra. Guislain tiene derecho al pago de los intereses legales por la falta de pago del valor comercial del Inmueble antes señalado, <u>los que deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p> <p>El Tribunal considera que los intereses deben calcularse desde el 12 de octubre de 2021, porque dicha fecha constituye la recepción de la solicitud de arbitraje.</p>
<p>261. (...)</p> <p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</p>	<p>Los intereses deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p>
<p>318. (...)</p> <p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha</p>	<p>Los intereses deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción</u></p>

del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)	<u>de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u>
Puntos resolutivos del Laudo que se deben rectificar:	Debe decir:
SEGUNDO: (...) Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)	 Los intereses deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u>
SEXTO: (...) Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)	 Los intereses deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u>

24. La presente rectificación de oficio se sustenta en una errata o error material respecto de la fecha de inicio para el cálculo de los intereses legales correspondientes al valor del bien materia de expropiación.

VI. INTEGRACIÓN SOBRE LOS INTERESES LEGALES CORRESPONDIENTES AL VALOR DEL BIEN MATERIA DE EXPROPIACIÓN

25. Teniendo en consideración lo señalado precedentemente respecto al cálculo de los intereses legales correspondientes al valor del bien materia de expropiación, el Tribunal Arbitral dispone **integrar de oficio** los fundamentos contenidos en los numerales **14 al 19** de la presente **Decisión Complementaria**.
26. Por lo tanto, los fundamentos contenidos en los numerales 14 al 19 de la presente Decisión Complementaria forman parte del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023.

VII. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARITRAL.

PRIMERO: RECTIFICAR DE OFICIO el Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023, conforme el cuadro contenido en el numeral 23 de la presente Decisión Complementaria.

Fundamentos del Laudo que se deben rectificar:	Debe decir:
<p>260. Asimismo, la Sra. Guislain tiene derecho al pago de los intereses legales por la falta de pago del valor comercial del Inmueble antes señalado, <u>los que deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p> <p>El Tribunal considera que los intereses deben calcularse desde el 21 de marzo de 1957 porque dicha fecha constituye el inicio del proceso de expropiación y no se tiene certeza de la fecha en la que el Sr. Guislain desocupó el Inmueble y tomó posesión del mismo la MML.</p>	<p>260. Asimismo, la Sra. Guislain tiene derecho al pago de los intereses legales por la falta de pago del valor comercial del Inmueble antes señalado, <u>los que deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p> <p>El Tribunal considera que los intereses deben calcularse desde 12 de octubre de 2021, porque dicha fecha constituye la recepción de la solicitud de arbitraje.</p>
<p>261. (...)</p> <p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</p>	<p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p>
<p>318. (...)</p> <p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</p>	<p>Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje) hasta la fecha efectiva de pago. (...)</u></p>

Decisión Complementaria al Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

Puntos resolutivos del Laudo que se deben rectificar:	Debe decir:
SEGUNDO: (...) Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)	Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje)</u> hasta la fecha efectiva de pago. (...)
SEXTO: (...) Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera desde el 21 de marzo de 1957 (fecha del Acta de Consejo) hasta la fecha efectiva de pago. (...)	Los intereses legales deberán ser calculados en moneda extranjera <u>desde el 12 de octubre de 2021 (fecha de recepción de la solicitud de arbitraje)</u> hasta la fecha efectiva de pago. (...)

SEGUNDO: INTEGRAR al Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023, los fundamentos contenidos en los numerales 14 al 19 de la presente Decisión Complementaria.

TERCERO: DEJAR CONSTANCIA que la presente Decisión Complementaria forma parte integrante del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023.

Notifíquese a las partes.-


CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA
ÁRBITRO


LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS
ÁRBITRA


ROXANA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA
PRESIDENTA

Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima

Caso Arbitral 626-2021-CCL

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI

(Demandante)

Y

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

(Demandada)

**DECISIÓN QUE RESUELVE LAS SOLICITUDES FORMULADAS POR AMBAS PARTES
CONTRA EL LAUDO ARBITRAL DE FECHA 3 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y SU
DECISIÓN COMPLEMENTARIA DE FECHA 6 DE NOVIEMBRE DE 2023**

TRIBUNAL ARBITRAL

IRMA ROXANA ADELA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA – PRESIDENTA

CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA– ÁRBITRO

LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS– ÁRBITRO

Lima, 12 de diciembre de 2023

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

TÉRMINOS EMPLEADOS EN LA PRESENTE DECISIÓN COMPLEMENTARIA	
DEMANDANTE / Sra. Guislain	Roxana María Guislain Zevallos Vda. De Ciriani
DEMANDADA / MML	Municipalidad Metropolitana de Lima
DL 1192	Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo 1192, modificado por el Decreto Legislativo 1366, aprobado por Decreto Supremo 016-2020-VIVIENDA. Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.
PARTES	Son conjuntamente SRA. GUISLAIN y la MML
CENTRO	Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima
TRIBUNAL ARBITRAL	Conformado por los árbitros: - Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.) - Carlos Alberto Soto Coaguila - Lucía Olavarría Salinas
LEY DE ARBITRAJE	Decreto Legislativo 1071
REGLAMENTO	Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
ACTA	Acta de Sesión de Concejo del 21 de marzo de 1957
MVCS	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
INMUEBLE	Predio ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima,

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

	e inscrito en la Partida Registral 07019128 del Registro de Predios de Lima.
ITT	Informe Técnico de Tasación 01523-2021-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS DC/TASACIONES
CTTP	Cuerpo Técnico de Tasación del Perú
RNT	Resolución Ministerial 172-2016-VIVIENDA que aprueba el Reglamento Nacional de Tasaciones, y sus modificatorias aprobadas por la Resolución Ministerial 424-2017-VIVIENDA y la Resolución Ministerial 124-2020-VIVIENDA
INTELFIN	Intelfin Estudios & Consultoría. Firma encargada de elaborar el INFORME ECONÓMICO FINANCIERO de Estimación del perjuicio económico en el marco de la expropiación del terreno de propiedad de la familia Guislain
TC	Tribunal Constitucional peruano
BCR	Banco Central de Reserva
Juzgado	Quinto Juzgado Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima
Proceso de Cumplimiento	Proceso Constitucional de Cumplimiento tramitado bajo el expediente 10838-2012-0-1801-JR-CI-05 y sus incidentes

DECISIÓN COMPLEMENTARIA

En la ciudad de Lima, a los doce (12) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), de conformidad con el Reglamento de Arbitraje y la Ley de Arbitraje, el Tribunal Arbitral procede a resolver las solicitudes formuladas por ambas Partes contra el Laudo Arbitral emitido y notificado a las Partes el 3 de noviembre de 2023, complementado de oficio mediante Decisión Complementaria el 6 de noviembre de 2023.

I. ANTECEDENTES.

1. El 3 de noviembre de 2023 se notificó a las Partes el Laudo Arbitral emitido y depositado al Centro de Arbitraje en la misma fecha.
2. El 6 de noviembre de 2023 se notificó a las Partes la Decisión Complementaria de Oficio al Laudo Arbitral, emitida y depositada al Centro de Arbitraje en la misma fecha.
3. El 17 de noviembre de 2023 la Sra. Guislain presentó una solicitud de integración del referido Laudo, conforme con lo establecido en el artículo 40 del REGLAMENTO.
4. El 20 de noviembre de 2023 la MML presentó solicitudes frente al Laudo, conforme con lo establecido en el artículo 40 del REGLAMENTO.
5. El 27 de noviembre de 2023 la MML presentó, dentro del plazo establecido, su absolución a la solicitud formulada por la Sra. Guislain.
6. El 4 de diciembre de 2023 la Sra. Guislain presentó, dentro del plazo establecido, su absolución a las solicitudes formuladas por la MML.
7. Habiendo tenido ambas Partes suficiente oportunidad para manifestar lo conveniente a su derecho, corresponde que el Tribunal Arbitral analice las solicitudes contra el Laudo formuladas, respectivamente, por la Sra. Guislain y la MML, y se pronuncie sobre las mismas.

II. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE LAUDO ARBITRAL FORMULADA POR LA SRA. GUISLAIN

Marco normativo y conceptual

8. Conforme al artículo 40.1.c) del Reglamento del CENTRO, en concordancia con el artículo 58.1.c) de la Ley de Arbitraje, las Partes pueden solicitar al Tribunal Arbitral la integración del laudo por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral.
9. Según la doctrina arbitral peruana, el objetivo del pedido de integración es que el Tribunal Arbitral complete el laudo, de modo tal que se pronuncie sobre aquellos extremos de la controversia que se sometieron a su conocimiento y que omitió resolver en el Laudo Arbitral. Es decir, se busca que el Tribunal Arbitral corrija una omisión y resuelva todas las controversias que se sometieron a su conocimiento.
10. La doctrina comparada reconoce que el no pronunciamiento sobre una pretensión por parte del Tribunal Arbitral puede ser subsanado mediante un laudo adicional. En opinión de Francisco González de Cossío:

“El poder de emitir un laudo adicional en caso de omisión de una pretensión o aspecto sometido al conocimiento y solución del tribunal arbitral busca evitar la nulidad del laudo por dicho motivo¹.”

11. En la misma línea de pensamiento, Alan Redfern y Martin Hunter con Nigel Blackaby y Constantine Partasides, sostienen que:

“Si el tribunal mismo puede subsanar esta omisión sin necesidad de recurrir a un tribunal judicial, esta solución parece razonable².”

12. Al respecto, Mantilla-Serrano señala que el pedido de integración del Laudo: “(...) Solo se aplica a peticiones concretas hechas oportunamente por las partes dentro del procedimiento arbitral y que hayan sido ignoradas en el laudo”³.

¹ GONZALEZ DE COSSÍO, Francisco. *Arbitraje*. México: Editorial Porrúa, 2004, p. 724.

² REDFERN, Alan y Hunter, Martin con Blackaby, Nigel y Partasides, Constantine. *Teoría y Práctica del Arbitraje Comercial Internacional*. Cuarta Edición. Argentina: Fondo Editorial de Derecho y Economía, 2007, p. 565.

³ MANTILLA-SERRANO, Fernando. *Ley de Arbitraje*, IUSTEL, Madrid, 2005, p. 225.

13. Del mismo modo, Fernando Cantuarias, citando a Fouchard, Gaillard y Goldman, indica que:

“este remedio no es válido para pretender que los árbitros se pronuncien respecto a que no se habría respondido a todas las alegaciones y argumentos de las partes, simplemente porque un Tribunal Arbitral no tiene por qué analizar y pronunciarse acerca de cada una de las argumentaciones adelantadas por las partes y porque, además, en el fondo, ese pedido claramente esconde una solicitud de reconsideración que no corresponde que los árbitros ejerciten en este estado del proceso arbitral”⁴.

14. En ese sentido, la solicitud de integración tiene como finalidad que el Tribunal Arbitral emita pronunciamiento respecto a cualquier petición hecha en su oportunidad y que se hubiese omitido resolver en el laudo.
15. Por lo expuesto, la figura de la integración es procedente ante la falta de pronunciamiento del Tribunal Arbitral sobre uno de los extremos de la materia controvertida, pero de ninguna manera puede utilizarse dicha solicitud para cuestionar un pronunciamiento debidamente motivado y completo.
16. De otro lado, y adicionalmente al pedido de integración, señala la Sra. Guislain que la Decisión Complementaria supone una alteración en la decisión del Tribunal Arbitral con relación a la fecha de inicio del cómputo de los intereses legales derivados del pago del valor comercial del Inmueble.

III. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN FORMULADA POR LA SRA. GUISLAIN

POSICIÓN DE LA SRA. GUISLAIN

17. La Sra. Guislain formula el pedido de integración argumentando, esencialmente, lo siguiente:
- Sostiene que los extremos de la controversia que fueron sometidos a conocimiento y decisión del tribunal arbitral no son únicamente aquellos que se desprenden de las pretensiones formuladas por las

⁴ CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando. *“Arbitraje comercial y de las inversiones”*. UPC. Lima. 2008. Pág. 147.

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

partes (...), de manera que los extremos de la controversia no solamente se determinan a partir de las pretensiones de las partes sino del análisis de los argumentos expuestos en las alegaciones elaboradas frente al tribunal arbitral, incluyendo las defensas a las pretensiones de las partes.

- Reconoce que el Tribunal Arbitral no tiene la obligación de emitir un pronunciamiento expreso sobre todos y cada uno de los argumentos de las partes. Sin embargo, señala que una falta de pronunciamiento expreso sobre los argumentos centrales de las partes será equivalente a una omisión del Tribunal Arbitral a pronunciarse sobre extremos de la controversia que fueron sometidos a decisión del Tribunal Arbitral, y por lo tanto tal razonamiento deberá ser integrado.
- Sostiene que, durante la audiencia, la Sra. Guislain manifestó expresamente que el cómputo para el pago de los intereses legales debía iniciar con la emisión de la Sentencia del Tribunal Constitucional, en virtud de una aplicación analógica de los artículos 20.4.d) y a) DL 1192.
- En esa línea de ideas, indica, el Tribunal Arbitral ha omitido completamente el argumento expuesto por la Sra. Guislain con relación al pago de los intereses legales del valor comercial del Inmueble, pues en la Decisión Complementaria, el Tribunal Arbitral únicamente ha indicado que no se verifican los supuestos de aplicación específica del artículo 20.4.d) DL 1192, pero no se ha referido a la posibilidad de aplicar tal norma por analogía al pago de intereses legales por la expropiación.
- Señala, además, que la lógica detrás de la interpretación de la Sra. Guislain se justifica en que, con la aceptación de la oferta de adquisición, nace la obligación del sujeto pasivo de realizar el pago del justiprecio. De la misma manera, en el presente caso, la sentencia del Tribunal Constitucional es el documento que impone a la MML - con calidad de cosa juzgada- la obligación de realizar el pago del justiprecio actualizado. En esa línea, el plazo para el pago de los intereses devengados de tal justiprecio -refiriéndose al valor comercial del inmueble actualizado- también debe iniciar su

cómputo desde la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional, en marzo de 2018.

- Finalmente, agrega que la MML nunca realizó ningún argumento de respuesta o de contestación sobre la posición de la Sra. Guislain durante la audiencia.

POSICIÓN DE LA MML

18. La MML sostiene, esencialmente, lo siguiente:

- Señala que la posición del Tribunal Arbitral es clara respecto al cálculo de intereses legales, en tanto no se pueden aplicar todos los artículos del DL que norma el arbitraje (incluido lo referido a los intereses legales) y que, por ello, tuvo que aplicar el artículo 1334 del Código Civil, tomando en consideración la fecha de recepción de la solicitud de arbitraje, según lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria del DL que norma el arbitraje; conforme constan en los párrafos 16 al 19 de la Decisión Complementaria del 6 de noviembre de 2023.
- Solicita que se declare infundada la solicitud de integración presentada por su contraparte.
- Indica que la doctrina citada por su contraparte contradice la posición de la misma respecto a sus pretensiones reconventionales (...).
- Finalmente, con base en la misma doctrina citada por su contraparte, solicita que el Colegiado tenga a bien analizar bajo dicha doctrina complementaria su solicitud de integración (...).

IV. ANÁLISIS Y DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL SOBRE LA SOLICITUD DE INTEGRACIÓN DE LA SRA. GUISLAIN

19. Mediante esta solicitud de integración, la Sra. Guislain afirma que el Tribunal Arbitral habría omitido pronunciarse sobre un argumento central referido al cómputo de los intereses legales del valor comercial del Inmueble. Este argumento consiste básicamente en que el cómputo de intereses legales debía

iniciar con la emisión de la Sentencia del Tribunal Constitucional, en virtud de una aplicación analógica del artículo 20.4. d) del DL 1192⁵.

20. La Sra. Guislain sustenta su solicitud de integración sobre la base de la siguiente transcripción de la audiencia:

"[Árbitro Carlos Soto:] ...En su primer y segunda pretensión ustedes solicitan montos, tanto el valor del terreno como la indemnización y solicitan más intereses legales. Esos intereses legales, cuál es la fuente para solicitar esos intereses legales y desde cuando se deberían computar esos intereses legales, desde que solicitaron el arbitraje, a modo de ejemplo no, desde que el Tribunal fije en el Laudo los montos que considere, adelante doctor.

[Abogado de la Sra. Guislain:] ...de otro lado, con relación al valor comercial del inmueble, como se desprende del artículo 20.4.d) de la Ley de Expropiación, se señala que la demora en el pago del valor de tasación genera intereses legales, los que deben ser computados desde el vencimiento del plazo establecido en el literal a) del presente numeral, hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo. Y la fecha de vencimiento del plazo establecido en el literal a), si es que nos vamos al literal a), es el pago una vez que ocurre la aceptación en el proceso de adquisición.

*La tesis de la parte Demandante es que esta norma permite o es el fundamento legal para el pago de intereses legales sobre el valor comercial del Inmueble; específicamente en este caso, por la demora en el largo pago del valor comercial del inmueble, **naturalmente desde la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional**⁶ (resaltado agregado).*

21. Sobre lo expuesto y señalado en la audiencia, el Tribunal Arbitral debe indicar que, si bien la defensa de la Sra. Guislain hizo mención en la audiencia que el cómputo de los intereses legales debía iniciar con la emisión de la Sentencia del Tribunal Constitucional, no argumentó lo referido a la aplicación analógica de los artículos 20.4. d) y a) DL 1192. En ninguno de sus escritos y tampoco en la

⁵ Numeral 6 del Escrito del 17 de noviembre de 2023 de la Sra. Guislain.

⁶ Audiencia día 2 (segunda parte), 15 de setiembre de 2023, 02:43:45 – 02:46:20.

Audiencia, la Sra. Guislain solicitó la aplicación analógica del artículo 20.4. d y a del DL 1192.

22. Por lo tanto, por medio de esta solicitud de integración la Sra. Guislain procura poner en debate un nuevo argumento que no ha sido sometido a conocimiento del Tribunal Arbitral ni de la MML, esto es, no ha existido a lo largo de este arbitraje un planteamiento por parte de la Demandante acerca de la referida aplicación analógica que contenga fundamentación mínima sobre el particular, explicando y poniendo a debate las razones por las que consideraría (pues tal es el requisito para la aplicación analógica) que se ha producido una identidad de razón (o comunidad de objeto, o igualdad esencial) entre el hecho específico y la norma que no contempla tal supuesto⁷. En consecuencia, se aprecia que la solicitud de Integración del Laudo es en realidad un pedido para que el Tribunal Arbitral reconsidere un extremo de su decisión que ha sido objeto de pronunciamiento y de decisión motivada.

23. El argumento de la Sra. Guislain es como sigue:

*"(...) En efecto, en la Decisión Complementaria, el Tribunal Arbitral únicamente ha indicado que no se verifican los supuestos de aplicación específica del artículo 20.4.d) DL 1192, **pero no se ha referido a la posibilidad de aplicar tal norma por analogía al pago de intereses legales por la expropiación.***

La lógica detrás de la interpretación de la Sra. Guislain se justifica en que con la aceptación de la oferta de adquisición, nace la obligación del sujeto pasivo de realizar el pago del justiprecio. De la misma manera, en el presente caso, la sentencia del Tribunal Constitucional es el documento que impone a la MML —con calidad de cosa juzgada— la obligación de realizar el pago del justiprecio actualizado. En esa línea, el plazo para el pago de

⁷ "Lo particular de la analogía, dentro de la integración jurídica, consiste en que el agente aplicador del derecho toma una norma con un supuesto elaborado para una situación determinada y lo aplica a otra que es distinta pero semejante a la prevista. Estrictamente, aquí no hay norma jurídica aplicable al caso que se quiere regular, pero el agente aplicador opta por considerar que la situación que ocurre, si bien no está prevista es "análoga" a la contenida en el supuesto de la norma y, por tanto, la regula aplicando la consecuencia, pero cambiando *en algo* el supuesto." (Cfr. RUBIO CORREA, Marcial. *El Título Preliminar del Código Civil*. Lima: PUCP. 2008, p. 81)

los intereses devengados de tal justiprecio —nos referimos al valor comercial del inmueble.”

(Énfasis agregado)

24. En ese sentido, dado que se trata de un nuevo argumento que no fue sometido a conocimiento del Tribunal Arbitral (ni de la MML), no corresponde estimar la solicitud de integración presentada por la Sra. Guislain. Es pertinente recordar que las solicitudes de integración se presentan solamente cuando se ha omitido resolver un extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral. Ello no ha ocurrido en el presente caso, dado que el Tribunal sí se pronunció expresamente en el Laudo Arbitral sobre el pedido de otorgamiento de intereses legales, decisión que quedó corregida e integrada al Laudo mediante la Decisión Complementaria de Oficio notificada el 6 de noviembre de 2023, conforme a ley.
25. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente y en aras de que no existan dudas sobre el cómputo de los intereses legales del valor comercial del inmueble, el Tribunal Arbitral volverá a explicar, con algo más de detalle, dicho extremo, destacando que, evidentemente, este pronunciamiento no modifica en modo alguno el razonamiento del Tribunal Arbitral contenido en la Decisión Complementaria de Oficio al Laudo Arbitral del 6 de noviembre de 2023.

LOS INTERESES LEGALES

26. Conforme con el artículo 20.4 del DL 1192, la demora en el pago del valor de la tasación genera intereses legales⁸, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo que tiene la Entidad para aprobar el valor de la tasación y el pago (siempre y cuando el sujeto pasivo haya aceptado la oferta)⁹.

⁸ d. La demora en el pago del valor de la Tasación genera intereses legales, los mismos que deben ser calculados desde el vencimiento del plazo establecido en el literal a. del presente numeral hasta la fecha efectiva de pago, salvo que la demora en el pago se deba a causales atribuibles al Sujeto Pasivo.

⁹ a. Dentro de los diez días hábiles de recibida la aceptación de la oferta del Sujeto Pasivo, el Sujeto Activo a través de resolución ministerial, resolución del gobernador regional en caso de Gobiernos Regionales; o decreto de alcaldía en caso de los Gobiernos Locales, según corresponda, aprueba el valor total de la Tasación y el pago, incluyendo el Incentivo al que se hace referencia el inciso iii) del numeral 20.2 del presente artículo.

27. Esta regla referida al cómputo de los intereses legales se aplica con base en dos factores: (i) el valor fijo contenido en la Tasación y (ii) la aceptación del valor de la tasación por parte del sujeto pasivo.
28. Esta regla no podría ser aplicada al presente caso por «analogía» porque no hubo aceptación de la Sra. Guislain respecto del valor de la tasación contenido en el ITT y, por ende, el valor del bien inmueble debía ser determinado mediante sentencia judicial o laudo arbitral. Recuérdese que la analogía solamente procede cuando la situación de hecho (no regulada) sea semejante a la prevista por la norma.
29. Ciertamente, se trata de un supuesto de hecho distinto al previsto en el artículo 20.4 del DL 1192, donde no existía un valor fijo o determinado que debía ser pagado por la MML. En tal sentido, la razón de ser de la norma no guarda -en modo alguno- identidad o igualdad con lo ocurrido en el caso presente, por lo que no cabe su aplicación al mismo.
30. Ahora bien, **la Sra. Guislain señala que, en el presente caso, la obligación de realizar el pago del justiprecio nace con la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional (derivada del Proceso de Cumplimiento)**, pero en ella el Tribunal Constitucional no ordena un pago específico, sino que se cumpla con lo establecido en el Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957 continuándose con el procedimiento de expropiación. Por consiguiente, para este Tribunal Arbitral no es correcta la posición de la Sra. Guislain sobre el particular.
31. ¿Desde cuándo nace la obligación de pago? *Prima facie*, la obligación del pago del justiprecio nace con la emisión del Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957 (autorización de expropiación). No obstante, el nacimiento de la obligación -por mandato de fuente constitucional y legal- de pagar el justiprecio por la expropiación de un bien, no implica necesariamente que desde **esa** fecha se inicie el cómputo de los intereses legales (moratorios).
32. Con relación al cómputo de los **intereses legales**, el Tribunal Arbitral tiene presente lo señalado por Felipe Osterling y Mario Castillo¹⁰:

¹⁰ Osterling Parido, Felipe y Castillo Freyre, Mario; *Compendio del derecho de las obligaciones*. Con la colaboración de Verónica Rosas Berastain. Primera Edición. Palestra Editores. Lima, 2008, pág. 531 y 532.

"En relación al momento desde el cual deben empezar a computarse los intereses moratorios, reiteramos lo expresado oportunamente en el sentido de que el devengamiento de este tipo de interés se produce a partir de la fecha en que el deudor incurre en mora.

*(...) el cómputo de los intereses (moratorios), **por regla general, debe iniciarse a partir de la fecha en que se constituyó en mora al deudor.***

Existen sin embargo, dos excepciones a esta regla, a saber: los casos de mora automática y los casos de deudas vencidas pero ilíquidas.

En este último caso, cuando el monto de la deuda deba ser determinado por resolución judicial, conforme a lo dispuesto por el artículo 1334 del Código Civil, hay mora a partir de la fecha de citación con la demanda, exceptuándose este principio para la responsabilidad extracontractual, pues en el supuesto previsto por el artículo 1985 del Código Civil, los intereses legales se devengan desde la fecha en que se produjo el daño."

(Énfasis agregado)

33. Conforme con lo señalado anteriormente y teniendo en cuenta las particularidades del presente caso de expropiación, si bien la obligación de pago del justiprecio nació con la emisión del Acta de Sesión de Concejo de fecha 21 de marzo de 1957, los intereses legales no inician su cómputo desde dicha fecha, toda vez que, por mandato del TC y del Juzgado, el monto a pagar no se encontraba determinado o liquidado, y no es el monto que dicha Acta de Sesión de Consejo estableció originalmente.
34. En el presente caso, como bien conocen ambas partes, si bien el Acta de Sesión de Consejo de fecha 21 de marzo de 1957 fijó un monto a pagar al Sr. Carlos Guislain (S/ 216,000), la MML nunca cumplió el pago del justiprecio ni se finalizó el proceso de expropiación, por lo que dicho monto quedó obsoleto. Ello llevó a que el Tribunal Constitucional en el Proceso de Cumplimiento ordenara el cumplimiento del Acta de Consejo en el sentido de que se continuara con el proceso de expropiación **y a que el Juzgado ordenara la realización de una nueva tasación del Inmueble para que la MML continúe el proceso**

expropiatorio en aplicación del DL 1192. Es decir, el cumplimiento de la Sentencia del TC en el Proceso de Cumplimiento implicaba la realización de una nueva tasación, es decir, una nueva determinación de la deuda.

Resolución 30 del Juzgado (Anexo A-11)

En consecuencia:

1.-Se declara FUNDADA la solicitud de la demandante en consecuencia **SE PRECISA** que la Resolución 29 de fecha siete de los corrientes debe ejecutarse conforme al artículo 17° del Decreto Legislativo 1192 tal como ha sido modificado por el Decreto Legislativo 1366, para cuyo efecto deberá elaborar el EXPEDIENTE TECNICO LEGAL y REMITIRLO a la Dirección General de Políticas y Regulación en

Construcción y Saneamiento del MINISTERIO DE VIVIENDA, solicitando se proceda efectuar la TASACION del inmueble objeto de afectación.

2.- El mismo que debe efectuarlo en el plazo de 10 días de notificado la presente.

3.- En caso de incumplimiento se le impondrá la multa señalada en la Resolución 29 y además remitir copias certificadas al Ministerio Público para los fines consiguientes de ley.

Por lo tanto, a la fecha de la emisión de la Sentencia del Tribunal Constitucional, las partes se encontraban ante una obligación de pago **ilíquida**, la cual carecía de parámetros para su liquidación mediante operación aritmética, por lo que debía ser determinada mediante sentencia judicial o laudo arbitral, lo que ha sido, precisamente, la tarea de este arbitraje, como bien saben las partes. Debe recordarse que en estos casos la normativa peruana ha establecido que los intereses legales (moratorios) empiezan a computarse a partir de la fecha de la citación con la demanda o de la recepción de la solicitud de arbitraje.

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

35. Así, el Tribunal Arbitral concluyó que debía aplicarse el artículo 1334 del Código Civil -conforme se explicó en la Decisión Complementaria de oficio del 6 de noviembre de 2003-, que regula la mora para el supuesto de las obligaciones de dar sumas de dinero cuyo monto sea objeto de debate y requiera ser determinado mediante decisión jurisdiccional.

*"Art. 1334.- En las obligaciones de dar sumas de dinero cuyo monto requiera ser determinado mediante resolución judicial, **hay mora a partir de la fecha de la citación con la demanda.***

(...)"

(Énfasis agregado)

36. Por ello, se reitera, el Tribunal Arbitral concluyó que los intereses moratorios debían ser calculados desde la fecha de recepción de la solicitud de arbitraje (12.10.2021) hasta la fecha efectiva de pago.
37. Finalmente, el Tribunal Arbitral tiene presente que los intereses moratorios tienen por finalidad indemnizar al acreedor por el retraso del deudor en el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias. En el presente caso el Tribunal Arbitral ha dispuesto el pago del valor comercial (actualizado al año 2019) del bien inmueble, es decir, el valor del bien se ha calculado de modo actualizado, así como el lucro cesante que forma parte del valor de la tasación conforme al DL 1192 y tales conceptos se han discutido en este arbitraje, por lo que se ha concluido que no hay daño en la demora del referido pago más allá de la fecha establecida en la ley antes citada.
38. Este Colegiado arbitral reitera que, en atención a las particularidades del presente caso, lo que corresponde conforme a derecho (y este arbitraje es de derecho, conforme a la ley especial) es aplicar el artículo 1334 del Código Civil.
39. Por todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral declara **INFUNDADA** la solicitud de integración del Laudo formulada por la Sra. Guislain.

Sobre lo manifestado por la Sra. Guislain respecto de los alcances de la Decisión Complementaria de Oficio

40. Por otro lado, el Tribunal Arbitral tiene en consideración que, en el escrito presentado el 17 de noviembre de 2023, la Sra. Guislain manifestó que la Decisión Complementaria de Oficio habría desnaturalizado los alcances de la rectificación e integración del Laudo, pues supone una alteración en la decisión sobre la fecha

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

de inicio del cómputo de los intereses legales derivados del pago del valor comercial del Inmueble. Al respecto, la Sra. Guislain se reserva el derecho a cuestionar la emisión de la Decisión Complementaria de Oficio, de conformidad con los artículos 62 y 63 de la Ley de Arbitraje.

41. El Tribunal Arbitral deja constancia de que la Sra. Guislain únicamente dejó constancia de una "reserva de derechos" pero no ha formulado ante el Tribunal Arbitral un pedido concreto respecto de la Decisión Complementaria de Oficio, que deba ser materia de pronunciamiento. Tampoco expresa las razones de dicha reserva de derechos. Por lo tanto, sobre este extremo, no existe pedido sobre el cual el Tribunal Arbitral se deba pronunciar (estimándolo o desestimándolo) en aplicación del artículo 40 del Reglamento del Centro y del artículo 58 de la Ley de Arbitraje.
42. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal Arbitral deja constancia de que la emisión de la Decisión Complementaria de Oficio no ha desnaturalizado de ninguna manera los alcances de una rectificación e integración de oficio de un laudo, debido a que se emitió de conformidad con lo establecido por el artículo 40.3 del REGLAMENTO, con la finalidad de corregir un error material involuntario sobre la fecha de inicio del cómputo de los intereses legales derivados del pago del valor comercial del Inmueble.
43. En el Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023, el Tribunal Arbitral sí se pronunció sobre los intereses legales, pero por error material involuntario escribió que debían computarse desde la fecha del Acta de Consejo, errata que generó que los párrafos posteriores se encuentren afectados por dicho error, por arrastre de dicha errata. Es debido a dicho error material que el Tribunal Arbitral procedió a emitir la Decisión Complementaria de Oficio el 6 de noviembre de 2023 rectificando e integrando, pronunciándose sobre la no aplicación del artículo 20.4 del DL 1192 (que fue lo argumentado por la Demandante en la Audiencia) y sobre la aplicación del 1334 del Código Civil en el presente caso.
44. En la Decisión Complementaria de Oficio, el Tribunal Arbitral manifestó con suma precisión que la consignación de la fecha del Acta de Consejo como la fecha de inicio de cómputo de los intereses legales fue un error involuntario e inadvertido. Y, siendo que el REGLAMENTO permite la rectificación de errores de cálculo, de transcripción, tipográfico, informático o de naturaleza similar, el Tribunal Arbitral manifestó que la fecha del Acta fue consignada de manera involuntaria, como hubiera ocurrido con una errónea operación de cálculo o tipográfica.

45. Por consiguiente, el Tribunal Arbitral no comparte la afirmación de la Sra. Guislain en el sentido que se reserva su derecho de considerar válido que los intereses deban ser calculados desde el 21 de marzo de 1957, por cuanto ello habría sido así si la valorización se hubiera realizado según los valores del inmueble a ese año, lo que no ha ocurrido, como ha sido y es de perfecto conocimiento de las partes en este proceso arbitral.
46. Finalmente, el Tribunal Arbitral deja constancia de que la emisión de la Decisión Complementaria de Oficio de fecha 6 de noviembre de 2023 no vulnera el derecho de ninguna de las Partes, toda vez que fue emitido de conformidad con el Reglamento de Arbitraje.

V. SOBRE LAS SOLICITUDES DE INTERPRETACIÓN, INTEGRACIÓN Y EXCLUSIÓN DEL LAUDO FORMULADAS POR LA MML

Marco normativo y conceptual

A) Respetto de la solicitud de interpretación

47. Conforme al artículo 40(1).b del Reglamento del CENTRO, en concordancia con el artículo 58.b de la Ley de Arbitraje, la solicitud de interpretación se interpone respecto de un extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria (resolutiva) del Laudo Arbitral y, excepcionalmente, respecto de algunas secciones de la parte considerativa del Laudo, siempre que influyan en la parte resolutiva y afecten los alcances de su ejecución.
48. La solicitud de Interpretación, como pedido no impugnatorio, no tiene como finalidad buscar la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Árbitro o Tribunal Arbitral.
49. Al respecto, Vidal Ramírez¹¹ señala que la solicitud tiene por finalidad disipar las dudas que genere la manera como ha sido redactado el laudo, explicando el sentido de una o más consideraciones en la que se funda la decisión y hacer las precisiones que motiva el pedido.
50. Por su parte, para CASTILLO FREYRE y otros el objeto de la solicitud de interpretación del Laudo es:

¹¹ VIDAL RAMÍREZ, Fernando. Manual de Derecho Arbitral. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, p. 134.

"(...) La interpretación tiene como objetivo solicitar al Tribunal Arbitral que aclare aquellos extremos de la parte resolutive del Laudo que resulten oscuros o que resulten dudosos, o aquellos eslabones de la cadena de razonamiento del árbitro que, por ser oscuros o dudosos, tengan un impacto determinante en lo resolutive del Laudo, vale decir, en aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en arbitraje".¹²

51. CRAIG, PARK Y PAULSSON señalan, sobre el particular:

"El propósito de la norma es permitir la aclaración de un laudo para permitir su correcta ejecución (como, por ejemplo, si pareciera haber mandatos en conflicto en la parte operativa del laudo). Esta no puede ser usada para requerir al Tribunal que explique, o que reformule, sus razones. Esta no provee una ocasión para que el Tribunal reconsidere su decisión. Si esa fuera la base de la solicitud de la parte el Tribunal tendría fundamentos de sobra de encontrar como innecesario o inapropiado el conceder la "interpretación" requerida".¹³

52. En suma, este pedido se centra, esencialmente, en la necesidad de **claridad** para la **ejecución** correcta y adecuada del Laudo Arbitral. Recuérdese que los jueces, en la ejecución del Laudo Arbitral, no tienen facultad ni competencia alguna para realizar modificaciones, adaptaciones de lo decidido en el laudo, ni tampoco interpretaciones que vayan un ápice más allá del texto expreso y literal del mismo.

B) Respetto de la solicitud de integración

53. El Tribunal Arbitral reitera todo lo expuesto anteriormente en el acápite II respecto del marco normativo y conceptual de la solicitud de integración.

¹² CASTILLO FREYRE, Mario; SABROSO MINAYA, Rita; CHIPANA CATALÁN, Jhoel y CASTRO ZAPATA, Laura, pp. 712 y 713.

¹³ Traducción libre del siguiente texto: "The purpose of the provision is to permit clarification of an award so as to permit its correct execution (as, for instance, if there would appear to be conflicting commands in the operative sections of the award). It is not to be used to require the tribunal to explain, or to reformulate, its reasons. It does not provide an occasion for the reconsideration by the tribunal of its decision. Should this be the basis of the party's application the tribunal will be quite justified in finding it unnecessary or inappropriate to render the requested 'interpretation'. W. Laurence Craig, William W. Park & Jan Paulsson, "International Chamber of Commerce Arbitration", Oceana, 3era. Ed., 2000, p. 408.

C) Respetto de la solicitud de exclusión

54. El artículo 58.1, literal d), de la Ley de Arbitraje dispone que «(...) cualquiera de las partes puede solicitar la exclusión del laudo de algún extremo que hubiera sido objeto de pronunciamiento, sin que estuviera sometido a conocimiento y decisión del tribunal arbitral o que no sea susceptible de arbitraje». Y el artículo 40(1).d del Reglamento del CENTRO establece que cualquiera de las partes puede solicitar la exclusión del laudo de algún extremo que hubiera sido objeto de pronunciamiento, sin que estuviera sometido a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral.
55. En consecuencia, el remedio de la exclusión tiene por finalidad que se aparte del laudo cualquier extremo que contenga un pronunciamiento sobre materias ajenas a las que fueron sometidas a decisión de un tribunal arbitral o no sea susceptible de arbitraje. Asimismo, se entiende que la solicitud de exclusión no puede ser utilizada para que las Partes pretendan excluir determinados fundamentos de la parte considerativa del laudo, con los que no se encuentran de acuerdo o no les sean favorables; por ello, por medio de la solicitud de exclusión no es correcto encubrir argumentos que cuestionen el análisis efectuado por el Tribunal Arbitral sobre lo que conformó el objeto central de debate entre las Partes.

En el presente caso

Respetto de la solicitud de interpretación del Laudo de la MML

POSICIÓN DE LA MML

56. La MML formula el pedido de interpretación argumentando, esencialmente, lo siguiente:

Pedido de interpretación sobre la oposición contra la primera y segunda pretensiones principales de la reconvención, tratada en los fundamentos 72 al 93 del Laudo, pp. 35-41

- Sostiene que, así como el Tribunal Arbitral tiene el deber legal de pronunciarse sobre los costos arbitrales “inclusive si las partes no lo solicitan como pretensión”, también tiene el deber legal de cumplir con el numeral 5 del artículo 39 de la Ley de Arbitraje, por cuanto se debe brindar seguridad

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

jurídica cuando la reconvención verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, la cual se logra con una debida inscripción del Laudo Arbitral en Registros Públicos.

- Agrega que, mediante el correo electrónico del 11 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral ya aceptó el pedido contenido en el “tercer otrosí digo” del escrito de contestación de demanda, ordenando solicitar a SUNARP la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo (Partida 07019128 del Registro de Predios de Lima – anexo A-58 del Memorial de la Demanda), de conformidad al numeral 5 del artículo 39 de la Ley de Arbitraje, el cual es una obligación formal y de fondo, que tiene como correlato la inscripción del eventual laudo (cuya demanda previamente se solicitó sea anotado) en SUNARP.

Pedido de interpretación sobre la primera pretensión principal, tratada en los fundamentos 94 al 348 del Laudo, pp. 41-169

- Solicita aclaración de los fundamentos 278, 279 y 280 del Laudo porque, según la MML, dicha afirmación, en puridad, parafrasea lo indicado por INTELFIN en la pericia de parte de la Sra. Guislain, sin brindar ningún motivo y/o explicación del porqué se decidió aplicar aquel criterio. En ese sentido, sostiene, se advierte oscuridad al respecto porque el Laudo carece de toda motivación que justifique haber avalado la opinión de INTELFIN, indicando de manera escueta que “es probable”, señalando inclusive que es lo “razonable y prudente”, sin desarrollar la idea ni sumarle sustento alguno (fáctico, técnico y/o estadístico) que justifique que se haya acogido la aseveración del perito.
- Agrega que el Tribunal Arbitral no ha fundamentado las razones por las cuales:
 - a) El estudio de mercado realizado por el MVCS no cumpliría con el mínimo de muestras de mercado, conforme fue sustentado por el equipo técnico oficial que realizó el ITT del predio materia de arbitraje.
 - b) Se descartó la posición oficial (del MCVS) respecto al valor de la tasación realizada, que data del 11 de marzo de 2021, y consideró el inmueble materia de expropiación con las características de 1957, siendo que dicha posición oficial y técnica debe respetarse por ser de la Dirección del MVCS conforme con el artículo 12 del DL 1192.

- c) La homogeneización de los precios realizados no cumpliría con los valores de tasación, todo lo cual debe ser respetado por ser la posición oficial y técnica del órgano competente por norma con rango de ley: DL 1192. Por ello, afirma la MML que no corresponde aceptar criterios/elementos subjetivos de otros peritos, dado que *per se* son subjetivos.
- d) Se ha realizado una nueva tasación, como lo ha realizado el CTPP (pericia de parte), y no se ha revisado los elementos del valor de la tasación; es decir, no se estaría revisando el valor de tasación, sino que existe un pronunciamiento *extra-petita*.

POSICIÓN DE LA SRA. GUISLAIN

57. La Sra. Guislain argumenta, esencialmente, lo siguiente:

Sobre el pedido de interpretación respecto de la oposición

- El hecho de que el artículo 39.5 de la Ley de Arbitraje señale que se debe *anotar la existencia del proceso arbitral* cuando la reconvención "...verse sobre actos o derechos inscribibles..." no tiene ninguna relación con declarar que el sujeto activo es propietario del bien expropiado, ni que se declare que el laudo en el que se revisa el valor comercial de tasación del bien expropiado sea título suficiente para la inscripción en registros públicos de la propiedad del sujeto activo. En suma, el artículo 39.5 de la Ley de Arbitraje no hace *arbitrables* ni *fundadas* las pretensiones reconvencionales de la MML. Es todo lo contrario, el artículo 39.5 de la Ley de Arbitraje presupone que las pretensiones reconvencionales sean arbitrables, siendo que si un Tribunal Arbitral determina que los *actos o derechos inscribibles* sobre los que *versa la reconvención* son inarbitrables, entonces la *anotación de la existencia del proceso arbitral* no tendrá ningún efecto jurídico.
- Tampoco el artículo 32-A del T.U.O.¹⁴ del Reglamento General de los Registros Públicos permite concluir que las pretensiones reconvencionales de la MML deben ser *arbitrables* o *fundadas*. Por un lado, el DL 1192 no se remite al T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos en lo que respecta al arbitraje expropiatorio. Por otro lado, esta norma señala -en la sección invocada por la MML- que "No será inscribible el laudo arbitral que afecte a

¹⁴ Texto Único Ordenado.

un tercero que no suscribió el convenio arbitral"; sin embargo, nada se señala sobre la declaración del sujeto activo como propietario del bien expropiado, ni la declaración de que el laudo en el que se revisa el valor comercial de tasación del bien expropiado sea título suficiente para la inscripción en registros públicos de la propiedad del sujeto activo.

- Consecuentemente, la solicitud de interpretación se debe rechazar.

Sobre el pedido de interpretación respecto de la primera pretensión principal de la demanda: revisión del valor comercial del inmueble según el ITT

- El Tribunal Arbitral concluye que la alternativa más predecible y probable es que el inmueble hubiera sido arrendado y que la actividad económica más probable a ser realizada es aquella que habría demandado la realización del mínimo esfuerzo; sin embargo, estas conclusiones tienen clara justificación, según el propio Tribunal Arbitral, en el hecho de que la MML *ha reconocido* que la actividad económica del Inmueble era la de una playa de estacionamiento¹⁵. A mayor detalle, el Tribunal Arbitral luego continúa justificando su decisión en la declaración de los expertos de Intelfin durante la audiencia en la que respondieron preguntas de la Sra. Guislain y del propio Tribunal Arbitral¹⁶. Más aún, el Tribunal Arbitral razona que el artículo 182 RNT es la base legal para aceptar el uso de métodos complementarios porque, como también ha sido no controvertido entre las partes, el Arbitraje es uno *sui generis*¹⁷. Adicionalmente, el Tribunal Arbitral ha basado su

¹⁵ Audiencia día 2 (primera parte), 01:50:30.

¹⁶ Laudo, fundamento 281.

¹⁷ Laudo, fundamento 283; Audiencia día 1, 00:46:30 ("[Procurador de la MML.] "No está en controversia en este arbitraje la demora en que ha transcurrido este caso sui generis del año 1957 porque ello -ante el incumplimiento de la ejecución de esta expropiación- es que se inició un proceso de cumplimiento. Proceso de cumplimiento sobre el cual se emitió un expediente técnico, se emitió un valor de tasación, la parte demandante no estuvo conforme y por eso nos encontramos en este arbitraje. Entonces, separando estos dos puntos, la parte técnica y la parte de la demora o diversos incidentes que han sucedido desde 1957 a la fecha, dejando en claro todo ello como Procuraduría..."); Audiencia día 1, 00:47:30 ("[Procurador de la MML.] "El espíritu de esta norma no estaba pensado en el año 1957. Por eso encontramos algunos imposibles físicos para realizar y actualizar o ejecutar esta expropiación o el análisis de la revisión de esta expropiación según el DL 1192").

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

decisión en la evidencia presentada por la Sra. Guislain, respecto al entorno comercial en el que está ubicado el Inmueble¹⁸, incluso desde antes de 1957¹⁹.

- De otro lado, el Tribunal Arbitral en ningún momento ha adoptado el criterio de Intelfin "...sin desarrollar la idea ni sumarle sustento alguno...". Desde el fundamento 285 en adelante²⁰ el Tribunal Arbitral discute largamente el razonamiento de Intelfin, e incluso expresamente desestima uno de los métodos propuestos²¹. Consecuentemente, se confirma que el Tribunal Arbitral ha desarrollado un extenso razonamiento sobre la adopción de los criterios propuestos por Intelfin, de manera que la solicitud de interpretación debe ser rechazada.
- Respecto de los otros extremos que deberían ser supuestamente interpretados, señala la Sra. Guislain lo siguiente:
 - (i) Que el estudio de mercado del MVCS no cumple con el mínimo de muestras de mercado fue expresamente abordado²².
 - (ii) Que la posición del MVCS se debe respetar porque es el supuesto criterio oficial fue también expresamente abordado y rechazado²³.

¹⁸ Memorial de Alegatos Finales de la Sra. Guislain, 2 de octubre de 2023, numerales 89-93.

¹⁹ Memorial de Demanda, 7 de febrero de 2023, numerales 92-115; *La persistencia de Tacora a lo largo de los años* (El Comercio) 8 de diciembre de 2019, **A-32**; J. Matos, *Desborde popular y crisis del Estado: el nuevo rostro del Perú en la década de 1980* (3ra ed., 1984), **A-33**, p. 80; *La Parada en la historia* (El Comercio) 08 de abril de 2013, **A-35**; *Empresa Municipal de Administración de Mercados S.A. Testimonial Gran Mercado Mayorista de Lima* (2014), **A-34**, p. 18; *Los destronados de La Parada* (Ideele) noviembre 2012, **A-36**; E. Otta, *Proceso Urbano y dinámicas en el reino de la reutilización: TACORA* (2014), La Colmena PUCP, **A-38**, p. 93; *Tacora: ¿por qué se llama así la popular cachina de Lima y qué curiosidades se pueden comprar?* (La República) 06 de julio de 2022, **A-39**; R. Patch, *La Parada: Un estudio de clases y asimilación* (1967), **A-37**, pp. 20-21; *Los 100 años de la Victoria: la historia de la creación del distrito* (El Comercio) 2 de febrero de 2020, **A-40**; Instituto Nacional de Estadística e Informática, *Características de las Empresas del Emporio Comercial de Gamarra, 2017* (2018), **A-29**, pp. 10-13.

²⁰ Hasta el fundamento 294.

²¹ Laudo, fundamento 288 ("En relación con la primera metodología, el Tribunal Arbitral considera que no es apropiada para calcular el lucro cesante por las siguientes razones").

²² Laudo, fundamentos 150-160.

²³ Laudo, fundamento 109 ("...el Tribunal Arbitral anota que el hecho de que el ITT sea la tasación efectuada por el órgano competente del MVCS de conformidad con el DL 1192, ciertamente no implica que el valor fijado en dicho informe sea definitivo o vinculante para el Tribunal Arbitral,

- (iii) Que la homogeneización de precios del MVCS no cumple con los valores de tasación fue expresamente abordado²⁴.
- (iv) Que supuestamente no se ha revisado los elementos del valor de tasación fue expreso pronunciamiento del Tribunal Arbitral²⁵.

ANÁLISIS Y DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

Sobre el pedido de interpretación respecto de la oposición a las pretensiones reconventionales

58. El Tribunal Arbitral parte por señalar que, en la Orden Procesal 10 del 11 de agosto de 2023, dispuso lo siguiente:

*"10. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 39(5) de la Ley de Arbitraje, el Tribunal Arbitral dispone mediante la presente Orden Procesal **solicitar provisionalmente** a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP la anotación de la existencia del presente proceso arbitral en la Partida Registral 07019128 del Registro de Predios de Lima, en la cual corre inscrito el Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.*

(...)

por cuanto el mismo artículo 34 permite que se revise dicho valor de tasación, estableciendo que el valor determinado por el MVCS puede ser materia arbitrable. Es decir, el DL 1192 abre la posibilidad de que se decida por un valor distinto al de la tasación efectuada por el Estado (ITT), lo que por lo demás se ajusta al ordenamiento jurídico, que proscribe la imposición unilateral del precio en general y, en particular, del justiprecio (precio justo) que debe pagarse al sujeto expropiado (considerando al Estado de modo unitario). Asimismo, el DL 1192 tampoco señala que el ITT tenga un valor probatorio especial o mayor solo por ser realizado por una entidad estatal con un órgano dedicado a tasaciones. En consecuencia, el valor probatorio del ITT depende del método de tasación aplicado, de las muestras y parámetros utilizados para determinar el valor de Tasación, así como de la revisión de si se cumple con el DL 1192 y el RNT").

²⁴ Laudo, fundamentos 160-165.

²⁵ Laudo, fundamentos 172 y siguientes.

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

TERCERO: SOLICITAR provisionalmente a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP la anotación de la existencia del presente proceso arbitral en la Partida Registral 07019128 del Registro de Predios de Lima, en la cual corre inscrito el Inmueble ubicado en la manzana 20 de la tercera cuadra del Jr. Tacora, Urbanización Manzanilla, Cercado de Lima, provincia y departamento de Lima.” (Énfasis agregado)

59. Asimismo, en el numeral 9 y en el pie de página 4 de la Orden Procesal 10 se señaló que la orden de inscripción en la Partida se efectuaba en cumplimiento del deber legal impuesto por la Ley de Arbitraje y sin perjuicio del futuro pronunciamiento del Tribunal Arbitral sobre la procedencia de la reconvención:

9. Por ello, independientemente del trámite de la reconvención³ y el pronunciamiento sobre esta en el Laudo Arbitral Definitivo⁴, el Tribunal Arbitral dispone acceder a la solicitud formulada por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el “*tercer otrosí digo*” del escrito de contestación de demanda, excepción y reconvención del 4 de agosto de 2023, relacionada con la anotación del presente caso arbitral en los Registros Públicos, en aplicación del artículo 39(5) de la Ley de Arbitraje.

Pie de página 4

² Escrito de contestación de demanda y reconvención, p. 23.

³ Respecto de la cual el plazo para la contestación vence el 4 de septiembre de 2023, de conformidad con el Calendario de actuaciones de la Orden Procesal 9.

⁴ Relativo a su procedencia y/o a los méritos de la misma o lo que corresponda.

60. En tal sentido, la decisión de solicitar a SUNARP la anotación de la existencia del presente proceso arbitral en la partida del inmueble no era definitiva y no guardaba relación con la procedencia de la reconvención, sino que fue dada en cumplimiento de un deber legal. En realidad, estaba subordinada a la arbitrabilidad objetiva y procedencia de la reconvención que fue evaluada en el Laudo Arbitral, razón por la cual el mandato provisional de la Orden Procesal 10 no implicaba necesariamente que la reconvención fuese arbitrable y procedente de conformidad con el DL 1192.
61. A mayor abundamiento, el artículo 39(5) de la Ley de Arbitraje establece lo siguiente:

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

"Artículo 39.- Demanda y contestación.

(...)

5. Cuando la demanda o la reconvención verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, el Tribunal Arbitral solicitará la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo. (...)"

62. Se aprecia que la misma normativa contempla la posibilidad de que no haya lugar a la ejecución del laudo, por cuanto se refiere a esto como algo "eventual"; es decir, contingente e incierto. Por ello, la anotación que debe solicitar el Tribunal Arbitral de conformidad con el artículo precitado no implica que la demanda o reconvención sean -necesariamente- procedentes y/o que vayan a declararse fundadas.
63. En suma, el pedido de interpretación formulado por la MML tan solo encubre su disconformidad con la decisión del Tribunal Arbitral respecto de la improcedencia de la reconvención y, siendo que no se aprecia ningún extremo que amerite una interpretación, dicho pedido debe ser desestimado.

Sobre el pedido de interpretación respecto de la primera pretensión principal de la demanda

64. El Tribunal Arbitral parte por señalar que en los fundamentos 275 y 276 del Laudo explicó que hubiera sido extremadamente difícil cuantificar el lucro cesante en función a las rentas de un negocio de playa de estacionamiento por la dificultad en la obtención de la información sobre dichas rentas. Seguidamente, en el fundamento 277 el Tribunal Arbitral indicó que su conclusión es que *"frente a diversas posibilidades de actividad económica a considerar "playa de estacionamiento, almacén, bienes raíces, etc.", la alternativa más predecible y probable, así como la más conservadora en el cálculo, es que el inmueble materia de tasación hubiese sido arrendado."*
65. En los fundamentos 279 y 280 del Laudo se detalla la justificación de tal conclusión, justificación que es producto de la sustentación oral de INTELFIN durante la Audiencia, citada en detalle en el fundamento 281 que se inserta nuevamente en la presente Decisión:

"281. En efecto, Intelfin ha sido enfático en señalar que:

Audiencia de alegatos y pruebas (día 1)

Interrogatorio directo

Abogada de la Sra. Guislain:

¿Existe algún otro escenario más conservador diferentes a los que ya han considerado en su Informe?

Intelfin (Sra. DiMarzo):

No doctora. Las metodologías consideradas; más que las metodologías, el escenario considerado, de que lo que la familia Guislain hubiera podido desarrollar en este inmueble era simplemente el arrendamiento, es de verdad, la opción más conservadora. Porque, como ya lo mencioné, de hecho, en este Inmueble no era que lo alquilaban; desarrollaban una playa de estacionamiento y una playa de estacionamiento tiene una rentabilidad mucho mayor. ⁵²"

66. Los fragmentos precitados son la justificación de la decisión y lo que permitió al Tribunal Arbitral considerar como conservadora una rentabilidad por arrendamiento, lo cual además no fue desacreditado por la MML durante el arbitraje. Por lo tanto, no existe aspecto que aclarar sobre el particular.
67. De otro lado, debe reiterarse que en el Laudo Arbitral se expresó lo siguiente:
- (i) En el fundamento 110 del Laudo se citó la base normativa con la cual se determinó si las muestras consideradas en el ITT eran homologables en relación a la zonificación del inmueble, y desde el fundamento 131 al 165 del Laudo se sustentó por qué las muestras del ITT no podían ser consideradas como muestras válidas para la tasación. El Tribunal fundamentó por qué dos de las muestras de mercados no cumplieron con pertenecer a una zonificación homologable a la de la propiedad materia de tasación y por qué otras muestras tampoco eran homologables en función de su ubicación distante al emporio comercial de Gamarra. Por lo tanto, no es correcta la alegación de que el Laudo no plasma las razones para señalar que el estudio de mercado no cumplió con el mínimo de muestras de mercado.
 - (ii) Desde el fundamento 115 hasta el fundamento 166 del Laudo Arbitral el Tribunal ha expresado todas las razones por las que se descartó el ITT para determinar el valor de tasación, explicando (i) que se basó en un área afectada errónea, (ii) que calculó erróneamente un valor al año 1957, (iii) que dos de las muestras no cumplían con tener una zonificación similar a

la del Inmueble, (iv) que ninguna de las muestras tenía una ubicación similar a la del Inmueble y (v) que las áreas de los predios tampoco eran homologables. En el fundamento 109 del Laudo Arbitral el Tribunal Arbitral expresó las razones por las cuales, aun cuando el MVCS sea el órgano competente de conformidad con el DL 1192 para realizar la tasación, el valor fijado en esta no es definitivo o vinculante para el Tribunal Arbitral. Por lo tanto, es claramente incorrecta la alegación de que el Tribunal no ha fundamentado por qué se descartó la "posición oficial (Ministerio de Vivienda)".

- (iii) En el fundamento 155 del Laudo Arbitral se expresó que: "El hecho de que los especialistas en tasaciones del MVCS hayan tomado en cuenta muestras que pertenecían a una zona radicalmente diferente a la del terreno materia de tasación (Residencial vs Comercial), afecta la fiabilidad del estudio de mercado inmobiliario y, en ese sentido, afecta también el valor unitario del terreno (VUT) que se habría determinado en el mismo (S/ 1,367.00/m²) con base en dicho estudio." Por ello, el Tribunal Arbitral consideró que los precios considerados en el ITT no eran homologables.
- (iv) Revisar el valor de la tasación según el ITT implicaba analizar si este cumplía (o no) con los requisitos establecidos de conformidad con el DL 1192 y el RNT, lo cual se hizo a lo largo del Laudo, razón por la cual no se aprecia pronunciamiento *extra-petita* alguno, como afirma la MML. En los fundamentos 181 a 187 del Laudo Arbitral el Tribunal Arbitral ha fundamentado por qué sí correspondía que en el arbitraje se efectuara una nueva tasación y por qué ello es parte de la revisión del valor de la tasación contenida en el ITT.

Sobre el particular, el Tribunal señaló:

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

185. A criterio de este Colegiado, la revisión del valor de tasación a la que se refiere el artículo 34.1 del DL 1192 no se circunscribe únicamente a formular un cuestionamiento formal del valor que ha sido determinado por la entidad

Página 82 de 173

Laudo arbitral de derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

encargada del MVCS. En efecto, tal dispositivo legal, que contiene un desarrollo legal del precepto constitucional²⁰ -el cual otorga acción jurisdiccional para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado-, permite al sujeto pasivo "cuestionar"²¹ dicha tasación en la vía arbitral o judicial²², para lo cual se puede presentar una pericia que sustente el monto del justiprecio que reclama, en atención a su disconformidad con el monto reconocido por la Entidad.

"Artículo 34.- Causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial

34.1 Son causales de cuestionamiento en vía arbitral o judicial, únicamente:

***a. Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación.
(...)"***

186. Eso es precisamente lo que ha hecho la Sra. Guislain. Ha cuestionado el valor de tasación contenido en el ITT a través de diversos informes técnicos (ver AP-1, AP-4 y AP-9) y ha presentado su propia estimación del valor de la Tasación (ver Pruebas AP-2, AP-3, AP-5). Incluso ha respondido las preguntas que formuló el Tribunal Arbitral respecto de dicha Tasación mediante la Orden Procesal 21 (ver Pruebas AP-7).

187. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral concluye que la Sra. Guislain se encontraba habilitada a presentar una tasación retrospectiva que sustente el monto del justiprecio que reclama. Asimismo, el Tribunal Arbitral se encuentra habilitado a laudar valorando todos los medios probatorios presentados por las Partes y determinar el monto de justiprecio correcto.

68. Siendo que la MML no ha identificado extremos oscuros o imprecisos, y que el remedio de la interpretación no tiene por finalidad que el Tribunal Arbitral brinde otros alcances, o distintos y/o mayores explicaciones sobre los fundamentos del Laudo, el pedido de la MML debe ser desestimado.

Respecto de la solicitud de integración del Laudo

POSICIÓN DE LA MML

69. La MML formula el pedido de integración argumentando, esencialmente, lo siguiente:
- Sostiene que uno de sus argumentos centrales, relativo a la multiplicidad de propietarios del inmueble expropiado²⁶ (esto es, que la Sra. Guislain no era la única propietaria del mismo), no habría tenido mención alguna dentro del desarrollo del Laudo Arbitral, siendo que esta parte esencial de su defensa fue "considerada" por el Tribunal Arbitral en un párrafo que no excede las cuatro líneas, y que tampoco aborda la posición de la MML, a diferencia de la posición de la Sra. Guislain, cuyos argumentos centrales sí fueron contemplados en la elaboración y contenido del Laudo.
 - Por lo anterior, pide la MML al Tribunal Arbitral que proceda a la integración de sus argumentos referidos a la multiplicidad de propietarios.

POSICIÓN DE LA SRA. GUISLAIN

70. La Sra. Guislain argumenta, esencialmente, lo siguiente:
- En el Memorial de Contestación de Demanda, la sección de Contestación de Demanda se extiende desde la página 8 a la página 22. En ninguna de las páginas de esa sección se ha argumentado que la supuesta falta de legitimidad para obrar de la Sra. Guislain o la supuesta falta de intervención de los herederos del señor Eugenio Guislain: (i) fortalecen el ITT; o (ii) desmerecen la tasación presentada por la Sra. Guislain. No puede la MML ahora, entonces, argumentar que esos argumentos eran parte de su Contestación de Demanda. En efecto, más allá de referencias genéricas, la MML nunca ha explicado -en ninguno de sus escritos y tampoco durante la

²⁶ Al cual inclusive se dedicó un apartado completo en el escrito de contestación y reconvencción.

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

audiencia- que la supuesta falta de intervención de los herederos del señor Eugenio Guislain: (i) fortalecen el ITT; o (ii) desmerecen la tasación presentada por la Sra. Guislain.

- Los argumentos de la MML relacionados con los herederos del señor Eugenio Guislain fueron abordados largamente en la Orden Procesal 12. Esta decisión del Tribunal Arbitral fue reconsiderada por la MML y esta petición luego rechazada en la Orden Procesal 16. En todas estas decisiones, el Tribunal Arbitral dejó completamente establecido que los argumentos de la MML no tenían impacto en el análisis de los méritos del reclamo de la Sra. Guislain. Además, el Tribunal Arbitral expresamente se refirió en el Laudo a sus razonamientos en las referidas Órdenes Procesales²⁷. Por lo tanto, la solicitud de integración de la MML debe ser rechazada.

ANÁLISIS Y DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

71. El Tribunal Arbitral parte por señalar que en el Laudo tan solo se ha incluido una síntesis de las posiciones de las partes, considerando el argumento relativo a la multiplicidad de propietarios del inmueble expropiado, como reconoce la MML en su pedido de integración. Sin embargo, el hecho de que no se haya incluido en el Laudo las alegaciones de las partes en toda su extensión -como pretende la MML-, no implica que el Tribunal Arbitral haya omitido pronunciarse sobre ese argumento que conformaba uno de los aspectos controvertidos.
72. En los fundamentos 62 y 63 del Laudo Arbitral, el Tribunal Arbitral ha hecho expresa referencia a la argumentación de la Demandante sobre la supuesta necesidad de incorporar a los co-propietarios al presente arbitraje, señalando que ello ya había sido materia de expreso y amplio pronunciamiento en la Orden Procesal 16:

²⁷ Laudo, fundamento 63 ("...el Tribunal Arbitral deja constancia de que los cuestionamientos referidos a la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain fueron debatidos y finalmente resueltos mediante las Órdenes Procesales 12 y 16. En ese sentido, no corresponde emitir un nuevo pronunciamiento sobre una cuestión que ya fue decidida. En todo caso, **el Tribunal Arbitral se remite al análisis contenido en la Órdenes Procesales 12 y 16**", resaltado agregado).

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

62. Con respecto al escrito de alegatos finales presentado por la MML el 3 de octubre de 2023, el Tribunal Arbitral advierte que la primera parte de los argumentos (páginas 3 a 18) tienen como finalidad cuestionar la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain. En ese sentido, el Tribunal Arbitral tiene presente lo siguiente:

- Mediante la Orden Procesal 12 del 24 de agosto de 2023, el Tribunal Arbitral declaró infundada la excepción de falta de legitimidad deducida por la MML.
- El 31 de agosto de 2023, la MML formuló reconsideración contra la Orden Procesal 12.
- Mediante la Orden Procesal 16 del 9 de setiembre de 2023, el Tribunal Arbitral desestimó la reconsideración interpuesta por la MML contra la Orden Procesal 12.

63. Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral deja constancia de que los cuestionamientos referidos a la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain fueron debatidos y finalmente resueltos mediante las Órdenes Procesales 12 y 16. En ese sentido, no corresponde emitir un nuevo pronunciamiento sobre una cuestión que ya fue decidida. En todo caso, el Tribunal Arbitral se remite al análisis contenido en la Órdenes Procesales 12 y 16.

Asimismo, en los fundamentos 98 a 102 del Laudo Arbitral se explicó, como cuestión introductoria, por qué este arbitraje solo tenía como parte demandante a la Sra. Guislain y no a los otros propietarios del inmueble. En efecto, en dichos fundamentos se explica que el Proceso de Cumplimiento que da origen a la tasación y al presente arbitraje fue seguido exclusivamente por la Sra. Guislain. Así, en el fundamento 102 se explica que *“El Tribunal Constitucional y el Juzgado ordenaron a la MML continuar **con el proceso de expropiación iniciado al Sr. Roberto Guislain**, cuya heredera hoy es la Sra. Guislain (demandante).*”, y que el ITT -cuya revisión es objeto del arbitraje- fue emitido exclusivamente respecto de la propiedad de la Sra. Guislain en cumplimiento del mandato judicial, sin que la copropiedad alegada tantas veces por la MML impidiera llevar dicho proceso con la correspondiente tasación.

73. A mayor abundamiento, señala la MML que *“(…) no es intención de la Entidad que el Colegiado reevalúe su posición, situación que resultaría contraproducente a la finalidad que fue contemplada inicialmente para la interposición de los*

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

recursos contra el Laudo.”²⁸ Sin embargo, apela al remedio de la integración para que el Tribunal Arbitral -*contra legem*- reconsidere su razonamiento y decisión plasmados en el Laudo respecto de la falta de legitimidad para obrar de la Sra. Guislain planteada por la MML.

74. De otro lado, el Tribunal Arbitral tiene presente que el argumento referido a la «multiplicidad de propietarios» tenía como finalidad suspender el arbitraje a través de una excepción de falta de legitimidad para obrar. A este respecto, se deja constancia de que la excepción de falta de legitimidad para obrar (formulada por la MML) fue resuelta mediante las Órdenes Procesales 12 y 16. Asimismo, en el Laudo Arbitral se precisó que los cuestionamientos referidos a la legitimidad para obrar de la Sra. Guislain fueron debatidos y finalmente resueltos mediante las Órdenes Procesales 12 y 16. Por consiguiente, no es cierto que los argumentos referidos a la multiplicidad de propietarios no hayan merecido pronunciamiento por parte del Tribunal Arbitral.
75. Por las razones expuestas, el Tribunal Arbitral concluye desestimar el pedido de integración formulado por la MML.

Respecto de la solicitud de exclusión Laudo

POSICIÓN DE LA MML

76. La MML formula el pedido de exclusión argumentando, esencialmente, lo siguiente:

Primer pedido de exclusión

- Solicita que se excluyan los párrafos del Laudo Arbitral que resuelven la “cuestión relativa” a determinar si se debe efectuar la tasación del área afectada por la Avenida Aviación o de la totalidad del inmueble, dado que dicha “cuestión relativa” no es materia arbitrable en virtud al numeral 34.1 del DL 1192, que establece de manera taxativa las cuestiones o materias del procedimiento de expropiación que podrán ser sometidas a un proceso arbitral o judicial²⁹.

²⁸ Numeral 10 del Laudo Arbitral, p. 11.

²⁹ Ver el párrafo 74 del Laudo Arbitral.

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

- Añade que a través de la Orden Procesal 16 se dispuso lo siguiente: "*31. El laudo a ser emitido en este arbitraje solo vinculará a las partes que han conformado el convenio arbitral y la revisión de la tasación involucra únicamente a los derechos que le corresponden a la Sra. Guislain respecto del Inmueble [énfasis de la MML]*".
- Por lo anterior, señala la MML que la norma invocada regula los supuestos que podrán ser controvertidos ante un arbitraje o proceso judicial, entre los cuales se encuentra *la revisión del valor de tasación del bien inmueble expropiado*. No obstante, en ningún extremo de la norma, o específicamente en ese numeral, se establece que la revisión del *área de tasación* es materia arbitrable.

Segundo pedido de exclusión

- Solicita la exclusión del párrafo 201 del Laudo Arbitral, en el extremo específico que hace referencia al Título Preliminar del Código Civil, por lo siguiente:
 - a) Mediante la Orden Procesal 16 se analizó la aplicación supletoria de otros cuerpos normativos a los procesos arbitrales, en virtud a lo dispuesto en el artículo 34.3 de la Ley de Arbitraje, que establece lo siguiente: "*Si no existe disposición aplicable en las reglas aprobadas por las partes o por el tribunal arbitral, se podrá aplicar de manera supletoria, las normas de este Decreto Legislativo. Si no existe norma aplicable en este Decreto Legislativo, el tribunal arbitral podrá recurrir, según su criterio, a los principios arbitrales así como a los usos y costumbres en materia arbitral*".
 - b) La alusión al Título Preliminar del Código Civil iría en contra del propio razonamiento del Tribunal Arbitral porque, de acuerdo a su propia opinión, "*el artículo 34.3 del DL 1071 (...) constituye una norma posterior y especial aplicable al arbitraje, que dispone cuál es el marco legal supletorio*", pero de la redacción del artículo precitado no se advierte que se haga mención expresa del Código Civil, por lo cual es necesario retirar aquella referencia del Laudo Arbitral.

POSICIÓN DE LA SRA. GUISLAIN

77. La Sra. Guislain argumenta, esencialmente, lo siguiente:

- Por un lado, la solicitud de la MML no está dirigida a algún extremo resolutivo del Laudo, situación que -en sí misma- ya justifica su rechazo. Por otro lado, el Tribunal Arbitral se refiere al artículo IV del Título Preliminar del Código Civil como un *principio general del derecho*, siendo una razón de refuerzo respecto a la interpretación clara del texto expreso del artículo 34.5 del DL 1192, según el cual, la fecha y elementos de la inspección ocular deben ser respetados solamente cuando se ha autorizado la realización de una pericia de oficio.
- La MML también ha solicitado la exclusión de los párrafos del Laudo “...que resuelven sobre la ‘cuestión relativa’ de determinar si es que se debe efectuar la tasación del área afectada por la Avenida Aviación o de la totalidad del inmueble, toda vez que aquella ‘cuestión relativa’ no es materia arbitrable...”. La tasación del área total del Inmueble fue claramente sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral, y este extremo nunca fue objeto de una objeción a la jurisdicción del Tribunal Arbitral por la MML. No se puede permitir ahora que, con el pretexto de plantear solicitudes contra el Laudo, la MML intente formular supuestas objeciones a la jurisdicción del Tribunal Arbitral.
- El Tribunal Arbitral ha desarrollado ampliamente los fundamentos por los cuales considera que la determinación del área realmente expropiada es un elemento que claramente influye en la *revisión del valor comercial del Inmueble* en términos del artículo 34.1 del DL 1192³⁰. El Tribunal Arbitral expresamente se ha pronunciado rechazando los argumentos de la MML en el sentido que la determinación del área expropiada no es parte de la revisión del valor comercial del Inmueble. Por lo tanto, la solicitud de exclusión de la MML también debe ser rechazada.

ANÁLISIS Y DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

Sobre el primer pedido de exclusión

78. A través de su primer pedido de exclusión, la MML pretende que se excluya un extremo del laudo donde el Tribunal revisa el ITT y determina que el área expropiada a ser considerada para la tasación es de 1800 m².

³⁰ Laudo, fundamentos 111-130.

79. A través de este pedido, la MML formula una objeción a la competencia del Tribunal basada en que se habría pronunciado sobre una materia no arbitrable y pretende que se interprete que el DL 1192, al señalar que es arbitrable solo "*la revisión del valor de tasación del inmueble expropiado*", no permite la revisión del número de metros cuadrados considerados en la tasación realizada por el MVCS (plasmada en el ITT)³¹.
80. Al respecto, el Tribunal Arbitral parte por señalar que la MML conocía, desde la notificación con la Demanda, que las pretensiones de la Demandante consistentes en la revisión de la tasación y la determinación de una nueva tasación, se encontraban fundamentadas en un cuestionamiento al área considerada en el ITT (que fue de solo 1401,25 m²). **De hecho, los numerales 19 a 23 de la Demanda se dedican a fundamentar por qué el Tribunal debe revisar el área de la expropiación tenida en cuenta por el ITT.** Es decir, la MML conocía que la "causa petendi" o "causa de pedir" de la Demandante, que es parte de las pretensiones, incluían el hecho de que el ITT había considerado un área errónea y un pedido al Tribunal de que se considere un área de 1800 m².
81. En tal sentido, si la Demandada consideraba que el Tribunal Arbitral no tenía competencia para revisar el ITT, en lo concerniente al área del Inmueble y que debía ceñirse a los 1,401.25 m² considerados por el ITT (por considerar esta materia no arbitrable), **ello debió ser manifestado oportunamente por la MML en la fase de objeciones a la competencia del Tribunal Arbitral.**
82. Sin embargo, en la Contestación de Demanda, la MML solo interpuso una Excepción de Falta de Legitimidad para Obrar basada en que la Demandante no tenía legitimidad para obrar activa y que debía incorporarse a los co-propietarios. La MML no cuestionó "la arbitrabilidad" del extremo de las pretensiones de la Demanda de la Sra. Guislain que implicaban una revisión del área expropiada considerada en el ITT.
83. A mayor abundamiento, el artículo 27.3 del REGLAMENTO establece que los cuestionamientos a la competencia del Tribunal Arbitral deben formularse a más tardar dentro del plazo previsto para la Contestación de Demanda, pero la MML no lo hizo. Por lo tanto, apelar a los pedidos contra el Laudo Arbitral para sostener que el Tribunal Arbitral se ha pronunciado sobre una materia no arbitrable (consistente en la revisión del área considerada por el ITT) encubre la formulación

³¹ Numeral 15 del escrito del 20 de noviembre de 2023 de la MML.

de una objeción a la competencia del Tribunal Arbitral tardía o extemporánea, lo cual es improcedente en esta etapa del presente arbitraje.

84. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, debe señalarse que el pronunciamiento del Tribunal sobre el área correcta para efectuar la tasación es parte natural del proceso de revisión de la Tasación, **lo cual es materia plenamente arbitrable**. Efectivamente, el DL 1192 permite someter a arbitraje “la revisión del valor de la tasación del inmueble objeto de expropiación”, y esa misma norma define a la Tasación de la siguiente manera:

*4.13. **Tasación:** es la fijación del **valor del inmueble** elaborada de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones, y debe determinar: i) el **valor comercial del inmueble**; y, ii) una indemnización por el eventual perjuicio que incluya, en caso corresponda, el daño emergente y lucro cesante.*

85. El DL 1192 declara como arbitrable la revisión de la corrección de cualquier aspecto de la tasación. Y la tasación incluye el valor comercial del inmueble expropiado, el cual depende de una serie de parámetros que pueden ser objeto de cuestionamiento. Evidentemente, el área expropiada es uno de esos parámetros, porque sin el área expropiada no es posible llegar a un valor comercial de la propiedad, al igual que la zonificación y el valor del m². El razonamiento de la MML implicaría que la determinación del área expropiada no puede ser cuestionada por el Sujeto Pasivo, lo cual -*contra legem*- supondría que la vía arbitral no serviría para cuestionar las tasaciones.
86. Dado que revisar el valor de la tasación según el ITT implicaba analizar si este cumplía (o no) con los requisitos establecidos de conformidad con el DL 1192 y el RNT, por lo cual en el fundamento 126 del Laudo Arbitral el Tribunal Arbitral concluyó lo siguiente:

“Por tanto, no hay razón para que, a pesar de que el área total del inmueble expropiado es de 1800,00 m² y que la orden del Tribunal Constitucional y del Juzgado fue que se continuara con el proceso de expropiación previsto el Acta de Concejo (que se refiere a la totalidad del Inmueble), en el ITT se haya considerado como área afectada tan solo 1401,25 m². Independientemente de que solo se hayan destinado 1401,25 m² del inmueble expropiado para la ampliación de la Avenida Aviación, la expropiación (y consecuente afectación) fue por el área total del Inmueble.”

87. Por ello, la revisión de la tasación del ITT en el Laudo Arbitral se ha ceñido estrictamente a lo que, de conformidad con el DL 1192, es arbitrable.
88. Por estas razones, el Tribunal Arbitral no ha emitido un pronunciamiento respecto de un aspecto que no haya sido sometido a su conocimiento y decisión, ni menos aún sobre una materia no arbitrable. En consecuencia, debe rechazarse el primer pedido de exclusión de la MML declarándolo INFUNDADO.

Sobre el segundo pedido de exclusión

89. Mediante el segundo pedido de exclusión, la MML pretende que se excluya del Laudo Arbitral el párrafo 201, que señala lo siguiente en el extremo que se refiere al Código Civil:

201. En primer lugar, el Tribunal Arbitral parte por señalar que el ámbito de aplicación del artículo precitado es un escenario en el cual se ordene en sede arbitral efectuar una pericia para la tasación del inmueble expropiado. No se está en dicho supuesto de hecho porque el Tribunal Arbitral decidió no requerir una pericia de oficio, por lo tanto, la norma no aplica. En el caso concreto, la tasación retrospectiva al año 2019 no ha sido ordenada por el Tribunal Arbitral, sino presentada por la parte demandante, por lo cual no corresponde aplicar la limitación temporal (restricción) a la tasación retrospectiva al año 2019, por cuanto se tratan de supuestos de hecho distintos.

Esto es acorde, además, con el principio general del derecho consistente en que no cabe aplicar restricciones de manera analógica, reconocido también en el artículo IV³³ del Título Preliminar del Código Civil.

90. Al respecto, debe señalarse que el artículo 34.3³² de la Ley de Arbitraje citado por el Tribunal Arbitral en la Orden Procesal 16 está referido a la aplicación de supletoria de normas procedimentales en el presente arbitraje, mas no a normas materiales o sustantivas aplicables al fondo de la controversia.
91. Por ello, dicho artículo no restringe el ámbito de aplicación de normas supletorias al fondo de la controversia.

³² "Si no existe disposición aplicable en las reglas aprobadas por las partes o por el tribunal arbitral, se podrá aplicar de manera supletoria, las normas de este Decreto Legislativo. Si no existe norma aplicable en este Decreto Legislativo, el tribunal arbitral podrá recurrir, según su criterio, a los principios arbitrales así como a los usos y costumbres en materia arbitral".

92. Por otro lado, si bien es cierto que en el fundamento 201 del Laudo Arbitral se hizo mención al Título Preliminar del Código Civil, la MML omite señalar que en el mismo fundamento se expresó que se trataba de la aplicación de *"(...) el principio general del derecho consistente en que no cabe aplicar restricciones de manera analógica (...)"*, razón por la cual la mención al Título Preliminar del Código Civil es un aspecto menor que no incide en el deber del Tribunal Arbitral de resolver la presente controversia conforme a derecho, en estricta sujeción a los principios generales del Derecho.
93. Por tales razones, no se aprecia ninguna norma o precepto legal cuya aplicación no corresponda al fondo de la controversia y deban ser excluidos del Laudo. En consecuencia, el Tribunal Arbitral concluye desestimar el segundo pedido de exclusión formulado por la MML.

VI. RESPECTO DE LOS RECLAMOS SEÑALADOS EN EL "OTROSÍ DECIMOS" DEL ESCRITO DE SOLICITUDES FRENTE AL LAUDO PRESENTADO POR LA MML

POSICIÓN DE LA MML

94. La MML deja constancia, esencialmente, de lo siguiente:
- El CENTRO negó a la MML el pedido de habilitar la posibilidad de designar nuevamente a un árbitro por su parte, pese a que no había manera de predecir que no se confirmaría al abogado Luis Ames como Árbitro designado por la MML, más aún si este había sido confirmado en otros arbitrajes en trámite dirimidos ante el CENTRO. Añade que el pronunciamiento del Consejo del CENTRO el 11 de mayo de 2022 vulneró su derecho al debido procedimiento y al debido proceso, toda vez que trasgredió la predictibilidad y seguridad jurídica que deben respaldar las decisiones de todo centro de arbitraje en este tipo de casos y supuestos.
 - Existe clara evidencia de un litisconsorcio necesario, por lo cual la desestimación de la excepción de legitimidad para obrar configura una vulneración que se advierte ahora de forma clara e inequívoca tras la expedición del laudo, porque este define el valor total del inmueble expropiado, afectándose la esfera jurídica de los herederos del señor Eugenio Alberto Guislain, a quienes ahora corresponde el 16.67% del valor total del inmueble, cuya cuantía fue determinada por el Tribunal Arbitral sin participación ni contradicción de dichos herederos.

ANÁLISIS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

95. Respecto de la falta de habilitación a la MML para la designación de árbitro en sustitución de la designación previa que no fue confirmada por el Consejo del CENTRO, debe señalarse que el Consejo del CENTRO toma decisiones con base en el REGLAMENTO al cual ambas partes se sometieron, razón por la cual la falta de anuencia de las partes sobre dichas decisiones no es razón para alegar una supuesta afectación al debido proceso.
96. Sobre la cual la desestimación de la excepción de legitimidad para obrar, el Tribunal Arbitral reitera que en el fundamento 102 del Laudo se manifestó claramente que *"El Tribunal Constitucional y el Juzgado ordenaron a la MML continuar **con el proceso de expropiación iniciado al Sr. Roberto Guislain, cuya heredera hoy es la Sra. Guislain (demandante).**"*.
97. Tan así es que, en virtud del mandato concreto del TC y el Juzgado, referidos únicamente a la Sra. Guislain, la propia MML requirió al MVCS una Tasación que se efectuó únicamente respecto de los derechos y acciones que corresponden a la Sra. Guislain sobre el Inmueble. Esto es el objeto de revisión en el presente arbitraje: la Tasación de los derechos y acciones de la Sra. Guislain, por lo cual el Laudo no afecta derechos de ninguna otra persona que no sea la Sra. Guislain y la MML.
98. El cuestionamiento de la MML implica insistir -vía solicitudes contra el Laudo- en una excepción que ya fue resuelta por el Tribunal Arbitral en la Orden Procesal 16 con una decisión que ha adquirido firmeza jurídica, lo cual no es conforme a derecho. Asimismo, implica cuestionar incluso la decisión del TC y el Juzgado que son decisiones que también gozan de firmeza jurídica y dieron lugar a la Tasación respecto de los derechos de la Sra. Guislain, que fue lo que finalmente originó este arbitraje otorgándole a la Sra. Guislain posibilidad de cuestionar la tasación sin la intervención de los copropietarios del Inmueble; empero, lo que pretende la MML no es admisible vía pedidos contra el Laudo.
99. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal Arbitral deja constancia de que las Partes manifestaron expresamente su conformidad con el desarrollo del presente proceso arbitral en la Audiencia llevada a cabo el 15 de septiembre de 2023, dejando constancia de ello en el Acta correspondiente:

III. DECLARACIONES

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

Ambas Partes declaran expresamente haber tenido suficiente oportunidad para presentar sus hechos y sus alegaciones en el presente arbitraje. En ese sentido, expresaron su plena conformidad con la forma en que se ha conducido el proceso arbitral y la presente Audiencia Única, y no tener ninguna observación u objeción al respecto.

Del mismo modo, las Partes declaran de manera expresa que durante el desarrollo de todo el proceso arbitral se les ha otorgado la posibilidad de exponer sus respectivas posiciones y ejercer su derecho de contradicción, respetando el derecho de defensa y al debido proceso. En tal sentido, las Partes declaran de manera expresa que no tienen ningún reclamo u objeción sobre este extremo, toda vez que se han respetado todos sus derechos en el presente proceso arbitral.

Por último, las Partes declaran de manera expresa que no tienen ninguna objeción contra las actuaciones arbitrales realizadas por el Tribunal Arbitral y la Secretaría Arbitral. En tal sentido, las partes declaran de manera expresa que, durante todo el desarrollo del arbitraje, el Tribunal Arbitral y la Secretaría Arbitral han actuado de manera diligente, independiente e imparcial en la realización de las actuaciones arbitrales.

100. En tal sentido, se aprecia con facilidad que el presente proceso arbitral se ha desarrollado respetando escrupulosamente el derecho al debido proceso y el derecho de defensa de las Partes.

VII. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARITRAL.

Por las consideraciones que preceden, el Tribunal Arbitral RESUELVE:

PRIMERO: Declarar **INFUNDADA** la solicitud de integración presentada por **ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI** mediante escrito de fecha 17 de noviembre de 2023, conforme a los fundamentos contenidos en la presente decisión.

SEGUNDO: Declarar **INFUNDADAS** las solicitudes de interpretación, integración y exclusión formulada por la Municipalidad Metropolitana de Lima mediante escrito del

Decisión Complementaria al Laudo Arbitral de Derecho

ROXANA MARÍA GUISLAIN ZEVALLOS VDA. DE CIRIANI c. MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Caso Arbitral 0626-2021-CCL

Tribunal Arbitral

Roxana Jiménez Vargas-Machuca (Pdta.)

Carlos Alberto Soto Coaguila

Lucía Olavarría Salinas

20 de noviembre de 2023, conforme a los fundamentos contenidos en la presente decisión.

TERCERO: DEJAR CONSTANCIA de lo señalado por el Tribunal Arbitral mediante la presente Decisión respecto de lo expresado por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el "OTROSÍ DECIMOS" de su escrito del 20 de noviembre de 2023.

CUARTO: DEJAR CONSTANCIA de que la presente Decisión Complementaria forma parte integrante del Laudo Arbitral de fecha 3 de noviembre de 2023, complementado con la Decisión Complementaria emitida de oficio el 6 de noviembre de 2003.

Notifíquese a las partes. -



CARLOS ALBERTO SOTO COAGUILA

ÁRBITRO



LUCÍA OLAVARRÍA SALINAS

ÁRBITRA



ROXANA JIMÉNEZ VARGAS-MACHUCA

PRESIDENTA DEL TRIBUNAL ARBITRAL