

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

EXPEDIENTE : 039-2014/AD HOC
DEMANDANTE : CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN
DEMANDADO : UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
ÁRBITRO ÚNICO : JUAN JOSÉ UCHUYA MAÚRTUA
RESOLUCIÓN : No 7
FECHA : Lima, 23 DE MARZO DEL 2015

En lima, con fecha 27 de febrero del 2015, el Árbitro Único Doctor Juan José Uchuya Maúrtua, emite Laudo Arbitral en el proceso iniciado por el señor **CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN** contra **la UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**, sobre desalojo y otros; en los términos siguientes:

VISTOS:

1. ANTECEDENTES :

- 1.1.1. Con fecha 17 de setiembre del año 2010, el demandante **CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN**, suscribió el Contrato N° 240-2010-OAYCP , CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, por un plazo de 24 meses calendarios y una merced conductiva de S/ 4, 025.00 nuevos soles mensuales.
- 1.1.2. Con fecha 26 de noviembre del año 2012, se suscribió la **RESOLUCION DE RECTORADO N° 285-2010-R**, disponiendo bajo el amparo del art 174 del RLCE vigente a la fecha, la contratación adicional de arrendamiento de los meses de setiembre a diciembre del 2012, por la misma suma de S/ 4,025.00 nuevos soles mensuales, lo que hace un total de S/. 16,100.00 nuevos soles. En virtud a esta Resolución rectoral se suscribe el contrato 059-2012-OAYCP27, de fecha 26 de diciembre del 2012. En este contrato, los plazos fueron considerados desde el 18 de setiembre al 31 de diciembre del 2012; **ante cuyo error de cómputo de los plazos se suscribió la adenda N° 005-2012 OAYCP**, de fecha 31 de diciembre del 2012, precisando que el plazo ampliado corresponde al periodo comprendido del 01 de setiembre al 31 de diciembre del 2012.

EXISTENCIA DE CONVENIO ARBITRAL.

- 1.1.3. Que en la cláusula décimo cuarta del contrato de alquiler de local para las oficinas administrativas de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, las partes estipularon el convenio arbitral, mediante el cual acuerdan que **"Cualquiera de las partes tiene el derecho a iniciar el arbitraje administrativo a fin de resolver las controversias que se presenten durante la etapa de ejecución contractual dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 144,170,175 y 177 del Reglamento o en su defecto en el artículo 52 de la Ley"**.

2. DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO ÚNICO Y AUDIENCIA DE INSTALACIÓN :

- 2.1.1. Mediante el Oficio No. 1941-2014-OSCDE/DAA, de fecha 10 de marzo del 2014, la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las contrataciones del Estado, comunicó al Abogado Juan José Uchuya Maúrtua, su designación como Árbitro Único, en mérito la Resolución N° 073-2014-OSDCE/PRE, emitida a raíz del pedido de inicio del proceso arbitral y designación de árbitro que formuló **el señor Cesar Alejandro Carpena Moran**.
- 2.1.2. Mediante comunicación de fecha 28 de marzo del 214, dirigida a la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las contrataciones del Estado, el Árbitro Único acepta su designación.
- 2.1.3. Mediante Oficio N° 3786-2014-OSCE/DAA, de fecha 02 de mayo del 2014; se notifica a las partes sobre la audiencia de instalación del árbitro único a realizarse el día 16 de junio del año 2014, a horas 11:00 am, en las oficinas ubicadas en el Edificio El Regidor Nro. 108 Residencial San Felipe, distrito de Jesús María, provincia y Departamento de Lima.
- 2.1.4. Con fecha 02 de mayo del año 2014, con la presencia del Árbitro Único y de la Doctora Natalia Berrocal González, en representación de la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las contrataciones del Estado , así como del Sr. César Alejandro Carpena Morán, se dejó constancia de la inasistencia de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, pese a encontrarse debidamente notificada, procediéndose a llevar a cabo la Audiencia de Instalación con anuencia del Árbitro Único, acordando someter al presente proceso arbitral la pretensión de desalojo y pago de arriendos promovida por César Alejandro Carpena Morán, controversia derivada del contrato de alquiler de las oficinas administrativas de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo , estableciéndose en dicha audiencia, las reglas de este arbitraje.
- 2.1.5. En virtud de la regla del proceso arbitral N° 22, contenida en el acta de instalación, referida en el punto anterior, con fecha 02 de junio del año 2014, dentro del término de ley, el Sr. César Alejandro Carpena Morán, presenta ante la mesa de partes de la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las contrataciones del Estado su escrito de demanda arbitral contra la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, la cual se corrió traslado a la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, a quien se le otorgó un plazo de 12 días hábiles, para que exprese lo conveniente respecto a la demanda, debiendo ofrecer en su contestación los medios probatorios que la respalden.

3. DEMANDA DE CÉSAR ALEJANDRO CARPENA MORÁN.

- 3.1.1. Con fecha 02 de junio del año 2014, dentro del término de ley, el Sr. César Alejandro Carpena Morán, presenta ante la mesa de partes de la Dirección de Arbitraje Administrativo del Organismo Supervisor de las contrataciones del Estado su demanda arbitral contra la demanda la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, con la pretensión de desalojo y restitución del inmueble arrendado a la demandada

ubicado en calle 08 de octubre N° 637, distrito , provincia y departamento de Lambayeque y el pago de la merced conductiva adeudada a la fecha de ejecución de Laudo, con las pretensiones y fundamentos que en él se detallan.

3.1.2. Las pretensiones que el demandante busca son:

- A) Demanda el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en calle 08 de octubre N° 637, distrito, provincia y departamento de Lambayeque; en consecuencia solicita disponer la devolución física e inmediata al arrendador-proveedor del inmueble Indicado.
- B) En caso se declare infundada o improcedente la pretensión principal, ante dicha, solicita "se otorgue el desalojo por falta de pago de contraprestación a cargo de la entidad demandada, la **UNIVERSIDAD PEDRO RUIZ GALLO, por más de 11(once meses)**, por el uso del inmueble ubicado en ubicado en calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque; en consecuencia disponer la devolución física inmediata al arrendador-proveedor del inmueble Indicado."
- C) Solicita "disponer que la entidad demandada **UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO , RECONOZCA Y PAGUE a la demandante una contraprestación por el uso del bien, inmueble ubicado en** calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque, por los meses de uso **sin contrato alguno de arrendamiento** desde **setiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2013 y enero, febrero, marzo abril, mayo, junio y julio del 2014;** debiendo considerarse además los meses que puedan generarse a la fecha de la emisión de Laudo arbitral y la entrega física del inmueble a razón de s/ **6,025.00 (seis mil veinticinco nuevos soles) mensuales**, que se liquidarán en la ejecución del laudo arbitral, más intereses compensatorios y moratorios devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013 hasta la fecha de pago total y efectivo de la contraprestación, liquidables en ejecución de laudo".
- D) Solicita ordenar que la demanda **UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO** Reconozca y pague a la demandante por concepto de indemnización por daño emergente, ocasionado al inmueble ubicado en calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque la suma de **S/ 20,000 (Veinte mil nuevos soles)** y adicionalmente la se reconozca y pague a la demandante la suma de **S/ 20,000 nuevos soles** por daño moral ocasionados al demandante debido a la conducta reprochable de la entidad demandada, más los intereses devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013, hasta la fecha de pago total y efectivo de la indemnización, liquidables en ejecución de Laudo.
- E) Declarar condena a la demandada **UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO**, al pago de la totalidad de los gastos arbitrales que comprenden: los honorarios del árbitro, de la secretaria arbitral, del abogado, de la parte demandante, de los peritos si fuere necesario, así como los derechos administrativos pagados al OSCE para la designación del árbitro e instalación; más los intereses legales devengados y por devengarse desde el día siguiente de realizados los pagos por



los conceptos antes mencionados, hasta la fecha de pago total y efectivo liquidables en ejecución del laudo.

Los fundamentos de hecho y de derecho en resumen señalan:

- i. Con fecha 17 de setiembre del año 2010, **CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN**, (el demandante) suscribió el Contrato N° 240-2010-OAYCP CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS CON LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, por un plazo de 24 meses calendarios y una merced conductiva de S/ 4025.00 mensuales.
- ii. Con fecha 26 de noviembre del año 2012, se suscribió la RESOLUCION DE RECTORADO N° 285-2010-R, disponiendo bajo el amparo del art 174 del RLCE vigente a la fecha, la contratación adicional por la suma de S/ 16,100.00 nuevos soles equivalente a los meses de setiembre a diciembre del año 2012, la cual motivó la suscripción del contrato 059-2012-OAYCP27 fechado el 26 de diciembre del año 2012, por concepto contratación adicional por la suma de S/ 16,100.00 nuevos soles equivalente a los meses de setiembre a diciembre del año 2012, siendo que los plazos fueron considerados desde el 18 de setiembre al 31 de diciembre del año 2012. Ante el error en el cómputo de los plazos se suscribe la adenda N° 005-2012 OAYCP, fechada el 31 de diciembre del año 2012, al contrato 059-2012, precisando el error en el plazo y considerando el plazo del 01 de setiembre al 31 de diciembre del año 2012.
- iii. Posterior al 31 de diciembre del año 2012, la entidad demanda continuó permaneciendo en el predio arrendado, motivando la carta Notarial 001 -2013, de fecha 22 de febrero del año 2013, a fin de que entregue el bien, pedido que reiteró mediante carta fecha 08/08/2013.
- iv. Señala el demandante, que en caso se declare infundada o improcedente la pretensión principal de desalojo por resolución de contrato, solicita el desalojo por falta de pago de contraprestación a cargo de la entidad demandada UNIVERSIDAD PEDRO RUIZ GALLO, por más de 11(once meses) por el uso del inmueble ubicado en ubicado en calle 08 de octubre N° 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque; en consecuencia disponer la devolución física inmediata al arrendador-proveedor del inmueble Indicado.
- v. Que, la demandada "continúa en el uso del bien arrendado sin cancelar contraprestación alguna y viene usando sin pago, el predio por los meses de setiembre a diciembre del 2013 y enero a julio del 2014 totalizando 11 meses, que si bien es cierto constituye obligación del arrendador prevista en el numeral 2° art 1681 del CC, su incumplimiento es motivo de amparo de desalojo como lo señala el numeral 1 del art 1697 del CC y como tal debe ser considerado al momento de resolver y en consecuencia se debe disponer el desalojo".



3.2. Pruebas ofrecidas por CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN

1. COPIA DE LAS BASES DE PROCESO ADS 010-2010 UNPRG.
2. COPIA DEL CONTRATO Nº 240-2010-OAYCP
3. COPIA DE LA RESOLUCION RECTORAL Nº 285-2012- R.
4. COPIA DEL CONTRATO ADICIONAL Nº 059-2012-OAYCP.
5. COPIA DE LA ADDENDA Nº005-2012-OAYCP
6. COPIA DE MI CARTA DE FECHA 08 AGOSTO DEL 2012.-
7. COPIA DE MI CARTA NOTARIAL DE 15/10/2012
8. COPIA DE MI CARTA 029-2012-CCM 06/11/2012 NOTARIAL.
9. COPIA Carta NOTARIAL 07/11/2012
10. COPIA DE MI CARTA NOTARIAL 001-2013-CCM.
11. COPIA DE MI CARTA DE FECHA 08 DE AGOSTO 2013
12. COPIA DE MI CARTA DE 02 DE SEPTIEMBRE 2013
13. COPIA DEL OFICIO Nº 737-2013-OCA
14. COPIA DEL INFORME 816-2013 OAYCEP
15. COPIA DE SOLICITUD DE INICIO DE CONCILIACION
16. COPIA DEL ACTA DE CONCILIACION
17. COPIA DE MI CARTA NOTARIAL DE 22/11/2013.
18. COPIA DE MI CARTA DE FECHA 04//11/2013 COMUNICANDO A OSCE
19. COPIA DE MI SOLICITUD DE DESIGNACION DE ARBITRO A OSCE.
20. COPIA DEL VOUCHER DE PAGO POR DERECHOS TUPA OSCE.
21. COPIA DE RESOLUCION DE DESIGNACION DE ARBITRO
22. COPIA DE MI CARTA NOTARIAL DE FECHA 19 DE FEBRERO DEL 2014.
23. COPOR DE MI CARTA NOTARIAL DE 18 E FEBRERO DEL 2014.
24. COPIA DE LOS VOUCHERS DE PAGOS DE IMPUESTOS A ARRENDAMIENTO MESES ENERO 2014 Y FEBRERO DEL 2014.
25. COPIA DEL RECIBO DE PAGO POR INSTALACION DEL TRIBUNAL
26. COPIA DE LOS VOUCHERS DE PAGOS DE IMPUESTOS A ARRENDAMIENTO MESES MARZO 2014 Y ABRIL DEL 2014
27. COPIA DE MI CARTA NOTARIAL DE FECHA 16 DE ABRIL DEL 2014
28. ORIGINAL PANEUX FOTOGRAFICOS 12 TOMAS.
29. COPIA DE MI DNI
30. COPIA CONSTANCIA DE HABILIDAD DE ABOGADO.

3.3. Fundamentos de derecho de la demanda:

- LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO
- REGLAMENTO DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO
- LEY DE ARBITRAJE.
- CODIGO CIVIL NORMAS APLICABLES A ARRENDAMIENTO EN LO QUE ES PERTINENTE.
- Art. 1700
- Art 1704

4. CONTESTACION DE LA DEMANDA POR PARTE DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO:

- 4.1.1. Mediante escrito de fecha 21 de julio del año 2014, la demandada Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, cumple con contestar la demanda contradiciéndola en



todos sus extremos y deduciendo las excepciones de caducidad e incompetencia.

Los fundamentos de hecho de la contestación de la demanda en resumen son:

- 4.1.2. Respecto a la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato, la demandada interpone excepción de incompetencia de conformidad al artículo 40, de la Ley General del Arbitraje, señalando que esta no resulta ser la vía pertinente por tratarse de materia de exclusiva de competencia del fuero civil, vía proceso de desalojo por ocupante precario.
- 4.1.3. Asimismo interpone excepción de caducidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41, de la Ley General del Arbitraje, señalando que a la fecha de solicitud de arbitraje esto es el 22 de noviembre del 2013, los plazos estipulados en el contrato N° 240-2010-OAYCP, se encontraban vencidos. Precisa, además, que el contratista tuvo un plazo de 15 días hábiles para solicitar el proceso de conciliación desde el momento que surgió la controversia, es decir desde que se venció el plazo establecido en la última adenda.
- 4.1.4. Respecto al pago de la contraprestación por el uso del bien de los meses de setiembre a diciembre del 2013 y enero a julio del 2014, solicita un pago en exceso de S/. 6,025.00 nuevos soles, fuera del monto acordado en el contrato primigenio el cual ascendía a un monto mensual de S/. 4,025.00, situación prohibida en la ley de contrataciones del estado por cuanto las condiciones de los contratos no se modifican de manera unilateral como lo ha intentado hacer el demandante por el solo hecho de haber enviado carta notarial.
- 4.1.5. Respecto a la indemnización señala que debe ser declarada improcedente por la excepción de incompetencia y caducidad deducidas.

4.2. Fundamentos de derecho de la contestación de demanda:

- LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO
- REGLAMENTO DE LA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO
- LEY DE ARBITRAJE.

EL ARBITRO DEJA CONSTANCIA QUE EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA NO SE HA OFRECIDO NI PRESENTADO PRUEBA ALGUNA.

5. AUDIENCIA DE CONCILIACION, FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS:

- 5.1.1. Con fecha 09 de octubre del año 2014, se llevó a cabo la Audiencia de conciliación, fijación de puntos controvertidos y admisión de medios probatorios, en los términos que se precisan en el acta de dicha fecha.
- 5.1.2. El Árbitro Único ante la existencia de una relación jurídica válida, procedió a declarar saneado el proceso y determinó como puntos controvertidos los siguientes:



- a) **"Determinar si corresponde ordenar el desalojo de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, del inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque, por vencimiento del contrato de arrendamiento con la consecuente devolución física inmediata del inmueble antes mencionado."**

"En caso se declare infundada o improcedente la pretensión antes mencionada, se deberá:

- b) **Determinar si corresponde ordenar el desalojo de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, del inmueble ubicado en ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque, por la falta de pago de más de 11 meses de renta con la consecuente devolución física inmediata del inmueble antes mencionado.**

En caso se declare fundada la pretensión antes mencionada, se deberá:

- c) **Determinar si corresponde ordenar que la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, reconozca y pague al demandante una contraprestación por la suma de S/. 6,025.00 nuevos soles, por concepto del uso del bien inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637, distrito, provincia y departamento de Lambayeque, debido a los meses de uso sin contrato de arrendamiento desde setiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2013 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del 2014, incluyendo los meses que se generen a la fecha de la emisión del Laudo arbitral que se liquidarán en la ejecución del laudo arbitral más los intereses compensatorios y moratorios devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013 hasta la fecha de pago total y efectivo de la contraprestación, liquidables en ejecución de laudo.**
- d) **Determinar si corresponde que la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, reconozca y pague al demandante suma de S/. 20,000.00 nuevos soles por concepto de indemnización por daño emergente, ocasionado al inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque y la suma de S/. 20,000.00 nuevos soles, por concepto de daño moral, más los intereses legales devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013 hasta la fecha de pago total y efectivo de la indemnización, liquidable en ejecución de laudo.**

5.1.3. El árbitro Único, atendiendo a los puntos controvertidos establecidos en el numeral precedente, admite y tiene por actuados los medios probatorios ofrecidos por la demandante en el escrito de demanda, dejando constancia que la demandada en su escrito de contestación de demanda no ha ofrecido ni adjuntado prueba alguna. Tratándose de que todos los medios probatorios son medios documentales, ya no resulta necesaria la realización de una audiencia de pruebas, por lo que se resolvió otorgar un plazo de cinco (5) días para que ambas partes procedan a presentar sus conclusiones y alegatos orales y por escrito, después de lo cual se dará por concluida la etapa probatoria, emitiéndose la resolución de encontrarse la causa expedita para laudar, en la que se fijara el plazo para expedir el Laudo, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Reglamento Arbitral del Centro.



6. ALEGATOS

- 6.1.1. Con fecha 14 de octubre del 2014, el demandante CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN, presenta su alegato escrito, dejándose constancia que la demandada Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, no ha presentado alegato escrito pese a estar debidamente notificado.
- 6.1.2. Con fecha 28 de enero del 2015, el demandante adjunta los siguientes medios probatorios:
- Constancias de pago de tributo por arrendamiento por los meses de julio a diciembre del año 2014.
 - Vistas fotográficas del inmueble materia de Litis.

7. AUDIENCIA DE INFORME ORAL

- 7.1.1. Mediante Resolución Nº 04 de fecha 16 de enero del año 2015, SE TIENE POR **CUMPLIDO** la presentación del alegato escrito de la demandante, **INDICANDO** que ninguna de las partes ha solicitado el uso de la palabra en una Audiencia de Informe Oral, por lo que el Árbitro Único prescinde de su realización y resuelve fijar el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles contado desde la notificación de la presente Resolución, sin perjuicio de la potestad de prorrogarlo a discreción por treinta (30) días hábiles adicionales.
- 7.1.2. Mediante Resolución No. 05 de fecha 20 de febrero del año 2015, se prorrogó el plazo para laudar en 30 días computados al término de los primeros 30 días a que se contrae la resolución No. 04, del 16 de enero del 2015; el cual vence el 14 de abril del año 2015.
- 7.1.3. Mediante Resolución No. 6 de fecha 19 de marzo del 2015, se ordena tener presente los escritos presentados por el demandante con fecha 28 de enero y 3 de marzo del presente año, indicando que los documentos presentados tienen carácter informativo.

8. CONSIDERANDO:

8.1. SOBRE LA EXCEPCION DE INCOMPETENCIA DEDUCIDA POR LA DEMANDADA.

- 8.1.1. La demandada interpone excepción de incompetencia de conformidad al artículo 40, de la Ley General del Arbitraje, señalando que esta no resulta ser la vía pertinente por tratarse de una materia de exclusiva competencia del fuero civil, vía proceso de desalojo por ocupante precario.
- 8.1.2. En primer lugar, debemos definir qué se entiende por ocupante precario. El concepto jurídico de ocupante precario se encuentra definido en el artículo 911 del Código Civil, que señala **"Posesión Precaria: La posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido"**.



- 8.1.3. Al respecto, debemos precisar que si bien es cierto de las pruebas ofrecidas por el demandante del 1 al 5 de su demanda, obra el contrato 059-2012-OAYCP27, la adenda y su aclaración de fecha 26 y 31 de diciembre del año 2012, respectivamente, el cual vencía el 31 de diciembre del año 2012, que acreditan la relación contractual de arrendamiento, también es cierto que; dicho contrato de arrendamiento de duración determinada se convirtió en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, por el comportamiento mostrado por las partes contratantes, al haber continuado pagando la demandada al demandante, la merced conductiva acordada de S/. 4,025.00 nuevos soles mensuales, desde el mes de enero hasta el mes de agosto del año 2013, no habiendo sido contradicha esta afirmación por la demandada, limitándose solo a argumentar que tiene la condición de precario. **Al continuar, la demandada, con el uso del bien arrendado conforme se acredita con el mérito de las pruebas ofrecidas por el demandante como son las cartas notariales que acreditan la controversia surgida, y el pago de los Boucher de los impuestos por concepto de arrendamiento, adjuntados mediante sendas cartas que como prueba ha ofrecido en los puntos 6 al 12 y del 24 al 26 de los medios probatorios; los cuales no han sido materia de tacha ni impugnación alguna por parte de la demandada, por lo cual deben meritarse acorde a la reglas de la sana critica, en cuya virtud se establece que el plazo del contrato de arrendamiento se convirtió en uno de duración indeterminada.**
- 8.1.4. La conducta mostrada por las partes contratantes, se encuadra en lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil, que a la letra dice **"vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tacita sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"**.
- 8.1.5. En este orden de ideas, queda claro para el Arbitro, que la continuación del arrendamiento acreditado por la permanencia en el uso del bien arrendado por parte de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo y los pagos de S/. 4,025.00 nuevos soles mensuales efectuados a favor del demandante en el periodo de enero a agosto del año 2013, trae como consecuencia jurídica la continuación del arrendamiento iniciado con el contrato 0240-2010-OA-YACP, su adenda y su aclaración; cuyas estipulaciones y obligaciones deben ser las mismas que se pactaron, vigentes hasta que el arrendador solicite su restitución.
- 8.1.6. En este sentido, el artículo 1703 del Código Civil, prescribe que **"Se pone fin a un contrato de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante"** concordante con lo dispuesto por el artículo 1365 del mismo cuerpo legal, que señala **"En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. ..."**.
- 8.1.7. En el presente caso, originalmente las partes pactaron un plazo determinado del arrendamiento, pero en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, dicho contrato de duración determinada se convirtió, por imperio legal y el comportamiento de las partes contratantes, en un contrato de duración indeterminada. Esta nueva condición surge debido a la permanencia del arrendatario en el uso del bien arrendado, y la continuación del pago de la merced conductiva pactada, desde enero al mes de agosto del 2013, lo cual



configura la continuación y vigencia del contrato originario, bajo las mismas estipulaciones y obligaciones, pudiendo poner fin a este de acuerdo con el artículo 1365 del Código Civil, el cual establece que **“para resolver o dejar sin efecto un contrato de duración indeterminada, cualquiera de las contratantes puede poner fin al contrato mediante carta notarial con una anticipación no menor de 30 días.”** En este mismo sentido es de aplicación el artículo 1704 del Código Civil.

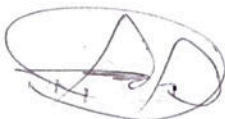
EN CONSECUENCIA LA DEMANDADA TIENE TÍTULO SUFICIENTE Y VALIDO PARA POSEER EL BIEN ARRENDADO, NO PUDIENDO SER CONSIDERADA COMO OCUPANTE PRECARIO, DE SUERTE TAL QUE LA EXCEPCION DE INCOMPETENCIA POR LA RAZON DE PRECARIEDAD INVOCADA, DEBE DESESTIMARSE POR INFUNDADA.

8.1.8. En este orden de ideas, el Arbitro reitera que la afirmación de la demandada, aduciendo tener la condición de ocupante precario debe ser rechazada de pleno derecho dado que: **“en un arrendamiento de duración determinada, no podrá calificarse al arrendatario con la condición del precario si es que este siguiera poseyendo el inmueble una vez vencido el plazo del contrato; puesto que la precariedad en el uso de bienes inmuebles, no se determina únicamente por la carencia de un titulo valido, sino que debe entenderse como tal, la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que permita advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, obviamente en armonía con el orden público y las buenas costumbres. Este criterio es el que sustenta la norma del artículo 1700º del Código Civil, de acuerdo a la cual, se entenderá la continuación del arrendamiento de duración determinada cuando, vencido el plazo, el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado, MANTENIENDO POR TANTO SU CONDICION DE POSEEDOR LEGITIMO. “(CAS 3075-01, Cusco, data 20.0000 explorador jurisprudencias 2005-2006 Gaceta Jurídica SA).**

8.1.9. Este mismo parecer se recoge de las siguientes jurisprudencias:

- **“Si bien los recibos de pago de la renta acreditan que la arrendataria ha continuado ocupando el bien con posterioridad a la fecha de vencimiento de contrato, éstos no acreditan la existencia de un pacto de renovación, por el contrario, se aprecia que la demandada ha continuado con el arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, conforme al artículo 1700 del Código Civil (Exp. N° 28946-1998- Lima, Data 30,000 G.J).**
- **“Habiendo concluido el plazo de arrendamiento y habiendo permanecido el arrendatario en el bien, ha continuado vigente el contrato bajo sus mismas estipulaciones, por lo que el arrendatario no puede tener la condición de ocupante precario (Exp. N° 1021-1995-Ayacucho. N.L. N° 255, p. A-14)**

8.1.10. De acuerdo a lo fundamentado, el Árbitro reitera que, la excepción de incompetencia deducida por la demandada y que es materia de análisis no puede sustentarse en la precariedad alegada, ya que a tenor a lo expresamente dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil y la jurisprudencia ante dicha, el contrato de arrendamiento de duración indeterminada, le otorga la condición de poseedor legitimo en cuya virtud el contrato se encuentra vigente con las mismas estipulaciones, dentro de las cuales se encuentra la vigencia del convenio arbitral, el cual le otorga competencia arbitral, ejercitada en este



proceso, en virtud al principio del Kompetenz Kompetenz. **Nuestro Tribunal Constitucional ha declarado su adhesión a este principio Kompetenz Kompetenz en sendas sentencias del Tribunal Constitucional manifestando: Es por tal motivo que este Tribunal considera conveniente reiterar la plena vigencia del principio Kompetenz Kompetenz (sentencia del Tribunal Constitucional del año 2005, Expediente 6167-2005-PHC/TC, Lima IV, 3).**

KOMPETENZ KOMPETENZ

- 8.1.11. El principio de Kompetenz Kompetenz contenido en el artículo 3 de la Ley de Arbitraje peruana, faculta al propio arbitro a resolver el problema de incompetencia planteado por la demandada dentro del propio arbitraje, siendo su decisión inapelable. Este principio es entendido como “mecanismo anti sabotaje” como lo denomina Williams W. Parck porque “reduce la posibilidad de que procedimientos arbitral sean descarrilados a través de una simple alegación de que una clausula arbitral es inejecutable debido a un gran número de posibles defensas contractuales”. Esta potestad del Árbitro, de revisar su propia competencia, se entiende, desde una perspectiva positiva, como la manifestación o prolongación del convenio arbitral y sus efectos; y desde la óptica negativa, que los tribunales estatales quedan inhibidos de poder pronunciarse sobre esta materia por estar entregada a la justicia arbitral.
- 8.1.12. **Es en virtud a esta facultad que valorando la controversia entre las partes de este proceso, se colige que, la vigencia de la relación contractual se deriva de la continuidad del contrato de arrendamiento con las mismas estipulaciones y obligaciones a que se refiere el contrato 0240-2010-OA-YACP, su adenda y aclaración, de lo cual se determina que el convenio arbitral contenido en la cláusula décimo cuarta del referido contrato de arrendamiento se encuentra jurídica y legalmente firme, obligando a los suscriptores al sometimiento de la competencia arbitral, por lo que resulta infundada la pretensión deducida por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.**
- 8.1.13. Este principio de Kompetenz Kompetenz, presenta una clara raigambre contractual en cuanto son las partes quienes le confieren una competencia total al árbitro para resolver un determinado asunto, de lo cual se deriva que éstos deben conocer incluso de su propia competencia para dar inicio al juicio arbitral. No se trata, pues de una mera facultad del árbitro ni de una concesión de las partes a su competencia, se entiende que se trata de una obligación por parte del árbitro una vez que ha aceptado el cargo, aún a falta de mención expresa, pues tiene el deber de revisar los cimientos del proceso que va a conducir. Por lo demás, si bien el principio tiene base contractual, sus efectos se explican en verdad por medio de la ley, pues de lo contrario no sería factible que el árbitro pueda conocer del convenio que le sirve de antecedente a su competencia.
- 8.1.14. **En este orden de ideas, y considerando los argumentos expuestos, el Arbitro se declara competente para conocer y determinar su propia competencia en este proceso, precisando que el convenio arbitral siendo legalmente firme y jurídicamente válido sustenta esta declaración de competencia, tanto más si el contrato sub Litis se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, con las**



mismas estipulaciones que el contrato original, conforme a las pruebas ofrecidas en el punto 13 al 23, en cuya virtud, la condición de precariedad deducida por la demandada deviene en infundada y estando jurídicamente firme y válida la cláusula arbitral, resulta infundada la excepción de incompetencia deducida por la demandada.

8.2. SOBRE LA EXCEPCION DE CADUCIDAD :

- 8.2.1. La demandada deduce la excepción de caducidad de conformidad con lo dispuesto por el artículo 41, de la Ley General del Arbitraje, señalando que a la fecha de solicitud de arbitraje esto es el 22 de noviembre del año 2013, los plazos estipulados en el contrato N° 240-2010-OAYCP, se encontraban vencidos al 31 de diciembre del 2012. Precisa, además, que el contratista tuvo un plazo de 15 días hábiles para solicitar el proceso de conciliación desde el momento que surgió la controversia, es decir desde que se venció el plazo para establecido en la última adenda, el 31 de diciembre del 2012, el plazo para el arbitraje vencía el 15 de enero del 2013.
- 8.2.2. Al respecto, es menester considerar los argumentos señalados entre los puntos 8.1.3 al 8.13 del presente laudo, para determinar que el contrato de arrendamiento con plazo de duración determinada con su respectiva adenda y aclaración se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, en cuya virtud se colige que la relación jurídica entre las partes se encontraba vigente al momento de solicitar el arbitraje. Así mismo, los efectos jurídicos de dicho contrato de duración indeterminada se encontraban firmes y válidos al momento de que el demandante solicitó el inicio del presente proceso arbitral, por cuanto estamos frente a un acto de ejecución continuada; cuya vigencia se mantiene, por cuanto la demandada continuó en posesión del bien inmueble materia de arrendamiento y siguió pagando la merced conductiva de S/. 4,025.00 nuevos soles mensuales desde el mes de enero al mes de agosto del año 2013.
- 8.2.3. En efecto, la continuación del contrato de enero a agosto del año 2013, se encuentra acreditado con los recibos de pago adjuntos por el demandante en la demanda, por lo que el hecho de no haber pagado los meses posteriores no enerva su efecto jurídico ni invalida la cláusula arbitral, habiéndose determinado que el contrato de duración determinada se convirtió en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada y el hecho de haber dejado de pagar dicho arrendamiento de setiembre del 2013, a la fecha no enerva esta condición contractual.
- 8.2.4. La caducidad es un instituto jurídico desarrollado por el Título II del Libro VIII del Código Civil, regula las relaciones jurídicas de naturaleza civil, desarrollado ampliamente por la doctrina; Mario Castillo Freyre en su Libro: El Arbitraje en la Contratación Pública, citando a Rodríguez Ardiles, expresa que la palabra caducidad conlleva la acción o el efecto de caducar, esto es, perder su fuerza una disposición legal o un derecho, se entiende como una sanción por la falta de ejercicio oportuno de un derecho. El referido autor señala, asimismo: "En la caducidad se protege el interés general en una pronta incertidumbre de la situación pendiente de la facultad de modificación. Porque existe este interés general en la pronta certidumbre de la situación jurídica pendiente de modificación, la caducidad es automática y puede el juez acogerla de oficio. Para la caducidad basta con que el acto de ejercicio sea extemporáneo ..." En



otro acápite señala; "... que se busca con estas instituciones es simplemente que las relaciones jurídicas no permanezcan eternamente inciertas. Este objetivo encuentra sustento en razones de paz social, de orden público y de seguridad jurídica, que se encuentra en concordancia con el interés particular. ..".

- 8.2.5. Marco Cabrera Vásquez, citando a Jesús González Pérez; en su obra: Lecciones de Derecho Administrativo, precisa: "La caducidad es un hecho jurídico-administrativo, no un acto: la eficacia jurídico-administrativa de la misma no tiene en cuenta la voluntad, sino el transcurso del plazo señalado por la ley; es la forma de terminación del procedimiento. El fundamento de la caducidad radica en la presunción de que la intención del interesado es abandonar el procedimiento que incoó, tratándose la caducidad de un desistimiento tácito; O, que, la caducidad es aquella presunción de lo que es la voluntad del interesado, sino la necesidad de evitar la duración excesiva de los procedimientos.
- 8.2.6. La caducidad como institución jurídica tiene un amplio espectro de aplicaciones, guardando en esencia, la misma naturaleza y definición, sea en una relación jurídica de naturaleza civil, sea en una relación jurídica de naturaleza administrativa o en relaciones jurídicas derivadas de las contrataciones públicas. El Artículo 2003° del C.C., la define: "La caducidad extingue el derecho y la acción, correspondiente", el Artículo 2004° del C.C., precisa que los plazos de caducidad los fija la ley; y, a su turno, el Artículo 2006° del C.C., señala que la caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte; en tanto, que el D.S. N° 083-2004-PCM, TUO de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, no define ni precisa conceptualmente pero si establece plazos legales cuyo vencimiento sanciona con caducidad, concordantes, todas ellas, con el Artículo 2004° del C.C.; es decir, la ley especial incorpora esta institución jurídica al campo de las contrataciones públicas, en que la ley sustituye a la voluntad de la autoridad administrativa para declararla de oficio.
- 8.2.7. Para determinar si opera la caducidad, en el presente proceso, es menester considerar lo estipulado en el TUO de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, en cuyo Artículo 52 de la Ley establece que "las controversias que surjan entre las partes sobre la ejecución, interpretación, resolución, inexistencia, ineficacia, nulidad o invalidez del contrato, se resolverán mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes, debiendo solicitarse el inicio de estos procedimientos en cualquier momento anterior a la fecha de culminación del contrato, considerada ésta de manera independiente. Este plazo es de caducidad

Que, al encontrarse el contrato de arrendamiento vigente por haberse convertido en un contrato de duración indeterminada, y no haberse solicitado su resolución conforme lo estipula el artículo 1703 del Código Procesal Civil, se colige que no había operado el plazo de caducidad señalado por la demandada por cuanto de su propia conducta contractual al haber continuado pagando la merced conductiva hasta el mes de agosto del 2013, y el hecho de haber dejado de pagar dicho arrendamiento de setiembre del 2013, a la fecha no enerva esta condición contractual, lo cual facultó al demandante a solicitar el proceso de arbitraje dentro del término de ley correspondiente, no



habiéndose producido la caducidad del derecho ni de la acción y consecuentemente infundada la excepción deducida.

- 8.2.8. En este orden de ideas, y considerando los argumentos expuestos, el Arbitro declara que el convenio arbitral contenido en el contrato de arrendamiento es legalmente firme y jurídicamente válido, tanto más si el contrato sub Litis se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, con las mismas estipulaciones que el contrato original, en cuya virtud se determina que el plazo de caducidad no ha operado al momento de solicitar el inicio del presente proceso arbitral y en consecuencia debe declararse infundada la excepción de caducidad deducida por la demandada.

9. ANALISIS DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO Determinar si corresponde ordenar el desalojo de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo del inmueble ubicado en ubicado en calle 08 de octubre Nº 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque por vencimiento del contrato de arrendamiento con la consecuente devolución física inmediata del inmueble antes mencionado.

ANALISIS DE LA RELACION CONTRACTUAL

- 9.1.1. La ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por diversos medios: el dominio por la acción reivindicatoria; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos, el uso por el juicio de desalojo.
- 9.1.2. El artículo 1666 del Código Civil preceptúa que **“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”**. Asimismo la doctrina define el **contrato de arrendamiento o locación** (*locatio-conductio* por su denominación originaria en latín) como un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.
- 9.1.3. Están facultados para promover el proceso de desalojo el propietario y toda persona que es considerado tener derechos, en aplicación de lo dispuesto por el Art. 586 del C.P.C. y, por consiguiente, el demandante, como propietario del bien tiene legitimidad procesal para promover el presente proceso de desalojo.

El Art. 1699 del C.C., establece que **“El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”**. Así mismo el artículo 1700, señala que **“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento,”** norma legal aplicable al presente caso por cuanto de las pruebas ofrecidas por el demandante se acredita que si bien es cierto el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes ampliado mediante adenda Nº 005-2012 OAYCP fechada el 31 de diciembre del 2012, vencía el 31 de diciembre del 2012, al haber



continuado la demandada en uso del bien y continuar pagando la merced conductiva hasta agosto del 2013, no existe una renovación tacita del contrato sino la continuación del mismo.

- 9.1.4. El desalojo se sustenta en la causal de vencimiento de contrato según el Art. 591 C.P.C., mediante la cual se sustenta la solicitud de arbitraje y devolución del inmueble.
- 9.1.5. La jurisprudencia es clara al respecto: **"Frente a la expresa negativa del locador y ante la ausencia de prueba idónea que permita demostrar la celebración de otro convenio o de una modificación o prórroga contractual, cobra plena vigencia lo prescripto por el art. 1622 del Código Civil, en cuanto establece que si terminado el contrato el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción sino la continuación de locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa."**
- 9.1.6. En el caso de autos, ambas partes aceptan la relación jurídica de arrendamiento, ampliado mediante adenda N° 005-2012 OAYCP fechada el 31 de diciembre del 2012, vencía el 31 de diciembre del 2012, el cual se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, conforme a lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil, resultando dicha norma de aplicación a la relación fáctica establecida en autos.

La Constitución peruana de 1993, en su artículo 62, dispone lo siguiente:

"Artículo 62.- La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual solo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

El artículo 1361 del Código Civil peruano establece que:

"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla".

En esta norma encontramos positivizado el principio de la obligatoriedad del contrato o lo que se conoce como pacta sunt servanda, conforme al cual los contratos obligan a las partes contratantes y, por lo tanto, los pactos deben cumplirse. Este principio es consustancial al origen del derecho contractual, lo cual hace que no se cuestione su presencia

- 9.1.7. Que, el objeto de la pretensión procesal del proceso de desalojo es la restitución de un predio a quien tenga derecho sobre él, por la causal invocada en el petitorio. En el presente caso, la demandante la ejercita como mecanismo de tutela del derecho de propiedad, de conformidad con el artículo 586 del Código Procesal Civil, a fin de que se le restituya el bien materia de litis.



- 9.1.8. El inciso 10 del artículo 1681 del Código Civil, regula la obligación del arrendatario de restituir el bien al vencimiento del plazo del contrato, con las llaves y los demás accesorios que le correspondan. Tal devolución debe efectuarse no solo en el plazo acordado, sino también en el estado en que se recibió el bien, salvo el desgaste producido con motivo del tiempo.¹
- 9.1.9. La conducta mostrada por las partes contratantes, se encuadra en lo dispuesto por el artículo 1700 del Código Civil, que a la letra dice **"vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tacita sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento"**.
- 9.1.10. "Queda claro entonces que, el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes no se dio por fenecido en el plazo originalmente pactado, sino que, con el consentimiento mutuo de las mismas, ha continuado bajo las mismas estipulaciones."

Para desarrollar el presente fundamento, se ha tenido presente, las siguientes jurisprudencias:

- b) "Si bien los recibos de pago de la renta acreditan que la arrendataria ha continuado ocupando el bien con posterioridad a la fecha de vencimiento del contrato estos no acreditan la existencia de un pacto de renovación, por el contrario, se aprecia que la demandada ha continuado con el arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, conforme al artículo 1700 del Código Civil." (EXPEDIENTE N° 28946-98. DATA 20,000 Explorador Jurisprudencial 2005-2006. Gaceta Jurídica S.A.).
- c) "Si vencido el plazo del contrato de arrendamiento y la arrendataria continua en posesión del bien sin que el arrendador haya requerido la devolución, el contrato se convierte en uno de plazo indeterminado, teniendo como principal efecto el hecho de continuar vigente en todas sus estipulaciones. Ello siempre y cuando las partes no hubiera establecido, al momento de celebrar dicho contrato, que de producirse dicha transformación algunas de las condiciones del contrato celebrado serían modificadas." (CAS. N° 3098-2001- Lima. DATA 20,000 Explorador Jurisprudencial 2005-2006. Gaceta Jurídica S.A.).
- d) "El vencimiento del plazo de un contrato de arrendamiento, implica la continuación de dicho acto bajo sus mismas estipulaciones, mas no el surgimiento de una nueva relación contractual, ya que ello requeriría el consentimiento de las partes contratantes, situación que se extenderá hasta que la solicitud de devolución por parte del arrendador ya que la intención del legislador con dicha norma es evitar que el derecho del arrendador se vea desprotegido, siendo adecuado indicar que el requerimiento de devolución por el arrendador no importa un nuevo vencimiento pues el contrato conforme se indicó ya venció, sino implica la conclusión del arrendamiento, tornándose en uno indeterminado debido a la permanencia del arrendatario, en el inmueble según lo dispone el artículo 1700 del Código Civil. Por lo tanto resulta errónea la interpretación que considera que con tal requerimiento se produjo el vencimiento del contrato y, en consecuencia, la demandada paso a la condición de precaria." (CAS. N° 27558-2002- Callao. DATA 20,000 Explorador Jurisprudencial 2005-2006. Gaceta Jurídica S.A.).



Del mismo modo ha sido materia de consulta el siguiente trabajo académico de:

a.- Eric Palacios Martínez, Continuación del Arrendamiento de Duración Determinada, en Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII, Contratos Nominados, Primera Parte, Lima 2006, p. 733.

Ha existido quienes encuentran una contradicción, en el caso que el arrendatario continúe en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones.

Ante ello, Eric Palacios Martínez nos señala: **“Para comprender adecuadamente el artículo comentado (entiéndase 1700 del Código Civil), debemos darnos cuenta del diferente origen de la relación jurídica que se configura en el artículo ahora examinado, distinto al que tenemos en el artículo 1669 del Código Civil. En este último nos encontramos frente a una relación de origen negocial, específicamente de carácter contractual, cuyos efectos son atribuidos al ordenamiento jurídico en virtud del principio de autonomía privada de orden contractual reconocida en el inciso 14 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú y cuyo contenido podría ser susceptible de sufrir alguna forma de intervención por la actuación de las normas imperativas y supletorias.”**

Sigue el autor citado: **“Cuando la norma analizada se refiere a que cuando el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no hay renovación tácita, excluye en forma razonable que el comportamiento unilateral de una de las partes pueda considerarse como un nuevo negocio – renovatorio – tácito del contrato de arrendamiento primigenio, no pudiendo considerarse tampoco que se trata de un negocio modificatorio - ampliatorio – del plazo originario establecido por las partes. Sería necesario para que ocurra ello que se produzca un acuerdo expreso entre las partes: el arrendatario y el arrendador.”**

Más adelante el autor citado señala: **“Sin embargo, el sistema brinda un mecanismo de tutela al arrendador perjudicado con el uso a- contractual del bien, generando ex lege una relación heterónoma idéntica, pero distinta a la fenecida que, como reiteramos, era consecuencia del reconocimiento de la autonomía privada, la que terminará en el momento en que el arrendador solicite la devolución del bien arrendado...”** Debe entenderse entonces que, prorrogar un contrato significa la renovación del plazo determinado el cual se convino originalmente, ahora bien, la prórroga o renovación del plazo del arrendamiento sólo puede nacer y operar en ejercicio de la autonomía privada, es decir por acuerdo pacto o convenio entre las partes y no en virtud de la ley. El acuerdo puede haberse adoptado en el momento de celebración de dicho contrato o posteriormente, pero siempre antes de la expiración del plazo original. Renovar un contrato o prorrogarlo es una cuestión distinta a la continuación del arrendamiento, supuesto recogido en el art. 1700 C.C., según el cual, **“cuando ha vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”**.

Este supuesto no puede confundirse con la renovación del plazo del contrato, pues el



propio dispositivo lo indica textualmente al decir: ...no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento..." **queda claro que la norma niega la tácita reconducción y considera la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones con excepción del plazo, el cual se considera en lo sucesivo como uno de duración indeterminada.**

Ello debe ser interpretado así y en consonancia con nuestra jurisprudencia **"Si vencido el plazo del contrato de arrendamiento y la arrendataria continua en posesión del bien sin que el arrendador haya requerido la devolución, el contrato se convierte en uno de plazo indeterminado, teniendo como principal efecto el hecho de continuar vigente en todas sus estipulaciones. Ello siempre y cuando las partes no hubiera establecido, al momento de celebrar dicho contrato, que de producirse dicha transformación algunas de las condiciones del contrato celebrado serían modificadas."** (CAS. N° 3098-2001- Lima. DATA 20,000 Explorador Jurisprudencial 2005-2006. Gaceta Jurídica S.A.)

En el presente caso el permanecer el arrendatario en posesión del bien, el contrato se convirtió en uno de duración indeterminada, el cual se rige por el supuesto contenido en el artículo 1703 del Código Civil que señala: **"Se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante."** La norma que acabamos de citar se interpreta correctamente y en concordancia con lo dispuesto en la parte in fine del artículo 1700 del Código Civil ...hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento...

Sobre el tema: **"Tratándose de arrendamiento de duración indeterminada, el artículo 1700 del Código Civil establece una forma de terminación del mismo, el aviso judicial o extrajudicial a una de las partes por la otra. No estando regulado en el Código Procesal Civil la acción de aviso de despedida, se entiende que el aviso judicial está comprendido en la actual acción de desalojo."** (CAS. N°253-96- Tacna, Lima, 04 de junio. 1997, Gaceta Jurídica. T.55, Junio, Lima, 19998, p. 13 – A, citado en Código Grijley 10ª edición – 200, p 331).

Los contratos con duración indeterminada la lectura del artículo 1365 del Código Civil, que señala: **"En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes puede ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días. Transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho."**

- 9.1.11. En consecuencia, el árbitro considera que no se puede hablar de vencimiento de contrato de arrendamiento, por cuanto éste se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada. No habiéndose acreditado en autos que, de conformidad al artículo 1365 del Código Civil, se haya cursado carta notarial para finiquitar la duración indeterminada del contrato de arrendamiento, vale decir que se haya dado aviso pre judicial para resolver este contrato, en cuya virtud el Árbitro Único concluye que la solicitud de desalojo y ministración del bien sub Litis a favor de **CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN**, por la causal de conclusión del contrato de arrendamiento, debe ser declarada infundada.

10. ANALISIS DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO: Determinar si corresponde ordenar el desalojo de la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo del inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque, por la falta de pago de más de 11 meses de renta con la consecuente devolución física inmediata del inmueble antes mencionado.

10.1.1. Para analizar este punto controvertido el árbitro único reproduce los argumentos precisados en el punto 9.1.1 al 9.1.10.

10.1.2. Conforme al inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil, el desalojo por falta de pago debe ampararse si se prueba que la demandada incurrió en mora in re, por la falta de pago de los arriendos por más de dos meses y quince días.

10.1.3. De las pruebas adjuntas referidas en el punto nueve de este laudo se acredita que, al 9 de junio del 2014, fecha de la demanda, la demandada adeudaba los arriendos desde el mes de setiembre del 2013, por lo cual se configura la causal de desalojo por falta de pago, y la resolución del contrato de duración indeterminada que obliga a la demandada la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, a restituir la posesión y devolver el inmueble arrendado.

10.1.4. La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República se pronuncia en esta sentido en la Casación N° 831-92 del 3 de setiembre de 1998, **"en el juicio de desalojo por falta de pago lo único que tiene que definirse es si el demandando se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva y no cabe el pronunciamiento sobre la vigencia del contrato"** por lo que procede amparar la demanda..."

10.1.5. De las pruebas aportadas por el demandante autos, se acredita que el demandado han incurrido en mora in re, causal de resolución del contrato de arrendamiento de duración indeterminada, en aplicación del Art. 1697 del C.C., cuyo Inc. 1), preceptúa que el contrato de arrendamiento puede resolverse si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días.

10.1.6. En atención a ello el Árbitro Único concluye que procede ordenar el desalojo y ministración del bien materia de sub Litis, a favor de **CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN**, por la causal de la falta de pago de más de 19 meses de renta a la fecha, con la consecuente devolución física inmediata del inmueble antes mencionado

11. ANALISIS DEL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO: Determinar si corresponde ordenar que la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo reconozca y pague al demandante una contraprestación por la suma de S/. 6,025.00 nuevos soles por concepto del uso del bien inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque debido a los meses de uso sin contrato de arrendamiento desde setiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2013 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio del 2014 incluyendo los meses que se generen a la fecha de la emisión del Laudo arbitral que se liquidarán en la ejecución del laudo arbitral más los intereses compensatorios y moratorios devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013



hasta la fecha de pago total y efectivo de la contraprestación, liquidables en ejecución de laudo.

- 11.1.1. En el contrato de arrendamiento suscrito por el demandante y la demandada, establece un vínculo jurídico destinado a crear, regular, modificar o extinguir obligaciones, del cual las partes en ejercicio de su libertad de contratar y contractual, determinan con quién, cómo y cuándo se relacionaran jurídicamente y bajo que límites, acuerdos o estipulaciones se desarrollaran las etapas del contrato.
- 11.1.2. El artículo 1361 del Código Civil señala **“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”**.

En este orden de ideas la Lex Contractus es una ley autónoma, con preceptos que cada contratante asume a tenor del compromiso que suscribe, vinculándose a una conducta: actuar, a un dar, o un hacer o abstenerse de hacerlo. Desde este punto de vista la demandada Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo se somete a las reglas establecidas en el contrato de arrendamiento y habiendo el demandante asumido y **cancelado por efectos tributarios el impuesto al arrendamiento** por los meses setiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2013; por los meses de enero, febrero, marzo abril, mayo, del 2014, que corresponden al uso del predio por la demandada sin haberlo devuelto al requerimiento del demandante, en ese sentido queda claro que el monto reclamado por el uso indebido del predio asciende a la suma de 4,025.00 nuevos soles mensuales y no S/. 6,025 nuevos soles como unilateralmente alega el demandante; siendo que a la fecha de interposición de la demanda ha usado el bien inmueble sin pagar los arriendos contraprestación desde setiembre del 2013 a l mes de marzo del 2015 (19meses).ⁱⁱ

- 11.1.3. Esta norma se sustenta en la fuerza vinculante que tienen los contratos para las partes contratantes, cuyo valor deriva no tanto de la ley, sino de la misma voluntad expresada por ellos, pues si las partes establecieron libremente el contenido del contrato ello determina que están obligados a su cumplimiento pues así lo exige el respeto a lo libremente pactado. En virtud a ello la merced conductiva de S/. 4,025.00 nuevos soles mensuales, pactada por las partes, se mantiene como estipulación contractual, aún cuando el contrato de arriendo se haya convertido en uno de duración indeterminada.
- 11.1.4. La obligación de pagar la renta constituye, sin lugar a dudas, una contraprestación y una obligación de carácter conjuntivo, ya que implica la existencia de varias prestaciones, todas las cuales deberán ser ejecutadas para que se considere efectuado el pago íntegro. El inciso 2 del artículo 1681 del Código Civil regula la obligación esencial del arrendatario, cual es, la de pagar la renta. **En efecto, La renta es la contraprestación que debe pagar el arrendatario (Universidad nacional Pedro Ruíz Gallo) a favor del propietario,(Cesar Alejandro Carpena Moran) por el uso del bien materia del contrato.**ⁱⁱⁱ
- 11.1.5. Con relación a la obligación de pago de renta Francesco Messineo, expresa un pensamiento legislado que es necesario reproducir:

“El fundamento del deber de abonar el canon, no está en la efectividad del goce de la cosa por parte del arrendatario, sino en la privación del goce que sufre el arrendador, basta la posibilidad del goce exclusivo, para que el arrendatario



esté obligado al canon, en efecto, tal posibilidad implica ya que el arrendador no puede gozar de su parte” (pp. 173 y 174)

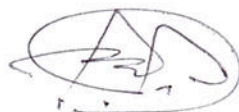
11.1.6. En este orden de ideas es menester señalar que, los contratos obligan a las partes a cumplir lo estipulado en ellos conforme a las reglas de la buena fe y común intención de las partes atendiendo al principio de PACTA SUNT SERVANDA recogido por lo dispuesto por el artículo 1361 y 1362 del Código Civil, de suerte tal que, la demandada tiene la obligación, no solo de restituir el inmueble a la culminación del contrato, sino además de pagar la merced conductiva acordada hasta la fecha de entrega del bien.

11.1.7. En atención a lo expuesto, el Árbitro Único concluye que la demandada la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, adeuda al demandante los arriendos devengados desde el mes de setiembre del año 2013 a la fecha, por lo cual su obligación de pagar las sumas adeudas al demandante se mantienen firmes por mandato de la ley, cuyo importe de S/. 4,025.00 nuevos soles mensual, se mantiene vigente, pues la variación de esta merced conductiva no puede ser variada unilateralmente.

11.1.8. En consecuencia, el Árbitro precisa que la continuación en el uso del inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito, provincia y departamento de Lambayeque, obliga a la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo, a pagar la suma de S/. 4,025 nuevos soles mensuales por concepto de arrendamiento de los meses de setiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2013 y enero a diciembre del año 2014 y enero a marzo del año 2015, fecha de la emisión del presente Laudo arbitral cuyo importe total se liquidará en la ejecución del laudo arbitral incluyéndose los intereses compensatorios y moratorios devengados.

12. ANALISIS DEL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO: Determinar si corresponde que la Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo reconozca y pague al demandante suma de S/. 20,000.00 nuevos soles por concepto de indemnización por daño emergente, ocasionado al inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque y la suma de S/. 20,000.00 nuevos soles por concepto de daño mora más los intereses legales devengados y por devengarse desde el 01 de octubre del 2013 hasta la fecha de pago total y efectivo de la indemnización, liquidable en ejecución de laudo.

12.1.1. La doctrina conceptúa La indemnización por daños y perjuicios como la acción que tiene el acreedor o el perjudicado para exigir del deudor o causante del daño una cantidad de dinero equivalente a la utilidad o beneficio que a aquél le hubiese reportado el cumplimiento efectivo, íntegro y oportuno de la obligación o a la reparación del mal causado. La indemnización pues tiene una naturaleza resarcitoria, y deber ser otorgada por los daños y perjuicios que hubiese afectado al contratante, cuya probanza del hecho alegado corresponde al quien alega tal pretensión. En este sentido se pronuncia el artículo 1321 del Código Civil: “queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso,



comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en tanto sean consecuencia inmediata y directa de tal ejecución.¹

Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue (contraída"). A fin de determinar si corresponde ordenar el pago de una indemnización que tienda a resarcir el lucro cesante (privación del ingreso económico), daño emergente (empobrecimiento provocado) y por qué no el daño moral (sufrimiento psíquico) si es invocado en la demanda el cual encuentra su fundamento legal en el Art.1322 del Código Civil que también se ubica en el título Inejecución de Obligaciones – Contractuales (el Art. 1322 señala "El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento").

- 12.2. El artículo 1321 del Código Civil, faculta al juzgador a determinar la inejecución imputable y el monto indemnizatorio proveniente de los daños y perjuicios, fijando el cuántum con criterio subjetivo y equitativamente, para lo cual es necesario determinar si existe el daño supuestamente alegado por el demandante.

Al respecto, en nuestro sistema jurídico de responsabilidad civil, rige la regla según la cual el daño está definido como el menoscabo que sufre el sujeto dentro de su esfera jurídica patrimonial o extra patrimonial, y que acreditado el nexo causal entre el daño irrogado y el agente causante debe ser reparado o indemnizado.

De lo indicado precedentemente se concluye que no puede existir culpa si no hay imputabilidad. No puede hablarse de culpa donde falta la voluntad racional o la libertad de elección, y en donde el concepto de imputabilidad es reputado una condición de la responsabilidad por hecho propio, atribuible de una consecuencia a un responsable.

- 12.3. La ley se orienta por el canal objetivo de la responsabilidad sin abandonar la idea tradicional de la culpa en que se apoya el aspecto subjetivo de la misma, lo que es fácil advertir de la simple lectura de la normatividad sustantiva vigente. En otros términos, dicha normatividad coordina con prudentes proporciones los elementos objetivos y subjetivos de la responsabilidad.

El Artículo 1985°; del Código Civil, establece que la indemnización comprende las consecuencias que deriven de la acción u omisión generadora del daño, incluyendo el lucro cesante, el daño a la persona y el daño moral, debiendo existir una relación de causalidad adecuada entre el hecho y el daño producido.

El monto de la indemnización devenga intereses legales desde la fecha en que se produjo el daño.

- 12.4. En relación al daño emergente, se encuentra probado que el arrendamiento del inmueble que fuera materia de proceso de selección, tenía el uso exclusivo de oficinas

¹ El mero incumplimiento contractual o producción del hecho ilícito no produce de forma automática el nacimiento de la indemnización por daños y perjuicios. La probanza de este incumplimiento o realización del hecho doloso o culposos incumbe al perjudicado, el cual debe probar el nexo de causalidad entre el hecho y el daño producido. Así las STS de 8 de noviembre de 1983, 3 de julio de 1986, 28 de abril de 1989, 15 de junio de 1992, 13 de mayo de 1997 y 29 de marzo de 2001, sostienen que si bien el incumplimiento puede dar lugar a indemnización, ello "no significa que se haya abandonado la doctrina general de que el incumplimiento contractual no genera el desencadenamiento inexorable de los daños y perjuicios y su reparación, y que, por ende, incumbe a la parte reclamante la carga de la prueba de su existencia y cuantía"



administrativas de las Universidad demandada, conforme se acredita con el contrato de arrendamiento ofrecido por la demandante como medio probatorio, sin embargo a la fecha y conforme a la información contenida en las fotografías adjuntas en el recurso de alegato escrito, el inmueble ha sido convertido en depósito de equipos en desuso, habiendo causado daños a las estructuras, a la pintura, servicios higiénicos y cableado eléctrico, **daños reconocidos por los funcionarios de la misma entidad demandada mediante Oficio N° 737-2013-OCA fechado el 17 de octubre del 2013, suscrito por VICENTE GONZALES JULCA en calidad de Jefe de la OCA y VLADIMYR RODRIGUEZ URBINA , y mediante Informe 816-2013 OAYCEP reconocen el deterioro del inmueble, acumulación de basura, depósito de materiales, pruebas signadas con el numero 13 y 14 ,** además de la carta notarial a que se refiere el numero 27 y el panel de fotografías a que se refiere el numero 28, dejando constancia que dichos documentos no han sido impugnados, ni tachados, por la entidad demandada, cuyo mérito probatorio fue aportado por el demandante en los puntos 13, 14, 27 y 28 de las pruebas documentales adjuntas con la demanda y mediante los cuales, se acredita el daño contractual demandado, de conformidad con lo señalado por el artículo 1321 del Código Civil.

- 12.5. Respecto al daño moral alegado, en principio el acto jurídico de arrendamiento de duración indeterminada, constituye ley entre las partes, crean y regulan aspectos relevantes de la relación jurídica; por lo que cuando una de las partes incumple con sus obligaciones, se produce un daño cuyo nexo causal es originado en este caso por la demandada, de conformidad con el artículo 1322 del Código Civil.
- 12.6. Que, si bien es cierto el daño moral es una de las categorías de daño extra patrimonial que nuestro ordenamiento civil considera y cuya probanza, como unánimemente se señala en la doctrina y la jurisprudencia, resulta difícil, sin embargo no por ello debe dejar de indemnizarse cuando se acredite.
- 12.7. Siendo así, es menester precisar que el daño moral ocasionado al demandante consiste en la afectación permanente a la tranquilidad emocional y familiar, que fluye de la falta de pago de la merced conductiva por parte de la demandada cuya falta de ingresos económicos produce un deterioro en el goce y disfrute del bien de su propiedad; así como en su proyecto de vida como sujeto de renta por el uso de su bien, sumado al hecho de que el demandante, por negativa de la demandada la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, es quien viene asumiendo todos los gastos y honorarios arbitrales para lograr la devolución del predio arrendado, tales como el costo de los impuestos por un arrendamiento, pago de abogados, etc..
- 12.8. Que encontrándose acreditado el daño emergente y el daño moral reclamado, el Árbitro único es de opinión se declare fundada la pretensión del demandante, y en consecuencia, la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, reconozca y pague al demandante suma de S/. 20,000.00 nuevos soles por concepto de indemnización por daño emergente, ocasionado al inmueble ubicado en la calle 08 de octubre N° 637 distrito y provincia de Lambayeque departamento de Lambayeque y la suma de S/. 20,000.00 nuevos soles por concepto de daño moral, haciendo un total de S/. 40,000.00 nuevos soles.

13. ANALISIS DEL PUNTO CONTROVERTIDO SOBRE EL PAGO DE LOS COSTOS Y COSTAS DEL PRESENTE PROCESO ARBITRAL



- 13.1. Que, en relación a los costos y costas el artículo 52 de la Ley General de Arbitraje, Ley 26752, dispone que los árbitros se deberán pronunciar en el Laudo sobre los gastos del arbitraje, teniendo presente de ser el caso, lo pactado en el convenio y de no contener el convenio pacto alguno al respecto, los árbitros se pronunciarán en el Laudo sobre su condena o exoneración, teniendo en cuenta el resultado o contenido del mismo.
- 13.2. Que, teniendo en cuenta la ley, los alegatos formulados por escrito, así como los fundamentos tanto en las audiencias convocadas, las pruebas ofrecidas, se determina que ambas partes han actuado basados en la existencia de motivos razonables para litigar, los cuales resultan entendibles y atendibles al ejercicio regular de su derecho; por consiguiente, se considera que no corresponde condenar a ninguna de las partes al pago exclusivo de las costas y costos del proceso arbitral.
- 13.3. Asimismo debe tenerse en cuenta la conducta procesal de la demanda Universidad Nacional Pedro Ruz Gallo, quien no cumplió con el pago de los honorarios del árbitro único y los gastos administrativos de la secretaria arbitral del presente proceso, mostrando con ello una conducta procesal de rebeldía a lo ordenado por el Árbitro Único, habiendo asumido dichos pagos el demandante César Alejandro Carpena Moran.
- 13.4. Que, no obstante ello, el Árbitro único resuelve que las costas y costos del presente proceso arbitral deberán ser asumidos por las partes en un 50% cada uno, en virtud a que ambos han hecho el ejercicio regular de su derecho .
- 13.5. Considerando que el demandante César Alejandro Carpena Moran, ha pagado la totalidad de los gastos arbitrales así como los honorarios del árbitro único, es menester que la Universidad Nacional Pedro Ruz Gallo, renuente a pagar dichos conceptos, pague y reintegre el 50% del valor total pagado al demandante.

En consecuencia y conforme al estado del proceso el Árbitro Único

RESUELVE:

- PRIMERO: DECLARAR INFUNDADA LA EXCEPCION DE INCOMPETENCIA DEDUCIDA POR LA DEMANDADA, LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, Y EN APLICACIÓN DEL PRINCIPIO ARBITRAL COMPETENZ COMPETENZ EL ARBITRO UNICO, ES COMPETENTE PARA CONOCER EL PRESENTE PROCESO ARBITRAL.
- SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADA LA EXCEPCION DE CADUCIDAD DEDUCIDA POR LA DEMANDADA LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO.
- TERCERO: DECLARAR IMPROCEDENTE EL DESALOJO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 08 DE OCTUBRE Nº 637 DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, POR LA CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



CUARTO:

DECLARAR FUNDADO EL DESALOJO DEL INMUEBLE UBICADO EN UBICADO EN CALLE 08 DE OCTUBRE Nº 637 DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, POR LA CAUSAL DE MORA IN RE, ORIGINADA POR LA FALTA DE PAGO DE MÁS DE 19 MESES DE ARRIENDOS A LA FECHA, NOTIFICANDO A LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, A FIN DE QUE EN EL TERMINO DE SEIS DIAS DE NOTIFICADO EL PRESENTE LAUDO CUMPLA CON RESTITUIR LA POSESION AL DEMANDANTE, Y DESALOJAR EL INMUEBLE QUE VIENE OCUPANDO EN LA CALLE 08 DE OCTUBRE Nº 637 DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LAMBAYEQUE, BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO.

QUINTO:

DECLARAR FUNDADO EL PAGO DE LOS ARRIENDOS DEVENGADOS QUE DEBERA EFECTUAR LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO A FAVOR DE CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN, DESDE EL MES DE SETIEMBRE A DICIEMBRE DEL AÑO 2013, DE ENERO A DICIEMBRE DEL AÑO 2014 Y DE ENERO A MARZO DEL PRESENTE AÑO, A RAZÓN DE S/ 4,025.00 (CUATRO MIL VEINTICINCO NUEVOS SOLES) MENSUALES, LO CUAL HACE UN TOTAL DE S/. 76,475.00 NUEVOS SOLES, POR LOS 19 MESES ADEUDADOS, MÁS LOS INTERESES COMPENSATORIOS Y MORATORIOS DEVENGADOS Y POR DEVENGARSE, CUYA LIQUIDACION SE HARA EN EJECUCIÓN DE LAUDO.

SEXTO:

DECLARAR FUNDADA LA INDEMNIZACION SOLICITADA POR EL DEMANDANTE CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN POR DEL DAÑO EMERGENTE Y DAÑO MORAL OCASIONADO POR LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, EN CONSECUENCIA SE ORDENA QUE ESTA PAGUE A FAVOR DEL DEMANDANTE LA SUMA DE S/. 40,000.00 NUEVOS SOLES, POR CONCEPTO DE INDEMNIZACION.

SETIMO:

ORDENAR QUE EL PAGO DE LAS COSTAS Y COSTOS DEL PRESENTE PROCESO ARBITRAL SEA ASUMIDA POR AMBAS PARTES EN UN 50% CADA UNA.

OCTAVO:

ORDENAR A LA UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO, REINTEGRE Y PAGUE A FAVOR DEL DEMANDANTE CESAR ALEJANDRO CARPENA MORAN, EL 50% DEL MONTO TOTAL DE LOS GASTOS DE SECRETARIA ARBITRAL Y HONORARIOS ARBITRALES, PAGADOS POR EL DEMANDANTE.



NOVENO:

NOTIFÍQUESE A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA DEL SISTEMA NACIONAL DE ARBITRAJE –OSCE.



JUAN JOSE UCHUYA MAÚRTUA

ÁRBITRO ÚNICO

ⁱ La conclusión del contrato de arrendamiento y la correspondiente entrega de los bienes o derechos arrendados comprende también la administración e infraestructura de los inmuebles (Cas N° 978-2003- Lima, Data 20,000 Explorador Jurisprudencial 2005-2006 Gaceta Jurídica)

ⁱⁱ “La teoría de la autonomía de la voluntad no se reduce a la exaltación de la voluntad soberana como creadora de relaciones jurídicas. Explica, además, que esa voluntad no debe limitarse más que por motivos imperiosos de orden público y que tales restricciones deben reducirse a su mínima expresión; que los intereses privados, libremente discutidos, concuerdan con el bienestar público y que del contrato no puede surgir injusticia alguna dado que las obligaciones se asumen libremente.” Juan Víctor Ortega Vargas Tomo 6, pág. 26-27

ⁱⁱ El contrato es norma jurídica válida entre las partes contratantes. Es lo mismo decir, el contrato es ley entre las partes. Es el acuerdo de dos o más partes para crear, reglar, modificar, extinguir ente si obligaciones de carácter patrimonial. Ponencia de Max Arias Schreiber que se plasmó en el artículo 1370 del Proyecto de Código Civil.

ⁱⁱⁱ El arrendatario está obligado a pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y a falta de convenio cada mes (Cas N° 1964-T-96 Lima, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema El Peruano 16-03-98 p. 547).