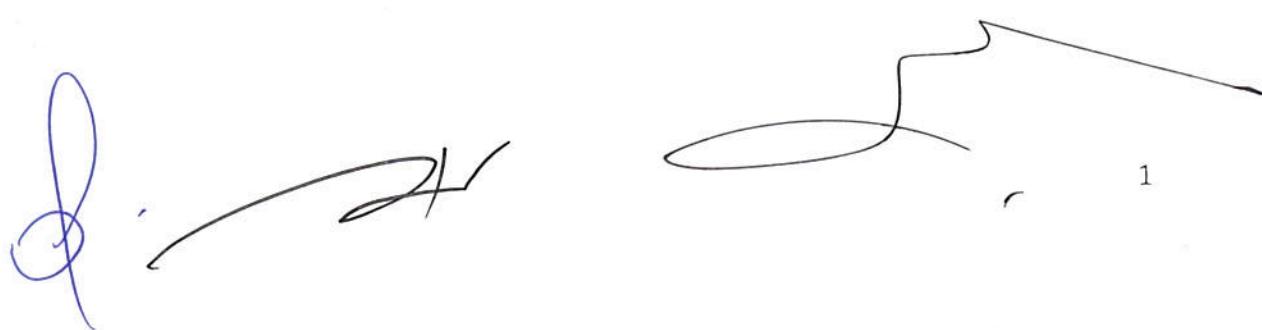

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

LAUDO ARBITRAL
(Resolución n.º 17)

En la ciudad de Lima, con fecha 15 de febrero de 2016, en las instalaciones del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, sita en el Edificio El Regidor n.º 108, Residencial San Felipe, distrito de Jesús María, provincia y departamento de Lima; se reunieron los Arbitral, conformado por los doctores Mario Castillo Freyre, en su calidad de Presidente, Ada Rosa Basulto Liewald y Víctor Huayama Castillo, en calidad de miembros del Tribunal Arbitral, a efectos de emitir el Laudo Arbitral en el proceso arbitral iniciado por el señor Tito Castagnola Seguín y el Programa de Alimentación Escolar Qali Warma, signado con el número S79-2014/SNA-OSCE.

ANTECEDENTES

- Con fecha 30 de septiembre de 2013, el señor Tito Rómulo Castagnola Seguín (en adelante, el señor Castagnola) y el Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma (en adelante, Qali Warma) suscriben el Contrato n.º 57-2013-MIDIS/PNAEQW «Contratación de servicio de alquiler de inmueble para el Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma» (en adelante, el Contrato).
- Por escrito n.º 1, presentado con fecha 16 de mayo de 2014, el señor Castagnola interpuso demanda arbitral, designando como árbitro a la doctora Ada Rosa Basulto Liewald.
- Por escrito n.º 2, presentado con fecha 9 de junio de 2014, el señor Castagnola subsanó la demanda.



A large area at the bottom left contains two handwritten signatures in black ink. One signature is in blue ink and appears to be 'Tito Rómulo Castagnola Seguín'. The other signature is in black ink and appears to be 'Ada Rosa Basulto Liewald'. To the right of these signatures, there is a small handwritten number '1'.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

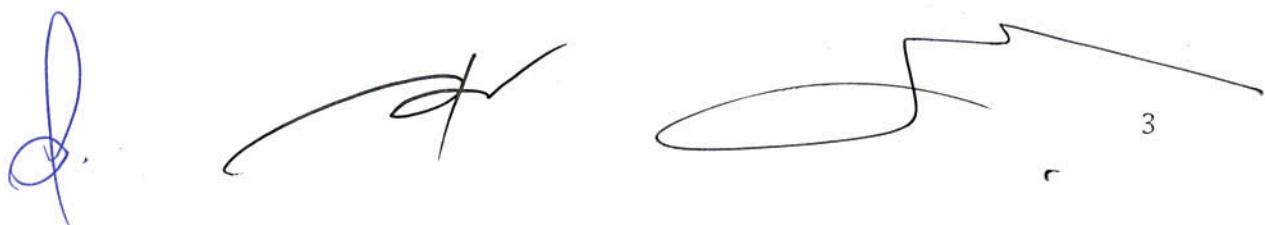
- Por escrito s/n, presentado con fecha 2 de julio de 2014, Qali Warma contestó la demanda y reconvino, designando como árbitro al doctor Víctor Manuel Huayama Castillo.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 14 de julio de 2014, Qali Warma precisó que los medios probatorios que adjuntó correspondían tanto a la contestación como a la reconvención.
- Por escrito n.º 3, presentado con fecha 6 de agosto de 2014, el señor Castagnola contestó la reconvención.
- Los doctores Basulto y Huayama designaron al doctor Castillo como Presidente del Tribunal Arbitral.
- Con fecha 24 de septiembre de 2014, el doctor Castillo aceptó la designación como Presidente del Tribunal Arbitral.
- Con fecha 13 de octubre de 2014, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 2 de diciembre de 2014, Qali Warma delegó facultades a los abogados que ahí se indicaban.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014, se llevó a cabo la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 5 de diciembre de 2014, Qali Warma solicitó la remisión de recibos por honorarios y factura.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 16 de diciembre de 2014, el señor Castagnola cumplió con el pago de la parte que le correspondía de los honorarios arbitrales.

2

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- Mediante Resolución n.º 01, de fecha 18 de diciembre de 2014, se tuvo por acreditado el pago de la parte de los honorarios arbitrales a cargo del señor Castagnola y se otorgó a Qali Warma un plazo de diez (10) días hábiles, para que cumpla con el pago que le corresponde, bajo apercibimiento de continuar con las actuaciones arbitrales únicamente relativas a la demanda.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 23 de marzo de 2015, Qali Warma acreditó el pago de los honorarios de los doctores Castillo y Huayama; y solicitó que la doctora Basulto emita un nuevo recibo por honorarios.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 17 de marzo de 2015, Qali Warma solicitó una nueva factura.
- Mediante Resolución n.º 02, de fecha 14 de abril de 2015, se otorgó a Qali Warma un plazo de tres (3) días hábiles para que acredite el pago de los honorarios de la doctora Basulto, bajo apercibimiento de proseguir el proceso únicamente con las pretensiones de la demanda.
- Con fechas 18 y 31 de marzo, y 14 de abril de 2015, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 15 de abril de 2015, Qali Warma cumplió con acreditar el pago de todos los honorarios arbitrales y de los gastos de la Secretaría del SNA-OSCE.
- Mediante Resolución n.º 03, de fecha 16 de abril de 2015, se citó a las partes a la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios.

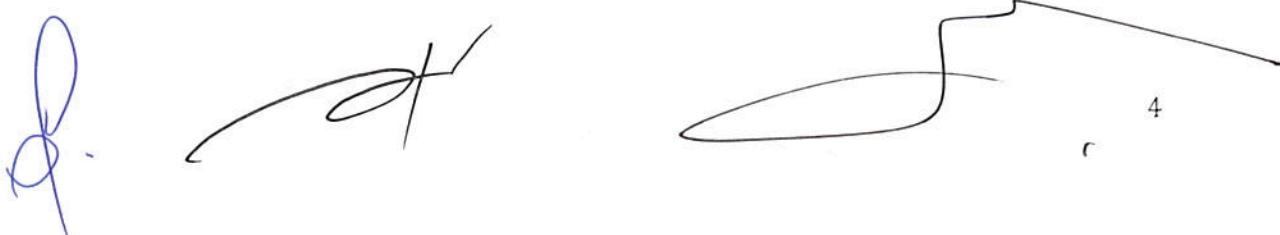


Handwritten signatures of the arbitrators: Mario Castillo Freyre (Presidente), Ada Rosa Basulto Liewald, and Víctor Huayama Castillo. There is also a large handwritten number '3' at the bottom right.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayarma Castillo

- Por escrito s/n, presentado con fecha 22 de abril de 2015, el señor Castagnola varió su domicilio procesal.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 28 de abril de 2015, el señor Castagnola ofreció nuevo medio probatorio.
- Mediante Resolución n.º 04, de fecha 28 de abril de 2015, se tuvo por variado el domicilio procesal del demandante.
- Con fecha 29 de abril de 2015, se llevó a cabo la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios. En dicha Audiencia, se otorgó a Qali Warma un plazo de cinco (5) días hábiles, para que se manifieste en torno al nuevo medio probatorio ofrecido por el demandante. Asimismo, se otorgó a Qali Warma un plazo de quince (15) días hábiles, para que presente copia del Expediente Administrativo de los permisos y licencias solicitados. Finalmente, se otorgó al señor Castagnola un plazo de tres (3) días hábiles, para que precise algunos medios probatorios y, de ser el caso, los presente.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 5 de mayo de 2015, el señor Castagnola precisó los medios probatorios.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 7 de mayo de 2015, Qali Warma se pronunció en torno a los nuevos medios probatorios.
- Mediante Resolución n.º 05, de fecha 14 de mayo de 2015, se dejó constancia de que Qali Warma no absolvio el traslado del nuevo medio probatorio, se tuvo por cumplido el requerimiento al señor Castagnola y se declaró concluida la etapa probatoria, otorgando a las partes un plazo de cinco (5) días para la presentación de alegatos escritos.



A series of handwritten signatures and a large checkmark are visible at the bottom of the page. A small number '4' is located to the right of the checkmark.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

- Por Razón de Secretaría n.º 1, de fecha 27 de mayo de 2015, se informó que recién con fecha 25 de mayo de 2015 se puso en conocimiento del Tribunal Arbitral acerca del escrito presentado por Qali Warma con fecha 7 de mayo de 2015.
- Mediante Resolución n.º 06, de fecha 27 de mayo de 2015, se tuvo presente la Razón de Secretaría, se dejó sin efecto parcialmente la Resolución n.º 05,¹ se tuvo por absuelto el traslado conferido en la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios por parte de Qali Warma y se otorgó al señor Castagnola un plazo de cinco (5) días hábiles para que manifieste lo conveniente a su derecho en torno al escrito del 7 de mayo de 2015.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 27 de mayo de 2015, Qali Warma presentó su escrito de alegatos.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 27 de mayo de 2015, el señor Castagnola presentó su escrito de alegatos.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 8 de junio de 2015, el señor Castagnola absolvió el traslado conferido mediante Resolución n.º 06.
- Mediante Resolución n.º 07, de fecha 12 de junio de 2015, se tuvieron presentes los alegatos presentados por las partes y el escrito presentado por el señor Castagnola con fecha 8 de junio de 2015. Asimismo, se declaró concluida la etapa probatoria, otorgando a las partes un plazo de cinco (5) días para la presentación de sus alegatos escritos, y, finalmente, se indicó a las partes que, en caso lo consideren pertinente, podían ratificar los alegatos presentados el 27 de mayo de 2015.

¹ En los extremos referidos a: (i) que Qali Warma no había absuelto el traslado del escrito del 28 de abril de 2015; (ii) al cierre de la etapa probatoria; y (iii) al plazo para la presentación de alegatos escritos.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

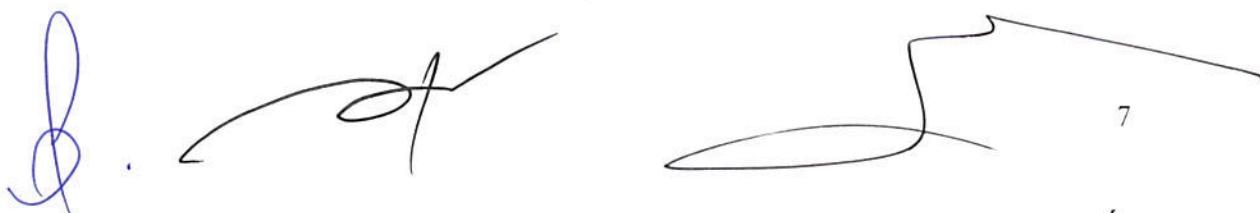
- Por escrito s/n, presentado con fecha 18 de junio de 2015, Qali Warma solicitó que se reabra la etapa probatoria y presentó documento que complementa la segunda pretensión de la reconvención.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 24 de junio de 2015, el señor Castagnola ratificó y amplió su escrito de alegatos.
- Mediante Resolución n.º 08, de fecha 25 de junio de 2015, se otorgó al señor Castagnola un plazo de cinco (5) días hábiles, para que manifieste lo conveniente a su derecho en torno al escrito presentado por Qali Warma con fecha 18 de junio de 2015. Asimismo, se tuvo presente el escrito de ratificación y ampliación de alegatos del demandante.
- Con fechas 26 de junio y 3 de julio de 2015, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 9 de julio de 2015, el señor Castagnola absolvío el traslado conferido mediante Resolución n.º 08, se opuso a que se reabra la etapa probatoria y solicitó un plazo adicional para pronunciarse en torno al nuevo medio probatorio.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 10 de julio de 2015, Qali Warma presentó su escrito de alegatos.
- Con fechas 10 y 17 de julio de 2015, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Mediante Resolución n.º 09, de fecha 21 de junio de 2015, se pusieron las cartas del doctor Castillo en conocimiento de las partes. Asimismo, se otorgó a Qali Warma un plazo de cinco (5) días hábiles, para que se pronuncie en torno a la oposición de su contraparte. También, se

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayarma Castillo

otorgó al señor Castagnola un plazo ampliatorio de cinco (5) días hábiles, para que se pronuncie en torno al nuevo medio probatorio.

- Por escrito s/n, presentado con fecha 31 de julio de 2015, Qali Warma absolió el traslado conferido mediante Resolución n.º 09.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 6 de agosto de 2015, el señor Castagnola absolió el traslado conferido mediante Resolución n.º 09.
- Mediante Resolución n.º 10, de fecha 21 de agosto de 2015, se tuvieron presentes los escritos presentados con fechas 31 de julio y 6 de agosto por las partes, se declaró fundada la oposición formulada por el señor Castagnola y se declararon inadmisibles los medios probatorios extemporáneos presentados el 18 de junio de 2015; se otorgó a Qali Warma un plazo de cinco (5) días hábiles para que presente el Acta de Conformidad emitida por la Coordinación de Abastecimientos y Servicios Generales; y se solicitó a la Secretaría del SNA-OSCE que elabore la reliquidación correspondiente, teniendo en cuenta el daño emergente cuantificado por Qali Warma en el escrito presentado con fecha 18 de junio de 2015.
- Mediante Resolución n.º 11, de fecha 28 de agosto de 2015, se citó a las partes a la Audiencia de Informes Orales.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 4 de septiembre de 2015, Qali Warma modificó su reconvención solicitando que se deje sin efecto la pretensión indemnizatoria (segunda pretensión objetiva originaria principal).
- Por escrito s/n, presentado con fecha 17 de septiembre de 2015, Qali Warma solicitó la reprogramación de la Audiencia de Informes Orales.



A large handwritten signature in blue ink is positioned on the left side of the page. To its right is a large, stylized, irregular mark that resembles a stamp or a signature. In the bottom right corner of the page, there is a small, handwritten number "7".

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

- Mediante Resolución n.º 12, de fecha 18 de septiembre de 2015, se dejó sin efecto la Resolución n.º 11 y se otorgó al señor Castagnola un plazo de diez (10) días hábiles para que manifieste lo conveniente a su derecho en torno a la modificación de la reconvención.
- Con fechas 29 de septiembre y 6 de octubre de 2015, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Por escrito s/n, presentado con fecha 6 de octubre de 2015, el señor Castagnola absolvio el traslado conferido mediante Resolución n.º 12.
- Con fecha 16 de octubre de 2015, el doctor Huayama amplió su declaración.
- Mediante Resolución n.º 13, de fecha 29 de octubre de 2015, se tuvo por absuelto el traslado conferido mediante Resolución n.º 12 por parte del señor Castagnola y se aceptó la modificación de la reconvención (se dejó sin efecto la segunda pretensión objetiva originaria principal sobre daño emergente). Asimismo, se pusieron las cartas de los doctores Castillo y Huayama en conocimiento de las partes. Finalmente, se citó a las partes a la Audiencia de Informes Orales.
- Con fecha 26 de noviembre de 2015, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales.
- Con fecha 10 de diciembre de 2015, el doctor Castillo amplió su declaración.
- Mediante Resolución n.º 14, de fecha 30 de diciembre de 2015, se dejó sin efecto la Resolución n.º 10, en el extremo relativo a la reliquidación de honorarios.

Tribunal Arbitral:

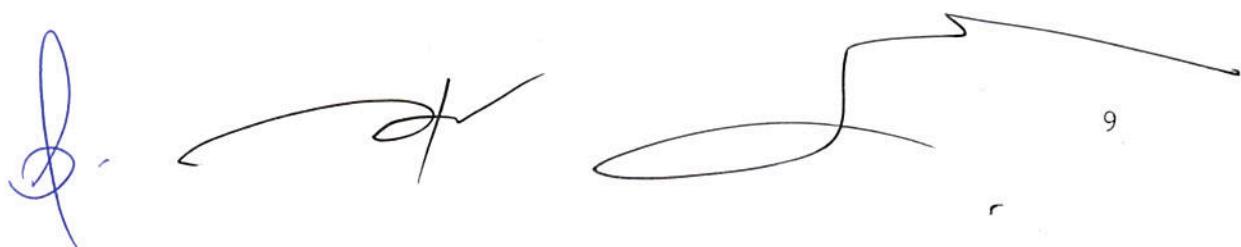
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

- Mediante Resolución n.º 15, de fecha 30 de diciembre de 2015, se puso la carta del doctor Castillo en conocimiento de las partes y se fijó el plazo para laudar en veinte (20) días hábiles. Dicho plazo venció el 4 febrero de 2016.
- Mediante Resolución n.º 16, de fecha 22 de enero de 2016, se prorrogó el plazo para laudar en quince (15) días hábiles, contado desde el vencimiento del primer plazo. El plazo vencerá el jueves 25 de febrero de 2016.

CUESTIONES PRELIMINARES DEL PROCESO ARBITRAL:

Antes de analizar la materia controvertida, corresponde recordar lo siguiente: (i) que el Tribunal Arbitral se constituyó de acuerdo al convenio arbitral suscrito por las partes; (ii) que los árbitros no fueron recusados; (iii) que no se impugnó ni reclamó contra las disposiciones de procedimiento dispuestas en el Acta de Instalación del Tribunal Arbitral; (iv) que el señor Castagnola presentó su demanda dentro del plazo dispuesto para ello; (v) que Qali Warma fue debidamente emplazado con la demanda y ejerció plenamente su derecho de defensa; (vi) que Qali Warma presentó su reconvención dentro del plazo dispuesto para ello; (vii) que el señor Castagnola fue debidamente emplazado con la reconvención y ejerció plenamente su derecho de defensa; (viii) que las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios; (ix) que las partes presentaron sus alegatos escritos e informaron oralmente; y, (x) que el Tribunal Arbitral ha procedido a emitir el laudo dentro del plazo establecido en el Reglamento del Sistema Nacional de Conciliación y Arbitraje del OSCE.

DE LA PRUEBA ACTUADA Y DE LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que el Tribunal Arbitral deja constancia de que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las partes. Asimismo, deja constancia de que ha examinado las pruebas presentadas de acuerdo a las reglas de la sana crítica y al principio de libre valoración de la prueba, recogido en el Decreto Legislativo n.º 1071, que regula el Arbitraje. Finalmente, deja constancia de que el sentido de su decisión es el resultado de ese análisis y de su convicción sobre la controversia, al margen de que algunas de las pruebas presentadas o actuadas y algunos de los argumentos esgrimidos por las partes pudieran no haber sido expresamente citados en el presente laudo.

CONSIDERANDO

1. Que el señor Castagnola interpuso demanda en contra de Qali Warma, a efectos de que se declaren fundadas las siguientes pretensiones:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Dejar sin efecto la Resolución Directoral Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW que declaró la nulidad de oficio del Contrato n.º 057-2013-MIDIS/PNAEQW, comunicada mediante Carta Notarial n.º 011-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, recibida el 7 de marzo de 2014.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Dejar sin efecto la solicitud efectuada por Qali Warma, mediante Carta Notarial n.º 016-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, recibida el 14 de marzo de 2014, para la restitución de la suma de S/. 222,448.00, monto que le fuera entregado al Arrendador por concepto de pago de dos (2) meses de garantía más un (1) mes de adelanto, así como el pago de alquiler correspondiente a los meses de octubre y noviembre de 2013, bajo el argumento de que dicho pago fue indebidamente recibido por el arrendador.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Declarar la resolución del Contrato n.º 057-2013-MIDIS/PNAEQW, de fecha 30 de septiembre de 2013, por incumplimiento injustificado de la obligaciones contractuales a cargo del Arrendador, tales como el pago de la merced conductiva correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014, ascendente a US\$32,000.00, así como la manifiesta renuencia de continuar con la relación contractual, tal como se desprende de las Cartas Notariales n.º 031-2014-MIDIS/PNAEQW-UA y n.º 032-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, de fecha 21 de marzo de 2014.

CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Se ordene a Qali Warma al pago de los daños y perjuicios generados por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, según el siguiente detalle:

- a) Pago de una contraprestación por concepto de alquiler del inmueble correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014, ascendente a US\$32,000.00, así como también al pago por concepto de Impuesto a la Renta (Primera Categoría) depositadas mediante especies valoradas al Banco de la Nación, de los cuales ser requiere la devolución por S/.6,706.40.
- b) Pago de US\$304,000.00, por concepto de lucro cesante, toda vez que dicho monto es el que el Arrendador dejará de percibir por los siguientes diecinueve (19) meses de alquiler restantes, declarando la culpa de la Entidad, por cuanto el plazo de ejecución contractual fue pactado en 24 meses (desde el 1 de octubre de 2013 al 30 de septiembre de 2015), conforme puede apreciarse de la Cláusula Cuarta del Contrato.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Se ordene a Qali Warma al pago de una indemnización ascendente a US\$500,000.00, por los siguientes conceptos:

- a) La suma de US\$200,000.00 por concepto de daño estructural y estético del inmueble.
- b) La suma de US\$300,000.00 por concepto de una reparación civil, en razón del daño moral causado al Arrendador.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA

Se ordene a Qali Warma al pago de los honorarios arbitrales, así como al pago de las costas y costos que deriven del presente proceso arbitral.

2. Que el emplazado, Qali Warma, contestó la demanda, negándola y contradiciéndola en todos sus extremos. Asimismo, Qali Warma reconvino, a efectos de que se declaren fundadas las siguientes pretensiones:²

PRIMERA PRETENSIÓN OBJETIVA ORIGINARIA PRINCIPAL

Que el señor Castagnola restituya a Qali Warma el pago recibido indebidamente ascendente a S/.222,448.00 por concepto de garantía y adelanto de alquiler.

TERCERA PRETENSIÓN OBJETIVA ORIGINARIA PRINCIPAL

Que se pague a Qali Warma una indemnización equivalente a S/.100,000.00 por concepto de daño moral, como consecuencia de haberse generado un menoscabo a la legitimidad de la Entidad, respecto a la prestación ejecutada en el Contrato n.º 57-2013-MIDIS/PNAEQW, al haberse declarado nulo el Contrato mediante

² Que mediante escrito s/n, presentado con fecha 4 de septiembre de 2015, Qali Warma modificó su demanda, solicitando que se deje sin efecto la Segunda Pretensión Objetiva Originaria Principal y sus pretensiones accesorias.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Resolución Directoral Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, de fecha 26 de febrero de 2014 y, como consecuencia de ello haberse propalado en los medios de comunicación la noticia sobre el servicio de alquiler de inmueble, mal informándose sobre los hechos acontecidos pretendiéndose atribuir la responsabilidad a Qali Warma.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA

Que se paguen los intereses legales, contados a partir del día siguiente de emitida la Resolución Directoral Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, de fecha 26 de febrero de 2014, respecto de la cual se ha determinado la nulidad del Contrato, los cuales se devengan hasta el pago efectivo de lo solicitado.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA

Que se ordene al señor Castagnola que asuma el íntegro de los costos arbitrales y demás gastos en que Qali Warma tenga que incurrir para su mejor defensa en este proceso arbitral.

3. Que, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Acta de la Audiencia de Determinación de Puntos Controvertidos y Admisión de Medios Probatorios, de fecha 29 de abril de 2015, corresponde que el Tribunal Arbitral:³

DETERMINE SI CORRESPONDE O NO DEJAR SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN DE DIRECCIÓN EJECUTIVA N.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, QUE DECLARÓ LA NULIDAD DE OFICIO DEL CONTRATO N.º 57-2013-MIDIS/PNAEQW, COMUNICADA MEDIANTE CARTA N.º 011-2014- MIDIS/PNAEQW-UA, RECIBIDA EL 7 DE MARZO DE 2014

³ Cabe recordar que, mediante escrito s/n, presentado con fecha 4 de septiembre de 2015, Qali Warma se desistió de la segunda pretensión objetiva originaria (y, por ende, de sus respectivas accesorias). De esta manera, mediante Resolución n.º 13, de fecha 29 de octubre de 2015, se aceptó el desistimiento.



Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Posición del señor Castagnola

- 3.1. Que en el Acápite 5 del Capítulo III de las Bases del Proceso — Términos de Referencia, se establecieron las características y/o descripción del inmueble a arrendar. Dichas características también se detallaron en el adjunto al Memorando n.º 1241-2013-MIDIS-PNAEQW, de fecha 11 de septiembre de 2013. Ahí se aprecia que la finalidad era alquilar un inmueble que sirva de sede central. Ello implica que las instalaciones debían ser de uso comercial, requisito que fue cumplido a cabalidad con la presentación de todos los documentos solicitados.
- 3.2. Que, asimismo, en el numeral 6.2. del Capítulo III de los Términos de Referencia se estableció como requisito para el postor, presentar copia de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2013 (autovalúo), documento que fue presentado en la propuesta técnica y que fue evaluado y aceptado por el Comité Especial de la AMC n.º 0016-2013-MIDIS/PNAQW.
- 3.3. Que, sin embargo, luego de haber transcurrido aproximadamente cuatro (4) meses de la suscripción del Contrato, Qali Warma — mediante Carta Notarial n.º 011-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, recibida el 7 de marzo de 2014— remite la Resolución de Dirección Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, la cual, de forma ilegal y sin sustento fáctico ni real, declara la nulidad de oficio del Contrato.
- 3.4. Que el único sustento de dicha nulidad es el aparente quebrantamiento de lo dispuesto en el numeral 1.7. del artículo IV de la Ley n.º 27444. No se expresó que la misma deviniera de un incumplimiento de alguno de los Términos de Referencia. Qali Warma no guardó las formalidades ni el respeto a los derechos a un debido proceso.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.5. Que el señor Castagnola autorizó a Qali Warma a realizar labores de acondicionamiento del inmueble, precisándole, inclusive, las condiciones a tener en cuenta, a efectos de respetar las normas de zonificación de la Municipalidad de Miraflores (en adelante, la Municipalidad) y en correspondencia al uso comercial del inmueble.

Que no es lo mismo acondicionar y remodelar, de conformidad con lo establecido en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

- 3.6. Que la Municipalidad declaró la nulidad de la Resolución de Aprobación Automática recaída en el Expediente n.º 9868-2013 (en torno a la solicitud de Licencia de Edificación formulada por Qali Warma), porque se estaban modificando estructuras propias del inmueble.

Que la Municipalidad habría sido sorprendida por Qali Warma, pero luego se realizó una verificación administrativa que trajo como consecuencia la verificación de la transgresión a las normas municipales, ordenando la inmediata paralización de la obra por violación a la Ordenanza Municipal n.º 1012-MML (norma que regula la zonificación y usos de suelo de la Municipalidad).

- 3.7. Que el problema no se origina por la falta de veracidad de los documentos presentados por el Arrendador, sino porque Qali Warma solicitó una licencia para remodelación y acondicionamiento Modalidad Tipo A (para el uso de oficinas administrativas).

Que se debe diferenciar entre una licencia de obra y una licencia de funcionamiento (esto último debió ser solicitado por Qali Warma).

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que la Municipalidad no podía otorgar una licencia de obra de oficinas administrativas, dado que la zonificación no lo permite (residencial), pero sí podía otorgar (sobre el mismo inmueble) una licencia de funcionamiento para uso de oficinas administrativas, siempre y cuando el inmueble no aumente su área techada ni modifique su fachada.

- 3.8. Que, en la Resolución de Dirección Ejecutiva, se pretende imputar al Arrendador la responsabilidad porque el inmueble se ubique en zonificación residencial y no comercial. Por ello se declaró la nulidad del contrato.

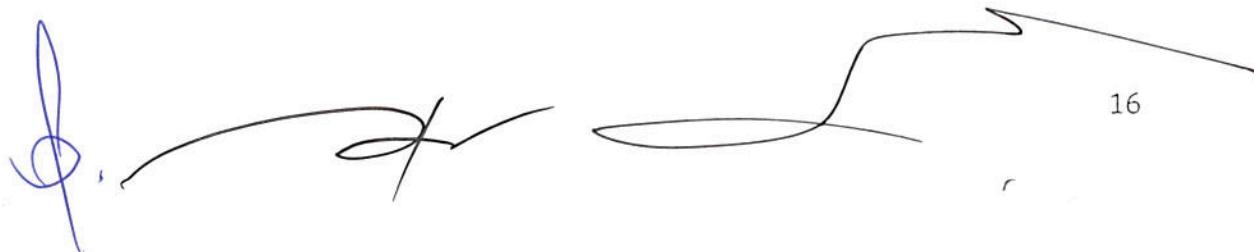
Que dicha afirmación carece de fundamento porque, entre los requisitos, tenemos el de uso comercial, no el de zonificación comercial.

- 3.9. Que, anteriormente, el inmueble fue dado en arrendamiento a empresas del sector privado, las cuales hicieron algunos cambios internos (acondicionamiento) y se usó para oficinas administrativas, sin mediar problema alguno (ya que el inmueble pertenece al Sector A, con zonificación RDM, que es compatible con el uso y/o giro de oficinas administrativas, siempre y cuando no se modifique fachada ni el área techada; dicho inmueble cuenta con estacionamientos y cumple los niveles operacionales y estándares de calidad).

- 3.10. Que, en tal sentido, corresponde dejar sin efecto la Resolución de Dirección Ejecutiva que declaró la nulidad del Contrato.

Posición de Qali Warma

- 3.11. Que, como se puede apreciar de las Bases Integradas, el objeto de la convocatoria no era otro que el que Qali Warma pudiera alquilar un



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

inmueble en el que puedan operar sus oficinas administrativas y dar atención al público.

- 3.12. Que, mediante Carta n.º 021-2013-MIDIS/PNAEQW-UA-CAYSG, de fecha 29 de octubre de 2013, Qali Warma solicitó al demandante autorización para la realización de obras en los tres niveles con material desmontable.

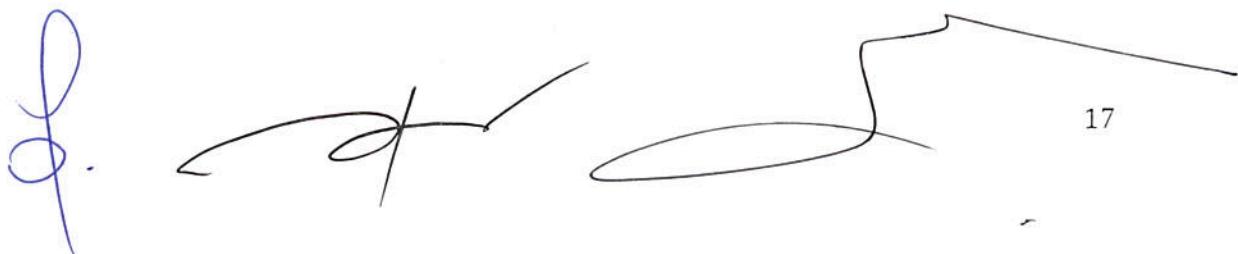
Que, con fecha 30 de octubre de 2013, el demandante acepta y autoriza llevar a cabo los trabajos requeridos en la referida Carta.

- 3.13. Que, luego, Qali Warma inicia ante la Municipalidad los trámites administrativos (Licencia de Edificación bajo modalidad de aprobación automática) para poder cumplir con la descripción del proyecto adjunto a dicha Carta. En dicha oportunidad se señaló que la obra que se iba a realizar en el inmueble, correspondía a una ampliación del área de 120 m².

Que, sin embargo, mediante Oficio n.º 15-2013-GAC/MM, de fecha 3 de enero de 2014, se declara improcedente el pedido de Qali Warma porque se trata de un Programa Social.

Que las oficinas administrativas de Qali Warma no son conformes con el sector y zonificación del distrito.

Que, en otras palabras, ya sea con o sin autorización de la Municipalidad para las obras, en ningún caso, las oficinas administrativas de Qali Warma hubiesen podido operar, porque las actividades que realiza dicha Entidad (Programa Social) no son conformes con el sector y la zonificación en los que se encuentra el inmueble.



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayarna Castillo

- 3.14. Que, asimismo, en la Copia de Declaración Jurada de Impuesto Predial al año 2013 (autovalúo) se declara que el inmueble es de uso comercial, lo cual es falso, pues de la revisión de la Partida Registral n.º 49069390 (declaratoria de fábrica) se desprende que cuenta con un uso de vivienda.
- 3.15. Que lo previamente descrito ha sustentado la vulneración del principio de presunción de veracidad, lo cual se ha detallado en la Resolución de Dirección Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, que declaró la nulidad de oficio del Contrato.
- 3.16. Que Qali Warma también ha sostenido que el predio no es conforme con el Sector y Zonificación del Distrito de Miraflores, por tratarse de un Programa Social.

Que, en ese sentido, no es posible que el demandante pretenda trasladar la responsabilidad de la imposibilidad de ejecución del Contrato, cuando con o sin aprobación de la Municipalidad para la realización de las obras, en ningún caso, Qali Warma habría podido operar en el inmueble, dado que es un Programa Social.

Posición del Tribunal Arbitral

- 3.17. Que, como se aprecia de la reseña de la posición de las partes, la controversia de este punto gira en torno a si se vulneró o no el principio de presunción de veracidad.

Que, en efecto, Qali Warma ha sostenido que «el proveedor presentó (sic) documentación falsa debido a que el objeto de la contratación buscaba que la entidad arriende un lugar para el funcionamiento de

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

oficinas; es decir, debiendo cumplir con la característica de USO COMERCIAL Y NO DE VIVIENDA».⁴

Que, asimismo, el demandado ha sostenido que se habría vulnerado el referido principio, porque las oficinas administrativas de Qali Warma no podían operar, en razón de que las actividades que realiza dicha Entidad (Programa Social) no son conformes con el sector y la zonificación en la que se encuentra el inmueble.

- 3.18. Que, en ese sentido, el Tribunal Arbitral deberá analizar cuáles fueron los requisitos establecidos en las Bases y en el Contrato en torno al tema de la zonificación del predio, a efectos de ver si el señor Castagnola cumplió o no con ello.

Que, asimismo, este Colegiado hará referencia a los alcances del principio de presunción de veracidad, para determinar si el demandante lo vulneró o no. Ello, a efectos de determinar si se presentó o no el supuesto de nulidad de Contrato contemplado en el artículo 56 de la Ley de Contrataciones del Estado y en el artículo 144 del respectivo Reglamento.

- 3.19. Que, de esta manera, el Tribunal Arbitral podrá determinar si corresponde o no dejar sin efecto la Resolución Directoral Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW que declaró la nulidad de oficio del Contrato.

¿Qué decía el Contrato?⁵

⁴ Página 7 del escrito de alegatos presentado por Qali Warma con fecha 27 de mayo de 2015.

⁵ Cabe recordar que, de conformidad con lo establecido por la Cláusula Séptima del Contrato, éste «está conformado por las Bases integradas, la oferta ganadora y los documentos derivados del proceso de selección que establezcan obligaciones para las partes». (El subrayado es nuestro).

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

3.20. Que en la Cláusula Tercera del Contrato se estableció lo siguiente:

«CLÁUSULA TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO»

- 3.1. El presente contrato tiene por objeto la contratación del servicio de alquiler de inmueble para el Programa Nacional de Alimentación Escolar QALI WARMA.
- 3.2. En tal sentido, mediante el presente contrato, EL ARRENDADOR otorga en arrendamiento EL INMUEBLE a favor de EL PROGRAMA.
- 3.3. Por su parte, EL PROGRAMA se obliga a pagar a EL ARRENDADOR el monto de la renta pactada en la cláusula cuarta, en la forma y oportunidad convenidas.
- 3.4. EL PROGRAMA declara que el inmueble materia de arrendamiento será destinado única y exclusivamente para uso de oficinas administrativas. Nos obstante, de contar con la anuencia de EL ARRENDADOR y, de contar con los permisos municipales correspondientes —en caso éstos se requieran— EL PROGRAMA podrá realizar otras actividades vinculadas al desarrollo de sus funciones». (Sólo el subrayado es nuestro).

Que, asimismo, en el numeral 8.2.7. del Contrato se estableció como obligación de Qali Warma, el «destinar EL INMUEBLE materia del presente contrato única y exclusivamente al uso pactado en el numeral 3.4. de la cláusula tercera».

Que, por su parte, en el numeral 5 de los Términos de Referencia se estableció lo siguiente:

«5. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:

(...)

Características del inmueble:

(...)

Ambiente para uso de oficinas y para atención al público, con un área mínima construida de 800 m².

(...). (El subrayado es nuestro).



A large, handwritten signature in black ink, appearing to read "MARIO CASTILLO FREYRE". To the right of the signature, the number "20" is written in a smaller font.

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

3.21. Que, como se puede apreciar, Qali Warma dejó claramente establecido que el predio iba a ser empleado para oficinas administrativas; es decir, se centraba en el tema del «USO» del predio.

Que, en ningún extremo del Contrato (y/o de los documentos que lo conforman), se señala o se establece característica o precisión alguna sobre la zonificación del bien.

3.22. Que, en efecto, la única restricción (especificación) en torno a la ubicación, la encontramos en el numeral 5 de los Términos de Referencia, en donde se señala lo siguiente:

«5. DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO:

Ubicación del inmueble:

El local debe estar ubicado en el Distrito de San Isidro, Miraflores, Jesús María, San Borja o Lince, como máximo a 50 cuadras respecto de la sede principal de la institución (...).

Asimismo, deberá contar con capacidad para estacionamiento de 4 vehículos como mínimo.

(...».

Que, como se puede apreciar, Qali Warma únicamente colocó como datos a tener en cuenta en torno a la ubicación, el detalle de los distritos y que el predio no podía estar ubicado a más de 50 cuadras del local principal.

3.23. Que, en ese sentido, el Tribunal Arbitral entiende que el demandante tenía la obligación de acreditar que cumplía con dichas disposiciones, a saber: tener un inmueble ubicado en alguno de los distritos detallados y que no se encontrara a más de 50 cuadras del local principal de Qali Warma.

¿Con qué documentos el señor Castagnola acreditó haber cumplido con los requisitos establecidos en el Contrato?



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.24. Que el señor Castagnola presentó la Hoja PU emitida por la Municipalidad en donde expresamente se señala que el uso es para el comercio.⁶

Que, en ese sentido, se aprecia que el demandante sí cumplió con los requisitos establecidos en el Contrato y en los Términos de Referencia.

Que, sin embargo, la Entidad declaró la nulidad del Contrato porque supuestamente el demandante no habría cumplido con los referidos requisitos.

¿Cuál fue el sustento para declarar la nulidad del Contrato?

- 3.25. Que, mediante Carta Notarial n.º 011-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, de fecha 6 de marzo de 2014, Qali Warma comunica la nulidad del Contrato por haber «transgredido el principio de presunción de veracidad».

Que, en efecto, mediante Resolución de Dirección Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW, de fecha 26 de febrero de 2014, se declaró la nulidad del Contrato en los siguientes términos:

«(...)

Que, con fecha 18 de diciembre de 2013, la Gerencia de Autorización y Control de la Municipalidad Distrital de Miraflores emitió el Informe de Verificación Administrativa – Edificación n.º 1120-2013, a través del cual observó el cambio de uso (VIVIENDA) incompatible con el sector y zonificación solicitado: USO – COMERCIAL, conforme se contrastó de la solicitud formulada y la Declaratoria de Fábrica inscrita en la Partida Registral n.º 49069390, de la Superintendencia de Registros Públicos;

⁶ Cabe precisar que tanto en (i) la Actualización de Valores de Predio 2013, así como en (ii) la Declaración Jurada del Impuesto Predial – Información del Predio (correspondiente a los años 2009, 2010, 2011, 2012 y 2014), se aprecia que el uso del predio es para el comercio.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, mediante Oficio n.º 15-2013-GAC/MM, de fecha 27 de diciembre de 2013, la Gerencia de Autorización y Control de la Municipalidad de Miraflores informó al Programa Qali Warma que la Licencia de Edificación que se otorgó en virtud a lo dispuesto en el numeral 50, numeral 11 del Decreto Supremo n.º 008-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye a la fecha un acto administrativo con un vicio que acarrearía su nulidad de pleno derecho, al encontrarse transgrediendo las normas de zonificación vigentes según lo dispuesto en la Ordenanza n.º 1012-MML (...);

Que, mediante Oficio n.º 22-20114-MIDIS/PNAEQW/UA, de fecha 10 de enero de 2014, el Programa Qali Warma presentó el escrito de descargo, señalando, entre otros, que durante el desarrollo del proceso de selección, el señor Castagnola presentó la Declaración Jurada de Impuesto a la Renta del año 2013 (Autovalúo), donde se indica que el uso del bien es “comercio”, lo cual no ha sido cuestionado hasta la fecha por la Municipalidad de Miraflores;

Que, mediante Resolución n.º 7-2014-GAC/MM, de fecha 14 de enero de 2014, la Gerencia de Autorización y Control de la Municipalidad de Miraflores declaró la nulidad de la Resolución de Aprobación Automática recaída sobre el Expediente n.º 9868-2013, con el que el Programa Qali Warma solicitó la Licencia de Edificación, por encontrarse transgrediendo las normas de zonificación vigentes;

(...)

Que, al respecto, la Unidad de Administración indica que el Artículo 56 de la Ley de Contrataciones del Estado aprobada mediante Decreto Legislativo n.º 1017, modificado por la Ley n.º 29873, señala que “(...) después de celebrados los contratos, la Entidad puede declarar la nulidad de oficio en los siguientes casos: (...) b) Cuando se verifique la transgresión del principio de presunción de veracidad durante el proceso de selección o para la suscripción del contrato (...); asimismo, el Artículo 144 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado (...) establece que “son causales de declaración de nulidad de oficio del contrato las previstas por el artículo 56 de la Ley de Contrataciones del Estado (...);”

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

(...)

Que, durante la ejecución del contrato y en la realización de diligencias ante la Municipalidad, el Programa Qali Warma advirtió que la ubicación del bien inmueble es de zonificación “residencial” y “no comercial”, hecho que generaría una aparente transgresión al principio de presunción de veracidad, que admite prueba en contra; motivando la fiscalización posterior de la referida documentación;

(...)

Que, en atención al Informe n.º 033-2014-MIDIS-PNAEQW/UA, de la Unidad de Administración, y tomando en consideración el numeral 1.7. del artículo IV y el artículo 42 de la Ley n.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, existe un evidente resquebrajamiento del cumplimiento del principio de presunción de veracidad, configurándose una causal que evidencia la existencia de un vicio que acarrea la nulidad del Contrato (...);

(...)». (El subrayado y la negrita forman parte de la cita).

Que, como se aprecia, el sustento para declarar la nulidad es que se habría vulnerado el Principio de Presunción de Veracidad, en razón de que el predio se encuentra ubicado en una zona residencial y no en una comercial.⁷

Que, sobre el particular, cabe recordar que ni en las Bases ni en el Contrato se estableció que el predio se debía ubicar en zona comercial ni se prohibió que el bien se ubique en zona residencial.

⁷ Llama la atención que se pretenda sustentar la vulneración del principio de presunción de veracidad en el tema de la zonificación, cuando el propio Qali Warma señaló en el Proyecto que elaboró para solicitar la licencia a la Municipalidad que: «En dicho sentido las actividades del Programa Qali Warma están destinadas dentro del contexto de actividades descritas en Otros Usos Especiales (OU), de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza 620-MML. Este establecimiento administrativo del Estado es compatible con todo tipo de zonificación, ya que el inmueble donde se proyecta la adecuación de las Oficinas de Qali Warma va tener (sic) como función principal la prestación de un servicio al público». (El subrayado y la negrita son nuestros).

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

3.26. Que el Tribunal Arbitral coincide con el demandante en el sentido de que no se debe confundir la zonificación con el uso que se le pueda dar a un inmueble.

Que el artículo 27 de la Ordenanza n.º 620-MML⁸ establece que «la Zonificación es el conjunto de normas urbanísticas que regulan el uso del suelo en función de las demandas físicas, económicas y sociales de la población, permitiendo la localización compatible, equilibrada y armónica de sus actividades con fines de vivienda, producción, comercio, industria, equipamiento, servicios, recreación, turismo, cultura, protección ambiental y de defensa civil, posibilitando la ejecución de programas y proyectos de inversión pública y privada en habilitaciones, rehabilitaciones, reurbanizaciones, remodelaciones, renovaciones y en edificaciones nuevas, restauraciones o de saneamiento en áreas no desarrolladas, incipientes, informales o degradadas, garantizando el uso más apropiado, conveniente y oportuno del suelo urbano de la metrópoli, incluyendo sus áreas territoriales circundantes».

Que, por su parte, el artículo 29.1. de la referida Ordenanza establece que las zonas residenciales «son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente al uso de vivienda, pudiendo aceptar además otros usos compatibles. Los Esquemas o Planos de Zonificación sólo consignarán Zonas de Alta Densidad (R-DA), Zonas de Media Densidad (RDM), Zonas de Baja Densidad (R-BD), Zonificación Residencial de Densidad Muy Baja (RDMB) y Zona Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)». (El subrayado es nuestro).

⁸ Aprueban Ordenanza Reglamentaria del Proceso de Aprobación del Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, de planes urbanos distritales y actualización de la zonificación de los usos del suelo de Lima Metropolitana.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

Que, como resulta evidente, a un inmueble ubicado en zona residencial se le puede dar un uso comercial, en tanto sea compatible según las normas municipales.

Que, en ese sentido, no existió ningún incumplimiento por parte del señor Castagnola, quien se limitó a presentar los documentos (Hoja PU) que acreditaban que el inmueble sí tenía un uso comercial y, por ende, que sí podía ser empleado para oficinas administrativas.

¿Qué debemos entender por vulneración al principio de presunción de veracidad?

- 3.27. Que, como sabemos, en la tramitación del procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por el administrado (en la forma prescrita por la ley), responden a la verdad de los hechos que él afirma.
- 3.28. Que la falsedad de un documento puede plasmarse de dos maneras: la primera supone que el documento cuestionado no haya sido expedido por su emisor; mientras que la segunda implica que aun cuando el documento haya sido válidamente expedido, haya sido posteriormente adulterado en su contenido, brindando información que no concuerda con la realidad. La ocurrencia de cualquiera de dichas situaciones implicaría una transgresión al principio de presunción de veracidad.⁹

Que, por ejemplo, en el caso que da origen a la Opinión n.º 017-2013/DTN,¹⁰ se trata de la falsificación de un documento (carta fianza).

⁹ ÁLVAREZ PEDROZA, Alejandro. *Comentarios a la Ley y Reglamento de Contrataciones del Estado*. Lima: Marketing Editores S.A., sexta edición, 2010, p. 1217. Cita que hace el autor de la Resolución n.º 859/2006.TC-SU.

¹⁰ Presentada por Qali Warma como anexo de su escrito de contestación de demanda y reconvenCIÓN.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, por su parte, la información inexacta se configura con la presentación de declaraciones no concordantes con la realidad.¹¹

¿Existió una transgresión al principio de presunción de veracidad?

3.29. Que, en el presente caso, no estamos frente a ninguno de los supuestos de falsedad de un documento, ya que Qali Warma no ha acreditado que la Hoja PU (en donde se consigna que el uso del bien es para el comercio) no haya sido expedida por la Municipalidad. Tampoco, ha acreditado que el señor Catagnola haya adulterado el referido documento.

Que, en torno a la información inexacta, se debe tener presente que la Hoja PU la elabora la Municipalidad en base a la información proporcionada por el propietario y en base a la regulación (normativa municipal) que existe sobre la materia de zonificación y usos.

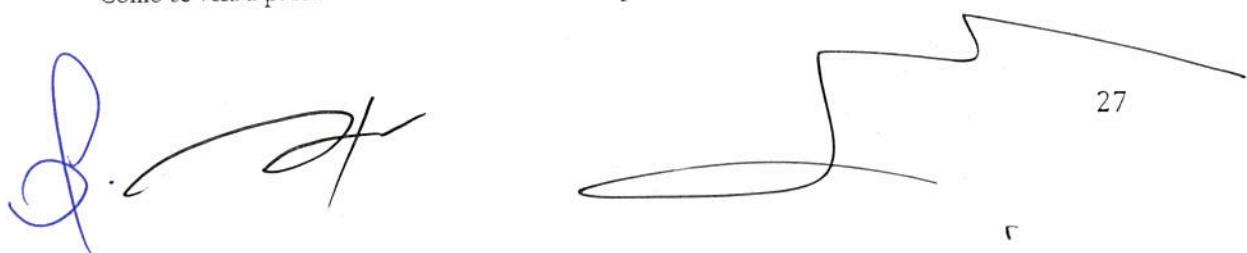
Que, en el presente caso, Qali Warma no ha acreditado que el inmueble haya tenido otro uso distinto al de comercio, tal como se consigna en la Hoja PU de la Municipalidad.

Que el empleo del término vivienda unifamiliar en la Partida Registral del inmueble no desvirtúa, en modo alguno, que al predio se le dé un uso comercial.

Que, asimismo, cabe resaltar¹² que la Municipalidad no ha cuestionado que al bien se le haya dado un uso comercial. Lo que cuestiona, en estricto, es que se pretenda obtener una licencia de obra para modificar el área techada de un inmueble ubicado en una Zona Residencial que tiene un uso comercial.

¹¹ IDEM. Cita que hace el autor de la Resolución n.º 417/2006.TC-SU.

¹² Como se verá a partir del Considerando 3.31 del presente Laudo.



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, incluso, se debe tener presente que en el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores, aprobado mediante Ordenanza n.º 1012-MML, se establece expresamente que «En las Zonas Residenciales: RDMA, RDA, RDM y RDB, los inmuebles que cuenten con resolución de Cambio de Uso a local comercial podrán solicitar la licencia de funcionamiento para actividades relacionadas al uso de comercio local u Oficinas Administrativas (...).».

Que, en otras palabras, incluso los inmuebles ubicados en Zonas Residenciales pueden solicitar una licencia de funcionamiento para actividades comerciales, sin ningún problema; ello, obviamente, en tanto se respeten las normas que sobre la materia haya emitido la Municipalidad.

- 3.30. Que, en ese sentido, al no haber existido una vulneración al principio de presunción de veracidad, no se ha configurado el supuesto contemplado en el artículo 56 de la Ley de Contrataciones del Estado¹³ y, en consecuencia, no correspondía declarar la nulidad del Contrato.

¿Qué fue lo que, realmente, sucedió en este caso? ¿Cuál fue la observación de la Municipalidad?

¹³ «Artículo 56.- Nulidad de los actos derivados de los procesos de contratación
(...)

Después de celebrados los contratos, la Entidad puede declarar la nulidad de oficio en los siguientes casos:

(...)
b) Cuando se verifique la trasgresión del principio de presunción de veracidad durante el proceso de selección o para la suscripción del contrato.
(...)».

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Victor Huayama Castillo

3.31. Que, mediante Carta n.º 021-2013-MIDIS/PNAEQW-UA-CAYSG, de fecha 29 de octubre de 2013, se solicitó al propietario autorización para el acondicionamiento del inmueble.

Que, ahora bien, corresponde tener en cuenta que es el propio Qali Warma el que elabora el Proyecto para la autorización del señor Castagnola, en los siguientes términos:

«1.0 GENERALIDADES

El programa Qali Warma ha sido creado mediante el Decreto Supremo n.º 008-2012-MIDIS; tiene como finalidad brindar servicio alimentario con complemento educativo a niños y niñas de las instituciones educativas públicas a nivel de inicial y primaria.

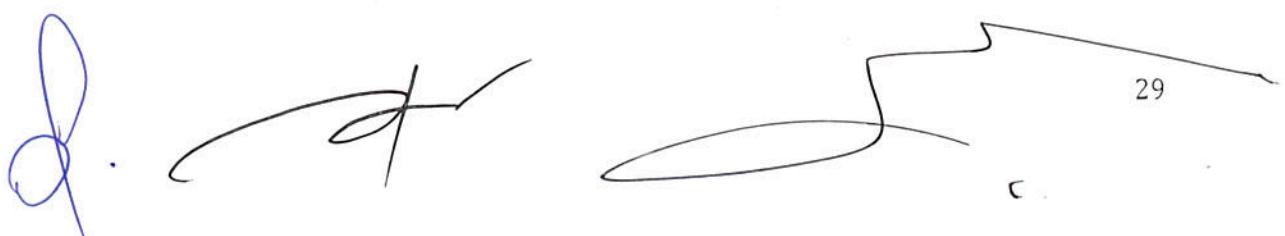
El Programa se crea como parte de la política de atención a los grupos sociales más vulnerables cuya implementación se da de manera progresiva.

Las oficinas administrativas del Programa Qali Warma sirven de articulación con otros sectores y niveles de gobierno, sociedad civil, cooperación internacional y el sector privado, constituyendo un establecimiento administrativo del Estado.

En dicho sentido las actividades del Programa Qali Warma están destinadas dentro del contexto de actividades descritas en Otros Usos Especiales (OU), de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza 620-MML. Este establecimiento administrativo del Estado es compatible con todo tipo de zonificación, ya que el inmueble donde se proyecta la adecuación de las Oficinas de Qali Warma va tener (sic) como función principal la prestación de un servicio al público.

La aplicación del DS 012-2013-VIVIENDA, se sustenta al constituir el programa Qali Warma un servicio público que permite generar las condiciones de competitividad e inclusión a la población vulnerable de nuestro país.

Se plantea acondicionar infraestructura temporal desmontable necesaria para el funcionamiento del programa, las mismas que serán retiradas culminadas (sic) la relación



A large, handwritten signature in blue ink is visible on the left side of the page. To its right, there are several smaller, stylized initials and a small circle with a dot inside.

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

contractual, perdiendo el inmueble toda condición de edificación pública y de servicios.

(...)

3.0 ACONDICIONAMIENTO Y CONSTRUCCIONES TEMPORALES

El planteamiento de adecuación elaborado en el inmueble escogido trata de aprovechar en su mayor parte los espacios existentes y utilizar en la mayor parte las tabiquerías que tiene el inmueble que antes fueron oficinas administrativas de una minera. Y que se encuentran en buenas condiciones.

Revisión de las instalaciones Eléctricas que requieren posiblemente un incremento de carga adicional por la cantidad de computadoras y la ampliación del pozo de tierra existente. Pintado en General.

De las ampliaciones propuestas

Se plantean construcciones temporales en estructura metálica y con tabiquería de Drywall para el SUM, el almacén y las oficinas de logística y que posteriormente estas puedan ser reutilizadas por el programa en otro lugar. Igualmente se propone con cableado para atender los requerimientos de las computadoras asignadas al personal.

(...)

4.0 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

De los ambientes existentes en el inmueble

Los ambientes existentes del inmueble se encuentran por lo general en óptimas condiciones por lo que las intervenciones es estos (sic) espacios son mínimos (sic) como apertura de vanos para puertas que permitan la conexión y circulación entre ambientes, retiro de algunas tabiquerías para ampliar ambientes y colocación de tabiquerías temporales en Drywall para general (sic) espacios de oficinas que permitan atender el requerimiento de distribución de personal alcanzado por el Programa». (El subrayado y la negrita son nuestros).

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, como se aprecia de la descripción, Qali Warma planteó únicamente «acondicionar una infraestructura temporal desmontable necesaria».

- 3.32. Que, luego, mediante Carta s/n, de fecha 30 de octubre de 2013, el señor Castagnola, expresa su aceptación y autorización para llevar a cabo los trabajos de acondicionamiento requeridos por la Entidad, efectuando algunas precisiones (entre ellas, que los trabajos a realizar no debían afectar la estructura de la propiedad).
- 3.33. Que del Informe Interno n.º 1500-2013-SGLEP-GAC/MM, de fecha 18 de diciembre de 2013, se aprecian las siguientes observaciones:

«(...)

2. En fecha 18/12/2013, se realiza la evaluación de los documentos y planos presentados y se indica que:
 - En Partida Electrónica n.º 49069390 de SUNARP se encuentra inscrita la Declaratoria de Fábrica siendo el uso descrito el de Vivienda Unifamiliar.
 - Plano de Ubicación no cumple con requisitos de presentación y el cuadro de áreas no representan las existentes en semisótano, 1º, 2º y 3º (sic) piso.
3. Revisado el ÍNDICE DE USOS PARA LA UBICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES URBANAS DEL DISTRITO DE MIRAFLORES para una ZONIFICACIÓN RDM SECTOR A al cual pertenece el predio, dice que Actividades comerciales Oficinas Administrativas se podrán desarrollar en una vivienda existente pero sin incremento de área techada y sin modificación de fachada, según Ordenanza 1012 MM.

De lo expuesto anteriormente se indica que:

- Al no respetar el uso de Vivienda a que fue destinado y adaptarlo a que funcione como Oficinas representa un cambio de uso.
- Según lo solicitado por el administrado se establece que aparte de la Remodelación en el inmueble también va a existir un incremento de área techada en el 1º y 2º piso establecido en el inciso 3 del Art. 63 del Decreto Supremo n.º 008-2013-VIVIENDA (sic).

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

No siendo compatible la existente con lo solicitado, da mérito a la declaración de IMPROCEDENCIA del trámite presentado».

Que, asimismo, del Informe Legal n.º 077-2013-SGLEP-GAC-MM, de fecha 27 de diciembre de 2013, se desprende lo siguiente:

«ANTECEDENTES

(...)

3. Sin embargo, mediante el Informe de Verificación Administrativa – Edificación n.º 1120-2013, de fecha 18 de diciembre de 2013 se dio cuenta que según la Declaratoria de Fábrica (inscrita en la Partida Reg. n.º 49069390) el predio (...) cuenta con uso de Vivienda, en ese sentido, el uso solicitado a desarrollarse en el acotado predio, deviene en no compatible, por cuanto, el índice de usos para la zonificación RDM con sector A (como es el presente caso, sólo permite la actividad comercial de Oficinas Administrativas, esto es sin incremento de área techada y sin modificación de fachada, como es lo invocado por la recurrente (...)). (El subrayado es nuestro).

Que, de esta manera, la Municipalidad, mediante Oficio n.º 15-2013GAC/MM, de fecha 27 de diciembre de 2013, indicó a Qali Warma que la solicitud de licencia de edificación para la ampliación y remodelación (Expediente n.º 9868-2013) representa un cambio de uso, incompatible con el sector y zonificación en el que se encuentra ubicado el inmueble. En efecto, en dicho Oficio se señaló lo siguiente:

«Mediante la presente me dirijo a ustedes para saludarlos cordialmente y, a la vez, para comunicarles que en el Sector A del distrito, donde se ubica el predio (...) (con zonificación RDM), para el cual se solicita la licencia de edificación referida, la actividad “Oficinas Administrativas (K7499014)”, tal cual es la finalidad del proyecto, puede ser desarrollada en viviendas, siempre y cuando se trate de una vivienda existente sin incremento de área techada y sin modificación de fachada, sin dejar de observar el cumplimiento de los niveles operacionales y estándares de calidad aprobados por la Municipalidad de Miraflores.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe precisar que, el mencionado Índice de Usos también prevé como actividades no conformes con

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

el sector y zonificación del distrito en la que se ubica el predio referido, las actividades de “Administración de Servicios de Planificación Económica, Social y Estadística (L751104)” o de “Programas Sociales (N851907)”.

Teniendo ello en consideración, el 18 de diciembre de 2013 se emitió el Informe de Verificación Administrativa – EDIFICACIÓN n.º 1120-2013, en el cual se observó de acuerdo a la Declaratoria de Fábrica del mencionado precio, inscrita en la Partida Registral n.º 49069390, que dicho predio tiene uso de vivienda, motivo por el cual, en tanto la solicitud presentada con el Expediente n.º 9868-2013, representa un cambio de uso incompatible con el sector y zonificación mencionados, resultaría improcedente.

(...».

- 3.34. Que, mediante Oficio n.º 022-2014-MIDIS/PNAEQW/UA, de fecha 10 de enero de 2014, Qali Warma efectuó sus descargos haciendo referencia a que el inmueble había sido, anteriormente, empleado para el desarrollo de actividades empresariales, conforme se aprecia de la Partida Registral del mismo, es decir, se cuestionó que ahora la Municipalidad esté objetando «las diligencias realizadas, más aún cuando se cuenta con los antecedentes del bien inmueble en donde se aprecia que en más de una oportunidad se ha llevado a cabo actividades comerciales, sin inconveniente alguno».

Que, incluso, en sus descargos, Qali Warma indicó que «Minas Arirahua S.A. desarrolló la actividad de prestación de servicios profesionales (OFICINA ADMINISTRATIVA DE EMPRESA MINERA), por lo que solicitó ante la Municipalidad de Miraflores en el año 2010 la Autorización de Apertura y Funcionamiento de la misma».

Que, asimismo, en los referidos descargos, Qali Warma hace énfasis en que la Municipalidad no ha objetado los términos de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2013 (Autovalúo), presentado por

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

el señor Castagnola, en donde expresamente se indica el uso comercial del predio.

- 3.35. Que, finalmente, la Municipalidad emite la Resolución n.º 07-2014-GAC/MM, de fecha 14 de enero de 2014, a través de la cual se declara la nulidad de la licencia inicialmente otorgada a Qali Warma, basándose en el Informe Interno n.º 1500-2013-SGLEP-GAC/MM, de fecha 18 de diciembre de 2013, y en el Informe Legal n.º 077-2013-SGLEP-GAC-MM, de fecha 27 de diciembre de 2013. En efecto, en la referida Resolución se señala lo siguiente:

«Que, mediante Informe Interno n.º 1500-2013-SGLEP-GAC/MM, de fecha 18 de diciembre de 2013 (...) se puso en conocimiento el resultado del Informe Verificación Administrativa – EDIFICACIÓN n.º 1120-2013 de la misma fecha, señalándose lo siguiente: “En Partida Electrónica n.º 49069390 de SUNARP se encuentra inscrita la Declaratoria de Fábrica siendo el uso descrito el de Vivienda Unifamiliar (...). Revisando el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores para una Zonificación RDM Sector A, al cual pertenece el predio, dice que Actividades Comerciales Oficinas Administrativas se podrán desarrollar en una vivienda existente pero **sin incremento de área techada y sin modificación de fachada**, según Ordenanza 1012-MML. De lo expuesto anteriormente se indica que: Al no respetar el uso de vivienda al que fue destinado y adaptarlo a que funcione como Oficinas representa un cambio de uso. (...) No siendo compatible lo existente con lo solicitado, da mérito a la declaración de IMPROCEDENCIA del trámite presentado”.

Que, asimismo, a folios 46 del expediente obra el Informe Legal n.º 077-2013-SGLEP-GAC-MM, del 27 de diciembre de 2013, en el que fundamentalmente se indica lo siguiente: “3. De lo verificado en los actuados administrativos, obra el Informe Técnico n.º 1500-2013 de fecha 18 de diciembre de 2013, el mismo que dio cuenta que el presente procedimiento administrativo invocado no cumple con respetar el uso de vivienda al que fue destinado el predio materia de controversia, ya que el pretender adaptarlo a un funcionamiento de Oficinas (con incremento de área techada), representa un cambio de uso, el cual no es compatible de conformidad al Índice de Usos para la

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Ubicación de las Actividades Urbanas del distrito de Miraflores, aprobado mediante Ordenanza n.º 1012-MML (...»). (Sólo el subrayado es nuestro).

- 3.36. Que el problema se centraría en que Qali Warma habría solicitado una licencia de obra (que implicó aumentar el área techada); en lugar de solicitar una licencia de funcionamiento, como sí habría hecho (en su oportunidad), por ejemplo, la empresa Minas Arirahua S.A.¹⁴

Que, en efecto, como se aprecia del Formulario Único de Edificación presentado por Qali Warma, dicha Entidad solicitó una Licencia de Obra – Edificación (modalidad: aprobación con firma de profesionales). Asimismo, del Informe de Verificación Administrativa – Edificación n.º 1120-2013, y de la Resolución n.º 07-2014-GAC/MM, se aprecia que la Licencia de Obra era para la ampliación y remodelación.

Que, incluso, a través del Oficio n.º 022-2014-MIDIS/PNAEQW/UA, de fecha 10 de enero de 2014, Qali Warma formula sus descargos (en contra de la nulidad de oficio del licencia otorgada), solicitando el otorgamiento de la Licencia de Edificación a fin de proceder con la ampliación de la obra (120 m^2) para implementar las oficinas administrativas del Programa.

- 3.37. Que se debe tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el numeral 8.2.3. del Contrato, es obligación de Qali Warma el «gestionar, por su cuenta, costo y riesgo, las licencias, certificados y permisos municipales, así como los demás trámites necesarios para el correcto ejercicio de sus actividades». (El subrayado es nuestro).

¹⁴ Incluso, en el Expediente obra la «Autorización Municipal de Apertura y Funcionamiento de Establecimiento Comercial, Industrial y Profesional» otorgado por la Municipalidad a dicha empresa, a efectos de que el inmueble sea empleado para oficina administrativa. Dicha empresa fue el anterior arrendatario del inmueble.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, en ese sentido, teniendo en cuenta que el inmueble se encontraba ubicado en una Zona Residencial de Densidad Media (RDM),¹⁵ Qali Warma no podía pretender válidamente que se le otorgara una licencia de obra para incrementar el área techada. Resultaba evidente que dicha solicitud iba a ser desestimada por la Municipalidad porque contravenía las normas sobre la materia.

Que, en efecto, de conformidad con lo establecido en el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores, aprobado mediante Ordenanza n.º 1012-MML, para las «actividades comerciales que se podrán desarrollar en una vivienda existente sin incremento de área techada y sin modificación de fachada, se exigirá el cumplimiento de los niveles operacionales y estándares de calidad aprobados por la Municipalidad de Miraflores». (El subrayado y la negrita son nuestros).

Que el Tribunal Arbitral no tiene cómo saber con certeza que en el supuesto de que Qali Warma hubiera solicitado una licencia de funcionamiento, la Municipalidad la hubiese denegado.

Que resultaría probable que, en efecto, hubiese sido negada la licencia de funcionamiento al ser Qali Warma un Programa Social; pero, también es probable que se hubiera podido obtener el permiso en razón de que Qali Warma, en estricto, únicamente iba a usar el bien como oficinas administrativas (en dicho inmueble no se iba a prestar servicio alimentario alguno, en razón de que ahí no se encuentran los usuarios del programa, es decir, al no tratarse de una institución educativa).

¹⁵ De la Hoja Informativa del Programa de Asesoría Comercial emitida por la Municipalidad, se aprecia claramente que el inmueble se encuentra ubicado en el Sector A y Zona RDM.

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.38. Que, por otro lado y en relación a la zona en que se encontraba el inmueble, se debe tener presente que si bien el inmueble tiene una zonificación RDM (la que cuenta con el giro y/o uso compatible de oficinas administrativas), existían ciertas prohibiciones; a saber: para los Programas Sociales.

Que, en efecto, en el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores se aprecia que los «Programas Sociales» figuran en los tres sectores del distrito¹⁶ como «uso no compatible».

Que, incluso, en el Memorandum n.º 028-2014-MIDIS.PNAEQW/UAJ, de fecha 21 de enero de 2014, la Unidad de Asesoría Legal del demandado opinó que concordaba con la Municipalidad en el sentido de que la actividad a desarrollar por el Programa no resulta compatible con la zonificación del distrito y las normas que regulan el uso del suelo en dicha jurisdicción, en consecuencia el PROGRAMA no se encuentra dentro de los alcances de la exoneración.¹⁷

- 3.39. Que, sobre el particular, el Tribunal Arbitral considera que debió ser Qali Warma —al momento de evaluar las propuestas de los postores— la que debió revisar si los inmuebles estaban ubicados en zonas en donde un Programa Social podía tener oficinas administrativas.

¹⁶ Cabe precisar que en el artículo 2 de la Ordenanza n.º 1012 MML se establece «el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas del distrito de Miraflores, está estructurado en tres (03) Sectores Urbanos con fines de su aplicación, delimitados por la Municipalidad Distrital en función de las características físicas y funcionales diferenciadas de los mismos (...).».

¹⁷ Extraído del Informe Técnico n.º 12-2014-MIDIS-PNAEQW/UA-CASG, de fecha 10 de febrero de 2014.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, a entender del Colegiado, en las Bases se debió especificar no sólo los distritos,¹⁸ sino también los sectores y zonificación que permitían precisamente que un Programa Social pueda tener sus oficinas.

3.40. Que, asimismo, el Tribunal Arbitral entiende que si bien en la Partida Registral se consignaba que el bien se edificó y declaró como una vivienda unifamiliar, la Municipalidad podía autorizar el uso del predio para el comercio,¹⁹ como lo hizo en anteriores y posteriores oportunidades.

Que, en todo caso, si Qali Warma entendía que existía contradicción entre lo descrito en la Partida Registral (vivienda unifamiliar) y el uso establecido en la Hoja PU (comercio), no debió conceder la buena pro. Obviamente, concedió la buena pro sin objeción alguna porque no existe problema en que una vivienda ubicada en una zona RDM pueda ser empleada para oficinas administrativas (objeto establecido expresamente en las Bases y en el Contrato).

Que, sobre el particular, el Tribunal Arbitral no puede desconocer lo establecido en el artículo 5 de la Ordenanza n.º 1012-MML, en torno al uso de una vivienda unifamiliar; a saber:

«Artículo 5.- Actividades Administrativas en Viviendas Existentes
Establecer que se admite el funcionamiento de servicios profesionales y oficinas administrativas, en viviendas unifamiliares existentes ubicadas en Zonas Residenciales con frente a las Vías Metropolitanas con Zonificación RDM de los Sectores A, B y C ocupando total o parcialmente la edificación, sin publicidad exterior, sin modificación de

¹⁸ Se debe tener en cuenta que es responsabilidad de Qali la elaboración de las Bases. El Tribunal Arbitral aprecia que, incluso, una correcta elaboración de las Bases por parte de Qali Warma no habría incluido al distrito de Miraflores, en tanto la existencia de un Programa Social en dicho distrito estaba descartada para cualquiera de los tres sectores en que se divide el distrito y se podrían haber presentado problemas al solicitar una licencia de funcionamiento para que Qali Warma establezca sus oficinas administrativas.

¹⁹ Tal como se aprecia de las Hojas PU emitidas por la propia Municipalidad (correspondientes a los años 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014).

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

fachada, con estacionamiento al interior del lote y cumpliendo con los niveles operacionales y estándares de calidad aprobados por la Municipalidad de Miraflores». (El subrayado es nuestro).

- 3.41. Que, por otro lado, durante el desarrollo del proceso,²⁰ el señor Castagnola presentó la Resolución de Licencia de Funcionamiento n.º 1527-2014-SGC-GAC/MM, de fecha 1 de diciembre de 2014, a través de la cual acreditaba que la Municipalidad sí acepta que en el inmueble se realicen actividades comerciales (uso de oficinas administrativas), independientemente de que en la Partida Registral de la misma se indique que el predio es para vivienda.

Que, sobre el particular, la Entidad indicó que el referido medio probatorio no «transcende respecto a las controversias surgidas»²¹ en el caso en concreto porque se desconocía si el demandante había solicitado «la variación del uso de vivienda a comercial»,²² a efectos de obtener la Licencia de Funcionamiento (Resolución n.º 1527-2014-SGC-GAC/MM).

Que, a entender del Tribunal Arbitral, debería ser la Entidad la que acredite dicha variación ya que el demandante ha negado expresamente haberla hecho.²³ Es decir, sin que se haya acreditado la variación en la Partida Registral,²⁴ la referida Licencia resulta una prueba más de que sí se podía obtener una licencia de funcionamiento para oficinas administrativas.

²⁰ Mediante escrito s/n, presentado con fecha 28 de abril de 2015.

²¹ Numeral 4 del escrito s/n, presentado con fecha 7 de mayo de 2015.

²² Ídem.

²³ Ver numeral 1.5. del escrito s/n, presentado con fecha 24 de junio de 2015.

²⁴ Cabe reiterar que en la documentación emitida por la Municipalidad el uso del bien ha sido el de comercio (por lo menos desde el 2009 al 2014).

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.42. Que, dentro de tal orden de ideas, cabe reiterar que al no haber existido una vulneración al principio de presunción de veracidad, no se ha configurado el supuesto de nulidad del Contrato.

Que, en consecuencia, corresponde amparar la Primera Pretensión Principal de la demanda y, en ese sentido, corresponde dejar sin efecto la Resolución Directoral Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW.

DETERMINE SI CORRESPONDE O NO DEJAR SIN EFECTO LA SOLICITUD EFECTUADA POR LA ENTIDAD MEDIANTE CARTA NOTARIAL N.º 016-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, RECIBIDA EL 14 DE MARZO DE 2014, PARA LA RESTITUCIÓN DE LA SUMA DE S/. 222,448.00, MONTO QUE FUERA ENTREGADO AL ARRENDADOR POR CONCEPTO DE PAGO DE DOS (2) MESES DE GARANTÍA MÁS UN (1) MES DE ADELANTO, ASÍ COMO EL PAGO DE ALQUILER CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE OCTUBRE Y NOVIEMBRE DEL 2013, BAJO EL ARGUMENTO DE QUE DICHO PAGO FUE INDEBIDAMENTE RECIBIDO POR ÉSTE

Posición del señor Castagnola

- 3.43. Que el monto requerido por Qali Warma no es más que el pago de la contraprestación acordada en la Cláusula Cuarta del Contrato, obligación que Qali Warma contraió como merced conductiva por el uso y disfrute de un bien de propiedad del Arrendador. Obviamente, dicha obligación debe ser honrada por Qali Warma, en su condición de arrendatario.
- 3.44. Que el requerimiento de reintegro no contiene asidero fáctico ni legal alguno, pues el inmueble ha venido siendo utilizado por Qali Warma desde el 1 de octubre de 2013 al 10 de marzo de 2014.

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.45. Que, asimismo, en el Informe Técnico n.º 11-2014-MIDIS-PNAEQW/UA-CASG, de fecha 5 de febrero de 2014, remitido por el Área de Abastecimiento y Servicios Generales del MIDIS al Área de Administración, se señala que la «resolución de contrato por fuerza mayor que imposibilita la continuación de la ejecución contractual por un hecho sobreviniente a la suscripción del mismo».

Que la Entidad ha afirmado dos cuestiones importantes que se deben tomar en cuenta: (a) que la resolución del Contrato se debió a un motivo de fuerza mayor; y (b) que se trata de un hecho sobreviniente a la suscripción del Contrato. Es decir, no existe ni existió incumplimiento de obligación alguna por parte del Arrendador, pues devino de un hecho sobreviniente (la paralización de la ejecución de obra por parte de la Municipalidad).

Que dichas afirmaciones fueron corroboradas en el Informe n.º 033-2014-MIDIS-PNAEQW/UA, de fecha 19 de febrero de 2014, remitido por la Asesoría Jurídica de la Entidad.

- 3.46. Que, en ese sentido, de conformidad con lo establecido por el artículo 44 de la Ley de Contrataciones del Estado, se tiene que aun cuando en este estado lo que correspondería sería que se resuelva el Contrato, Qali Warma no puede pretender que se reintegre el pago de la merced conductiva, por cuanto el Arrendador no ha incumplido con su obligación contractual ni antes ni después de la suscripción del contrato.

Que, en ese sentido, no podría afirmarse que el pago de la suma de S/.222,448.00 fue recibido indebidamente, pues el mismo fue por el concepto de dos meses de garantía más un mes de adelanto y por dos meses de alquiler (octubre y noviembre de 2013).

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.47. Que, en el supuesto negado de que se aceptara dicho reintegro, se estaría transgrediendo abiertamente las cláusulas contractuales y la contraprestación a que tiene derecho el arrendador de percibir la renta por el uso y disfrute de un bien inmueble de su propiedad.

Posición de Qali Warma

- 3.48. Que en la Cláusula Cuarta del Contrato se estableció la garantía y el adelanto a pagar al arrendador.
- 3.49. Que, ante los hechos previamente detallados, correspondía la declaración de nulidad del Contrato y, de conformidad con lo establecido en las Opiniones n.º 017-2013/DTNM y n.º 093-2013/DTNM, cuando es declarada de oficio la nulidad de un contrato, corresponde retrotraer la contratación a un acto, etapa o fase previa a la celebración del Contrato.
- 3.50. Que, en consecuencia, corresponde que el arrendador cumpla con restituir el pago recibido indebidamente.

Posición del Tribunal Arbitral

- 3.51. Que la Cláusula Cuarta del Contrato establece lo siguiente:

«CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO Y MONTO CONTRACTUAL

(...)

- 4.4. A la fecha de suscripción del presente contrato EL PROGRAMA entrega a el ARRENDADOR la suma de US\$32,000.00 (...), en garantía del absoluto cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud de este contrato. (...) el mismo será devuelto (...) a EL PROGRAMA a la conclusión del presente contrato, junto con la entrega del inmueble arrendado y en las mismas condiciones en las que lo recibe, incluyendo las instalaciones y bienes, salvo el

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

deterioro normal por el uso corriente del mismo. El importe entregado en garantía no generará interés, ni cubre el monto del arriendo.

- 4.5. De igual forma, a la firma del presente contrato EL PROGRAMA entrega a EL ARRENDADOR la renta de un mes por adelantado, correspondiente al mes de octubre del 2013, cuyo monto asciende a US\$16,000.00 (...».

Que, como se puede apreciar, las dos sumas de dinero detalladas en la citada Cláusula Cuarta del Contrato tenían una finalidad específica; a saber: (i) ser la garantía por el arriendo; y (i) ser la renta del mes de octubre de 2013.

- 3.52. Que en la Carta Notarial n.º 016-2014-PNAEQW/UA, de fecha 14 de marzo de 2014, Qali Warma señaló lo siguiente:

«Me dirijo a usted para saludarlo y en relación al documento (...), mediante el cual se puso en conocimiento que la Dirección Ejecutiva del Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma declaró la nulidad de oficio del documento de la referencia (...), que tuvo por finalidad la prestación del servicio de alquiler del inmueble (...), en virtud a la transgresión de la presunción de veracidad (...).

Al respecto, se solicita a usted que en un plazo de cuarenta y ocho (48) horas contado a partir de la recepción del presente documento, cumpla con efectuar la restitución a nuestra Entidad del pago recibido indebidamente, el cual asciende a S/.222,448.00 (...), de acuerdo a lo establecido en el artículo 1269 del Código Civil». (El subrayado es nuestro).

- 3.53. Que, a entender de la Entidad, el pago de la garantía y del adelanto fue efectuado de manera indebida, en razón —únicamente— de que se declaró la nulidad del Contrato. Y para fundamentar dicho argumento, el demandado hizo referencia a distintas Opiniones de la Dirección Técnica Normativa del OSCE.²⁵

²⁵ En el sentido de que «la consecuencia de la declaración de nulidad es la invalidez de los actos celebrados incumpliendo los requisitos y/o formalidades impuestos por la normativa de contrataciones del estado, siendo considerados actos inexistentes e incapaces de producir efectos;

Tribunal Arbitral:
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, sin embargo, si bien el Tribunal Arbitral coincide con lo establecido en las Opiniones citadas por Qali Warma, en los Considerandos 3.17 a 3.42 del presente Laudo, se ha determinado que no se presentó causal alguna de nulidad del Contrato, por lo que el contrato sí estaba vigente y, por ende, sus obligaciones sí eran exigibles.

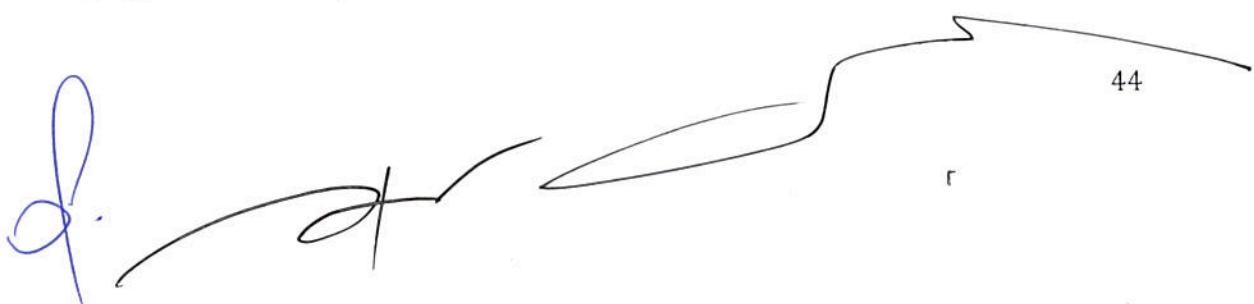
- 3.54. Que, en ese sentido, el único fundamento de Qali Warma para exigir la devolución de las referidas sumas de dinero carece de sustento legal y, en consecuencia, también corresponde amparar la Segunda Pretensión Principal de la demanda.

DETERMINE SI CORRESPONDE O NO DECLARAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO N.º 057-2013-MIDIS/PNAEQW, DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2013, POR INCUMPLIMIENTO INJUSTIFICADO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES A CARGO DE LA ENTIDAD, TALES COMO EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE ENERO Y FEBRERO DE 2014, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$ 32,000.00, ASÍ COMO LA MANIFIESTA RENUENCIA DE CONTINUAR CON LA RELACIÓN CONTRACTUAL, TAL COMO SE DESPRENDE DE LAS CARTAS NOTARIALES N.º 031-2014-MIDIS/PNAEQW-UA Y N.º 032-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, DE FECHAS 21 DE MARZO DE 2014

Posición del señor Castagnola

- 3.55. Que Qali Warma ha incumplido con el pago de la merced conductiva correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014, ascendente a US\$32,000.00, a razón de US\$16,000.00 por mes.

en esa medida, la declaración de nulidad de un contrato determina su inexistencia y, por tanto, la inexigibilidad de las obligaciones previstas en éste».



44

Tribunal Arbitral:

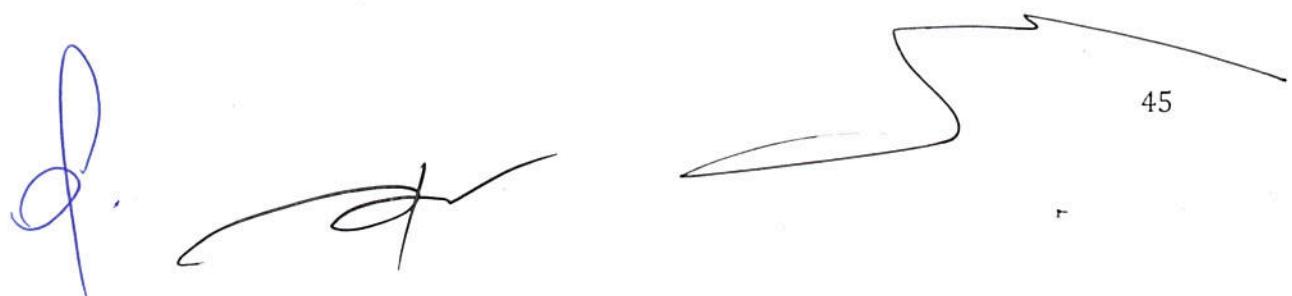
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.56. Que se deberá dejar sin efecto el requerimiento de restitución efectuado por Qali Warma mediante Cartas Notariales n.º 016-2014-MIDIS/PNAEQW-UA y n.º 031-2014-MIDIS/PNAEQW-UA, de fechas 14 y 21 de marzo de 2014, respectivamente.
- 3.57. Que queda claro que Qali Warma no puede invocar un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, ya que tuvo participación directa en la causa por la cual la Municipalidad ha detenido los trabajos de «acondicionamiento».
- 3.58. Que, previo a la resolución del contrato, la parte que sufre el incumplimiento debe requerir a su contraparte el cumplimiento de la obligación incumplida; y sólo si persiste el incumplimiento podrá resolver el Contrato.
- 3.59. Que la resolución administrativa lesionó el derecho del demandante (sancionando con nulidad el contrato) y, por ende, el arrendador tiene derecho no sólo a la merced conductiva sino a un resarcimiento por daños y perjuicios.

Posición de Qali Warma

- 3.60. Que no corresponde que el Tribunal declare la resolución del Contrato y, menos aún, por causas imputables a Qali Warma, cuando ha quedado demostrado que el demandante introdujo al proceso de selección un documento inexacto (el autovalúo).
- 3.61. Que habiéndose declarado la nulidad del Contrato, el mismo deviene en inexistente, por lo que no correspondería que el Tribunal declare la resolución del mismo por causa imputable al demandado.

Posición del Tribunal Arbitral



A photograph showing three handwritten signatures in black ink, likely belonging to the members of the Arbitral Tribunal. The signatures are fluid and vary in style.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

3.62. Que la Cláusula Décimo Tercera del Contrato establece lo siguiente:

«CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO»

Cualquiera de las partes podrá resolver el contrato, de conformidad con los artículos 40, inciso c) (sic) y 44 de la Ley de Contrataciones del Estado, y los artículos 167 y 168 de su Reglamento.

(...».

Que, por su parte, el artículo 169 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado regula el procedimiento de resolución de Contrato, de la siguiente manera:

«Artículo 169: Procedimiento de resolución de Contrato»

Si alguna de la partes falta al cumplimiento de sus obligaciones, la parte perjudicada deberá requerirla mediante carta notarial para que las satisfaga en un plazo no mayor de cinco (5) días, bajo apercibimiento de resolver el Contrato.

(...) Si vencido dicho plazo el incumplimiento continúa, la parte perjudicada resolverá el contrato en forma total o parcial, comunicando mediante carta notarial la decisión de resolver el contrato.

(...».

3.63. Que, como sabemos, la resolución consiste en una acción destinada a hacer cesar los efectos de contratos afectados por vicios sobrevinientes al momento de celebración.

Que, sin duda, la resolución del contrato es una figura que reviste extrema importancia para el Derecho, en la medida de que va a acarrear la pérdida de eficacia de la relación contractual.

Que, en tal sentido, el Derecho es absolutamente formalista cuando se trata de la resolución, tal como se puede apreciar del citado artículo 169 del Reglamento.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.64. Que en la Cláusula Décimo Sexta del Contrato no se establece un mecanismo particular para resolver el contrato, razón por la cual la parte que desea resolver el contrato, deberá seguir el procedimiento establecido en el referido artículo 169 al pie de la letra y, de no hacerlo, sin duda, el acto resolutorio será nulo.

Que el mecanismo establecido parte del supuesto de incumplimiento contractual de uno de los contratantes. Si esto ocurriera, no habría ningún impedimento para que la parte afectada recurra al mecanismo de resolución extrajudicial pactado en el propio contrato.

Que, si así fuere, tendrá que hacerlo requiriendo por carta notarial a la parte incumpliente para que satisfaga su prestación.

Que el requerimiento a que se refiere la norma bajo análisis es una intimación que se hace por carta notarial, con la cual se invita a la contraparte a cumplir en un plazo determinado, y que debe contener, además, la advertencia de que transcurrido inútilmente el término, el contrato se considerará resuelto sin más ni más. El efecto de esta declaración es que, de expirar el término, ante la falta de cumplimiento, el contrato se resuelve de pleno derecho.

Que se exige carta notarial, a efectos de evitar la posibilidad de que se recurra a esta vía por carta simple o por otro medio que no ofrezca la certeza debida.

- 3.65. Que resulta conveniente destacar en esta parte de nuestro análisis que el artículo 169 del Reglamento señala que la intimación debe contener necesariamente lo siguiente:

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- (i) El requerimiento hecho por la parte fiel a la parte infiel para que satisfaga su prestación, precisando en qué consiste dicha prestación y cominándola para que la satisfaga.
- (ii) La fijación de un plazo no mayor a cinco (5) días.
- (iii) El apercibimiento de que, de no satisfacer la prestación en el plazo concedido, se procederá a resolver el contrato.

3.66. Que, así, la intimación, es un acto unilateral y receptivo, sujeto a requisitos de forma y de contenido.

Que, adicionalmente, debemos subrayar el hecho de que el mecanismo resolutorio citado no pasa por la resolución inmediata del contrato, sino que a través de la carta notarial se debe requerir al deudor incumpliente para que ejecute su prestación y, de persistir dicho incumplimiento, se debe hacer efectivo el apercibimiento (es decir, se debe comunicar al incumpliente que se procede a resolver el contrato).

3.67. Que, en el presente caso, encontramos que mediante Carta s/n, de fecha 27 de diciembre de 2013, el señor Castagnola remite a Qali Warma el voucher de pago por el 5% de Impuesto a la Renta (correspondiente al arriendo del mes de enero de 2014) y solicitando «se sirvan (sic) transferir el importe de alquiler (S/.44,480.=) (sic) a mi cta. BCP Ahorros Soles, de acuerdo a nuestro contrato».

Que, asimismo, mediante Carta s/n, de fecha 27 de enero de 2014, el señor Castagnola remite a Qali Warma el voucher de pago por el 5% de Impuesto a la Renta (correspondiente al arriendo del mes de febrero de 2014) y solicitando que «transfieran (sic) el importe de alquiler convenido (S/.44,480.00) (US\$16,000.00 a/c de 2.80) a mi cta. BCP Ahorros Soles, de acuerdo a nuestro contrato».

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, finalmente, mediante Carta s/n, de fecha 25 de febrero de 2014, el señor Castagnola remite a Qali Warma el voucher de pago por el 5% de Impuesto a la Renta (correspondiente al arriendo del mes de marzo de 2014) y solicitando «la transferencia bancaria a mi cuenta de ahorros soles BCP, según lo establecido en el contrato de arrendamiento, por el monto de S/.44,848.00 (US\$16,000 al cambio promedio) cuya suma corresponde al Mes de Marzo 2014».

Que, sin embargo, Qali Warma no cumplió con el pago²⁶ de la renta de los referidos meses.

- 3.68. Que, por ello, mediante Carta Notarial s/n, de fecha 18 de marzo de 2014,²⁷ el señor Castagnola requirió el pago de la rentas de enero y febrero del 2014, en los siguientes términos:

«Me dirijo a usted en atención al asunto de la referencia, a fin de hacer de su conocimiento que el plazo para el pago de la contraprestación económica, por concepto de arrendamiento correspondiente a los meses de enero y febrero del presente año 2014, ascendente a US\$32,000.00 (...) se ha vencido, sin que su representada haya efectuado pago alguno a la fecha.

En consecuencia y, en estricta aplicación de lo dispuesto por el artículo 169 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, se le requiere para que en un plazo no mayor de dos (2) días hábiles de recibida la presente, cumpla con las obligaciones a su cargo, establecidas en el numeral 4.2. de la cláusula cuarta y en cláusula (sic) quinta del contrato de la referencia, bajo apercibimiento de declarar resuelto el contrato por incumplimiento de obligaciones contractuales de vuestra parte. (El subrayado es nuestro).

²⁶ Obligación contenida en el numeral 4.2. de la Cláusula Cuarta del Contrato, en donde se establece que «(...) el PROGRAMA pagará [la renta] a EL ARRENDADOR en forma adelantada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes».

²⁷ Notificada en la misma fecha.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Que, en ese sentido, Qali Warma tenía hasta el jueves 20 de marzo de 2014 para cumplir con el pago de la renta adeudada. Sin embargo, el demandado no cumplió con el mismo.

- 3.69. Que, mediante Carta Notarial s/n, de fecha 24 de marzo de 2014,²⁸ el señor Castagnola comunica la resolución del Contrato, en los siguientes términos:

«Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia a) de fecha 18.03.2014, debidamente notificado por conducto notarial, a través del cuál (sic) se requirió a su representada para que en plazo de dos (2) días hábiles de recibida la misma, cumpla con efectuar el pago de la contraprestación económica por concepto de arrendamiento correspondiente a los meses de enero y febrero del presente año 2014, ascendente a la suma de US\$32,000.00 (...).

Mediante documento de la referencia c) su representada manifiesta que no es posible cumplir con lo solicitado mediante documento de la referencia a). En consecuencia, habiendo transcurrido el plazo de dos (2) días otorgado, sin que se haya efectuado pago alguno de vuestra parte, en estricta aplicación de lo dispuesto en los artículos 44 de la Ley de Contrataciones del Estado y, (sic) 167 y 169 del Reglamento, así como de lo dispuesto en la Cláusula Décimo Tercera del contrato, ante el manifiesto y persistente incumplimiento del pago de la contraprestación económica a cargo de su Entidad en flagrante omisión de las obligaciones contractuales contenidas en el numeral 4.2. de la Cláusula Cuarta y en la Cláusula Quinta del Contrato, hacemos de su conocimiento que estamos procediendo a resolver el contrato por incumplimiento de vuestra parte.

(...)». (El subrayado y la negrita forman parte de la cita).

Que, como se puede apreciar, el señor Castagnola hizo efectivo el apercibimiento y procedió a resolver el Contrato.

²⁸ Notificada el 25 de marzo de 2014, es decir, una semana después de recibir el requerimiento bajo apercibimiento de resolución.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.70. Que, a entender de la Entidad, no procedía la resolución del Contrato en razón —únicamente— de que se declaró la nulidad del mismo por la supuesta trasgresión del Principio de Presunción de Veracidad; sin embargo, en los Considerandos 3.17 a 3.42 del presente Laudo, se ha determinado que no se presentó causal alguna de nulidad del Contrato, por lo que el contrato sí estaba vigente y, por ende, sus obligaciones sí eran exigibles.
- 3.71. Que, por otro lado, cabe resaltar que la Entidad no ha cuestionado la eficacia del procedimiento resolutorio ni ha solicitado que se deje sin efecto la resolución efectuada por el señor Castagnola.
- 3.72. Que, en ese sentido, el único fundamento de Qali Warma para negarse al cumplimiento de sus obligaciones (pago de la renta) carece de sustento legal y, en consecuencia, sí se presentó una causal válida de resolución del Contrato.
- 3.73. Que, dentro de tal orden de ideas, también corresponde amparar la Tercera Pretensión Principal de la demanda.

DETERMINE SI CORRESPONDE O NO ORDENAR A LA ENTIDAD QUE PAGUE AL ARRENDADOR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS GENERADOS POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES SEGÚN EL SIGUIENTE DETALLE:

- a. EL PAGO DE LA CONTRAPRESTACIÓN POR CONCEPTO DE ALQUILER DEL INMUEBLE CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE ENERO Y FEBRERO DE 2014, ASCENDENTE A LA SUMA DE US\$32,000.00, ASÍ COMO EL PAGO POR CONCEPTO DE IMPUESTO A LA RENTA (PRIMERA CATEGORÍA) DEPOSITADAS MEDIANTE ESPECIES VALORADAS AL BANCO DE LA NACIÓN, DE LOS CUALES EL ARRENDADOR REQUIERE LA DEVOLUCIÓN DE LA SUMA DE S/.6,706.40

Tribunal Arbitral:

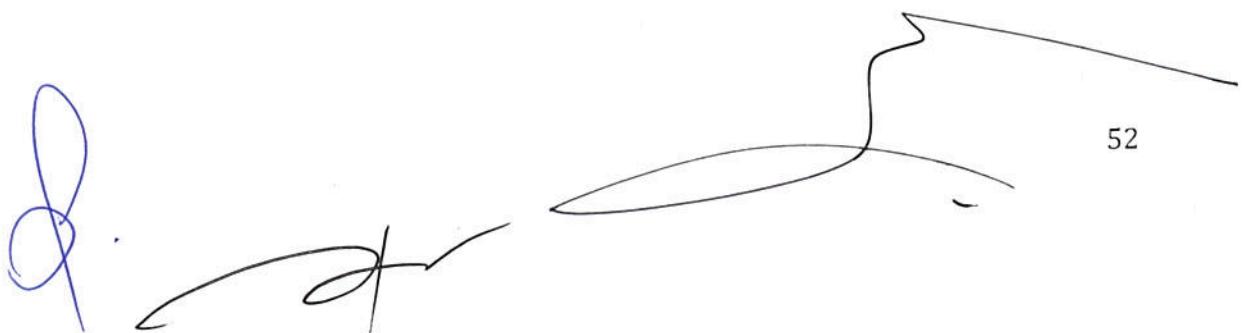
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- b. EL PAGO DE LA SUMA DE US\$ 304,000.00, POR CONCEPTO DE LUCRO CESANTE POR LOS SIGUIENTES DIECINUEVE (19) MESES DE ALQUILER RESTANTES, POR SUPUESTA CULPA DE LA ENTIDAD AL HABERSE PACTADO EL PLAZO DE EJECUCIÓN CONTRACTUAL EN 24 MESES (DESDE EL 1 DE OCTUBRE DE 2013 AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2015)

Posición del señor Castagnola

- 3.74. Que corresponde el pago de los US\$32,000.00 porque la Entidad tuvo a su disposición el bien inmueble durante 6 meses, siendo los dos últimos meses (enero y febrero del 2014) en los que se abstuvo de pagar la renta pactada, alegando que el demandante transgredió el Principio de Veracidad, hecho que a todas luces es falso y carente de todo sustento fáctico y legal.
- 3.75. Que el daño patrimonial se ha producido también por la privación de los meses de alquiler (por haber comprometido dicho inmueble a un periodo contractual que ya no se podrá recuperar).
- 3.76. Que la obligación de Qali Warma de pagar la renta estaba establecida en la Cláusula Quinta del Contrato.
- 3.77. Que, de igual forma, los pagos por concepto de Impuesto a la Renta (primera categoría), depositados mediante especies valoradas al Banco de La Nación (ascendentes a S/.6,706.40), es un concepto que debe ser devuelto por Qali Warma, ya que se efectuaron en cumplimiento de las obligaciones a cargo del arrendador y por los meses que no fueron pagados.

Posición de Qali Warma



A large area containing two handwritten signatures in blue ink. One signature is on the left, appearing to be 'Tito Rómulo Castagnola Seguín', and the other is on the right, appearing to be 'Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma'.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.78. Que esta pretensión carece de todo valor fáctico, jurídico y, por consiguiente, carece de sustento alguno que pueda demostrar daño alguno generado.
- 3.79. Que, conforme se señala en las Opinión n.º 059-2012/DTN y n.º 039-2012/DTN , cuando una Entidad declara la nulidad de un contrato por haberse verificado la transgresión del Principio de Presunción de Veracidad, ello determina la inexigibilidad de las obligaciones contenidas en dicho contrato.

Que, en ese sentido, lo solicitado por el arrendador carece de sustento.

Posición del Tribunal Arbitral

En torno al pago de la contraprestación por concepto de alquiler del inmueble correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014

- 3.80. Que la Cláusula Cuarta del Contrato establece lo siguiente:

«CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL CONTRATO Y MONTO CONTRACTUAL»

- 4.1. Las partes convienen en fijar un plazo de duración determinada de veinticuatro (24) meses, que se computará a partir del 1 de octubre del 2013, venciendo el 30 de setiembre del 2015 (...)
- 4.2. El monto total del presente contrato asciende a US\$384,000.00 (...), correspondiente a veinticuatro (24) meses de arrendamiento e incluye todos los tributos de ley, debiendo precisarse que el importe de la renta mensual asciende a US\$16,000.00 (...) que EL PROGRAMA pagará a EL ARRENDADOR en forma adelantada dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes».

Que, como se aprecia, Qali Warma se obligó a pagar una renta de forma mensual; siendo ésta la obligación más representativa de todo arrendatario.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.81. Que, sin embargo, a entender de la Entidad, no corresponde el pago de la renta, en razón —únicamente— de que se declaró la nulidad del Contrato. Y para fundamentar dicho argumento, el demandado hizo referencia a distintas Opiniones de la Dirección Técnica Normativa del OSCE, en el sentido de que «la consecuencia de la declaración de nulidad es la invalidez de los actos celebrados incumpliendo los requisitos y/o formalidades impuestos por la normativa de contrataciones del estado, siendo considerados actos inexistentes e incapaces de producir efectos; en esa medida, la declaración de nulidad de un contrato determina su inexistencia y, por tanto, la inexigibilidad de las obligaciones previstas en éste».

Que, sobre el particular, cabe reiterar que si bien el Tribunal Arbitral coincide con lo establecido en las Opiniones citadas por Qali Warma, en los Considerandos 3.17 a 3.42 del presente Laudo, se ha determinado que no se presentó causal alguna de nulidad del Contrato, por lo que el contrato sí estaba vigente y, por ende, sus obligaciones sí eran exigibles.

- 3.82. Que, en ese sentido, el único fundamento de Qali Warma para negarse al pago de la renta carece de sustento legal.
- 3.83. Que, asimismo, cabe resaltar que Qali Warma no ha negado haber hecho uso del inmueble en los meses de enero y febrero del 2014, es decir, de aquellos meses cuya renta, precisamente, el demandante reclama en este proceso.
- 3.84. Que, en consecuencia, también corresponde amparar este extremo de la cuarta pretensión principal de la demanda.

En torno a la devolución del pago por concepto de Impuesto a la Renta (Primera Categoría)



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.85. Que, mediante Cartas s/n, de fechas 27 de diciembre de 2013, 27 de enero y 25 de febrero de 2014, el señor Castagnola remite a Qali Warma las constancias de pago del 5% de Impuesto a la Renta (correspondiente al arriendo de los meses de enero, febrero y marzo de 2014).

Que, sobre el particular, se debe tener presente que en el numeral 8.1.1. de la Cláusula Octava del Contrato se estableció que el señor Castagnola debía «cumplir con el pago del Impuesto a la Predial, Impuesto a la Renta u otros impuestos o tributos que resulten aplicables, según lo previsto en la normatividad correspondiente al dueño del inmueble».

Que, en ese sentido, era obligación del señor Castagnola el pago del Impuesto a la Renta, cuya devolución ahora pretende.

Que, efecto, al ser propietario de un predio que se alquila, el demandante se encontraba obligado a pagar el impuesto a la Renta de Primera Categoría.²⁹

- 3.86. Que, como resulta evidente, no correspondería ordenar la devolución del pago del Impuesto a la Renta efectuado por el señor Castagnola, en la medida de que el referido pago no sólo era una obligación establecida en el propio Contrato, sino que es una obligación tributaria a cargo exclusivamente del propietario del bien.
- 3.87. Que el único argumento del demandante para exigir dicha devolución es que los pagos fueron efectuados «en cumplimiento de las prestaciones a mi cargo y por los meses de renta que no fueron pagados

²⁹ Ver litera a) del artículo 22 de la Ley del Impuesto a la Renta.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

por EL PROGRAMA, de acuerdo al contrato de alquiler de inmueble».³⁰

Que, sin embargo, del análisis efectuado en los Considerandos 3.80 a 3.84 del presente Laudo, este Colegiado ha determinado que corresponde el pago de las rentas de los meses de enero y febrero de 2014 (meses reclamados en este proceso arbitral en el literal a) de la Cuarta Pretensión Principal de la demanda).

Que, en ese sentido, el argumento del demandante dejaría de tener sustento fáctico.

3.88. Que, en consecuencia, corresponde desestimar este extremo de la cuarta pretensión principal de la demanda.

En torno al pago del lucro cesante

3.89. Que, como sabemos, el daño patrimonial consiste en la lesión de derechos de naturaleza económica que debe ser reparada. Ahora bien, el daño material o patrimonial puede manifestarse en dos formas típicas, a saber: 1) como la pérdida o disminución de valores económicos ya existentes, esto es, como un empobrecimiento del patrimonio, lo que se conoce como daño emergente o positivo; o bien como 2) la frustración de ventajas económicas esperadas, es decir, como la pérdida de un enriquecimiento patrimonial previsto, lo que se denomina lucro cesante.³¹

Que la distinción clásica entre daño emergente (*damnum emergens*) y lucro cesante (*lucrum cessans*) está dada por la disminución del patrimonio en el

³⁰ Ver numeral 2.32 del escrito de demanda presentado con fecha 16 de mayo de 2014.

³¹ OSTERLING PARODI, Felipe y Mario CASTILLO FREYRE. *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. Lima: Palestra editores S.A.C., 2008, p. 867.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

primero, y por la privación del aumento o por la supresión de la ganancia esperable en el segundo.³²

- 3.90. Que, en el presente caso, el demandante identifica como lucro cesante la renta dejada de recibir durante diecinueve (19) meses.

Que, en efecto, tomando en cuenta lo establecido por las partes en la citada Cláusula Cuarta, el contrato tenía una duración de veinticuatro (24) meses, a partir de octubre de 2013 hasta septiembre de 2015.

Que, conforme se aprecia de la documentación que obra en el Expediente, la renta de octubre, noviembre y diciembre de 2013 sí fue debidamente cancelada y, en el presente proceso, el demandante está reclamando el pago de la renta correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014 (meses en los que Qali Warma habría estado ocupando el inmueble).

Que, en ese sentido, los diecinueve (19) meses que el demandante reclama como lucro cesante comprenderían a la renta dejada de percibir por los meses de marzo de 2014 a septiembre de 2015.

- 3.91. Que, en los Considerandos 3.17 a 3.42 del presente Laudo, se ha determinado que no se presentó causal alguna de nulidad del Contrato, por lo que el contrato sí estaba vigente y, por ende, sus obligaciones sí eran exigibles.

Que, por ello, la resolución del contrato efectuada por el señor Castagnola (por falta de pago de la renta) fue válidamente efectuada.

- 3.92. Que, resulta evidente que, en principio sí correspondería el pago de un lucro cesante correspondiente a aquellos meses en que el arrendador

³² ÍDEM.



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

dejó de percibir la renta, entendido como la pérdida de un enriquecimiento patrimonial previsto.

Que, sin embargo, de la documentación³³ que obra en el Expediente, se aprecia que el inmueble fue arrendado por lo menos desde diciembre de 2014.

Que, ese sentido, el Tribunal Arbitral entiende que sólo correspondería analizar la existencia de un lucro cesante equivalente a la renta de los meses de marzo a noviembre de 2014. Es decir, no correspondería el pago de un lucro cesante por aquellos meses en los que el predio ya estaba arrendado y por el cual ya recibía una renta.

- 3.93. Que, sin perjuicio de lo anterior, se debe tener presente lo establecido por el artículo 1326 del Código Civil, precepto que establece lo siguiente:

«Artículo 1326.- Si el hecho doloso o culposo del acreedor hubiese
concurrido a ocasionar el daño, el resarcimiento se reducirá según su
gravedad y la importancia de las consecuencias que de él deriven».
(El subrayado es nuestro).

Que, como señalan Osterling y Castillo,³⁴ el deudor, por un principio no sólo de justicia sino también de eficiencia (incentivar a que el acreedor se conduzca diligentemente), no deberá asumir todos los daños cuando el acreedor es coacusante de los mismos. Si el deudor desea que se reduzca el monto indemnizatorio que debe pagar, precisa probar que el acreedor es coacusante, pues su conducta dolosa o culposa colaboró para que se produzcan los daños o, al menos, para que ellos alcancen mayores dimensiones a las que hubieran tenido si el

³³ Ver Resolución de Licencia de Funcionamiento n.º 1527-2014-SGC-GAC/MM expedida por la Municipalidad a favor de la nueva arrendataria (Centro Cerámico Las Flores S.A.C.), adjunta al escrito s/n, presentado con fecha 28 de abril de 2015.

³⁴ OSTERLING PARODI, Felipe y Mario CASTILLO FREYRE. *Op. cit.*, p. 886.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

acreedor se comportaba diligentemente.

Que, en el presente caso, si bien el responsable de la elaboración de las Bases es Qali Warma, el señor Castagnola —conociendo o debiendo conocer el Índice de Usos para la Ubicación de las Actividades Urbanas del Distrito de Miraflores— pudo haber formulado alguna Consulta a las Bases en torno al tema de la ubicación del predio y al referido Índice de Usos. Ello, tal vez, hubiera originado una corrección de las Bases o que el señor Castagnola no presente propuesta alguna.

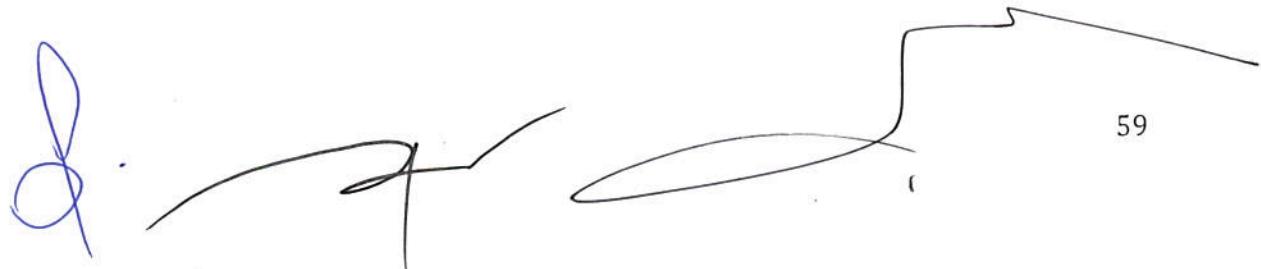
Que, en otras palabras, este Colegiado entiende que el actuar del demandante también es coacusante de los problemas que se presentaron durante la ejecución del Contrato.

- 3.94. Que, dentro de tal orden de ideas, el Tribunal Arbitral estima conveniente ordenar el pago de un lucro cesante (acreditado) ascendente a US\$96,000.00.

Que, en consecuencia, corresponde amparar parcialmente este extremo de la Cuarta Pretensión Principal de la demanda.

COMO PRETENSIÓN ACCESORIA: DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO ORDENAR A LA ENTIDAD QUE PAGUE AL ARRENDADOR UNA INDEMNIZACIÓN POR LA SUMA DE US\$ 500,000.00 (QUINIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) POR LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

LA SUMA DE US\$ 200,000.00 (DOSCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) POR CONCEPTO DE DAÑO ESTRUCTURAL Y ESTÉTICO DEL INMUEBLE ARRENDADO



59

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- LA SUMA DE US\$ 300,000.00 (TRESCIENTOS MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) POR CONCEPTO DE UNA REPARACIÓN CIVIL, EN RAZÓN DEL DAÑO MORAL CAUSADO AL ARRENDADOR

Posición del señor Castagnola

- 3.95. Que el daño emergente (ascendente a US\$200,000.00) es verificable fácilmente por el daño estructural y estético causado en los tres niveles del inmueble arrendado, así como en el estacionamiento, en su intento de acondicionarlo.

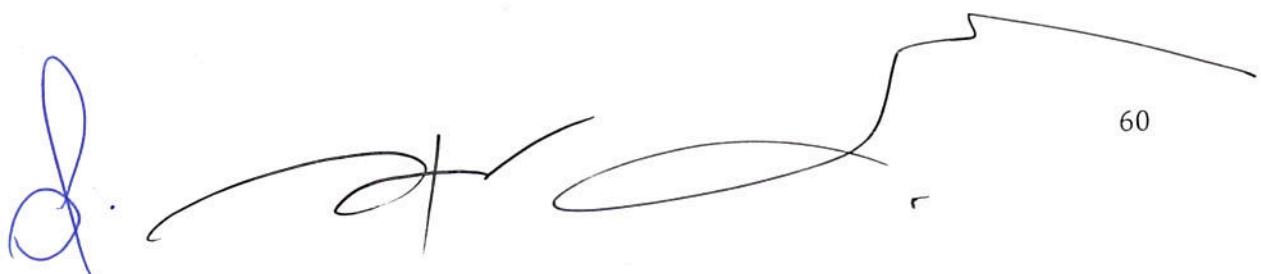
Que de las fotografías y del Acta de Constatación Notarial, de fecha 10 de marzo de 2014, se puede evidenciar el estado en que Qali Warma dejó dicho inmueble, así como de lo que el arrendador deberá reinvertir para rehabilitar y reponer a su condición y estado original.

- 3.96. Que el daño moral (ascendente a US\$300,000.00) es causado al arrendador por los reportajes realizados por la prensa televisiva y escrita. Se ha mellado el prestigio profesional del arrendador al utilizar expresiones como «mala fe del contratista» y «tratos irregulares».

Que dicha coyuntura ha traído como consecuencia la pérdida de la credibilidad empresarial, pública y comercial del arrendador, la misma que ha sido ganada con mucho esfuerzo, honestidad y dedicación a través de los años y, por ende, la pérdida de potenciales contratos.

Posición de Qali Warma

- 3.97. Que no se puede generar un daño por el solo hecho de decirlo; por el contrario, el arrendador violentó el principio de presunción de veracidad, máxime si tal incumplimiento está plenamente demostrado.



A large, handwritten signature in blue ink, appearing to read "Qali Warma", is positioned at the bottom left of the page. To its right, the number "60" is printed.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- 3.98. Que el demandante no ha logrado acreditar, a la fecha, los daños generados.

Que el demandante tampoco ha fundamentado los tipos de daños en su pretensión, sobre todo si éstos deben estar relacionados con los hechos acontecidos y que son materia de la controversia.

Posición del Tribunal Arbitral

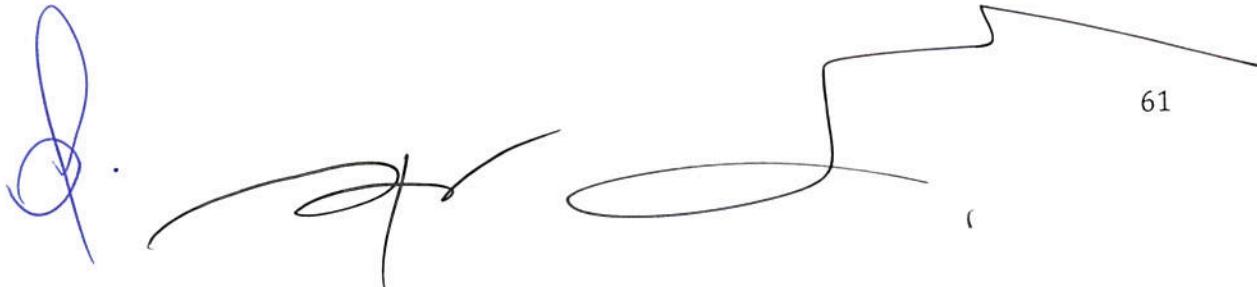
- 3.99. Que, como sabemos, las pretensiones accesorias deben guardar estricta dependencia de la pretensión principal.

Que, por consiguiente, si se ampara la pretensión principal, ocurre lo propio con la accesoria; o, en sentido contrario, si se desestima la pretensión señalada como principal, también serán rechazadas las pretensiones determinadas como accesorias.

- 3.100. Que, sin embargo, en el presente caso se advierte que la Cuarta Pretensión Principal no conlleva como efecto inmediato que se ampare la planteada como Primera Pretensión Accesoria, toda vez que esta última no guarda lógica ni estricta dependencia de la primera.

Que si bien, de acuerdo con el análisis de la pretensión principal, se ha concluido que Qali Warma debe pagar al señor Castagnola la renta de los meses de enero y febrero de 2014, así como un lucro cesante correspondiente a los meses de marzo a noviembre de 2014, el presente punto controvertido merecería un análisis independiente.

- 3.101. Que, en efecto, para resolver la primera pretensión accesoria se debería analizar, por ejemplo: (i) si existió o no daño estructural y estético en el inmueble (a los tres pisos y estacionamientos); y (ii) si existió un daño moral al arrendador.



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayarma Castillo

Que, como resulta evidente, todo ello no ha sido materia de análisis de la pretensión principal y las respuestas a dichas interrogantes no fluyen como consecuencia lógica necesaria al declarar fundada —en parte— la referida pretensión.

Que, en consecuencia, la Primera Pretensión Accesoria planteada por el demandante —al no guardar relación directa con la Cuarta Pretensión Principal— deberá declararse improcedente.

DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO ORDENAR AL ARRENDADOR QUE RESTITUYA A LA ENTIDAD EL PAGO RECIBIDO ASCENDENTE A LA SUMA DE S/.222,448.00 (DOSCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO Y 00/100 SOLES), POR CONCEPTO DE GARANTÍA Y ADELANTO DE ALQUILER

Posición de Qali Warma

3.102. Que, sobre el particular, nos remitimos a la posición reseñada en los Considerandos 3.48 a 3.50 del presente Laudo.

Posición de señor Castagnola

3.103. Que, sobre el particular, nos remitimos a la posición reseñada en los Considerandos 3.43 a 3.47 del presente Laudo.

3.104. Que resulta absurdo que Qali Warma pretenda trasladar al demandante la responsabilidad que acarrea el error originado por dicha Entidad, más aún por la negligencia y desconocimiento de las leyes de su personal técnico y especializados.

Posición del Tribunal Arbitral



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized loops and curves, is positioned at the bottom left of the page. To its right, the page number '62' is printed.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

3.105. Que, conforme se ha analizado en los Considerandos 3.51. a 3.54. del presente Laudo, a entender de la Entidad, el pago de la garantía y del adelanto fue efectuado de manera indebida, en razón —únicamente— de que se declaró la nulidad del Contrato. Y para fundamentar dicho argumento, el demandado hizo referencia a distintas Opiniones de la Dirección Técnica Normativa del OSCE.

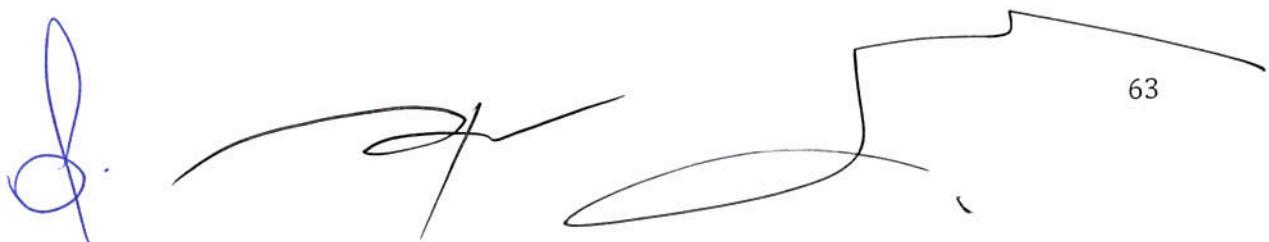
Que, sin embargo, si bien el Tribunal Arbitral coincide con lo establecido en las Opiniones citadas por Qali Warma, en los Considerandos 3.17 a 3.42 del presente Laudo, se ha determinado que no se presentó causal alguna de nulidad del Contrato, por lo que el contrato sí estaba vigente y, por ende, sus obligaciones sí eran exigibles.

3.106. Que, en ese sentido, el único fundamento de Qali Warma para exigir la devolución de las referidas sumas de dinero carece de sustento legal y, en consecuencia, también corresponde desestimar la Primera Pretensión Principal de la reconvención de Qali Warma.

DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO QUE EL ARRENDADOR PAGUE A LA ENTIDAD LA SUMA DE S/. 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 SOLES) POR CONCEPTO DE DAÑO MORAL COMO CONSECUENCIA DE HABERSE GENERADO UN MENOSCABO A LA LEGITIMIDAD DE LA ENTIDAD, RESPECTO DE LA PRESTACIÓN EJECUTADA EN EL CONTRATO, AL HABERSE DECLARADO NULO EL MISMO, Y COMO CONSECUENCIA DE ELLO, HABERSE PROPALADO EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN LA NOTICIA SOBRE EL SERVICIO DE ALQUILER DEL INMUEBLE, MAL INFORMANDO SOBRE LOS HECHOS ACONTECIDOS

Posición de Qali Warma

3.107. Que, de conformidad con lo establecido por los artículos 1151 y 1152 del Código Civil, en caso de incumplimiento parcial, tardío o



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

defectuoso, procede una indemnización por los daños que correspondan.

Que ello, en la medida de que precisamente de una situación de incumplimiento, se presenta la responsabilidad del actor imputable.

3.108. Que, asimismo, el artículo 1322 del Código Civil hace referencia a que el daño moral también es susceptible de resarcimiento.

3.109. Que el incumplimiento del arrendador de los requisitos establecidos por las Bases, ocasionó un severo perjuicio a la buena reputación con la que contaba Qali Warma, no sólo ante la opinión pública de forma general (ya que se hizo de conocimiento del público a través de la televisión y prensa escrita), sino, además, existe un perjuicio ocasionado por el hecho de que el inmueble no puede ser conducido por la Entidad. Se han entorpecido las labores de las áreas de la Entidad.

3.110. Que la responsabilidad del daño causado por el arrendador se configura al haber entregado documentos que no correspondían al uso que se requería y que en las bases era requisito indispensable, lo que imposibilitó que la Entidad haya podido dar al bien el fin que perseguía.

Que se invirtió en el alquiler del inmueble así como en la remodelación para la habilitación de las oficinas; sin embargo, no se logró su finalidad por el negligente y dañoso accionar del demandante.

3.111. Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 1332 del Código Civil, el Tribunal Arbitral deberá tener en cuenta el severo perjuicio que el demandante ha ocasionado en el prestigio y la reputación de Qali Warma.

Posición de señor Castagnola



64

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

3.112. Que no resulta fundado que el demandado pretenda el pago de una indemnización equivalente a S/.100,000.00 por concepto de daño moral, ya que los daños a su imagen han sido de su exclusiva responsabilidad, puesto que es Qali Warma la que, injustificadamente, decidió declarar la nulidad del Contrato.

Posición del Tribunal Arbitral

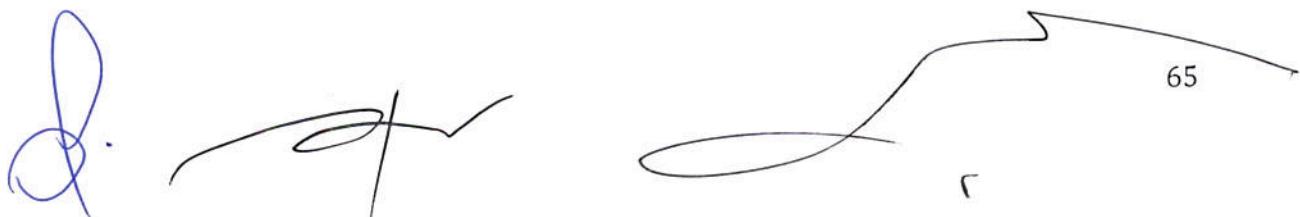
3.113. Que, como hemos visto de la reseña de la posición de las partes, Qali Warma sostiene que el incumplimiento del arrendador de los requisitos establecidos por las Bases, ocasionó un severo perjuicio a la buena reputación con la que contaba Qali Warma.

3.114. Que, sin embargo, conforme se ha analizado en los Considerandos 3.17 a 3.30 del presente Laudo, no existió incumplimiento alguno por parte del señor Castagnola en torno a lo establecido en las Bases ni en el Contrato.

Que, en efecto, Qali Warma no ha acreditado que realmente haya existido una trasgresión al Principio de Presunción de Veracidad.

3.115. Que, en ese sentido, el único fundamento de Qali Warma para exigir la indemnización por daño moral carece de sustento legal y, en consecuencia, también corresponde desestimar la Tercera Pretensión Principal de la reconvención de Qali Warma.

EN CASO LA TERCERA PRETENSIÓN ORIGINARIA SEA ESTIMADA, DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO ORDENAR AL ARRENDADOR QUE PAGUE A LA ENTIDAD LOS INTERESES LEGALES CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE EMITIDA LA RESOLUCIÓN DIRECTORAL EJECUTIVA N° 964-2014-MIDIS/PNAEQW, DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2014, QUE DETERMINÓ LA



A series of handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom left. To the right, there is a large, stylized signature, followed by the page number "65" in a smaller, handwritten font.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

NULIDAD DEL CONTRATO, LOS CUALES SE DEVENGAN HASTA EL PAGO EFECTIVO DE LO SOLICITADO

Posición de Qali Warma

- 3.116. Que se debe tener en cuenta lo señalado en los artículos 1242 y siguientes del Código Civil.
- 3.117. Que, asimismo, el artículo 1324 del referido Código, establece que las obligaciones de dar suma de dinero devengan interés legal.
- 3.118. Que, en ese sentido, se solicita el pago de los intereses legales contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo establecido hasta la fecha en que se procedió a la aplicación de la penalidad por retraso en la prestación.

Posición del señor Castagnola

- 3.119. Que es de entera responsabilidad de Qali Warma los daños a su imagen propalados por los medios de comunicación, puesto que es dicha Entidad la que, sin justificación legal, decidió declarar la nulidad de oficio del Contrato por la causal de falta de presunción de veracidad.
- 3.120. Que la Entidad tampoco sustenta de modo alguno el monto reclamado.

Posición del Tribunal Arbitral

- 3.121. Que, como sabemos, las pretensiones accesorias deben guardar estricta dependencia de la pretensión principal.

Que, por consiguiente, si se ampara la pretensión principal, ocurre lo propio con la accesoria; o, en sentido contrario, si se desestima la



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

pretensión señalada como principal, también serán rechazadas las pretensiones determinadas como accesorias.

Que, en el presente caso, se ha desestimado la Tercera Pretensión Principal de Qali Warma, por lo que también corresponde desestimar su Primera Pretensión Accesoria.

DETERMINAR A QUIÉN Y EN QUÉ PROPORCIÓN CORRESPONDE EL PAGO DE LOS COSTOS ARBITRALES.

Posición del Tribunal Arbitral

3.122. Que, en cuanto a los costos del arbitraje, el artículo 70 del Decreto Legislativo n.º 1071, dispone que el árbitro 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 prorrato es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.

Que los costos incluyen (i) los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral; (ii) los honorarios y gastos del secretario; (iii) los gastos administrativos de la Secretaría Arbitral; (iv) los honorarios y gastos de los peritos o de cualquier otra asistencia requerida por el tribunal arbitral; (v) los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje; (vi) los demás gastos razonables originados en las actuaciones arbitrales.

3.123. Que atendiendo a la inexistencia de pacto entre las partes y considerando el resultado o sentido de este laudo, y, en razón a que el Tribunal Arbitral considera el comportamiento procesal de las partes, a efectos de regular el pago de tales conceptos, se estima razonable:

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

- (i) Que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar; y
- (ii) Que Qali Warma asuma el 60% de los honorarios del Tribunal y gastos administrativos.

3.124. Que, sobre el particular, corresponde tener presente que, mediante Liquidación de Gastos Arbitrales, de fecha 1 de agosto de 2014, se establecieron los siguientes montos:

Gastos arbitrales del señor Castagnola:

S/.14,997.15 netos por cada árbitro
S/.11,845,66 incluido I.G.V. para la Secretaría del SNA-OSCE

Gastos arbitrales de Qali Warma:

S/.5,749.65 netos por cada árbitro
S/.5,254.12 incluido I.G.V. para la Secretaría del SNA-OSCE

Que cada parte pagó la parte que le correspondía de los honorarios arbitrales y gastos administrativos.

3.125. Que, en ese sentido, los honorarios arbitrales asumidos por las partes ascienden a un total de S/.62,240.40³⁵ netos y los gastos administrativos asumidos por las partes ascienden a un total de S/.17,099.78 incluido el I.G.V.

Que, teniendo en cuenta lo ordenado por el Tribunal Arbitral, en el numeral (ii) del Considerando 3.123 del presente Laudo, correspondería

³⁵ S/.20,746.80 por cada árbitro.

Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

que Qali Warma asuma el 60% de los montos detallados en el párrafo anterior; a saber:

S/.37,344.24 netos por concepto de honorarios arbitrales.

S/.10,259.87 incluido I.G.V. por concepto de gastos administrativos.

Que, sin embargo, a dichos montos se le debe descontar lo ya pagado por Qali Warma en razón de la Liquidación de Gastos Arbitrales, de fecha 1 de agosto de 2014.

Que, dentro de tal orden de ideas, corresponderá que Qali Warma pague a favor del señor Castagnola los siguientes montos:

S/.20,095.29³⁶ netos por concepto de honorarios arbitrales.

S/.5,005.75³⁷ incluido I.G.V. por concepto de gastos administrativos.

En consecuencia, el Tribunal Arbitral **LAUDA**:

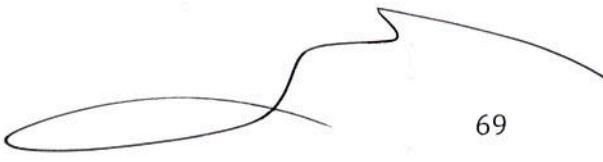
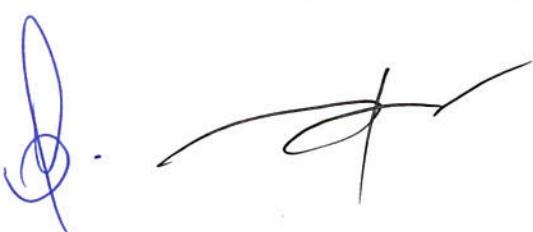
PRIMERO: Declarar **FUNDADA** la Primera Pretensión Principal del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín y, en consecuencia, se deja sin efecto la Resolución de Dirección Ejecutiva n.º 964-2014-MIDIS/PNAEQW.

SEGUNDO: Declarar **FUNDADA** la Segunda Pretensión Principal del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín y, en consecuencia, se deja sin efecto la solicitud de restitución efectuada por el Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma efectuado mediante Carta n.º 016-2014-MIDIS/PNAEQW-UA.

TERCERO: Declarar **FUNDADA** la Tercera Pretensión Principal del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín y, en consecuencia, declarar la resolución del

³⁶ El resultado de S/.37,344.24 menos S/.17,248.95 (es decir, S/.5,749.65 por cada árbitro).

³⁷ El resultado de S/.10,259.87 menos S/.5,254.12



Tribunal Arbitral:

Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

Contrato n.º 057-2013-MIDIS/PNAEQW.

CUARTO: Declarar **FUNDADA** —en parte— la Cuarta Pretensión Principal del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín y, en consecuencia, se ordena al Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma que:

- (i) Pague a favor del señor Castagnola la suma de US\$32,000.00, por concepto de renta correspondiente a los meses de enero y febrero de 2014.
- (ii) Pague a favor del señor Castagnola la suma de US\$96,000.00, por concepto de lucro cesante correspondiente a nueve meses (marzo a noviembre de 2014) de renta dejada de percibir.

QUINTO: Declarar **IMPROCEDENTE** la Primera Pretensión Accesoria de la Cuarta Pretensión Principal del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín.

SEXTO: Declarar **INFUNDADA** la Primera Pretensión Principal de la reconvención.

SÉPTIMO: Declarar **INFUNDADA** la Tercera Pretensión Principal de la reconvención.

OCTAVO: Declarar **INFUNDADA** la Primera Pretensión de la Tercera Pretensión Principal de la reconvención.

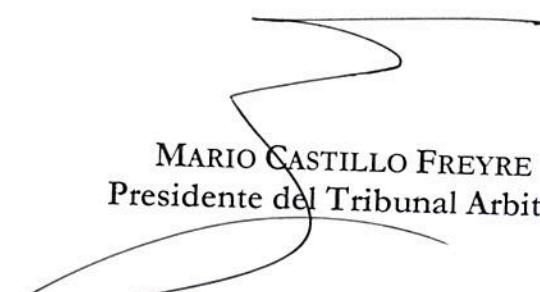
NOVENO: En cuanto a los costos arbitrales, se ordena:

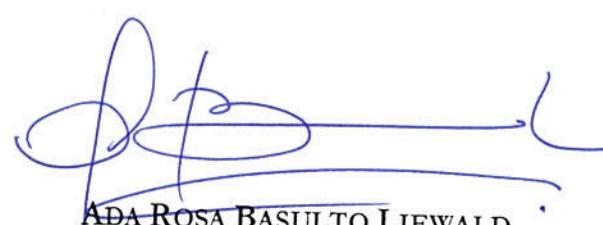
- (i) Que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar; y
- (ii) Que Qali Warma asuma el 60% de los honorarios del Tribunal y

Tribunal Arbitral:

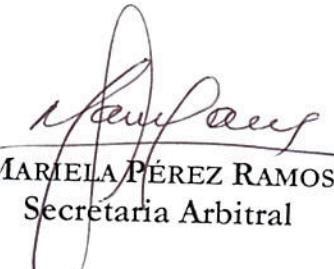
Mario Castillo Freyre (Presidente)
Ada Rosa Basulto Liewald
Víctor Huayama Castillo

gastos administrativos y, en consecuencia, corresponde que el Programa Nacional de Alimentación Escolar Qali Warma pague a favor del señor Tito Rómulo Castagnola Seguín S/.20,095.29 netos por concepto de honorarios arbitrales y S/.5,005.75 incluido I.G.V. por concepto de gastos administrativos.


MARIO CASTILLO FREYRE
Presidente del Tribunal Arbitral


ADA ROSA BASULTO LIEWALD
Árbitro


VÍCTOR HUAYAMA CASTILLO
Árbitro


MARIELA PÉREZ RAMOS
Secretaria Arbitral