LAUDO ARBITRAL

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO DICTADO EN EL ARBITRAJE SEGUIDO POR EL ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN ESTRCUTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, CONTRA CONSORCIO GUILLEN CALISAYA; SOBRE DEVOLUCION DE GARANTÍA, ANTE EL ARBITRO ÚNICO ABOGADO LUIS ALBERTO ANGULO BUDGE (EXPEDIENTE N° S159-2018/SNA).

Resolución N° 9

Lima, 21 de septiembre de 2021

Contenido

I.- Convenio Arbitral
II.- Designación del Árbitro Único
III.- Audiencia de Instalación
IV.- Pretensiones de las partes
Demanda de OSITRAN y medios probatorios
Contestación de la demanda por EL CONSOCIO y medios probatorios
V.- Saneamiento, Conciliación, Fijación de puntos controvertidos y Saneamiento probatorio.
VI.- Alegatos escritos e Informes Orales
VII.- Plazo para Laudar
VIII.- Considerandos
A) Arrendamiento
B) Controversia
C) Acuerdo de las partes
D) Marco Legal
E) Garantía
F) Desocupación y devolución
G) Análisis de la prueba
H) Terminación del contrato
IX.- Costas
Fallo

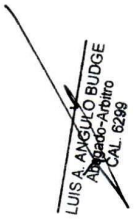
LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

VISTOS

I.- CONVENIO ARBITRAL

1.1. Con fecha 2 de abril de 2018, EL ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN ESTRCUTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN (en adelante OSITRAN) y el CONSORCIO GUILLEN CALISAYA, (en adelante EL CONSORCIO) suscribieron: (1) El contrato de Arrendamiento N°068-2011, de fecha 1 de diciembre de 2011, para el “SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL”, derivado de la CONCURSO PUBLICO N° 004-2011-OSITRAN; convocada por OSITRAN. (2) El Adenda N° 1, de fecha 28 de septiembre de

2012, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2013. (3) El Adenda N° 2, de fecha 26 de diciembre de 2013, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2014. (4) El Adenda N° 3, de fecha 15 de diciembre de 2014, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2015. (5) El Adenda N° 4, de fecha 4 de agosto de 2015, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2016; modificado con fecha 17 de diciembre de 2016. (6) El Adenda N° 5, de fecha 7 de diciembre de 2916, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2017 y se modifica el monto contractual máximo y se estable el procedimiento de devolución de la garantía. Actos que en conjunto se le denomina en adelante EL CONTRATO.



1.2. En la Cláusula décimo cuarta de EL CONTRATO, bajo el epígrafe "(…) Solución de Controversias" se estipuló que "Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar arbitraje administrativo a fin de resolver las controversias que se presenten durante la etapa de ejecución contractual dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 144°, 170°, 175° y 177° del Reglamento o, en su defecto, en el artículo 52° de la Ley. Facultativamente, cualquiera de las partes podrá someter a conciliación la referida controversia, sin perjuicio de recurrir al arbitraje en caso no se llegue a un acuerdo entre ambas, según lo señalado en el artículo 214° del Reglamento dela Ley de Contrataciones del Estado. A falta de acuerdo en la designación del árbitro único, o ante la rebeldía de una de las partes en cumplir con dicha designación, la misma será efectuada por el OSCE, conforme a las disposiciones administrativas de su Reglamento. El arbitraje estará bajo la organización y administración de los órganos del Sistema Nacional de Conciliación y Arbitraje del OSCE y de acuerdo con su Reglamento. Facultativamente, cualquiera de las partes podrá someter a conciliación la referida controversia, sin perjuicio de recurrir al arbitraje en caso no se llegue a un acuerdo entre, según lo señalado en el artículo 214° del Reglamento dela Ley de Contrataciones del Estado. El Laudo arbitral emitido es vinculante para las partes y pondrá fin al procedimiento en forma definitiva, siendo inapelable ante el Poder Judicial o ante cualquier instancia Administrativa. El Laudo arbitral emitido

es definitivo e inapelable, tiene el valor de cosa juzgada y se ejecuta como una sentencia (…)".

II.- DESIGNACIÓN DE ÁRBITRO UNICO

2.1. Mediante Resolución N° 92-2019-OSCE/DAR, de fecha 7 de junio de 2019, se designó como Árbitro Único a quien expide este Laudo, abogado Luis Alberto Angulo Budge.

2.2. De acuerdo a lo dispuesto por el numeral 8.3 de la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD([1]) (en adelante LA DIRECTIVA), el arbitraje se inicia con la demanda, por lo que la fecha de inicio del presente arbitraje es el 14 de septiembre de 2018.

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

III.- AUDIENCIA DE INSTALACIÓN

3.1. Mediante Audiencia de Instalación del Árbitro Único (Expediente **N°** S-159-2018/SNA-OSCE), de fecha 30 de octubre de 2019, el Árbitro Único se ratificó en la aceptación del cargo y los representantes de LA CONTRATISTA, abogados Ruth Elena Yupanqui Torres, Ana del Rosario Astudillo Hurtado y Luis Leonardo Llanos Orozco; y de la ENTIDAD, Sra. Dora Marta Guillen Calisaya y abogado Hugo Alberto Palomino Sánchez; quienes manifestaron su aprobación con el procedimiento de designación del Árbitro Único y expresaron que no conocían causal de recusación contra el mismo.

3.2. En el Acta de Instalación se estableció que, en virtud del convenio arbitral contenido en la Cláusula décimo cuarta de EL CONTRATO, y en aplicación del artículo 216 del Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 184-2008-EF, el arbitraje es Institucional, Nacional y de derecho y que se regirá, por LA DIRECTIVA([2]) y "…por la Ley de Contrataciones del Estado, aprobada mediante

[1] Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo de OSCE, aprobada mediante Resolución N° 275-2016-OSCE/PRE de fecha 22 de junio de 2016.

[2] Por lo no regulado por LA DIRECTIVA, el arbitraje se regirá por el Decreto Legislativo N° 1971, que norma el Arbitraje, modificado por la Ley N° 29873.

Decreto Legislativo N° 1017 (en adelante LCE) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 184-2008-EF (en adelante RLCE).

IV.- PRETENSIONES DE LAS PARTES

4.1. DEMANDA DE OSITRAN Y MEDIOS PROBATORIOS

4.1.1. Mediante escrito de fecha 14 de septiembre de 2018, OSITRAN requiere que: A. Que el Arbitro Único ordene a EL CONSORCIO la devolución del integro de la garantía entregada por OSITRAN a ELCONSORCIO, en virtud de lo establecido en EL CONTRATO y los términos de referencia. B. Que el Arbitro Único ordene a EL CONSORCIO el pago de los intereses legales, por la no devolución de la garantía según lo establecido en EL CONTRATO. El monto de los intereses legales será calculado en la etapa correspondiente dentro del arbitraje. C. Que en caso la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía no sea el 25 de febrero de 2018, el Árbitro Único determine la misma, para computar los intereses legales correspondientes. D. Que el Arbitro Único ordene la terminación de EL CONTRATO, según lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO o, establezca las acciones a seguir para tales efectos. E. Que el Árbitro Único ordene a EL CONSORCIO reembolsar a OSITRAM los costos, costas y gastos en que incurrieron en el presente arbitraje.

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Arbitro
CAL. 6299

4.1.2. Al exponer los hechos, OSITRAN hace referencia a los actos que comprenden EL CONTRATO; señalando que "(…) El objeto de este contrato era el Servicio de Alquiles de Local de OSITRAN ubicado en la Av. República de Panamá 3659-9663, en el distrito de San Isidro (…)", que "(…) el plazo contractual del Contrato era de doce (12) meses contados a partir del 01 de enero hasta el 32 de diciembre de 2012, con un período forzoso para el Consorcio de dos (02) años adicionales (…)". En armonía con lo señalado el plazo contractual se fue prorrogando mediante Adendas hasta el 31 de diciembre de 2017.

4.1.3. Haciendo particular referencia al Adenda 05, señala OSITRAN "(…) se acordó el procedimiento de la devolución dela Garantía entregada por ORITRAN al Consorcio, materia del presente arbitraje (…)".

4.1.4. Señala OSITRAN que "(…) El 30 de diciembre de 2017, un día antes de la culminación del Contrato, según la Adenda N° 5, OSITRAN y el Consorcio suscribieron el documento denominado Recepción de entre Llaves del Inmueble, mediante el cual, en dicha fecha, se hizo efectiva la entrega de las llaves del inmueble al representante legal del Consorcio. Por ende, a partir de dicha fecha la posesión y disposición de dicho predio pasó a manos del Consorcio (…)".

4.1.5. Después de mencionar comunicaciones enviadas al CONSORCIO, en los días 25, 26 y 29 de enero de 2018, anexa (A-16) la carta notarial de 29 de enero de 2018, a través la cual EL CONSORCIO "(…) alega que la devolución de la garantía no procede por cuanto aún no se ha producido ninguna entrega formal del inmueble materia del arrendamiento, a pesar de haberse llevado a cabo la entrega de las llaves el 30 de diciembre de 2017 (…)".

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

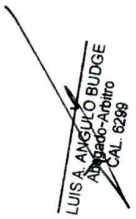
4.1.6. Hace referencia OSITRAN a un Acta de Verificación del Estado de Conservación y Funcionamiento del inmueble arrendado "(…) sin firma de los representantes del Consorcio (…)", remitida por Carta Notarial N° 006-2018-GA-ISITRAN, de fecha 9 de febrero de 2018; afirmando que "(…) en esta comunicación OSITRAN comunicó el pago de los últimos servicios, dando cumplimiento con lo establecido en la adenda N° 5 (…)".

4.1.7. Igual refiere OSITRAN a un Acta de Recepción del Inmueble elaborado por EL CONSORCIO "(…) sin la firma de los representantes de OSITRAN (…)", adjunta a la carta notarial N° 419 de fecha 15 de febrero de 2018 (..)".

4.1.8. A continuación, OSITRAN hace referencia a una serie de cartas notariales, remitidas en marzo 2018, en la que consta la certificación notarial que "(…) el Consorcio ya no domiciliaba en las direcciones consignadas en dichas Cartas Notariales (…)"; remitidas luego por correo electrónico de fecha 14 de mayo de 2018, "(…) las mismas que fueron respondidas por el Consorcio a través de la Carta Notarial N°98978 (…)".

4.1.9. En las cartas notariales referidas en el párrafo anterior, precisamente en la N° 012-2018-GA-OSITRAN de fecha 2 de marzo de 2018, se comunica a EL CONSORCIO "(…) que, con fecha 24 de febrero de 2018, venció el plazo para que su representada cumpla con efectuar la devolución del monto de la garantía otorgada por OSITRAN en virtud a lo establecido en el Contrato (…)".

4.1.10. Afirma OSITRAN que con fecha 23 de julio de 2018, inició la Conciliación ante el Centro de Conciliación del Ministerio de justicia y Derechos Humanos, respecto a las cual los representantes de EL CONSOCIO no asistieron a ninguna de las dos audiencias convocadas.



4.1.11. OSITRAN fundamenta legalmente su demanda en EL CONTRATO y en los Términos de Referencia en los temas: a) Inicio y Culminación de la prestación; b) Plazos de prestación del servicio; c) Garantía.

4.1.12. **Medios probatorios presentados por OSITRAN**

4.1.12.1. En calidad de medios probatorios, OSITRAN ofreció las pruebas señaladas en el apartado VI, titulado "LISTADO DE MEDIOS PROBATORIOS Y ANEXOS", de su escrito de demanda.

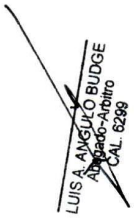
4.2. CONTESTACION DE LA DEMANDA POR PARTE DE EL CONSORCIO Y MEDIOS PROBATORIOS

4.2.1. Mediante escrito de fecha 31 de octubre de 2018, EL CONSORCIO contestó a la demanda, solicitando que se le declare "(…) infundada con expresa condena de costas y costos (…)".

4.2.2. Afirma EL CONSORCIO que "(…) personal de OSITRAN encargado de llevar adelante la devolución del local, en todo momento se negaron a detallar el estado en el cual devolvían el local, con el solo animo de desconocer la grave situación en la que entregan el inmueble, donde su personal procedió a llevarse todo lo que han podido, como son puertas, cables, interruptores, techos, alfombras,

servicios higiénicos y que demás constan en la documentación que se adjunta por nuestra parte como medios probatorios (…)".

4.2.3. Continúa EL CONSORCIO aduciendo que "(…) la garantía cubre los daños del inmueble a su devolución, los mismos que se llevan adelante a la entrega del bien y estando a que los gastos llevados adelante, deben ser deducidos de la GARANTIA, por lo que no nos encontramos obligados a efectuar la devolución del íntegro del monto recibido (…)", para lo cual glosa en texto de la cláusula quinta del Adenda N° 5.



4.2.4. Resume el CONSORCIO y continúa afirmando:

4.2.4.1 "(…) con la demandante nos hemos cursado diferentes cartas Notariales, en la que no hemos podido llegar un punto de conciliación (…)".

4.2.4.2 "(…) hemos cumplido con enviarles las fotografías y constatación Notarial del inmueble, empero no se ha apersonado a fin de llegar a un acuerdo y es por este hecho que se ha dilatado el tiempo (…)".

4.2.4.3 "(…) a fin de acreditar los daños a nuestros Edificio nos hemos visto obligados a contratar los servicios de un Notario, quien ha certificado los daños (…)".

4.2.4.4 "(…) hemos contratado personal especializado a fin de constatar todos los daños del inmueble, piso por piso habiendo evacuado dicho informe acompañado de fotografías (…)".

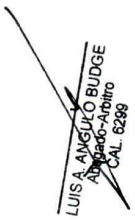
4.2.4.5 "(…) El personal de OSITRAN ha solicitado a su personal verificar el informe de los profesionales contratados, y han admitido los daños, pero nunca se acercaron para cuantificar los mismos (…)".

4.2.4.6 "(…) igualmente nos hemos visto precisados a tomar fotografías, en las que aparece el personal de OSITRAN, y efectuado la filmación respectiva, obrando en autos toda esta documentación (…)".

4.2.4.7 "(…) los gastos efectuados para la reparación del Inmueble, se encuentran debidamente acreditados con las boletas y facturas que se adjuntan como medios probatorios (…)".

4.2.4.8 "(…) que a mayor abundamiento debo señalar que OSITRAN se retiró sin abonar los servicios. (…)".

4.2.4.9 "(…) nos hemos visto obligados a contratar personal para que se encargue de las refacciones del Inmueble, lo que nos ha significado un gasto de S/. 32,000.00 y todos estos gastos, como los de los profesionales contratados para verificar los daños, deben ser cubiertos por OSITRAN (…)".



4.2.5. **Medios probatorios presentados por EL CONSOCIO**

.

4.2.8.1. En calidad de medios probatorios, EL CONSOCIO ofreció las pruebas documentales señaladas en el epígrafe II titulado "MEDIOS PROBATORIOS" de su escrito de Contestación a la Demanda.

V.- SANIAMIENTO. CONCILIACIÓN, FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y SANEAMIENTO PROBATORIO.

5.1. Estando a las limitaciones propias de la declaratoria de Estado de Emergencia se estimó conveniente que mediante Resolución N° 05 de fecha 5 de enero de 2021, se reguló lo relacionado a la conciliación, fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio.

5.2.1. Saneamiento. - No habiendo las partes formulado oposición al arbitraje, objeciones a su competencia o cualquier otro aspecto que tenga por objeto impedir la continuación de las actuaciones arbitrajes, se declaró saneado el presente arbitraje.

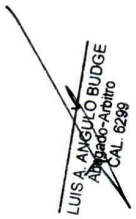
5.2.2. Conciliación. – Hasta el momento en que el arbitraje se encontraba las partes no habían manifestado su voluntad de conciliación, por lo que se dispuso continuar con el trámite del arbitraje, sin perjuicio de que dicha posibilidad queda siempre abierta hasta antes del cierre de instrucción.

5.2.2. Fijación del Puntos Controvertidos:

5.2.2.1. Primer punto controvertido. – Determinar si corresponde o no, que el árbitro único ordene a EL CONSORCIO la devolución del íntegro de la garantía entregada por OSITRAN a dicha parte, en virtud de los establecido en EL CONTRATO.

5.2.2.2. Segundo punto controvertido. – Determina si corresponde o no, que el árbitro único ordene a EL CONSORCIO, el pago de los intereses legales por la no devolución de la garantía según lo establecido en EL COTRATO.

5.2.2.3. Tercero punto controvertido. - Determina si corresponde o no, que el árbitro único establezca la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía el 25 de febrero de 2018, o, si, por el contrario, corresponde o no al árbitro único establecer la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía.



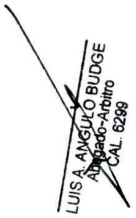
5.2.2.4. Cuarto punto controvertido. - Determina si corresponde o no, que el árbitro único ordene la terminación de EL CONTRATO, según lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, o, si, por el contrario, corresponde o no al árbitro único establecer las acciones a seguir para tales efectos (terminación de EL CONTRATO)

5.2.2.5. Quinto punto controvertido. - Determina si corresponde o no, que el árbitro único condene a EL CONSORCIO a la asunción de la totalidad de los costos y costas arbitrales y su reembolso a OSITRAN, o, si, por el contrario, determinar a qué parte corresponde condenar a la asunción de los gastos del arbitraje, en qué proporción.

5.2.3. El Árbitro Único se reservó el derecho de analizar y, en su caso, resolver, los puntos controvertidos no necesariamente en el orden en el que han sido señalados en la resolución. El Arbitro Único podrá omitir, con expresión de razones, el pronunciamiento sobre algún punto controvertido, si ello careciera de objeto en razón del pronunciamiento sobre otro u otros puntos controvertidos con los que el omitido guarde relación. Los puntos controvertidos podrán ser reajustados o reformulados por el Arbitro Único si ello resultara, a su juicio, más conveniente para resolver las pretensiones planteadas por las partes, sin que el orden empleado o el ajuste, omisión o interpretación genere nulidad de ningún tipo, sin excederse de la materia y/o pretensión sometida a este arbitraje.

5.2.4. Saneamiento Probatorio. - El Árbitro Único, atendiendo a los puntos controvertidos señalados, consideró que deben ser admitidos todos los medios probatorios presentados por las partes en el recurso de demanda y en contestación a la demanda, respectivamente.

5.4.5. Exclusión de Audiencia de Pruebas. - Atendiendo que todos los medios probatorios eran de actuación inmediata, concretamente instrumentales, se declaró concluida la etapa probatoria y se otorgó a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles a fin de que presenten sus alegatos escritos y dentro de este mismo plazo soliciten fecha para informe oral si lo estiman conveniente.



5.4.6. El árbitro único declaró cerrada la etapa probatoria.

VI.- ALEGATOS ESCRITOS E INFORMES ORALES.

6.1. Alegatos escritos

6.1.1. En la misma Resolución N° 05 de fecha 5 de enero de 2021, se estimó por conveniente otorgar a las partes el plazo de cinco (5) días hábiles para que cumplan con presentar sus alegatos escritos, esto de conformidad con lo establecido en el numeral 8.3.22 de LA DIRECTIVA.

6.1.2. En su escrito con sumilla “ALEGATOS” presentado por OSITRAN con fecha 3 de marzo de 2021; reiteró los fundamentos de su contestación a la demanda.

6.1.3. En su escrito con sumilla “Presenta alegatos y otros” presentado por OSITRAN con fecha 4 de marzo de 2021, reiteró el petitorio y fundamentos de su recurso de demanda.

6.2. Informes orales

6.2.1. Mediante Resolución N° 8 de fecha 3 de agosto de 2021, se convocó a las partes a la realización de la Audiencia de informes Orales Finales para el martes 31 de agosto de 2021 a las 11:00 horas mediante la plataforma Google Hangouts

Meet; estableciéndose las reglas relativas a la realización de audiencias virtuales que las partes deberán observar.

6.2.2. Se dejó constancia en el Acta la inasistencia de representantes de EL CONSORCIO, pese a haber sido debida y oportunamente notificados con la Resolución No. 08 mediante Cédula de Notificación No. D003682-2021-OSCE-SPAR con fecha 16 de agosto de 2021, conforme obra en autos.

6.2.3. En representación de OSITRAN, se hicieron presentes los letrados Ruth Elena Yupanqui Torres identificada con Registro C.A.L. No. 32183, Luis Leonardo Llanos Orozco identificado con Registro C.A.L. No. 63335 y la letrada Ana Del Rosario Astudillo Hurtado identificada con Registro C.A.L. No. 58301; cuya representación fue acreditada mediante el escrito No. 20 con sumilla "Remitimos lista de participantes (…)" presentado por OSITRAN con fecha 20 de agosto de 2021, el cual se pone en conocimiento de su contraparte conjuntamente con la presente acta.

LUIS A. ANGULO BUDGE
Árbitro
CAL. 6299

VII.- PLAZO PARA LAUDAR.

7.1. Como consta del Acta de fecha 31 de agosto de 2021, levantada de la Audiencia de Informes Orales Finales, el Árbitro Único procede a declarar el cierre de la instrucción y proceder a fijar el plazo para laudar en veinte (20) días hábiles, el mismo que comenzará a computarse desde el día hábil siguiente de llevada a cabo la audiencia mencionada.

VIII.- CONSIDERANDO

A) Arrendamiento

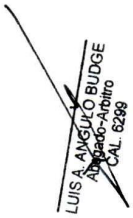
(1) En el marco de la LCE y de su RLCE, se entiende por arrendamiento el contrato por el cual EL CONSORCIO se obliga a ceder temporalmente a la OSITRAN el uso de un bien, de su propiedad, materia de EL CONTRATO a cambio de una renta convenida ([3])

[3] En concordancia con artículo 1666 del Código Civil: "El arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida".

(2) Terminado el plazo de ejecución del contrato -31 de diciembre de 2017, OSITRAN estaba obligada a "(…) devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario (…)" ([4]).

1° CONCLUSIÓN: Vencido plazo de ejecución del contrato de arrendamiento OSITRAN estaba obligada a desocupar y devolver el inmueble materia de EL CONTRATO.

(3) EL CONTRATO estuvo vigente desde 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2017. Y la posesión del inmueble por parte de OSITRAN hasta el 30 de diciembre de 2017.



(4) Los contratos de arrendamiento sujetos a la LCE, "(…) el plazo podrá ser hasta tres años, renovables (…) Las prórrogas sucesivas…deberán efectuarse observando las condiciones previstas en los contratos respectivos…([5]). EL CONTRATO fue prorrogado hasta en cinco oportunidades como consta de las adendas correspondientes.

2° CONCLUSIÓN: La vigencia del arrendamiento -por prorrogas- hasta el 31 de diciembre de 2017 estuvo ajustada a la Ley y a EL CONTRATO.

> Primer punto controvertido. – Determinar si corresponde o no, que el árbitro único ordene a EL CONSORCIO la devolución del íntegro de la garantía entregada por OSITRAN a dicha parte, en virtud de los establecido en EL CONTRATO.
>
> Segundo punto controvertido. – Determina si corresponde o no, que el árbitro único ordene a EL CONSORCIO, el pago de los intereses legales por la no devolución de la garantía según lo establecido en EL COTRATO.
>
> Tercero punto controvertido. - Determina si corresponde o no, que el árbitro único establezca la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía el 25 de febrero de 2018, o, si, por el contrario, corresponde o no al árbitro único establecer la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía.

B) Controversia

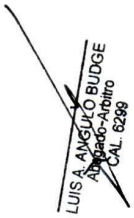
(5) En síntesis, la controversia se origina, por la no devolución por parte de EL CONSORCIO a OSITRAN, el 25 de febrero de 2018, de la totalidad del fondo de garantía (S/. 136,800.00), es decir a los (15) días calendarios luego de la devolución del inmueble,

[4] Numeral 10 del artículo. 1681 del Código Civil.
[5] Artículo 150, numeral 4 de la LCE.

que según OSITRAN se produce con el acto materia del documento denominado "Recepción de entrega Llaves del Inmueble" de fecha 30 de diciembre de 2017, momento en que EL CONSORCIO reasumió la posesión y disposición del inmueble arrendado.

C) Acuerdo de las partes

(6) Está demostrado contractualmente que OSITRAN entregó a EL CONSORCIO la suma de S/. 136,800.00 como garantía, la misma que una vez concluido el proceso de contratación debería ser devuelta, pero se puntualiza en EL CONTRATO "(…) solo al final de cumplido el contrato (…)".



(7) Igualmente las partes convienen expresamente que, para efectos de la devolución, el inmueble debe reunir las mismas, "(…) condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el uso ordinario (…)".

(8) En la cláusula quinta de la adenda 5 –contenida en EL CONTRATO-, las partes convienen en que garantía de S/. 136,800.00 será devuelta a OSITRAN sin intereses o rentas a la culminación de EL CONTRATO, una vez que EL CONSORCIO haya verificado el estado de conservación y funcionamiento del inmueble arrendado y recibido los recibos cancelados que correspondan al pago de servicios a cargo de OSITRAN.

(9) En ningún caso la devolución de la garantía de S/. 136,800.00 superará los quince (15) días calendarios luego de la devolución del inmueble.

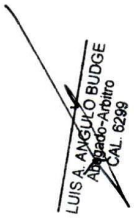
(10) Cualquier reparación que el inmueble requiera será atendida con cargo a dicha garantía.

(11) En caso que el monto de dicha garantía no sea devuelto por EL CONSORCIO en la fecha establecida, generará intereses legales a partir del día siguiente de la devolución del inmueble.

D) Marco legal

(12) OSITRAN ([6]), señala que no existe marco legal alguno que permita o autorice que EL CONSORCIO utilice, sin acuerdo alguno con OSITRAN- el monto de la garantía para la reparación de los daños originados por el propio arrendamiento. En lo no previsto en la LCE y su RLCE, son de aplicación supletoria las normas de derecho público y, sólo en ausencia de estas, las de derecho privado. ([7])

(13) En los contratos de arrendamiento, la obligación –principal -, del arrendador: 1) Entregar el bien con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos ([8]). 2) Entregado el bien, se presume –presunción de buen estado-, que se halla en estado de servir y con lo necesario para su uso ([9]).



(14) Accesoriamente, son obligaciones del arrendador: 1) Mantener al arrendatario en el uso del bien durante el contrato: conservándolo en buen estado para el fin del arrendamiento ([10]). 2) Realizar reparaciones salvo pacto distinto ([11]).

(15) Las obligaciones principales del arrendatario: 1) Recibir, cuidar y usar el bien de acuerdo al contrato; 2) Pagar puntualmente la renta; 3) Pagar puntualmente los servicios públicos y otras obligaciones ([12]); 4) Dar aviso de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre; 5) Permitir al arrendador inspecciones; 6) Efectuar reparaciones de acuerdo a lo convenido en el contrato; 7) No hacer uso imprudente del bien, ni contrario al orden público o a las buenas costumbres; 8) No introducir cambios ni mejoras en el bien sin autorización del arrendador; 9) No subarrendar, ni ceder el contrato, sin autorización del arrendador; 10) Devolver el bien de acuerdo al contrato; 11) Cumplir las demás obligaciones establecidas en el contrato. ([13])

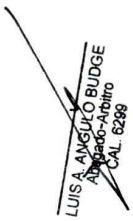
---

6 Carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018)
7 Artículo 5 de la LCE., en concordancia de la cláusula décimo tercera de EL CONTRATO.
8 Artículo 1678 del Código Civil. Clausula segunda del Contrato.
9 Artículo 1679 del Código Civil.
10 Inciso 1° Artículo 1680 del Código Civil.
11 Inciso 2° Artículo 1680 del Código Civil.
12 “pagos los tributos, arbitrios, servicios, cuota de mantenimiento y contribuciones”.
13 Artículo 1681 del Código Civil.

(16) Otras obligaciones son: 1) Reparaciones[14]; 2) Responsabilidad por pérdida o deterioro del bien[15]; 3) Responsabilidad por bien asegurado contra incendios[16]; 4) Responsabilidad en pluralidad de arrendatarios[17]; 5) Responsabilidad del arrendador que ocupa alguna parte del predio[18].

(17) En este marco legal es lo se fundamenta la garantía en los contratos de arrendamiento y la finalidad de la misma.

3° CONCLUSION. - El marco legal del contrato de arredramiento y dentro de él la naturaleza, función y ejecución de la garantía se encuentra en EL CONTRATO, LCE, RLCE y en forma supletoria en las normas correspondientes del Código Civil.



E) Garantía

(18) En los contratos de arrendamiento de inmuebles no se constituirán garantías de fiel cumplimiento ([19]); la garantía en estos contratos estará constituida por un fondo que entregará –es este caso OSITRAN a EL CONSORCIO-, de acuerdo a los términos previstos en EL CONTRATO.([20])

(19) Las garantías se establecen para asegurar que el inmueble será devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido[21].

(20) De lo que se deduce que a la garantía no se le puede dar otro destino diferente al señalado en el contrato y en la Ley, y es por ello que normalmente en los contratos de arrendamiento se señala expresamente que el fondo dado en garantía no puede ser aplicado al pago de la renta.

4° Conclusión. - En los contratos de arrendamiento la garantía asegura que el inmueble será devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido.

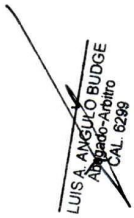
---

14 Artículo 1682 del Código Civil.
15 Artículo 1683 del Código Civil.
16 Artículo 1684 del Código Civil.
17 Artículo 1685 del Código Civil.
18 Artículo 1686 del Código Civil.
19 Artículo 161, numeral 5 del RLCE.
20 Artículo 163 del RLCE.
21 el inmueble debe reunir las mismas, "(…) condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el uso ordinario (…)".

F) Desocupación y devolución

(21) No debe confundirse devolución con desocupación. El acta suscrita el 30 de diciembre de 2017 sólo confirma la desocupación de inmueble, no la devolución, pues en la misma acta se deja constancia que falta verificar las condiciones en que se encuentra el inmueble. En el arrendamiento, el inmueble debe ser devuelto formalmente, totalmente desocupado en las condiciones establecidas en el contrato; lo que debe constar en el acta correspondiente.

(22) La fórmula contractual contenida en la frase "condiciones establecidas en el contrato", debe interpretarse: (1) condiciones en la que fue recibido, (2) sin más deterioro que el uso ordinario, (3) vacío, limpio y pintado, (4) con sus instalaciones y servicios en buen estado de conservación y funcionamiento, (5) salvo su desgaste por el uso normal (6) obligación de reponer al estado en que se recibió, (6) reparar lo que estuviera dañados y (7) a eliminar las alteraciones o transformaciones internas y externas.



5° CONCLUSIÓN. - El acto que encierra el documento denominado "Recepción de entre Llaves del Inmueble", no es una devolución formal del inmueble arrendado, es sólo una constancia de desocupación, donde incluso OSITRAN señala que aún quedan algunos bienes de su propiedad por retirar.

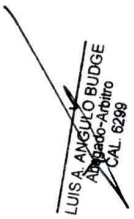
G) Análisis de las pruebas

(23) El acta suscrita el 30 de diciembre de 2017, se deja constancia que las partes se comprometen a realizar con posterioridad y previa coordinación la entrega formal y detallada del inmueble con el acta correspondiente.

(24) Por carta notarial de 29 de enero de 2018, EL CONSORCIO pone en conocimiento de OSITRAN que la no devolución formal del inmueble y las urgentes reparaciones y saneamiento del mismo, le acarrea perjuicios económicos. Que en dicha situación no es posible la devolución de la garantía, pues con cargo a ella hay que atender las reparaciones que el inmueble arrendado requiere.

(25) En el expediente figura, aparentemente anexa a la carta notarial mencionada, el documento denominado “Acta de Recepción de Inmueble”, fechado 31 de enero 2018, en el consta las condiciones en que según EL CONSORCIO recibió el inmueble el 29 de diciembre de 2017. Documento que lleva anexo un conjunto de fotografías de diferentes ambientes del inmueble arrendado donde se aprecia que, -éste-, no reúne las “condiciones establecidas en el contrato”, fórmula contractual descrita anteriormente.

(26) Es preciso indicar que algunas fotografías de las señaladas en el párrafo anterior, se encuentran certificadas notarialmente.



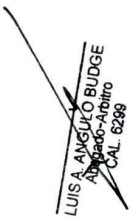
(27) Sobre este documento denominado “Acta de Recepción de Inmueble”, OSITRAN, sólo observa que no se encuentra suscrito por su representante. Por carta N° 059-2018-JLCP.GA.OSITRAN, de fecha 29 de enero, suscrita por el señor Percy Fernando Toledo Albaiza, OSITRAN se compromete a constituirse “(…) en la dirección indicada ([22]) en el primer párrafo, el día 31 de enero de 2018, a las 10:00 horas habiendo sido designado para la descripción detallada de las condiciones de entrega de mencionado inmueble y se designa al Sr. Flavio Morán Cárdenas en representación de nuestra empresa (…)”. Por carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018) OSITRAN confirma que la citada reunión se llevó a cabo quedando registrado en video, lo que no dice es por qué su representante no suscribió documento alguno.

(28) Estando a lo dispuesto por las normas señaladas anteriormente y a las pruebas valorizadas, no es posible aceptar la afirmación que hace OSITRAN en su carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018) “(…) que los documentos que forman parte del contrato y sus adendas –los cuales fungen de fuentes de obligaciones de las partes – no se establece una formalidad especial para la devolución del inmueble, siendo que los contratos de arrendamiento, la formalidad para la entrega del inmueble por el propietario y su devolución por el arrendatario, se formaliza mediante la entrega de llaves del inmueble, toda vez que a partir de este acto, tanto el arrendatario –al inicio de arrendamiento-, como el propietario – al finalizar el arrendamiento, quedan posesión y disposición del inmueble(…)”.

[22] Avenida República de Panamá N° 3659-3663, San Isidro, Lima.

6° CONCLUSIÓN. – No ha existido voluntad por parte de los representantes de OSITRAN de llegar a la devolución formal de inmueble materia de EL CONTRATO.

(29) Igualmente, en el expediente figura, aparentemente anexa a la carta notarial, de EL CONSORCIO, de 29 de enero de 2018, un documento "Informe Técnico del Estado del Edificio", ubicado en la Avenida República de Panamá N° 3659-3663, urbanización El Palomar, San Isidro, Lima de propiedad del Consorcio Calisaya; que es el inmueble objeto de arrendamiento materia de EL CONTRATO.



(30) Informe Técnico –que no observa OSITRAN-, elaborado por Arquitecto e ingenieros, perfectamente identificados, que lo suscriben; en el que certifican el estado en que se encontraba el inmueble objeto de arrendamiento materia de EL CONTRATO y las medidas recomendadas para llevar adelante las reparaciones necesarias.

(31) Igual figura en el expediente, un documento denominado "Liquidación de gastos de arreglo de edificio de San Isidro - Avenida República de Panamá N° 3659-3663" –que no observa OSITRAN-, donde se relacionan todos los gastos hechos en la reparación de los daños que sufría el inmueble citado al ser devuelto en diciembre 2017. Gastos que hacienden a un total de S/. 115, 429.37.

(32) "Liquidación de gastos de arreglo de edificio de San Isidro - Avenida República de Panamá N° 3659-3663" antes referida, se encuentra documentada con boletas y facturas, alguna de las que ha sido observadas por OSITRAN, no en cuanto a su valor contable, sino a detalles de fecha e identidad del receptor de los bienes.

(33) Importa señalar, que las observaciones que se hacen con relación a fechas, se incide en acotar que en el momento de la emisión de alguna boletas o facturas en inmueble se encontraba nuevamente arrendado, pero es igualmente importa observar que en comunicaciones de la entidad que –posteriormente-, había adquirido la posesión –por arrendamiento-, se hace referencia a bienes que se han ido incorporando al inmueble cuyo defecto se origina durante la ejecución de EL CONTRATO.

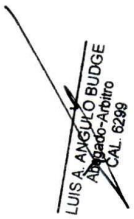
7° CONCLUSIÓN. – EL CONSORCIO, a pesar de no existir aún una devolución formal de inmueble materia de EL CONTRATO, se ha visto obligado usar –de

acuerdo a ley-, la garantía para procurar que dicho inmueble reúna la condiciones en que fue entregado a OSITRAN.

H) Terminación del contrato

> Cuarto punto controvertido. - Determinar si corresponde o no, que el árbitro único ordene la terminación de EL CONTRATO, según lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO, o, si, por el contrario, corresponde o no al árbitro único establecer las acciones a seguir para tales efectos (terminación de EL CONTRATO)

(34) Esta pretensión obliga a distinguir entre (1) el "proceso contratación"; (2) de la etapa de "ejecución del contrato" -ejecución de las prestaciones contractuales-, este último es el que corre desde la suscripción de EL CONTRATO (diciembre 2011) hasta cumplido el plazo (diciembre de 2017), en este caso, del arrendamiento previsto en EL CONTRATO.



(35) El "proceso de contratación" es más amplio, comprende tanto (1) el proceso de selección; como (2) el proceso de ejecución contractual. Este "proceso de contratación" concluye con la aprobación de la "liquidación" y el cierre del expediente contractual, que se denomina "culminación de la ejecución contractual"[23].

8° CONCLUSIÓN: El proceso de contratación termina con la "liquidación" y cierre del expediente de contratación.

(36) Debemos entender que la "liquidación" en un contrato de arrendamiento comprende especialmente la obligación de OSITRAN de "(…) devolver el bien de acuerdo al contrato (…)[24]"

9° CONCLUSIÓN: La "terminación del contrato" a que se refiere OSITRAN en su requerimiento, se producirá cuando estén dadas las condiciones que permitan disponer el cierre del expediente de contratación.

---

[23] Artículos 137 y ss., del RLCAE.

[24] Numeral 10 del artículo. 1681 del Código Civil. "El arrendatario está obligado: …10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario…"

IX. COSTAS

Quinto punto controvertido. - Determina si corresponde o no, que el árbitro único condene a EL CONSORCIO a la asunción de la totalidad de los costos y costas arbitrales y su reembolso a OSITRAN, o, si, por el contrario, determinar a qué parte corresponde condenar a la asunción de los gastos del arbitraje, en qué proporción.

(37) Tomando en consideración que no se ha acreditado la existencia de algún acuerdo previo entre las partes([25]) que se pronuncie sobre el pago de costas y costos, en el presente arbitraje, corresponde al Árbitro Único decidir al respecto.

(38) El Arbitro Único considera que la asunción de los gastos y costos del presente arbitraje deben ser asumidos íntegramente por OSITRAN, en la medida que ha quedado demostrado que, al propiciar el presente arbitraje, ha afectado a EL CONSORCIO, al verse obligada a este arbitraje –al amparo de la cláusula arbitral-, a incurrir en mayores gastos.

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

(39) Los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria Arbitral son parte de los costos y ascienden a la suma total de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA y 73/100 Nuevos Soles (S/. 10,810.73). Para efectos de estos costos, es preciso señalar que OSITRAN, en su momento y de acuerdo a ley, se subrogó en el pago por defecto de EL CONSORCIO frente a dicha obligación.

10° CONCLUSIÓN. – OSITRAN debe asumir las costas y costos del presente proceso, conceptos que deben ser liquidados en la ejecución de este Laudo.

Epílogo

(40) Se precisa que los demás actuados que no han sido glosados, no modifican las consideraciones anteriormente expuestas, por lo que estando a los considerandos y conclusiones precedentes y habiéndose cumplido con todas las formalidades de ley y siendo el estado del mismo el de resolver la controversia planteada en autos, el Arbitro Único pasa a pronunciarse sobre la misma según lo siguiente:

[25] En concordancia con el artículo 69 de la Ley de Arbitraje aprobada por Decreto Legislativo N° 1071.

LAUDA:

PRIMERO: Declarar INFUNDADAS las pretensiones del ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN ESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN, en todos sus extremos.

SEGUNDO: Disponer que el ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN ESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, asuma las costas y costos del presente arbitraje, conceptos que deberán ser liquidados en la ejecución del Laudo; para tal efecto se SEÑALA que los honorarios del Árbitro Único y de Secretaria Arbitral son parte de los costos y asciende a la suma total de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA y 73/100 Nuevos Soles (S/. 10,810.73).

Notifíquese a las partes.

LUIS ALBERTO ANGULO BUDGE
Árbitro Único

Expediente Proceso Arbitral:	N° S-159-2018/SNA-OSCE
Demandante:	ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRCUTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN
Demandado:	CONSORCIO GUILLEN CALISAYA
Materia:	Devolución de Garantía
Arbitro Único:	Abogado Luis Alberto Angulo Budge

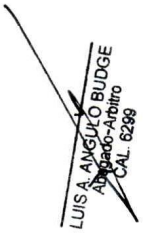
LAUDO ARBITRAL DE DERECHO DICTADO EN EL ARBITRAJE SEGUIDO POR EL ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, CONTRA CONSORCIO GUILLEN CALISAYA; SOBRE DEVOLUCION DE GARANTÍA

"RECTIFICACION, INTEGRACIÓN Y EXCLUSION"

Resolución N° 12

Lima, 16 de noviembre de 2021

VISTOS



1.- Por escrito de fecha 13 de octubre de 2021, presentado por el ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, solicita "Rectificación, Integración y/o Exclusión" del Laudo conforme a lo establecido en el numeral 8.3.28 de la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD, Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo de OSCE.

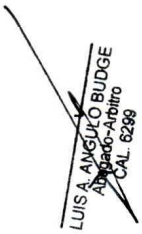
2.- Por resolución N° 10 de fecha 18 de octubre de 2021, se corrió traslado al CONSORCIO GUILLEN CALISAYA; del escrito señalado en el párrafo precedente.

3.- Por escrito de 20 de octubre de 2021, CONSORCIO GUILLEN CALISAYA, absuelve el traslado.

CONSIDERANDO

4.- Lo solicitado por el ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, comprende el Laudo emitido con fecha 21 de septiembre, dentro del arbitraje (N° S-159-2018/SNA-OSCE) entre el ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN (en adelante OSITRAN) y el CONSORCIO GUILLEN CALISAYA (en adelante EL CONSORCIO), como consecuencia de la controversia surgida durante la ejecución de (1) El contrato de Arrendamiento N°068-2011, de fecha 1 de diciembre de 2011, para el "SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL". (2) El Adenda N° 1, de fecha 28 de septiembre de 2012, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2013. (3) El Adenda N° 2, de fecha 26 de diciembre de 2013, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2014. (4) El Adenda N° 3, de fecha 15 de diciembre de 2014, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2015. (5) El Adenda N° 4, de fecha 4 de agosto de 2015, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2016; modificado con fecha 17 de diciembre de 2016. (6) El Adenda N° 5, de fecha 7 de diciembre de 2916, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2017 y se modifica el monto contractual máximo y se estable el procedimiento de devolución de la garantía. Actos que en conjunto se le denomina en adelante EL CONTRATO. que se deriva del Concurso Publico N° 004-2011-OSITRAN.



5.- Conforme las normas de la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD, Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo de OSCE, en concordancia con la Ley de Arbitraje –Decreto Legislativo N° 1071-, el Laudo es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento, desde su notificación a las partes. Sin embargo, notificado el Laudo, las partes tienen derecho, a solicitar: (a) su rectificación, (b) su interpretación, (c) su integración y (d) la exclusión de materia no sometida a conocimiento del árbitro (extra-petita).([1]).

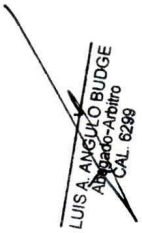
6.- La ***rectificación*** se solicita cuando en el Laudo, el Arbitro, ha cometido "(…) cualquier error de cálculo, de transcripción, tipográfico o informático o de naturaleza similar (…)".

[1] núm. 1 del artículo 59, de la Ley de Arbitraje –Decreto Legislativo N° 1071, en concordancia con el núm. 8.3.29., de la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD, Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo de OSCE.

7.- La ***interpretación*** se solicita cuando "(…) algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución (…)".

8.- La ***Integración*** se solicita "(…) por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión (…)" del árbitro.

9.- La ***exclusión*** del Laudo de materia no sometida a conocimiento del árbitro (extra-petita); cuando al momento de Laudar se haya pronunciado sobre materia que no ha sido sometida a su conocimiento o que no sea susceptible de arbitraje, por lo que es derecho de las partes solicitar que dicho extremo se excluya del laudo arbitral. Excluir del Laudo, dice la norma: "(…) algún extremo que hubiera sido objeto de pronunciamiento, sin que estuviera sometido a conocimiento y decisión (…)" de árbitro o que "(…) no se materia de arbitraje (…)".



10.- La norma legal, igualmente ([2]) establece que si el árbitro no se pronuncia dentro del plazo establecido por las partes, o en el reglamento arbitral aplicable o, en su defecto, por la ley, se considera que la solicitud ha sido denegada.

PRIMERA CONCLUSION. - Laudo es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento, desde su notificación a las partes.

SEGUNDA CONCLUSION. - Notificado el Laudo, las partes tienen derecho, a solicitar: (a) su rectificación, (b) su interpretación, (c) su integración y (d) la exclusión de materia no sometida a conocimiento del árbitro.

11.- Estando a las cuestiones preliminares señaladas por OSITRAN, se debe comenzar por lo resuelto respecto a "**Declarar INFUNDADAS las pretensiones del ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN, en todos sus extremos".**

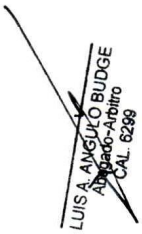
12.- Sin perjuicio de destacar la habilidad en la lectura para encontrar errores gramaticales, parece que no existe, para los representantes de OSITRAN, la misma virtualidad para comprender los alcances del fallo en el Laudo **"en todos sus extremos"**,

[2] núm. 3 del artículo 58 de la Ley de Arbitraje - Decreto legislativo Nº 1071, en concordancia con el núm. 8.3.28., de la Directiva N° 024-2016-OSCE/CD, Reglamento del Régimen Institucional de Arbitraje Subsidiario en Contrataciones del Estado a cargo de OSCE

el mismo que responde exactamente a las pretensiones del OSITRAN, traducidas en los puntos controvertidos, aprobados por las partes, en que se descompone la controversia.

13.- De los hechos ocurridos, las pruebas presentadas y del análisis, era imposible declarar fundada la pretensión de OSITRAN, en el sentido que se disponga que EL CONSORCIO proceda a "la devolución ***del íntegro de la garantía*** entregada por OSITRAN", contenida en el primer punto controvertido.

14.- Bastaba que haya sido necesario uso del fondo de garantía, en un nuevo sol, para que se convierta en imposible la pretensión de OSITRAN, que se disponga que EL CONSORCIO proceda a "la devolución ***del íntegro de la garantía*** entregada por OSITRAN".



15.- Ante la imposibilidad de la devolución del ***íntegro de la garantía***, es, igualmente, imposible declarar fundada la pretensión de OSITRAN a "el pago de los intereses legales por la no devolución de la garantía", contenida en el segundo punto controvertido.

16.- No siendo posible la devolución del ***íntegro de la garantía***, no cabe la pretensión de OSITRAN, en el sentido que "el árbitro único establezca la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía el 25 de febrero de 2018, o, si, por el contrario, corresponde o no al árbitro único establecer la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía", contenida en el tercer punto controvertido.

17.- Mientras exista situación pendiente por resolver entre las partes contratantes y estando a lo que señala la LCE y su Reglamento, no es posible establecerse la terminación del contrato y el cierre del expediente contractual, por lo que igualmente es infundada la pretensión de OSITRAN, contenida en el cuarto punto controvertido.

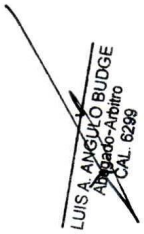
TERCERA CONCLUSION. – No habiéndose omitido resolver cualquier extremo de la controversia, desdoblada en los puntos controvertidos, sometidos a conocimiento del árbitro, es infundada la solicitud de integración del Laudo

18.- A ello hay que agregar, que el acto contenido en el documento denominado "Recepción de entrega Llaves del Inmueble" de 30 de diciembre de 2017, al quedar señalado expresamente la solución de cosas pendientes, el árbitro único interpreta que se

trata sólo de un acto de desocupación y no de devolución y entrega, dentro de los alcances que EL CONTRATO y la Ley le dan a ésta, pues el inmueble no reunía las mismas, "(…) condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el uso ordinario (…)".

CUARTA CONCLUSION. – El plazo de caducidad de quince (15) días para efecto de la devolución total de la garantía, nunca comenzó a correr.

19.- Siguiendo con la parte "cuestiones preliminares" del escrito del 13 de octubre de 2021 presentado OSITRAN, en su acápite 2., se relaciona las "conclusiones" que figuran en el "considerando" del Laudo, afirmando que encierran "supuestamente" la justificación del árbitro para su decisión, para concluir en el acápite 3., que "(…) el Arbitro Único no ha motivado su decisión (…)"



20.- Sin perjuicio de que esta resolución forma parte del Laudo, cabe reiterar:

21.- Para llegar a la primera conclusión:

> **"Vencido plazo de ejecución del contrato de arrendamiento OSITRAN estaba obligada a desocupar y devolver el inmueble materia de EL CONTRATO."**
>
> En el análisis del Laudo se dice:
>
> **"A) Arrendamiento**
>
> (1) En el marco de la LCE y de su RLCE, se entiende por arrendamiento el contrato por el cual EL CONSORCIO se obliga a ceder temporalmente a la OSITRAN el uso de un bien, de su propiedad, materia de EL CONTRATO a cambio de una renta convenida ([3])
>
> (2) Terminado el plazo de ejecución del contrato -31 de diciembre de 2017, OSITRAN estaba obligada a "(…) devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario (…)" ([4]).

22.- Para llegar a la segunda conclusión:

> **"La vigencia del arrendamiento -por prorrogas- hasta el 31 de diciembre de 2017 estuvo ajustada a la Ley y a EL CONTRATO."**
>
> En el análisis del Laudo se dice:
>
> "(3) EL CONTRATO estuvo vigente desde 1 de enero de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2017. Y la posesión del inmueble por parte de OSITRAN hasta el 30 de diciembre de 2017.

---

3 En concordancia con artículo 1666 del Código Civil: "El arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida".

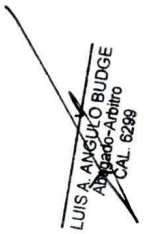
4 Numeral 10 del artículo. 1681 del Código Civil.

(4) Los contratos de arrendamiento sujetos a la LCE, "(…) el plazo podrá ser hasta tres años, renovables (…) Las prórrogas sucesivas…deberán efectuarse observando las condiciones previstas en los contratos respectivos…([5]). EL CONTRATO fue prorrogado hasta en cinco oportunidades como consta de las adendas correspondientes."

23.- Para llegar a la tercera conclusión:

"El marco legal del contrato de arredramiento y dentro de él la naturaleza, función y ejecución de la garantía se encuentra en EL CONTRATO, LCE, RLCE y en forma supletoria en las normas correspondientes del Código Civil."

En el análisis del Laudo se dice:



"B) Controversia

(5) En síntesis, la controversia se origina, por la no devolución por parte de EL CONSORCIO a OSITRAN, el 25 de febrero de 2018, de la totalidad del fondo de garantía (S/. 136,800.00), es decir a los (15) días calendarios luego de la devolución del inmueble, que según OSITRAN se produce con el acto materia del documento denominado "Recepción de entrega Llaves del Inmueble" de fecha 30 de diciembre de 2017, momento en que EL CONSORCIO reasumió la posesión y disposición del inmueble arrendado.

C) Acuerdo de las partes

(6) Está demostrado contractualmente que OSITRAN entregó a EL CONSORCIO la suma de S/. 136,800.00 como garantía, la misma que una vez concluido el proceso de contratación debería ser devuelta, pero se puntualiza en EL CONTRATO "(…) solo al final de cumplido el contrato (…)".

(7) Igualmente las partes convienen expresamente que, para efectos de la devolución, el inmueble debe reunir las mismas, "(…) condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el uso ordinario (…)".

(8) En la cláusula quinta de la adenda 5 –contenida en EL CONTRATO-, las partes convienen en que garantía de S/. 136,800.00 será devuelta a OSITRAN sin intereses o rentas a la culminación de EL CONTRATO, una vez que EL CONSORCIO haya verificado el estado de conservación y funcionamiento del inmueble arrendado y recibido los recibos cancelados que correspondan al pago de servicios a cargo de OSITRAN.

(9) En ningún caso la devolución de la garantía de S/. 136,800.00 superará los quince (15) días calendarios luego de la devolución del inmueble.

(10) Cualquier reparación que el inmueble requiera será atendida con cargo a dicha garantía.

(11) En caso que el monto de dicha garantía no sea devuelto por EL CONSORCIO en la fecha establecida, generará intereses legales a partir del día siguiente de la devolución del inmueble.

D) Marco legal

(12) OSITRAN ([6]), señala que no existe marco legal alguno que permita o autorice que EL CONSORCIO utilice, sin acuerdo alguno con OSITRAN- el monto de la garantía para la reparación de los daños originados por el propio arrendamiento. En lo no previsto en la LCE y su RLCE, son de aplicación supletoria las normas de derecho público y, sólo en ausencia de estas, las de derecho privado. ([7])

---

5 Artículo 150, numeral 4 de la LCE.
6 Carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018)
7 Artículo 5 de la LCE., en concordancia de la cláusula décimo tercera de EL CONTRATO.

(13) En los contratos de arrendamiento, la obligación –principal -, del arrendador: 1) Entregar el bien con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos ([8]). 2) Entregado el bien, se presume –presunción de buen estado-, que se halla en estado de servir y con lo necesario para su uso ([9]).

(14) Accesoriamente, son obligaciones del arrendador: 1) Mantener al arrendatario en el uso del bien durante el contrato: conservándolo en buen estado para el fin del arrendamiento ([10]). 2) Realizar reparaciones salvo pacto distinto ([11]).

(15) Las obligaciones principales del arrendatario: 1) Recibir, cuidar y usar el bien de acuerdo al contrato; 2) Pagar puntualmente la renta; 3) Pagar puntualmente los servicios públicos y otras obligaciones ([12]); 4) Dar aviso de usurpación, perturbación o imposición de servidumbre; 5) Permitir al arrendador inspecciones; 6) Efectuar reparaciones de acuerdo a lo convenido en el contrato; 7) No hacer uso imprudente del bien, ni contrario al orden público o a las buenas costumbres; 8) No introducir cambios ni mejoras en el bien sin autorización del arrendador; 9) No subarrendar, ni ceder el contrato, sin autorización del arrendador; 10) Devolver el bien de acuerdo al contrato; 11) Cumplir las demás obligaciones establecidas en el contrato. ([13])

(16) Otras obligaciones son: 1) Reparaciones[14]; 2) Responsabilidad por pérdida o deterioro del bien[15]; 3) Responsabilidad por bien asegurado contra incendios[16]; 4) Responsabilidad en pluralidad de arrendatarios[17]; 5) Responsabilidad del arrendador que ocupa alguna parte del predio[18].

(17) En este marco legal es lo se fundamenta la garantía en los contratos de arrendamiento y la finalidad de la misma."

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Arbitro
CAL. 6299

24.- Para llegar a la cuarta conclusión:

"En los contratos de arrendamiento la garantía asegura que el inmueble será devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido."

En el análisis del Laudo se dice:

"E) Garantía

(18) En los contratos de arrendamiento de inmuebles no se constituirán garantías de fiel cumplimiento ([19]); la garantía en estos contratos estará constituida por un fondo que entregará –es este caso OSITRAN a EL CONSORCIO-, de acuerdo a los términos previstos en EL CONTRATO.([20])

(19) Las garantías se establecen para asegurar que el inmueble será devuelto en las mismas condiciones en que fue recibido[21].

(20) De lo que se deduce que a la garantía no se le puede dar otro destino diferente al señalado en el contrato y en la Ley, y es por ello que normalmente en los contratos de arrendamiento se señala expresamente que el fondo dado en garantía no puede ser aplicado al pago de la renta."

25.- Para llegar a la quinta conclusión:

---

8 Artículo 1678 del Código Civil. Clausula segunda del Contrato.
9 Artículo 1679 del Código Civil.
10 Inciso 1° Artículo 1680 del Código Civil.
11 Inciso 2° Artículo 1680 del Código Civil.
12 "pagos los tributos, arbitrios, servicios, cuota de mantenimiento y contribuciones".
13 Artículo 1681 del Código Civil.
14 Artículo 1682 del Código Civil.
15 Artículo 1683 del Código Civil.
16 Artículo 1684 del Código Civil.
17 Artículo 1685 del Código Civil.
18 Artículo 1686 del Código Civil.
19 Artículo 161, numeral 5 del RLCE.
20 Artículo 163 del RLCE.
21 el inmueble debe reunir las mismas, "(…) condiciones en la que fue recibido, sin más deterioro que el uso ordinario (…)".

“El acto que encierra el documento denominado “Recepción de entre Llaves del Inmueble”, no es una devolución formal del inmueble arrendado, es sólo una constancia de desocupación, donde incluso OSITRAN señala que aún quedan algunos bienes de su propiedad por retirar.”

En el análisis del Laudo se dice:

“F) Desocupación y devolución

(21) No debe confundirse devolución con desocupación. El acta suscrita el 30 de diciembre de 2017 sólo confirma la desocupación de inmueble, no la devolución, pues en la misma acta se deja constancia que falta verificar las condiciones en que se encuentra el inmueble. En el arrendamiento, el inmueble debe ser devuelto formalmente, totalmente desocupado en las condiciones establecidas en el contrato; lo que debe constar en el acta correspondiente.

(22) La fórmula contractual contenida en la frase “condiciones establecidas en el contrato”, debe interpretarse: (1) condiciones en la que fue recibido, (2) sin más deterioro que el uso ordinario, (3) vacío, limpio y pintado, (4) con sus instalaciones y servicios en buen estado de conservación y funcionamiento, (5) salvo su desgaste por el uso normal (6) obligación de reponer al estado en que se recibió, (6) reparar lo que estuviera dañados y (7) a eliminar las alteraciones o transformaciones internas y externas.”

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

26.- Para llegar a la sexta conclusión:

“No ha existido voluntad por parte de los representantes de OSITRAN de llegar a la devolución formal de inmueble materia de EL CONTRATO.”

En el análisis del Laudo se dice:

“G) Análisis de las pruebas

(23) El acta suscrita el 30 de diciembre de 2017, se deja constancia que las partes se comprometen a realizar con posterioridad y previa coordinación la entrega formal y detallada del inmueble con el acta correspondiente.

(24) Por carta notarial de 29 de enero de 2018, EL CONSORCIO pone en conocimiento de OSITRAN que la no devolución formal del inmueble y las urgentes reparaciones y saneamiento del mismo, le acarrea perjuicios económicos. Que en dicha situación no es posible la devolución de la garantía, pues con cargo a ella hay que atender las reparaciones que el inmueble arrendado requiere.

(25) En el expediente figura, aparentemente anexa a la carta notarial mencionada, el documento denominado “Acta de Recepción de Inmueble”, fechado 31 de enero 2018, en el consta las condiciones en que según EL CONSORCIO recibió el inmueble el 29 de diciembre de 2017. Documento que lleva anexo un conjunto de fotografías de diferentes ambientes del inmueble arrendado donde se aprecia que, -éste-, no reúne las “condiciones establecidas en el contrato”, fórmula contractual descrita anteriormente.

(26) Es preciso indicar que algunas fotografías de las señaladas en el párrafo anterior, se encuentran certificadas notarialmente.

(27) Sobre este documento denominado “Acta de Recepción de Inmueble”, OSITRAN, sólo observa que no se encuentra suscrito por su representante. Por carta N° 059-2018-JLCP.GA.OSITRAN, de fecha 29 de enero, suscrita por el señor Percy Fernando Toledo Albaiza, OSITRAN se compromete a constituirse “(…) en la dirección indicada ([22]) en el primer párrafo, el día 31 de enero de 2018, a las

[22] Avenida República de Panamá N° 3659-3663, San Isidro, Lima.

10:00 horas habiendo sido designado para la descripción detallada de las condiciones de entrega de mencionado inmueble y se designa al Sr. Flavio Morán Cárdenas en representación de nuestra empresa (…)". Por carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018) OSITRAN confirma que la citada reunión se llevó a cabo quedando registrado en video, lo que no dice es por qué su representante no suscribió documento alguno.

(28) Estando a lo dispuesto por las normas señaladas anteriormente y a las pruebas valorizadas, no es posible aceptar la afirmación que hace OSITRAN en su carta N° 006-2018-GA-OSITRAN, (recibida con fecha 9 de febrero de 2018) "(…) que los documentos que forman parte del contrato y sus adendas –los cuales fungen de fuentes de obligaciones de las partes – no se establece una formalidad especial para la devolución del inmueble, siendo que los contratos de arrendamiento, la formalidad para la entrega del inmueble por el propietario y su devolución por el arrendatario, se formaliza mediante la entrega de llaves del inmueble, toda vez que a partir de este acto, tanto el arrendatario –al inicio de arrendamiento-, como el propietario – al finalizar el arrendamiento, quedan posesión y disposición del inmueble(…)"."

27.- Para llegar a la séptima conclusión:

"EL CONSORCIO, a pesar de no existir aún una devolución formal de inmueble materia de EL CONTRATO, se ha visto obligado usar –de acuerdo a ley-, la garantía para procurar que dicho inmueble reúna la condiciones en que fue entregado a OSITRAN."

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

En el análisis del Laudo se dice:

"(29) Igualmente, en el expediente figura, aparentemente anexa a la carta notarial, de EL CONSORCIO, de 29 de enero de 2018, un documento "Informe Técnico del Estado del Edificio", ubicado en la Avenida República de Panamá N° 3659-3663, urbanización El Palomar, San Isidro, Lima de propiedad del Consorcio Calisaya; que es el inmueble objeto de arrendamiento materia de EL CONTRATO.

(30) Informe Técnico –que no observa OSITRAN-, elaborado por Arquitecto e ingenieros, perfectamente identificados, que lo suscriben; en el que certifican el estado en que se encontraba el inmueble objeto de arrendamiento materia de EL CONTRATO y las medidas recomendadas para llevar adelante las reparaciones necesarias.

(31) Igual figura en el expediente, un documento denominado "Liquidación de gastos de arreglo de edificio de San Isidro - Avenida República de Panamá N° 3659-3663" –que no observa OSITRAN-, donde se relacionan todos los gastos hechos en la reparación de los daños que sufría el inmueble citado al ser devuelto en diciembre 2017. Gastos que hacienden a un total de S/. 115, 429.37.

(32) "Liquidación de gastos de arreglo de edificio de San Isidro - Avenida República de Panamá N° 3659-3663" antes referida, se encuentra documentada con boletas y facturas, alguna de las que ha sido observadas por OSITRAN, no en cuanto a su valor contable, sino a detalles de fecha e identidad del receptor de los bienes.

(33) Importa señalar, que las observaciones que se hacen con relación a fechas, se incide en acotar que en el momento de la emisión de alguna boletas o facturas en inmueble se encontraba nuevamente arrendado, pero es igualmente importa observar que en comunicaciones de la entidad que –posteriormente-, había adquirido la posesión –por arrendamiento-, se hace referencia a bienes que se han ido incorporando al inmueble cuyo defecto se origina durante la ejecución de EL CONTRATO."

28.- Para llegar a la octava conclusión:

"El proceso de contratación termina con la "liquidación" y cierre del expediente de contratación."

En el análisis del Laudo se dice:

"H) Terminación del contrato

(34) Esta pretensión obliga a distinguir entre (1) el "proceso contratación"; (2) de la etapa de "ejecución del contrato" -ejecución de las prestaciones contractuales-, este último es el que corre desde la suscripción de EL CONTRATO (diciembre 2011) hasta cumplido el plazo (diciembre de 2017), en este caso, del arrendamiento previsto en EL CONTRATO.

(35) El "proceso de contratación" es más amplio, comprende tanto (1) el proceso de selección; como (2) el proceso de ejecución contractual. Este "proceso de contratación" concluye con la aprobación de la "liquidación" y el cierre del expediente contractual, que se denomina "culminación de la ejecución contractual"[23]."

29.- Para llegar a la novena conclusión:

"La "terminación del contrato" a que se refiere OSITRAN en su requerimiento, se producirá cuando estén dadas las condiciones que permitan disponer el cierre del expediente de contratación."

En el análisis del Laudo se dice:

(36) Debemos entender que la "liquidación" en un contrato de arrendamiento comprende especialmente la obligación de OSITRAN de "(…) devolver el bien de acuerdo al contrato (…)[24]"

30.- Para llegar a la décima conclusión:

"OSITRAN debe asumir las costas y costos del presente proceso, conceptos que deben ser liquidados en la ejecución de este Laudo."

En el análisis del Laudo se dice:

"IX. COSTAS

(37) Tomando en consideración que no se ha acreditado la existencia de algún acuerdo previo entre las partes([25]) que se pronuncie sobre el pago de costas y costos, en el presente arbitraje, corresponde al Árbitro Único decidir al respecto.

(38) El Arbitro Único considera que la asunción de los gastos y costos del presente arbitraje deben ser asumidos íntegramente por OSITRAN, en la medida que ha quedado demostrado que, al propiciar el presente arbitraje, ha afectado a EL CONSORCIO, al verse obligada a este arbitraje –al amparo de la cláusula arbitral-, a incurrir en mayores gastos.

(39) Los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria Arbitral son parte de los costos y ascienden a la suma total de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA y 73/100 Nuevos Soles (S/. 10,810.73). Para efectos de estos costos, es preciso señalar que OSITRAN, en su momento y de acuerdo a ley, se subrogó en el pago por defecto de EL CONSORCIO frente a dicha obligación."

---

[23] Artículos 137 y ss., del RLCAE.

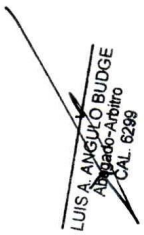
[24] Numeral 10 del artículo. 1681 del Código Civil. "El arrendatario está obligado: ...10.- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario..."

[25] En concordancia con el artículo 69 de la Ley de Arbitraje aprobada por Decreto Legislativo N° 1071.

QUINTA CONCLUSION. – El "considerando" del Laudo es el conjunto que comprende el análisis y la conclusión.

31.- Bajo el epígrafe "C. SOLICITUD DE INTERPRETACIÓN Y/O EXCLUSIÓN", OSITRAN califica indebidamente, los criterios, análisis o interpretaciones expuestas por el árbitro en el Laudo, en este sentido, la llamada solicitud de aclaración, adquiriría la forma de una suerte de recurso de impugnación que no tiene amparo legal alguno.

32.- No se aclara OSITRAN si es "Integración y/o Exclusión" o "Interpretación y/o Exclusión", lo que, en todo caso, pierde seriedad, al solicitar la exclusión de lo señalado en el análisis respecto a distinción que se hace de desocupación y entrega. La inclusión está referida, NO a los conceptos utilizados en el análisis, sino a fallo sobre "materia no sometida a conocimiento del árbitro".



33.- Teniendo en consideración lo expuesto en los párrafos 11 a 18 de esta resolución, no tiene sentido afirmar, como lo hace OSITRAN que el árbitro ha "pretendido" o "actuado intencionalmente" o "hace referencia" respecto a situaciones que no se encuentran comprendidas en el Fallo, aduciendo con ello una posible equivocada –o falta de- "motivación".

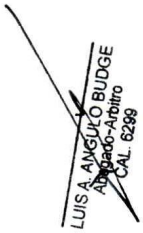
34.- La sola mención de la motivación en el artículo 56 del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley de Arbitraje-, origina que se confunda entre los actos jurídicos "impugnables" (sentencias, actos administrativos) y de los que no lo son, como los laudos. Respecto a éstos al no ser impugnables, la motivación –sobre la que es preferible hablar de "considerandos" (análisis y la conclusión)-, tiene otra connotación –acaso de carácter informativo- que incluso no afecta la validez del acto, dada que el propio artículo acotado de la Ley de Arbitraje señala: motivación "…a menos que las partes hayan convenido algo distinto…".

SEXTA CONCLUSION. – El Laudo no es impugnable, la "motivación" no tiene los mismos efectos que los actos jurídicos impugnables.

35.- Sin embargo, la "interpretación" planteada por OSITRAN, no hace otra cosa que pretender que el árbitro se manifieste sobre temas, que, emitido el Laudo, está prohibido, como (1) modificar argumentos relacionados al fondo de la controversia, o (2) cambiar el

contenido de la decisión, donde no cabe rectificación, interpretación, integración y exclusión, alguna.

36.- Estando a que OSITRAN no precisa lo que pretende con su acción, si es "Integración" o "Interpretación"; se reitera que Integración comprende que se haya "omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión". Como se señala en los párrafos 11 a 18, al resolver no se ha omitido nada respecto a los puntos controvertidos. Siendo la pretensión de OSITRAN la devolución, ***del íntegro de la garantía***, y haber alegado la falta legitimidad en el uso de la garantía, decir, como lo hace OSITRAN, en el párrafo 24 de su recurso que origina esta resolución "…existe una ***diferencia*** respecto a la cual el Árbitro Único no se ha pronunciado…". "Por la boca muere el pez", pero la codicia es a veces traicionera.



SE RESUELVE. -

PRIMERO. – Declarar **FUNDADA** la solicitud de rectificación formulada por ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN, en los siguientes términos

En la carátula del laudo, debe decir

"Expediente: N° S-159-2018/SNA-OSCE"

"Demandante: ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN"

Página 1, el título debe decir:

"LAUDO ARBITRAL DE DERECHO DICTADO EN EL ARBITRAJE SEGUIDO POR EL ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, CONTRA CONSORCIO GUILLEN CALISAYA; SOBRE DEVOLUCION DE GARANTÍA, ANTE EL ARBITRO ÚNICO ABOGADO LUIS ALBERTO ANGULO BUDGE (EXPEDIENTE N° S-159-2018/SNA)."

En la relación de contenido, debe decir:

"IV.- … Contestación de la demanda por EL CONSORCIO y medios probatorios"

Numeral 1.1., debe decir:

"1.1. Con fecha 2 de abril de 2018, ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO

PUBLICO - OSITRAN (en adelante OSITRAN) y el CONSORCIO GUILLEN CALISAYA, (en adelante EL CONSORCIO) suscribieron: (1) El contrato de Arrendamiento N°068-2011, de fecha 1 de diciembre de 2011, para el "SERVICIO DE ALQUILER DE LOCAL", derivado de la CONCURSO PUBLICO N° 004-2011-OSITRAN; convocada por OSITRAN. (2) El Adenda N° 1, de fecha 28 de septiembre de 2012, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2013. (3) El Adenda N° 2, de fecha 26 de diciembre de 2013, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2014. (4) El Adenda N° 3, de fecha 15 de diciembre de 2014, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2015. (5) El Adenda N° 4, de fecha 4 de agosto de 2015, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2016; modificado con fecha 17 de diciembre de 2016. (6) El Adenda N° 5, de fecha 7 de diciembre de 2016, donde se acuerda prórroga del plazo de arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2017 y se modifica el monto contractual máximo y se estable el procedimiento de devolución de la garantía. Actos que en conjunto se le denomina en adelante EL CONTRATO."

LUIS A. ANGULO BUDGE
Abogado-Árbitro
CAL. 6299

Numeral 3.1., debe decir:

"3.1. Mediante Audiencia de Instalación del Árbitro Único (Expediente **N°** S-159-2018/SNA-OSCE), de fecha 30 de octubre de 2019, el Árbitro Único se ratificó en la aceptación del cargo y los representantes de OSITRAN, abogados Ruth Elena Yupanqui Torres, Ana del Rosario Astudillo Hurtado y Luis Leonardo Llanos Orozco; y de la ENTIDAD, Sra. Dora Marta Guillen Calisaya y abogado Hugo Alberto Palomino Sánchez; quienes manifestaron su aprobación con el procedimiento de designación del Árbitro Único y expresaron que no conocían causal de recusación contra el mismo."

Numeral 4.1.1., debe decir:

"4.1.1. Mediante escrito de fecha 14 de septiembre de 2018, OSITRAN requiere que: A. Que el Arbitro Único ordene a EL CONSORCIO la devolución del integro de la garantía entregada por OSITRAN a ELCONSORCIO, en virtud de lo establecido en EL CONTRATO y los términos de referencia. B. Que el Arbitro Único ordene a EL CONSORCIO el pago de los intereses legales, por la no devolución de la garantía según lo establecido en EL CONTRATO. El monto de los intereses legales será calculado en la etapa correspondiente dentro del arbitraje. C. Que en caso la fecha de incumplimiento de la devolución de la garantía no sea el 25 de febrero de 2018, el Árbitro Único determine la misma, para computar los intereses legales correspondientes. D. Que el Arbitro Único ordene la terminación de EL CONTRATO, según lo establecido en la cláusula quinta de EL CONTRATO o, establezca las acciones a seguir para tales efectos. E. Que el Árbitro Único ordene a EL CONSORCIO reembolsar a OSITRAN los costos, costas y gastos en que incurrieron en el presente arbitraje."

Numeral 4.1.6., debe decir:

"4.1.6. Hace referencia OSITRAN a un Acta de Verificación del Estado de Conservación y Funcionamiento del inmueble arrendado "(…) sin firma de los representantes

del Consorcio (…)", remitida por Carta Notarial N° 006-2018-GA-OSITRAN, de fecha 9 de febrero de 2018; afirmando que "(…) en esta comunicación OSITRAN comunicó el pago de los últimos servicios, dando cumplimiento con lo establecido en la adenda N° 5 (…)"."

Numeral 4.2.4., debe decir:

"4.2.4. Resume EL CONSORCIO y continúa afirmando:"

Considerando 39 del análisis, debe decir:

"(39) Los honorarios del Árbitro Único y de la Secretaria Arbitral son parte de los costos y ascienden a la suma total de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA y 73/100 Nuevos Soles (S/. 10,810.73). Para efectos de estos costos, es preciso señalar que OSITRAN, en su momento y de acuerdo a ley, se subrogó en el pago por defecto de EL CONSORCIO frente a dicha obligación."

La parte resolutiva del Laudo, debe decir:

"PRIMERO: Declarar INFUNDADAS las pretensiones del ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN, en todos sus extremos.

SEGUNDO: Disponer que el ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO - OSITRAN, asuma las costas y costos del presente arbitraje, conceptos que deberán ser liquidados en la ejecución del Laudo; para tal efecto se SEÑALA que los honorarios del Árbitro Único y de Secretaria Arbitral son parte de los costos y asciende a la suma total de DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA y 73/100 Nuevos Soles (S/. 10,810.73)."

SEGUNDO. – Declarar **INFUNDADA** la solicitud de interpretación y/o exclusión formulada por ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE DE USO PUBLICO – OSITRAN

Notifíquese a las partes.

LUIS ALBERTO ANGULO BUDGE
Árbitro Único