



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL SUBESPECIALIDAD COMERCIAL**

EXPEDIENTE : 00544-2021-0-1817-SP-CO-02  
MATERIA : ANULACION DE LAUDOS ARBITRALES

**SENTENCIA**

Está prohibido bajo responsabilidad, pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión o calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral.

**RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS. -**  
Miraflores, 03 de julio de 2022.-

**I. VISTOS:**

**1. OBJETO DEL RECURSO. -**

Interviniendo como ponente el Juez Superior **Cieza Rojas**. Es materia de pronunciamiento la demanda de Anulación de Laudo Arbitral parcial interpuesta por el MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, representada por su Procurador Pública Karina Elizabeth Palomino Giurcovich contra el Laudo Arbitral de Derecho de fecha 22 de setiembre 2021 (págs. 262 a 398), complementado por la Orden Procesal N° 21, de fecha 21 de octubre de 2021 (págs. 412 a 421), emitidas por el Tribunal Arbitral Unipersonal conformado por el Arbitro César Augusto Ochoa Cardich, en el proceso arbitral seguido por YASMIN ANDREA CHOY TANG Y ADRIANA ALEJANDRA CHOY TANG (en adelante LAS CONTRATISTAS) contra el MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO (en adelante VIVIENDA).

**2. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA. -**

## 2.1. Causales de anulación de laudo arbitral invocadas

La demandante VIVIENDA, interpone su demanda de anulación de laudo por las causales de anulación previstas en el artículo 63, numeral 1, incisos **b) y c)** del Decreto Legislativo N° 1071.

## 2.2. Sobre los hechos relevantes expuestos en la demanda.

2.2.1. Señala que con fecha 30 de abril de 2018, se adjuntó la buena pro de la Contratación Directa N° 010-2016-VIVIENDA-OGA-UE.001, para la contratación del "Servicio de Alquiler de Oficinas Administrativas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento" a favor de Yasmin Andrea Choy Tang y Adriana Alejandra Choy Tang, y luego se celebró el contrato siguiente (en adelante El Contrato):

- Con fecha 08 de mayo de 2018, la Entidad y el Contratista suscribieron el Contrato N° 078-2018-VIVIENDA-OGA-UE.001 para el "Servicio de Alquiler de Oficinas Administrativas del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento", por el monto de S/.1,952,600.00 (Un millón novecientos cincuenta y dos mil seiscientos con 00/100 Soles), incluido el IGV, conforme al siguiente detalle:

### CONCEPTO PRECIO

Servicio de alquiler de alquiler de oficinas administrativas del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento	S/ 1,802,400.00
Garantía de Adelanto por dos (02) meses de servicio	S/ 150,200.00
Total	S/ 1,952,600.00

2.2.2. La controversia surgió cuando VIVIENDA comunicó su decisión de resolver El Contrato con la Carta N° 986-2019-VIVIENDA/OGA-OACP, alegando que desapareció la necesidad del servicio, al haberse desocupado el inmueble, por cuanto la Entidad adquirió otro inmueble.

2.2.3. En tal virtud, las Contratistas interpusieron una demanda arbitral, postulando las siguientes pretensiones:

**Primera Pretensión Principal:** Que, se declare nula la pretendida resolución expuesta por el Demandado, a través de su carta de fecha 23 de julio de 2019.

**Segunda Pretensión Principal:** Que, se declare la validez y eficacia de nuestra resolución contractual efectuada mediante carta notarial de fecha 14 de agosto de 2019.

**Tercera Pretensión Principal:** Que, se reconozca y ordene el pago del monto adeudado por el Demandado por concepto de arrendamiento del inmueble devengado por el periodo del 23 de julio de 2019 al 22 de setiembre de 2019, por la suma de S/ 150,200.00 (Ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles) más los intereses que se generen hasta la fecha efectiva de pago.

**Pretensión Subordinada a la Tercera Pretensión Principal:** Que, en el supuesto que el Tribunal Arbitral considere que no corresponde el pago por concepto de renta debido a la resolución del contrato de arrendamiento, se deberá ordenar al Demandado el pago de S/ 150,200.00 (Ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles) más los intereses que se generen hasta la fecha efectiva de pago, por concepto derivado del uso de nuestro inmueble.

**Cuarta Pretensión Principal:** Que, se reconozca y ordene el pago del monto adeudado por parte del Demandado por concepto de los gastos correspondientes a servicio de agua, servicio de energía eléctrica y arbitrios por la suma de S/ 5,223.24 (Cinco mil doscientos veintitrés y 24/100 soles) devengados por el periodo del 23 de julio de 2019 al 22 de setiembre de 2019, más los intereses que se generen hasta la fecha efectiva de pago.

**Quinta Pretensión Principal:** Que, se reconozca y ordene el pago del monto adeudado por parte del Demandado por concepto de los daños ocasionados al inmueble materia de arrendamiento incluyendo IGV, es decir por la suma de S/ 326,713.62 (Trescientos veintiséis mil setecientos trece y 62/100 soles).

**Sexta Pretensión Principal:** Que, se declare válida la aplicación de la garantía entregada por el Demandado ascendente a la suma de S/ 150,200.00 (Ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles) por compensación sobre el importe total adeudado a nuestro favor.

Página 3 de 34

**Séptima Pretensión Principal:** Que, de conformidad con lo estipulado en la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento, se ordene al Demandado el pago de S/ 225,300.00 (Doscientos veinticinco mil trescientos y 00/100 soles) a favor de las Demandantes por concepto de indemnización por daños y perjuicios como consecuencia de la resolución del contrato por causas imputables al Demandado.

**Octava Pretensión Principal:** Que, se ordene el pago de intereses legales correspondientes hasta la fecha efectiva de pago.

**Novena Pretensión Principal:** Que, se condene al Demandado al pago de las costas, costas y/o gastos que genere el proceso arbitral.

**2.2.4.** Luego de instaurado el proceso arbitral, y contestada la demanda, se actuó una pericia ofrecida por las contratantes, contradicha por VIVIENDA alegando que no se ajustó al acuerdo de las partes, y luego de concluidas las actuaciones arbitrales, se emitió el Laudo de fecha 22 de septiembre de 2021, resolviendo lo siguiente:

*PRIMERO: Declarar fundada la excepción de caducidad interpuesta por el MVCS; y en consecuencia, improcedente la primera pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, no corresponde que el Árbitro Único declare la nulidad de la resolución del Contrato de Arrendamiento declarada por el MVCS, mediante la Carta N° 986-2019-VIVIENDA/OGA-OACP, cursada por vía notarial con fecha 25 de julio de 2019.*

*SEGUNDO: Declarar infundada la segunda pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, no corresponde que el Árbitro Único declare la validez y eficacia de la resolución contractual efectuada por las Arrendadoras mediante carta notarial de fecha 14 de agosto de 2019.*

*TERCERO: Declarar infundada la tercera pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, no corresponde que el Árbitro Único reconozca y ordene el pago de S/ 150 200, 00 (ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles), por concepto de arrendamiento del inmueble por el periodo del 23 de julio de 2019 al 22 de septiembre de 2019.*

*CUARTO: Declarar fundada la pretensión subordinada a la tercera pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, se dispone que se ordene al MVCS el pago de S/ 150 200, 00 (ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles) a favor de las Arrendadoras, por la demora en la devolución del inmueble materia del Contrato de Arrendamiento, más los intereses que se generen hasta la fecha efectiva del pago,*

*QUINTO: Declarar infundada la cuarta pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, no corresponde que se ordene al MVCS el pago a favor de las Arrendadoras de S/ 5 223, 24 (cinco mil doscientos veintitrés y 24/100 soles), por concepto de gastos correspondientes de servicio de agua, servicio de energía eléctrica y arbitrios.*

*SEXTO: Declarar fundada en parte la quinta pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, dispone que el MVCS pague S/ 258 025, 26 (doscientos cincuentiocho mil veinticinco y 26/100 soles) a favor de las Arrendadoras, por concepto de indemnización por los daños en el inmueble materia el Contrato de Arrendamiento.*

Página 6 de 34

*SEPTIMO: Declarar fundada la sexta pretensión de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, corresponde declarar válida la aplicación de la garantía entregada por el MVCS ascendente a la suma de S/ 150 200, 00, por compensación del monto reconocido sobre la pretensión subordinada a la tercera pretensión principal.*

*OCTAVO: Declarar infundada la séptima pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, corresponde desestimar el pago de S/ 225 300, 00 (doscientos veinticinco mil trescientos y 00/100 soles) a favor de las Arrendadoras por concepto de indemnización derivada de la resolución del Contrato de Arrendamiento declarada por el MVCS.*

*NOVENO: Declarar fundada la octava pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras. En consecuencia, se ordena al MVCS pagar a favor de las Arrendadoras los intereses legales calculados desde la fecha en que fue notificado con la solicitud de arbitraje hasta el día del pago, correspondiente a los montos reconocidos por el Árbitro Único sobre la pretensión subordinada a la tercera pretensión principal y a la quinta pretensión principal.*

*DÉCIMA: Declarar infundada la novena pretensión principal de la demanda arbitral formulada por las Arrendadoras sobre los costos del proceso arbitral. En consecuencia, corresponde:*

*- Disponer que los costos del presente arbitraje sean asumidos por ambas partes en igualdad de condiciones, correspondiendo a cada una los costos que les haya irrogado la tramitación del proceso arbitral.*

*- Ordenar al MVCS el reembolso a las Arrendadoras de la suma de S/ 10 307, 84.*

*DÉCIMO PRIMERO: Declarar infundada la pretensión reconvenzional formulada por el MVCS.*

**2.2.5.** VIVIENDA refiere que sobre el cuarto, séptimo, noveno, décimo y décimo primer puntos resolutivos solicitó un pedido de interpretación, declarado a su vez improcedente con la Orden Procesal N° 21, del 21 de octubre de 2021.

**2.3. VIVIENDA señala como fundamentos de su demanda los siguientes argumentos:**

**CAUSAL B)**

**i)** Señala que el Tribunal no ha valorado debidamente lo que alegó. Así, señala que no se valoró la fecha del acta de devolución del inmueble y el acuerdo entre las partes para la elaboración de la pericia. Indica que de forma errónea el Árbitro

determinó que VIVIENDA demoró en la entrega del inmueble materia de arrendamiento, y otorgó una indemnización por daños y perjuicios en base a una pericia que no cumplió con el acuerdo de las partes.

- ii) Señala como **primer vicio de anulación**: Se denuncia un defecto de motivación aparente. Así, se indica que el Árbitro dejó incontestados sus argumentos para que se declare infundada la cuarta pretensión de la demanda (pág. 16), denuncia en tal sentido la existencia de una motivación aparente. Sin embargo, es de precisar que la cuarta pretensión principal fue declarada infundada por el Árbitro, por lo que este aspecto no merece análisis alguno. Sin embargo, debemos entender por lo expuesto que lo alegado atiende a la Pretensión Subordinada a la Tercera Pretensión Principal, que sí fue amparada.

Debemos acotar que en este apartado cuestiona lo razonado sobre la fecha de devolución del inmueble arrendado, ya que indicó que la fecha del Acta de Devolución es del 22 de agosto de 2019 (considerando 407), sin embargo luego se señala que el Acta de Devolución tiene una anotación del Abogado de las Contratistas que recién el 06 de setiembre de 2019 se recibieron las llaves, sin darse validez al acta que cuenta con una fecha distinta. Indica que la Entidad señaló y dejó constancia que esa era una afirmación del abogado, no una posición de la Entidad, sin embargo el Árbitro interpretó como una falta de contradicción.

Indica que no hay motivación que sustente como válida la anotada fecha, asumiendo únicamente la falta de contradicción de VIVIENDA.

- iii) Como **segundo vicio de anulación**: denuncia que el Laudo se ha desarrollado con una motivación aparente, y alega que no han sido considerados sus argumentos para que se declare infundada la sexta pretensión principal, vinculada con la aplicación de la garantía pactada, a la deuda por el uso del bien. Así, señala que la pericia no fue elaborada según el acuerdo de las partes.

Precisó que se fijó como regla por parte del Árbitro:

dispuso que la elaboración de la pericia de nuestra contraparte se realice en base a: i) Acta de entrega de Inmueble al MVCS de fecha 9 de mayo de 2018 y ii) Acta de Constatación de fecha 11 de setiembre de 2019 que fue levantada a solicitud de las demandantes en presencia del Notario Edgardo Hopkins Torres ante lo cual manifestamos nuestra disconformidad debido a que dicha acta fue levantada sin presencia de algún representante de la Entidad, de conformidad con las grabaciones de audio y video de dicha diligencia.

Sin embargo, pese a que ello también mereció su protesta, agrega que la pericia fue elaborada, entre otros, en base a la inspección ocular realizada el 04 de enero de 2021 (16 meses después de entregada el inmueble, ya en posesión de la Contratista), esa diferencia en la fecha alega contraviene la regla Arbitral y el propio acuerdo de las partes, según el cual la pericia se debe efectuar en base a los documentos que cita.

Agrega que la pericia fue hecha suya por el Árbitro sin efectuar valoración probatoria alguna o análisis determinando en el Sexto Punto resolutivo del Laudo que VIVIENDA debe pagar la suma de S/ 258,025.26 de indemnización por daños (fundamentos 432 a 437). Cuestiona en ello una ausencia de motivación sobre el porqué se prescindió de determinados medios probatorios.

Refiere así que no hay sustento sobre lo siguiente (pág. 21):

*Así, en el expediente arbitral, el Tribunal Unipersonal admitió, a través de la Orden Procesal N° 15 de fecha 5 de mayo de 2021, todos los medios probatorios adicionales presentados por la Entidad el 21 de abril de 2021 dentro de las cuales se encontró: los pedidos de compra de tapizón y sus comprobantes de pago (Anexo B-9), la acreditación del cambio de una puerta que no funcionaba por una mampara de cristal y una puerta de vidrio (Anexo B-10), el contrato de servicio de instalaciones eléctricas (Anexo B-11), la acreditación del cableado estructurado de voz y datos (Anexo B-12), los mismos que no fueron valorados. Además, lo cierto, y establecido en el inciso 2 del artículo 43 citado previamente, es deber de los árbitros motivar la prescindencia de los medios probatorios de las partes. No obstante, en ninguna parte del Laudo se expresan los motivos por los cuales se decidió prescindir de los mencionados medios probatorios. Peor aún, el Tribunal Unipersonal debió haber tomado en consideración estos documentos, toda vez que las mismas sí acreditan indudablemente las mejoras realizadas por la Entidad al inmueble objeto de alquiler, en contraste con lo afirmado por el Árbitro Único.*

Indica además que el monto establecido no concuerda con el señalado en la pericia, el cual incluye un descuento por el monto de los pozos a tierra, y asciende a S/ 225,120.00.

- iv)** Como **tercer vicio de anulación** indica que el Tribunal incurrió en un vicio de motivación aparente al dejar incontestados los argumentos que expusieran, a fin de sustentar la fundabilidad del séptimo, noveno, décimo y décimo primera pretensión principal de la demanda arbitral. Es de advertir en este punto que esta redacción resulta confusa, pues incluye extremos de lo pretendido que fueron desestimados, aparentemente confundiendo las pretensiones con los extremos resolutivos.

Sin embargo, debemos indicar que en este apartado indica que se solicitó al Tribunal aclare las observaciones advertidas, no obstante mediante Orden Procesal N° 21, respecto del recurso de interpretación interpuesto contra el

Laudo de Derecho de fecha 22 de setiembre de 2021, declaró infundado el pedido.

Así reitera que existe una omisión al debido proceso, en su expresión al derecho a la prueba, respecto a la ausencia de valoración probatoria sobre la pericia de parte de las demandantes, así como al derecho a la debida motivación de las decisiones. Señala que el Árbitro decide por el solo hecho que el perito así lo dijo, sin explicar las razones por las que avala las conclusiones técnicas vertidas.

### **CAUSAL C)**

- v) Alega que las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes, o al reglamento arbitral aplicable, ello en cuanto a las referidas a la pericia de parte de las demandantes presentada con fecha 11 de enero de 2021. En este punto, reitera los argumentos expresados en cuanto a que se vulneró al derecho a la prueba, motivación y vulneración de las reglas pactadas, cuestionando los argumentos expresados en los fundamentos 432 a 437.
  
- vi) Bajo los acotados lineamientos, agrega que lo expresado sobre las causales b) y c) del artículo 63 de la Ley de Arbitraje, se encuentra enmarcado en la causal prevista en la Duodécima Segunda Disposición Complementaria de la Ley de Arbitraje.

### **3.- TRÁMITE DEL PROCESO**

- Mediante Resolución N° 01 de fecha 19 de enero de 2022, se admite a trámite la demanda de Anulación de Laudo Arbitral (págs. 442 a 44), interpuesta por VIVIENDA por las causales contempladas en los literales **b) y c)** del inciso 1) artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

- Las Contratistas, contestan la demanda, solicitando que sea declarada improcedente o infundada, en atención a lo siguiente (pág. 907 a 936):

- 3.1. Señala que la demanda es improcedente, pues VIVIENDA pretende usar la anulación del laudo como una segunda instancia, pretendiendo una revisión del fondo de lo resuelto, lo cual está prohibido expresamente por la Ley de Arbitraje.
  
- 3.2. Indica que no puede valerse de una indicada como correcta valoración de los hechos acontecidos o valoración de los medios probatorios según su

entendido, por cuanto el Árbitro resolvió sobre la base de los medios probatorios aportados por las partes y valorando cada uno de ellos, según detalla.

- 3.3. Agrega que el Árbitro ha reiterado los fundamentos que sustentaron lo resuelto, sobre la fecha de devolución del inmueble.
- 3.4. Indica que no se ha vulnerado ninguna regla temporal sobre la realización de la pericia, conforme lo ratifica el Árbitro en la Orden Procesal N° 21 (fundamento N° 17).
- 3.5. Agrega que al contestar la demanda, VIVIENDA no formuló oposición a la pericia, y por ende ha renunciado a su derecho a objetar el Laudo por este motivo. Con ello, indica que el Árbitro tuvo por presentado el Dictamen Pericial con la Orden Procesal N° 10, corriendo traslado del mismo, ante lo cual VIVIENDA se ciñó a señalar que habría considerado los daños en el inmueble a la fecha de la inspección ocular, y no a la fecha en la que habría devuelto el inmueble. Señala que no se cuestionó la realización de la pericia o la validez del dictamen pericial, tampoco el incumplimiento de presuntos acuerdos adoptados en la Audiencia de Ilustración de Hechos del 16 de diciembre de 2020, sobre la regla temporal de la realización de la pericia, y no se reservó el derecho a cuestionar el laudo por este motivo. Deduce de todo ello una renuncia a objetar.
- 3.6. Señala que el 16 de marzo de 2021 se llevó a cabo la Audiencia de Sustentación de Pericia, y luego se concedió el plazo para que las partes estimen lo pertinente. Indica que VIVIENDA solo presentó escrito formulando consultas respecto al deterioro del inmueble, sin cuestionar la invalidez del dictamen pericial ni oponerse a sus conclusiones, de lo cual Las Contratistas deducen que estuvo conforme con su aspecto formal, que recién ahora se cuestiona.
- 3.7. Indica que en respuesta a las consultas efectuadas por las partes, el experto señaló que la pericia consideró también el Acta de Constatación Notarial del 11 de setiembre de 2019, Acta de Entrega del inmueble del 09 de mayo de 2018, entre otros. Indica que los cuestionamientos a la pericia no corresponden a este proceso, y no fueron formulados u objetados al interior

del arbitraje. Niega que se haya prescindido de medios probatorios pues todos fueron objeto de una valoración conjunta.

- 3.8. Niega que exista una contradicción en el monto ordenado, pues según indica el Árbitro se ha obtenido un promedio de los valores resultantes de los dos métodos aplicados.
- 3.9. En relación al tercer vicio de anulación, sobre motivación aparente al alegarse que no se analizó las explicaciones y razonamientos del Dictamen Pericial, reitera que se pretende cambiar lo resuelto, cita para tal efecto los fundamentos 420 a 438 del Laudo, que en su entendido dan cuenta de una valoración conjunta de los medios probatorios.
- 3.10. Comentando la causal C) sobre las afectaciones al acuerdo y/o reglas pactadas por las partes señala que VIVIENDA redonda y repite los mismo argumentos expuestos en la primera causal, y contradice lo expresado como tres criterios específicos de gravedad, reiterando los argumentos que expone.

#### **FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR**

1. Nuestro esquema constitucional permite el control judicial de laudos arbitrales emanado de un proceso de arbitraje. Y es que si bien el proceso arbitral es de naturaleza constitucional, autónoma e independiente<sup>1</sup>, es constitucional también que ante eventuales afectaciones a los derechos y principios fundamentales exista un sistema de control y protección judicial que garantice la observancia y el respeto de los principios jurisdiccionales y derechos fundamentales de los involucrados.

Al respecto el Tribunal Constitucional ha precisado este carácter señalando en la STC Exp. N.º 00142-2011-AA/TC, la siguiente:

*“Como ya ha señalado este Tribunal, “la naturaleza de jurisdicción independiente del arbitraje, no significa que establezca el ejercicio de sus atribuciones con inobservancia de los principios constitucionales que informan la actividad de todo órgano que administra justicia, tales como el de independencia e imparcialidad de la función jurisdiccional, así como los principios y derechos de la función jurisdiccional. En particular, en tanto jurisdicción, no se encuentra exceptuada de observar directamente todas aquellas garantías que componen el derecho al debido proceso” (STC 6167-2005-*

---

<sup>1</sup> El arbitraje encuentra justificación constitucional en el principio de autonomía de la voluntad; es decir, en la “libertad”. Son las partes quienes libremente deciden someter sus controversias arbitrables no a la jurisdicción estática (del Estado), sino a la de los árbitros. La libertad está reconocido en el artículo 2, inciso 24, literal a de la Constitución, que interpretado conjuntamente con el artículo 1 de la Norma Fundamental, se infiere su importancia en nuestro ordenamiento jurídico, pues protegen la libertad de la persona humana como un valor superior y derecho fundamental.

PHC/TC, fundamento 9).

2. Del principio constitucional contenido en el artículo 139, inciso 1<sup>2</sup>, de la Constitución, así como de las disposiciones legales previstas en el artículo 62, incisos 1 y 2 del Decreto Legislativo N.º 1071 – Ley de Arbitraje, se habilita el control judicial de los laudos arbitrales, **en tanto quien solicita la anulación del laudo invoque y pruebe el cumplimiento de las causales previstas taxativamente en el artículo 63 del Decreto Legislativo N.º 1071**. Las alegaciones formuladas y las pruebas aportadas por quien pretende la nulidad del laudo deben estar dirigidas a sustentar las causales de anulación legalmente establecidas.
3. El artículo 62 inciso 1, del Decreto Legislativo N.º 1071, señala que contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez **por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63**. El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo.
4. De acuerdo a ello, la doctrina considera que el Recurso de Anulación de Laudo Arbitral, tiene por objeto revisar únicamente la validez del laudo, controlándose el cumplimiento de los recaudos legales, sin entrar a valorar el acierto o desacierto de la decisión, es decir, que el Juez se encuentra limitado a revisar la forma, más no el fondo de la materia sometida a arbitraje; de ese modo y conforme a las normas mencionadas, las causales legales para interponer el recurso de anulación contra el laudo arbitral se encuentran contempladas de manera taxativa.

#### **PROCEBILIDAD DE LAS CAUSALES DE ANULACION DE LAUDO INVOCADAS:**

5. **En cuanto al Reclamo Expreso.**- El numeral 2 del artículo 63º de la Ley de Arbitraje dispone que las causales previstas en los incisos **a), b), c) y d)** del numeral 1 del artículo en mención, solo serán procedentes si fueron objeto de reclamo expreso en su momento ante el tribunal arbitral por la parte afectada y fueran desestimados. Esto se explica porque el recurso de anulación de laudo constituye un mecanismo de *última ratio*, por lo que en consonancia con la protección legal del principio de autonomía del arbitraje, la parte antes de acudir a sede judicial debe agotar previamente todo recurso o reclamo ante el tribunal arbitral, ya que dicho órgano fue el escogido por las partes para resolver sus controversias.

---

<sup>2</sup> Esta norma constitucional reconoce la jurisdicción arbitral al señalar que no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral.

6. Sin embargo, resulta obvio que tal requisito será exigible en tanto y en cuanto su cumplimiento sea posible y además, represente efectivamente la posibilidad de enmienda del vicio o defecto incurrido. Es preciso indicar que los problemas de vulneración de derechos constitucionales no pueden superarse ni corregirse con pedidos post laudo que prevé la Ley de Arbitraje; es decir, mediante **rectificación, interpretación, integración o exclusión**; por tanto, si el agraviado opta por acudir de modo directo al Poder Judicial vía recurso de anulación, sin presentar en sede arbitral ningún recurso post laudo, es claro que en ese supuesto no corresponde exigir el cumplimiento de las reglas del reclamo previo que contempla el numeral 2 del artículo 63 de la Ley de Arbitraje, por no existir un recurso idóneo para superar los problemas del laudo violatorio de derechos constitucionales.
  
7. Se advierte que el recurso de anulación, basado en la causal **b)** como ha sido propuesto, atañe a un derecho fundamental: la debida motivación del laudo, por lo que es menester merituar el impacto que pudiera tener una interpretación literal de ese artículo 63 inciso 2, habida cuenta que ninguno de los recursos posibles de ser interpuestos en sede arbitral, según el artículo 58° de la misma ley, resulta idóneo para corregir los vicios de motivación del laudo, resultando por ende inconducente cualquier reclamo sobre el particular en sede arbitral, no siendo legalmente posible a la luz del inciso 7 del artículo 63 de la citada norma, la interposición de cualquier otro recurso no previsto por ley.
  
8. Por tanto, la exigencia del reclamo previo como requisito de procedibilidad de un recurso de anulación sustentado en la alegación de vulneración del derecho constitucional a la debida motivación, resulta inconducente, irrazonable y por ello lesiva del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva, estimando el Colegiado que dicha situación habilita al conocimiento del recurso de anulación del caso que nos ocupa. Criterio que por lo demás se encuentra ya expresado en anteriores casos similares (*vgr. causas Nro. 57-2014 y 249-2014*).
  
9. En relación a la causal **c)** vinculada con el incumplimiento de las reglas arbitrales. Se advierte que le demandante hizo ver su observación a este alegado incumplimiento al observar en un segundo escrito la pericia, y lo reiteró con su pedido de interpretación, con lo que se entienda satisfecho este requerimiento.

#### **ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

#### **RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL DEBIDO PROCESO ARBITRAL POR INDEBIDA MOTIVACIÓN e INCUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS ARBITRALES.-**

### Causales b) y c)

10. En relación a los fundamentos detallados de los puntos i) al v), se centran en una alegada deficiencia en la motivación y en la evaluación probatoria propuestos como agravios al debido proceso, sin embargo, en términos generales ambos aspectos, como veremos a continuación, proponen en gran medida una nueva valoración de los hechos y las pruebas que los sustentan. De otro lado, respecto de las denuncias que si atenderían a la falta de motivación, éstas no encuentran reflejo en lo actuado. Como se advierte del Laudo, y ahora lo adelantamos, el Árbitro ha efectuado una motivación conjunta de los medios probatorios brindando una respuesta motivada a las pretensiones según el análisis que de los hechos efectuó y ha cuidado merituar los medios probatorios de conformidad a las reglas arbitrales que han sido fijadas.
11. Detallando de lo expresado, debemos precisar lo siguiente:
  - 11.1. En relación a la fecha de devolución del inmueble, es del caso relevar que el cuestionamiento versa sobre la valoración que a las pruebas ha dado el Árbitro, respecto de las cuales se advierte un análisis coherente de las aportadas y se funda en un hecho que se juzgó como fundamental, cual es la devolución de las llaves. Se ha extraído así una consecuencia lógica respecto de un hecho concreto, que se juzga no desvirtuado, a lo que se acompaña la interpretación de la conducta omisiva de la demandante.
  - 11.2. En efecto, se advierte que el Arbitro realizó una evaluación de los medios de prueba descritos en los fundamentos 400 y siguientes, consistentes en comunicaciones cursadas y Acta de Constitución de Hechos, de fecha 06 de agosto de 2019, efectuando una valoración de los hechos, citando el que le ofrece convicción, del modo siguiente:

407. El Árbitro Único verifica que el Acta de Devolución de Inmueble presentada por escrito del MVCS, deja constancia del acto de entrega de las llaves del inmueble y posesión del mismo. Si bien el Acta indica la fecha de 22 de agosto de 2019, resulta evidente que esa fecha fue no corresponde a la realización efectiva de la entrega del inmueble, por cuanto, como se precisa líneas arriba, recién con la carta de fecha 3 de setiembre de 2019, el MVCS les comunicó a las Arrendadoras que las llaves del inmueble se encontraban a su disposición.

408. Es relevante que el Acta de Devolución tiene la anotación que recién el día 6 de septiembre de 2019 se recibieron las llaves siendo un total de tres juegos de llaves (total 14 llaves). Según declaración del abogado de las Arrendadoras en la Audiencia de Informes Orales, Celso Marco Pérez Sosa, como consta en el vídeo de la misma, la anotación fue suya y está debidamente firmada con fecha 6 de setiembre de 2019, a las cuatro y cincuenta de la tarde, hecho que no fue contradicho por los abogados del MVCS.

409. En consecuencia, el Árbitro Único asume que conforme al Acta de Devolución de Inmueble presentada por escrito del MVCS de fecha 3 de diciembre de 2020, deja constancia que el acto de entrega de las llaves del inmueble y posesión del mismo, recién se hizo efectiva el día 6 de setiembre de 2019.

410. El Árbitro Único asume que la pretensión subordinada a la tercera pretensión principal de la demanda debe ser estimada y en consecuencia, se debe ordenar el pago de S/ 150 200, 00 (ciento cincuenta mil doscientos y 00/100 soles) más los intereses que se generen hasta la fecha efectiva de pago, por la demora en la entrega efectiva del inmueble a las Arrendadoras.

11.3. Se extrae así una conducta contraria a los intereses de VIVIENDA, partiendo del análisis de los hechos y medios probatorios.

11.4. En relación al **segundo vicio de motivación**, relacionado con la pericia, es cuestionada en los aspectos que se fundó en su elaboración, aspecto que luego vincula *con el incumplimiento de las reglas arbitrales*; sin embargo advertimos que en el fondo se cuestiona el valor probatorio que de la misma ha efectuado el Árbitro. Analizando los argumentos en los que se funda VIVIENDA, es de verse que según lo expuesto en el Laudo, el perito se valió de una serie de elementos para emitir la pericia, incluyendo el Acta de Entrega del Inmueble de fecha 09 de marzo de 2018, Acta de Constatación de fecha 11 de setiembre de 2019, levantada por Notario Público, con la finalidad de determinar los daños indemnizables.

11.5. La pericia ha tenido como encargo la determinación de daños, en atención a un evento, la entrega tardía de un inmueble, y ha utilizado, según se hace ver en el Laudo, diversos métodos, concluyendo en la existencia de daños que se han determinado y cuantificado, y sobre los cuales verifica el Árbitro no existe algún reclamo puntual que merezca una valoración contraria. VIVIENDA así

es responsable en el proceso arbitral de aportar prueba que demuestre la entidad y alcance de los daños para la apreciación del Árbitro.

- 11.6. En suma, sobre la pericia no se ha sustentado que acoja conclusiones que no están sustentadas en los parámetros dados por el Árbitro y los puntos controvertidos que se diseñó por parte del Árbitro, por lo que la incorporación a su análisis resulta válido, y forma parte del diseño del caso.
- 11.7. En tal efecto, se advierte que a partir del fundamento 423 (pág. 384), el Árbitro se funda en el Acta de Constatación del 11 de setiembre de 2019, y ha valorado además las conclusiones del perito, y las explicaciones brindadas por éste a las observaciones efectuadas, que se advierte no desvirtuadas en atención a un Acta de Constatación Notarial acompañada a la demanda, que detalla diversidad de daños (fundamento 430, pág. 832). Debemos agregar así que lo expresado en el Laudo atiende a los daños incluidos en los puntos controvertidos, detallados en los fundamentos 260 a 271. A su vez, debemos advertir que los reclamos efectuados por VIVIENDA no detallan porqué consideraciones específicas respecto de los daños observados en la pericia, éstos no merecen ser incluidos, a efectos que el Árbitro pueda pronunciarse, razón por la cual resulta coherente lo concluido en el considerando 430 en el sentido siguiente *"(...) Así no se ha desvirtuado la percepción de los hechos verificados en el Acta de Constatación de 11 de setiembre de 2019."*
- 11.8. Ahora, como parte de la elaboración de la posición del Árbitro, ha fijado un monto en atención a la combinación de los métodos aplicados en la pericia, por ello, lo ordenado no coincide con ésta, aspecto de fondo respecto del cual este colegiado no puede pronunciarse, por cuanto forma parte del criterio arbitral al resolver el fondo del caso.
12. De lo antes expresado se advierte que el Tribunal Arbitral realizó un trabajo analítico, valorando los medios de prueba aportados por las partes en el proceso, en específico los términos del contrato y demás documentación contractual relevante, así como la documentación producida como consecuencia del requerimiento y resolución del contrato. Se pretende por la parte demandante la reevaluación de las pruebas actuadas, análisis que escapa a la competencia de este colegiado.
13. En efecto, es menester señalar que el control efectuado mediante el recurso de anulación de laudo arbitral se limita a la verificación de la aceptabilidad de la justificación de la decisión adoptada bajo condiciones de racionalidad, pero **no a**

**la verificación de su corrección**, pues ello supondría un nuevo juzgamiento y la superposición del criterio interpretativo o valorativo del órgano de control al criterio asumido por el tribunal arbitral, convirtiéndose aquél en instancia de grado, lo cual no es permitido en sede de control judicial, conforme al principio de no revisabilidad del laudo que consagra el artículo 62.2 de la Ley de Arbitraje.

14. Por lo demás se debe tener presente que el recurso de anulación del laudo arbitral no tiene por objeto un examen del fondo de lo decidido (***error in iudicando***) sino únicamente una revisión formal (***error in procedendo***) que garantice el cumplimiento de un debido proceso, pues el control de la debida motivación realizada por el órgano jurisdiccional, no debe colisionar con el ***principio de irrevisabilidad*** del criterio arbitral consagrado en el artículo 62, numeral 2, del Decreto Legislativo N° 1071; entendido como aquella prohibición al fuero judicial de pronunciarse sobre el fondo de la controversia que fue resuelto en el arbitraje, ya sea por discrepar de la opinión, criterios e interpretaciones adoptadas por el o los árbitros en cuanto a la valoración de los hechos y las pruebas presentadas en el expediente arbitral, así como la elección e interpretaciones legales de las normas para resolver la controversia sometida a su decisión.

15. Por consiguiente, no existen elementos suficientes para amparar el pedido de la parte demandante, toda vez que no se advierte vulneración alguna a los derechos constitucionalmente protegidos de defensa, motivación y debido proceso; por tanto, al no haberse acreditado en el proceso la configuración de los supuestos invocados los literales “b”, y “c” numeral 1, del artículo 63 de la Ley (Decreto Legislativo 1071), la presente demanda debe ser declarada infundada.

### **III. DECISIÓN:**

Por las razones expresadas este Colegiado DECLARA INFUNDADO el recurso de anulación de laudo arbitral interpuesto por el MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO sustentado en las causales b) y c) ; en

consecuencia, **VÁLIDO EL LAUDO ARBITRAL** de fecha 22 de setiembre 2021, complementado por la Orden Procesal N° 21, de fecha 21 de octubre de 2021, emitidas por el Tribunal Arbitral Unipersonal conformado por el Arbitro César Augusto Ochoa Cardich. En el proceso arbitral seguido por YASMIN ANDREA CHOY TANG Y ADRIANA ALEJANDRA CHOY TANG contra MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.

En los seguidos por MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO contra YASMIN ANDREA CHOY TANG Y ADRIANA ALEJANDRA CHOY TANG, sobre Demanda de Anulación de Laudo Arbitral. **Notifíquese.**

SS.

ROSSELL MERCADO

NIÑO NEIRA RAMOS

**CIEZA ROJAS**