

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

CASO ARBITRAL: 017-2004/SNCA-CONSUCODE

Lima, 18 de Octubre del 2004

♦ **Nombre de las partes:**

Mercados del Pueblo S.A. en Liquidación – MESA (LA DEMANDANTE)

Oficina Nacional de Procesos Electorales – ONPE (LA DEMANDADA)

♦ **Árbitro Único:**

Dra. Katia Lissette Lem López

Árbitro Único

♦ **Administración**

Centro de Conciliación y Arbitraje - CONSUCODE

♦ **Secretaría:**

Dr. Franz Kundmüller Caminiti

Gerente de Conciliación y Arbitraje - CONSUCODE

I. ANTECEDENTES

- a) Mercados del Pueblo S.A. en Liquidación – MESA, en adelante LA DEMANDANTE, interpone demanda arbitral el 18 de mayo del 2004 contra la Oficina nacional de Procesos Electorales – ONPE, en adelante LA DEMANDADA, con las siguientes pretensiones:
1. Como Pretensión Principal: solicita se ordene el desalojo del bien constituido por un módulo metálico desmontable con muebles (Mercado del Pueblo Antares), el mismo que se encuentra ubicado en la Av. Tomás Valle s/n entre las calles 6 y 7, en el citado distrito, en la provincia y departamento de Lima.
 2. Como Primera Pretensión Accesorio: solicita se ordene a la demandada la restitución de los bienes muebles entregados en arrendamiento con fecha 15 de Septiembre de 1995.

3. Como Segunda Pretensión Accesorias: solicita se ordene a la demandada el pago de la suma de US\$ 19,824.00 (Diecinueve Mil Ochocientos Veinticuatro y 00/100 Dólares Americanos) por concepto de indemnización por daños y perjuicios, más intereses legales.

4. Como Tercera Pretensión Accesorias: solicita se ordene a la demandada el pago de las costas y costos del presente proceso.

b) Luego de haber sido admitida la Demanda, se corre traslado a la otra de la misma que es debidamente notificada. LA DEMANDADA cumplió con contestar la demanda con fecha 10 de junio del 2004, en la que niega y contradice los extremos de la misma. Asimismo, formula Reconvención, solicitando lo siguiente:

1. La devolución de pagos considerados indebidos por su parte, los que han sido totalizados en la suma de US\$ 148,090.00 (Ciento Cuarenta y ocho Mil Noventa y 00/100 Dólares Americanos) más intereses compensatorios así como las costas y costos del presente proceso, y

2. El pago de una Indemnización por daños y perjuicios sufridos, por la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos).

c) Admitida la Contestación y Reconvención, se dispone correr traslado a LA DEMANDANTE por el término de diez (10) días hábiles;

d) Con fecha 06 de Julio del presente año, LA DEMANDANTE cumple con contestar la Reconvención, dentro del plazo de ley, lo que es considerado así en la Resolución N° 12 de fecha 09 de julio último, en la que se fija fecha para la Audiencia de Fijación de puntos Controvertidos para el 20 de julio del presente año;

e) Con fecha 20 de julio del 2004 se llevó a cabo la Audiencia de Saneamiento Procesal, Conciliación, Fijación de Puntos Controvertidos y Saneamiento Probatorio, con la sola presencia del representante de LA DEMANDANTE.

f) Luego de presentados los alegatos escritos, de realizada la Audiencia de Informe Oral, en la que informaron los representantes de LA DEMANDANTE y de LA DEMANDADA, es momento de emitir el laudo.

II. PUNTOS CONTROVERTIDOS

Los puntos controvertidos fijados en el proceso Arbitral son los siguientes:

- **Primer Punto Controvertido:**

Determinar si procede o no desocupar el local materia de controversia, constituido por un módulo metálico desmontable con muebles, el mismo que se halla sobre terreno de la Municipalidad de San Martín de Porres (Mercados del Pueblo Antares), ubicado en la Av. Tomás Valle s/n, entre las calles 6 y 7 de la Urbanización Antares, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima.

- **Segundo Punto Controvertido:**

Determinar si procede la restitución de bienes muebles entregados en arrendamiento el 16 de Septiembre de 1995, por LA DEMANDANTE a LA DEMANDADA.

- **Tercer Punto Controvertido:**

Determinar si procede o no el pago de US\$ 19,824.00 (Diecinueve Mil Ochocientos Veinticuatro y 00/100 Dólares Americanos) por concepto de indemnización por daños y perjuicios, más intereses legales.

- **Cuarto Punto Controvertido:**

Determinar si procede o no el pago de costas y costos del presente proceso, a cargo de LA DEMANDADA.

- **Quinto Punto Controvertido (Reconvención):**

Determinar si hubo o no pagos indebidos por parte de LA DEMANDADA hacia LA DEMANDANTE.

- **Sexto Punto Controvertido (Reconvención):**

Determinar si los pagos indebidos, de determinarse su existencia, ascienden a la suma de US\$ 148,090.00 (Ciento Cuarenta y ocho Mil Noventa y 00/100 Dólares Americanos), así como el pago de intereses compensatorios, costas y costos del proceso.

- **Séptimo Punto Controvertido (Reconvención):**

Determinar si procede o no el pago de una indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a favor de la ONPE (LA DEMANDADA).

III. BREVE RESEÑA DE LA DEMANDA

1. La sociedad Mercados del Pueblo S.A. en Liquidación - MESA, en adelante LA DEMANDANTE, interpone su demanda arbitral exponiendo que, con

fecha 19 de Octubre del 1987, la Directiva de la Asociación de Propietarios y Residentes de la Urbanización Naval Antares le comunica a la Municipalidad de San Martín de Porres, la aprobación para la construcción de un Mercado de Autoservicios a cargo del PROYECTO PROCOMPRA. Ese mismo año, la Municipalidad de San Martín de Porres autorizó al citado Proyecto la construcción e instalación de un módulo metálico desmontable sobre el terreno ubicado en la Av. Tomás Valle s/n, entre las calles 6 y 7 de la citada Urbanización Antares, concretamente el Lote N° 5 de la Manzana "J" el mismo que tiene un área de 1,125 m², terreno que en ese momento era de la Asociación Provienda Almirante Miguel Grau;

2. Manifiesta LA DEMANDANTE que, por D.S. N° 003-88-AG del 08 de enero de 1988, se autorizó la constitución de Mercados del Pueblo S.A. – MESA, sobre la base de los activos de PROCOMPRA, entre los que se encontraba tanto el terreno como el citado módulo metálico, los que son transferidos en propiedad a favor de MESA.
3. Manifiesta LA DEMANDANTE que, siendo ella propietaria del Módulo metálico desmontable instalado en el terreno antes indicado, desde el año 1995 comenzó a arrendar a LA DEMANDADA el bien materia de controversia y los bienes muebles que forman parte accesoria del primero. Así, fue celebrándose entre las partes sucesivos contratos de arrendamiento hasta el mes de mayo del 2003; así, con fecha 27 de Mayo del 2003, LA DEMANDADA remitió a la ONPE una Carta en la que le ofrecía en venta el módulo metálico de su propiedad, y en dicha comunicación se les señalaba que ellos son poseedores del terreno en donde se encuentra instalado el módulo de su propiedad;
4. LA DEMANDANTE manifiesta que, en el mes de Julio del 2003, la ONPE le otorga la Buena Pro a ésta, para el arrendamiento de dicho local, solicitando que esta le remita documentación respecto a sus facultades y derechos para arrendar el citado local, aún cuando no era la primera vez que arrendaba el mismo. Con fecha 25 de julio del 2003, MESA le remite una comunicación a LA DEMANDADA con documentación adjunta así como el documento del contrato a suscribirse entre las partes.
5. LA DEMANDANTE manifiesta que, a partir de dicho momento LA DEMANDADA ya no quiso retomar contacto con aquella, negándose a suscribir el contrato, así como a devolver el bien materia de controversia. Ello, según LA DEMANDANTE, la llevó a plantear una Conciliación Extrajudicial para buscar resolver el problema, con resultados infructuosos, lo que la llevó a solicitar el inicio del presente Proceso Arbitral.
6. LA DEMANDANTE funda su accionar en los artículos 1699°, 1681°, 1704° y 1321° del Código Procesal Civil;

IV. BREVE RESEÑA DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA

1. LA DEMANDADA manifiesta que, desde el mes de noviembre de 1995 ha venido arrendando a LA DEMANDANTE el inmueble materia de controversia, a través de sucesivos contratos y adendas.
2. LA DEMANDADA manifiesta que, por Contrato N° 013-2002-ONPE de fecha 30 de abril del 2002, esta arrienda a LA DEMANDANTE el local objeto de litis.
3. Manifiesta LA DEMANDADA que, con fecha 24 de junio del 2003 se emitió la Resolución N° 133-2003-J/ONPE en el que se autoriza a la Gerencia de Administración y Finanzas de dicha entidad el arrendamiento del ya citado inmueble, mediante la modalidad de adjudicación por menor cuantía, por un plazo de siete (07) meses, por un valor de S/. 40,474.00 (Cuarenta Mil Cuatrocientos Setenta y cuatro y 00/100 Nuevos Soles).
4. Manifiesta LA DEMANDADA que le solicitó a MESA que le remitiera la documentación que acreditara el derecho de propiedad y administración del inmueble que iba a arrendar, con motivo del otorgamiento de la Buena Pro a favor de esta última, el mismo que se llevó a cabo con fecha 08 de julio del 2003. Ello con el objeto de suscribir el respectivo contrato.
5. Manifiesta LA DEMANDADA que, mediante Oficio N° 535.03/JL.MESA.PROINVERSION la contraparte reconoce que no es propietaria del inmueble (terreno) antes señalado, sino solo del módulo metálico desmontable de 800 m2 construido sobre este, pero que contaba con facultades para arrendarlo, pese a que mediante Oficio N° 494.03/JL.MESA.PROINVERSION había ofrecido el arrendamiento del inmueble de manera integral (módulo más terreno).
6. Manifiesta LA DEMANDADA que realizó las consultas respectivas ante la Superintendencia de Bienes Nacionales y en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, y pudo constatar que el inmueble se encuentra registrado a nombre de otra persona y no de LA DEMANDANTE, ni consta que tenga facultades para arrendarlo.
7. Manifiesta LA DEMANDADA que la contraparte la indujo a error en beneficio propio y en perjuicio del Tesoro Público, señalando que dicha conducta podría ser tipificada como Delito de Estafa en agravio de aquella.
8. Manifiesta LA DEMANDADA que no se puede demandar el desalojo del inmueble materia de controversia, en razón que LA DEMANDANTE no es propietaria del mismo. Asimismo, LA DEMANDANTE manifiesta que la contraparte no ha presentado documento que acredite la administración que tendría esta sobre el terreno, aún cuando tenga autorización de la Municipalidad de San Martín de Porres. Por último, señala LA DEMANDADA

que en el caso que la contraparte hubiera contado con facultades para administrar el bien objeto de litis, estas facultades habrían quedado sin efecto al no emplear el bien para el objeto establecido en la citada afectación, según lo prescrito en el artículo 96° del D.S. N° 154-2001-EF (Reglamento General de Procedimientos Administrativos de los Bienes de Propiedad Estatal);

9. Asimismo, LA DEMANDADA manifiesta que para tener la posesión se necesita tener justo título para ello, señalando que la contraparte no ha acreditado contar con dicho justo título. Por otro lado, LA DEMANDADA señala que nunca ha reconocido a LA DEMANDANTE como arrendador, lo cual queda demostrado por el hecho – según manifiesta – que no contratan con esta desde el momento en que verifican que la misma no era propietaria del inmueble materia de autos.
10. También manifiesta LA DEMANDADA que la contraparte no ha acreditado ser propietaria del módulo metálico desmontable, indicando que – en el mejor de los casos, según lo manifiesta LA DEMANDADA – el arrendamiento se ha llevado a cabo sobre el módulo y no sobre el terreno.
11. Finalmente, LA DEMANDADA manifiesta que es ella la que se encuentra en posesión legítima del inmueble, en virtud de la cesión en uso efectuada por la Municipalidad de San Martín de Porres, según Acuerdo de Concejo N° 057-2004 del 14 de mayo del 2004.
12. LA DEMANDADA funda su Contestación en los artículos 159° numeral 3), 219°, 220° y 1667° del Código Civil, así como en lo dispuesto en el D.S. N° 025-78-VC y D.S. N° 154-2001-EF, en el numeral 2) del artículo 190° y en el artículo 586° del Código Procesal Civil.

V. CONSIDERANDOS:

PRIMERO: Que, la Municipalidad de San Martín de Porres autorizó al Proyecto PROCOMPRA la construcción e instalación de un módulo metálico desmontable sobre el terreno ubicado en la Av. Tomás Valle s/n, entre las calles 6 y 7 de la citada Urbanización Antares, concretamente el Lote N° 5 de la Manzana "J" el mismo que tiene un área de 1,125 m², terreno que en ese momento era de la Asociación Provivienda Almirante Miguel Grau. Asimismo, como aparece de la documentación obrante en autos, PROCOMPRA transfiere en propiedad sus activos a Mercados del Pueblo S.A. – MESA (LA DEMANDANTE), por lo que esta adquiere los derechos sobre el módulo metálico desmontable objeto de controversia;

SEGUNDO: Que, desde el año 1995 LA DEMANDANTE comenzó a arrendar a la Oficina Nacional de Procesos Electorales (LA DEMANDADA) el bien materia de

controversia y los bienes muebles que forman parte accesoria del primero. Así, fue celebrándose entre las partes sucesivos contratos de arrendamiento hasta el mes de mayo del 2003; así, con fecha 27 de Mayo del 2003, LA DEMANDANTE remitió a LA DEMANDADA una Carta en la que le ofrecía en venta el módulo metálico de su propiedad, y en dicha comunicación se les señalaba que ellos son poseedores del terreno en donde se encuentra instalado el módulo de su propiedad;

TERCERO: Que, luego de sucesivos Contratos de Arrendamiento se da el caso que, con fecha 24 de junio del 2003 la ONPE emitió la Resolución N° 133-2003-J/ONPE en el que se autoriza a su Gerencia de Administración y Finanzas la celebración de un Contrato de arrendamiento del ya citado inmueble, mediante la modalidad de adjudicación por menor cuantía, por un plazo de siete (07) meses, por un valor de S/. 40,474.00 (Cuarenta Mil Cuatrocientos Setenta y cuatro y 00/100 Nuevos Soles). El caso es que, requerido los documentos solicitados dentro del proceso de adjudicación y, según lo manifestado por LA DEMANDANTE, se produce una controversia a si esta cuenta con derecho y facultades suficientes para arrendar el bien conformado por el módulo metálico desmontable, instalado sobre el terreno ubicado en el Mercado Antares, en el distrito de San Martín de Porres;

CUARTO: Que, estando a los considerandos precedentes y a la luz de los documentos que obran en autos y de lo que se aprecia en la parte pertinente de la Audiencia de Conciliación, Sanearamiento Procesal y Fijación de Puntos Controvertidos de fecha 08 de enero último, son siete los puntos controvertidos en este proceso.

QUINTO: Que, con relación al Primer Punto Controvertido, hemos de considerar primero si es que LA DEMANDANTE tenía título para celebrar un contrato de arrendamiento con LA DEMANDADA y, si en virtud de lo señalado, procede o no el desalojo del bien materia de controversia.

Al respecto, debemos indicar que conforme lo señala nuestra legislación civil, para arrendar un bien – sea mueble o inmueble – se necesita ser propietario del bien o tener facultades para arrendarlo respecto de los bienes que administra. En ese sentido es necesario apreciar si es que Mercados del Pueblo Sociedad Anónima, en razón de la recepción del módulo metálico desmontable de parte del Programa de Compras Alimentarias – PROCOMPRA – del Ministerio de Agricultura, así como de los bienes muebles que forman parte del mismo, adquirió el derecho de administrar el bien.

Asimismo, cabe preguntarse sobre los alcances del derecho que tiene LA DEMANDANTE, en razón de tener la propiedad del módulo metálico desmontable instalado sobre un terreno que no le pertenece. Conforme a los hechos y al derecho vigente, MESA tendría un derecho de superficie frente a la Municipalidad de San Martín de Porres, por cuanto mantuvo temporalmente una

construcción suya sobre propiedad separada sobre el suelo, conforme lo señala el artículo 1030° y demás aplicables del Código Civil. Asimismo debe señalarse que el derecho de superficie antes citado le confiere a LA DEMANDANTE la facultad de administrar el bien, máxime cuando según lo señalado en la Resolución de Alcaldía N° 0847-87 emitido por la Municipalidad de San Martín de Porres, se autorizó la construcción del mercado.

En función de lo expuesto, LA DEMANDANTE contaba con facultades de administrar el espacio en el que estaba instalado el módulo metálico de su propiedad en razón del derecho de superficie adquirido. En razón de ello podía haber arrendado el bien. Sin embargo, LA DEMANDANTE no ha cumplido con acreditar que tuviera facultades expresas para arrendar, por lo que no ha cumplido con una de los principios que debe observar toda parte en un proceso, que es el de acreditar los hechos alegados. Dado lo expuesto, no se ha acreditado que LA DEMANDANTE haya tenido facultades para arrendar el bien.

Sin embargo, existe un derecho a la restitución del módulo metálico desmontable, así como de los bienes muebles que forman parte del mismo, por cuanto estos bienes son de propiedad de LA DEMANDANTE, hecho en el que se aprecia coincidencia de criterios entre las partes, tal como se desprende de lo señalado por ambas en sus respectivos escritos de demanda y contestación; por lo que estimamos que habría legitimidad para solicitar el desalojo, de conformidad con lo señalado en el artículo 586° del Código Procesal Civil, norma aplicable al presente caso. Ateniéndose la señorita Árbitro a lo solicitado por LA DEMANDANTE en su demanda, respecto al desalojo del inmueble constituido por un módulo metálico desmontable con muebles, el mismo que se halla sobre terreno de la Municipalidad de San Martín de Porres (Mercados del Pueblo Antares), consideramos que se debe declarar Fundado su pedido, por lo que LA DEMANDADA deberá restituir a LA DEMANDANTE el citado módulo metálico desmontable.

SEXTO: Respecto al Segundo Punto controvertido, cabe señalar que las mismas consideraciones señaladas en el Considerando Quinto anterior deben aplicarse al pedido para que se devuelvan los bienes muebles entregados conjuntamente con el módulo metálico, por lo que la señorita Árbitro Único considera que se debe declarar Fundado su pedido, por lo que LA DEMANDADA deberá restituir a LA DEMANDANTE los citados bienes muebles entregados a aquella, conjuntamente con el módulo metálico desmontable.

SÉPTIMO: Que con respecto al Tercer Punto Controvertido, se debe determinar si existen daños y perjuicios sufridos por LA DEMANDANTE, como presupuesto para la solicitud del pago de una Indemnización fijada en la suma de US\$ 19,824.00 (Diecinueve Mil Ochocientos Veinticuatro y 00/100 Dólares Americanos).

A estos efectos, debemos señalar que el artículo 1321° del Código Civil, que regula el régimen de cobertura de daños en materia de responsabilidad

contractual, señala que el deudor que incurre en inexecución o en cumplimiento parcial, tardío o defectuoso a título de dolo o culpa inexcusable deberá responder por los daños y perjuicios previsibles e imprevisibles. En cambio si sólo ha incurrido en culpa leve deberá responder únicamente por los daños previsibles.

De acuerdo a la Doctrina que desarrolla el Sistema de Responsabilidad Civil, esta establece de manera unánime que para que se configure la pretensión indemnizatoria que busca resarcir el daño invocado, ésta debe ser probada de acuerdo a un análisis que se elabora en cuatro niveles a decir: a) El hecho generador del daño, b) El daño, c) Existencia de una Relación de causalidad y d) Los factores atributivos de responsabilidad.

Que, el hecho generador del daño: está determinado por el actuar antijurídico y doloso, el mismo que se manifiesta en el incumplimiento contrario al ordenamiento jurídico, de las prestaciones a cargo, es decir la acción contraria al derecho que genera el daño, entendido este como el menoscabo a los intereses de los individuos en su vida de relación social o la lesión de cualquier bien jurídico protegido, sufrido por quien se presenta como afectado, y que en cuanto protegido por el ordenamiento jurídico se convierte en derecho subjetivo, esto es en un derecho en el sentido formal y material.

Que, con relación al daño: existe amplio consenso en la doctrina que el daño puede ser de naturaleza patrimonial o extrapatrimonial: en el primer caso, este daño debe revestir la calidad de patrimonial, es decir, que pueda ser sujeto de valoración económica. De esta manera, de acuerdo a los criterios que establece el derecho, el daño podrá ser reparado en la medida que éste pueda llegar a ser cuantificado y que el mismo revista una situación de equivalencia entre el daño efectivamente producido y el monto que como indemnización percibirá la víctima.

En este orden de ideas, queda claro que el daño que se invoca debe contener un referente que se traduzca en una determinada – o determinable - valoración económica, de lo contrario el Sistema de Responsabilidad Civil, no podrá efectivizar la función satisfactoria que la integra. Así, el daño patrimonial se puede clasificar en **daño emergente**, pérdida patrimonial efectivamente sufrida y **lucro cesante**, que es la ganancia frustrada o dejada de percibir.

En cuanto al segundo caso, el daño se presenta en la forma de daño moral y en el daño a la persona, en cuanto a su dimensión personal y psicológica, siendo que en la doctrina se habla más de daño a la persona en vez de daño moral.

Que, con relación al daño, que en el presente caso calificaría como de naturaleza patrimonial, es necesario contar con los siguientes requisitos: 1. La relación de causalidad: el cual es requisito en todo sistema de responsabilidad civil, dado que es fundamental que exista una relación de causa a efecto entre la conducta antijurídica y el daño infligido a la víctima; 2. La antijuricidad del

daño: indica que sólo es resarcible el daño injusto, es decir contrario a derecho, y
3. Los factores de atribución del daño.

Que, la relación de causalidad se refiere a la existencia de una identificación coherente entre los hechos generadores del daño y los daños invocados, los mismos que deben ser comprobados a la luz de la Teoría de la Causa Inmediata o Directa, la misma que señala que de todas las condiciones que intervienen en un evento habrá que ascender a la categoría de causa a aquella que sea la más idónea en la producción del resultado, atendiendo a los criterios de regularidad y normalidad. Así, la *Teoría de la Causa Directa* (artículo 1321° del Código Civil) refiere que, para que una conducta sea causa adecuada de un daño es necesario que concurra no solo la conducta antijurídica, sino que ésta debe producirse por una *causa imputable* al autor de dicha conducta, derivándose en una responsabilidad obligacional.

En resumen, conforme a la Teoría de la Causa Directa o Inmediata, **no es suficiente establecer si una conducta ha causado materialmente un daño, sino que esta conducta es derivada inmediata y directamente del incumplimiento total, parcial, o del cumplimiento tardío o defectuoso de la prestación a cargo del deudor, en la medida que tales hechos les sean imputables, por dolo, culpa inexcusable o culpa leve.**

Por otro lado, aunque sumamente ilustrativa, la Teoría de la Causa Inmediata o Directa, no es suficiente para explicar y fundamentar la Relación de Causalidad dentro del sistema de Responsabilidad Civil, dado que hay que contrastar dicha teoría con la determinación del grado de culpabilidad atribuido al causante del daño considerado como dañoso. El Código señala varios grados de culpabilidad por inejecución de las obligaciones o su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso: así, tenemos el dolo (artículo 1318° del Código Civil), el mismo que se configura cuando el deudor no ejecuta deliberadamente una obligación a su cargo; la culpa inexcusable (artículo 1319°) cuando por negligencia grave no se ejecuta la obligación, y culpa leve (artículo 1320°) cuando se actúa omitiendo aquella diligencia ordinaria por la naturaleza de la obligación y que corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar; debiendo determinarse si el deudor (LA DEMANDADA) está en la obligación o no de devolver el bien materia de controversia, y si por la omisión de devolver el módulo metálico y los muebles se incurrió en dolo, culpa inexcusable o culpa leve.

Asimismo, se debe determinar, conforme a nuestro ordenamiento legal (artículo 1314°), si es que existen factores que determinen la inimputabilidad en la ejecución de las obligaciones a cargo del deudor; también, debe existir la existencia de prueba de los daños y perjuicios sufridos en los que casos que se alegue la inejecución de la obligación, prueba que nuestra ley atribuye al perjudicado, sobre todo en este caso, en que, es principio de lógica jurídica y axioma del derecho procesal civil recogido por el artículo ciento noventa y seis del Código Adjetivo, que la carga de la prueba corresponde a quien afirma los

hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos.

Que, en el caso de autos, LA DEMANDANTE imputa a LA DEMANDADA el incumplimiento doloso de su obligación, consistente en el no devolver el módulo metálico desmontable y los muebles anexos.

Que, de la revisión de las pruebas aportadas por LA DEMANDANTE se puede apreciar que con LA DEMANDADA ha celebrado sucesivos Contratos de Arrendamiento desde el mes de Septiembre de 1995 hasta el mes de mayo del 2003, apreciándose que luego se dio el Proceso de Adjudicación de menor cuantía, otorgándose la buena pro a MESA, habiendo la ONPE solicitado la documentación que acreditara el derecho de propiedad de LA DEMANDANTE para arrendar, lo cual fue contestado por esta en el sentido que no eran propietarios del terreno sino solo del módulo metálico desmontable instalado en el, por lo que LA DEMANDADA ha alegado que MESA le indujo a error y que, en razón de saber que no eran propietarios y no tenían títulos para arrendar, no piensan pagar renta por el uso de dicho espacio, máxime si a partir del 14 de mayo último, mediante Acuerdo de Concejo N° 057-2004, la Municipalidad de San Martín de Porres cedió el uso del terreno a favor de la ONPE (LA DEMANDADA).

Que, siendo ello así, apreciamos que LA DEMANDANTE si bien no ha acreditado tener las facultades para arrendar el bien, conforme a lo solicitado en su escrito de demanda, se aprecia un animo dañoso por parte de LA DEMANDADA, al no querer devolver el módulo metálico objeto de litis, ocasionándole daño a LA DEMANDANTE por no haber podido disponer del bien, por lo que el Árbitro Único estima que se ha producido daño que debe ser indemnizado, por lo que – en atención a lo solicitado por LA DEMANDANTE – considera que debe declararse Fundada la Demanda en este extremo, debiendo pagarse a LA DEMANDANTE la suma de US\$ 19,824.00 (Diecinueve Mil Ochocientos Veinticuatro y 00/100 Dólares Americanos).

OCTAVO: Que, con respecto al Quinto y Sexto Puntos controvertidos (Reconvención), señalamos que conforme nuestra legislación civil, un pago indebido se da cuando quien efectúa el pago lo hace por error de hecho o de derecho. LA DEMANDADA alega haber sido inducida al error, hecho del que se percató cuando solicitó la información correspondiente dentro del proceso de Adjudicación por menor cuantía para el alquiler del local materia de controversia, al haber sido otorgada la buena pro a LA DEMANDANTE, en un proceso de selección en el que se vio favorecida esta última.

Al respecto debemos señalar que, desde el mes de Septiembre de 1995 hasta mayo del 2003, (Memorandum 0582-2004-GAF/ONPE de fecha 31 de mayo del 2004) se han celebrado entre las partes trece (13) contratos de arrendamiento: en nueve (09) de ellos, LA DEMANDANTE declara ser propietaria del inmueble

Mercado del Pueblo Antares, en tres (03) de ellos declara tener la administración del mismo inmueble, mientras que en el restante no consigna bajo que título es que arrienda el inmueble (Mercado). Debemos agregar que LA DEMANDADA no puede invocar que ha sido inducida a error que le haya impedido conocer la realidad jurídica del inmueble sobre el cual contrataba, por cuanto el terreno materia de controversia es un bien registrado en la Oficina Registral de Lima y Callao, como parte de un terreno de mayor área, no pudiendo alegar que se encuentra exenta de conocer el contenido de las inscripciones (*Principio de Publicidad Registral*).

Que, en cuanto a si LA DEMANDADA debió pagar lo referido a renta (merced conductiva) en el marco de los Contratos de Arrendamiento celebrados con LA DEMANDANTE, debemos señalar que dado que ésta no ha acreditado haber contado con las facultades para celebrar dichos contratos, en principio debe declararse Fundada la Reconvención planteada por LA DEMANDADA en el extremo de determinarse la existencia de pagos indebidos.

Sin embargo, cabe señalar que conforme lo dispuesto por el artículo 1274° del Código Civil, la opción para recuperar lo indebidamente pagado prescribe a los cinco años de haberse efectuado el pago, lo que hace en suma impracticable la Reconvención sobre parte de la suma señalada por LA DEMANDADA, por lo que – en atención a lo expuesto – deberá declararse Fundada en Parte la Reconvención en el extremo antes señalado, debiendo LA DEMANDANTE devolver parte de la suma requerida por aquella y no los US\$ 148,090.00 (Ciento Cuarenta y ocho Mil Noventa y 00/100 Dólares Americanos), sino solo la suma de US\$ 87,556.00 (Ochenta y siete Mil Quinientos Cincuenta y seis y 00/100 Dólares Americanos). (Cantidad que se obtiene mediante simple operación matemática tomada de la Liquidación efectuada por ONPE contenida en el Memorandum 0582-200-GAF/ ONPE de fecha 31 de mayo del 2004; que va desde el contrato de arrendamiento N° 006-99 de fecha 01 de enero de 1999 al 3° Addendum al contrato de arrendamiento N° 013-2002-ONPE de fecha 01 de abril del 2003).

NOVENO: Que, con respecto al Séptimo Punto controvertido (Reconvención) debemos determinar si, en razón a las consideraciones en el Punto Octavo anterior, es que procede el pago de una Indemnización por daños y perjuicios ascendente a la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos).

Al respecto debemos señalar que, conforme lo señalado en el Punto Séptimo de los Considerandos del presente Laudo, se debe determinar si se han producido las circunstancias que deben tenerse en cuenta para amparar el pedido de LA DEMANDADA para el pago de una Indemnización. Al respecto debemos indicar que, del examen de las pruebas aportadas por ambas partes y de los antecedentes del caso, no se aprecia la existencia de daño por las siguientes consideraciones: (1) por cuanto LA DEMANDADA pudo sacar provecho económico del uso del terreno objeto de controversia, dado que ello motivo la celebración de todos y cada uno de los trece (13) contratos de Arrendamiento

suscritos por el representante de ésta; (2) por cuanto pudo conocer, desde el primer momento, la situación jurídica del terreno objeto de controversia por cuanto el título de su verdadero propietario se encontraba inscrito en la Oficina Registral de Lima y Callao, aún cuando haya habido datos inexactos declarados por parte de LA DEMANDANTE y consignados estos en 9 de los trece Contratos de Arrendamiento celebrado entre las partes; (3) por cuanto los pagos indebidos realizados por LA DEMANDADA pueden ser restituidos, en aplicación de lo dispuesto por los artículos 1267º y demás aplicables del Código Civil, lo cual ha sido amparado en parte en el presente Laudo.

En razón de lo expuesto, el Árbitro Único estima que, al no haber daño sufrido por parte de LA DEMANDADA, no corresponde el pago de Indemnización, por lo que señala que debe declararse Infundada la Reconvención, en el extremo del pago de Indemnización por daños y perjuicios.

DÉCIMO: Que, respecto al Cuarto Punto controvertido, respecto al pago de costas y costos del proceso, este Árbitro Único estima que en el presente proceso se han amparado, en parte en algunos casos, pretensiones presentadas por cada una de las partes, no presentándose la situación que una de ellas haya vencido en el proceso a la otra, por lo que en atención a lo expuesto, se señala que sean las partes quienes asuman las costas y costos del presente proceso Arbitral.

DÉCIMO PRIMERO: Que, las demás consideraciones señaladas por las partes en sus escritos y actuaciones no enervan en modo las consideraciones expuestas en los puntos anteriores, por lo que no influirán en el fallo final.

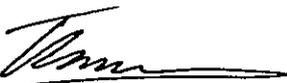
Por las consideraciones expuestas, el **ÁRBITRO ÚNICO FALLA:**

1. **Al Primer Punto Controvertido:** Declarando INFUNDADA la demanda en el extremo que ordena desocupar el local materia de controversia, constituido por un módulo metálico desmontable con muebles, el mismo que se halla sobre terreno de la Municipalidad de San Martín de Porres (Mercados del Pueblo Antares), ubicado en la Av. Tomás Valle s/n, entre las calles 6 y 7 de la Urbanización Antares, distrito de San Martín de Porres, provincia y departamento de Lima;
2. **Al Segundo Punto Controvertido:** Declarando FUNDADA la Demanda en el extremo que ordena a LA DEMANDADA que restituya a LA DEMANDANTE los bienes muebles entregados a aquella, conjuntamente con el módulo metálico desmontable;
3. **Al Tercer Punto Controvertido:** Declarando que se ha producido daño que debe ser indemnizado – al no querer LA DEMANDADA devolver el módulo metálico desmontable y sus accesorios, por lo que – en atención a lo solicitado por LA DEMANDANTE – considera que debe declararse Fundada la Demanda en este extremo, debiendo pagarse a ésta la suma de US\$

19,824.00 (Diecinueve Mil Ochocientos Veinticuatro y 00/100 Dólares Americanos), mas intereses legales;

4. **Al Quinto Punto Controvertido:** Declarando Fundada la Reconvención en el extremo que declara la existencia de pagos indebidos por parte de LA DEMANDADA;
5. **Al Sexto Punto Controvertido:** Declarando Fundada en parte la Reconvención, debiendo LA DEMANDANTE devolver parte de la suma requerida por aquella, la misma que asciende a la suma de US\$ 87,556.00 (Ochenta y siete Mil Quinientos Cincuenta y seis y 00/100 Dólares Americanos);
6. **Al Séptimo Punto Controvertido:** Declarando Infundada la Reconvención, en el extremo del pago de Indemnización por daños y perjuicios, y
7. **Respecto al pago de Costos y Costas (Cuarto Punto Controvertido).**- Establecer que, en razón de lo resuelto, sea cada una de las partes quienes asuman las costas y costos del presente proceso Arbitral.


KATIA LISSETTE LEM LÓPEZ
Árbitro Único


FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI
Secretario Arbitral