

470



CARTA EXTERNA No
23674-2013



Secretaría General

Solicitante : PONTIFICIA UNIV.CATOLICA DEL PERU
Asunto : RESOLUCION N° 01
Folios : 195
Observac. :

Registrado por: ELIVA el 22/07/13 a las 14:35 Hras

U. Organica : ADMINISTRACION DOCUMENTARIA Y ARCHI

Lima, 22 de julio de 2013

Señores
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
Av. José Larco 400
Miraflores.-

MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES
Procuraduría Pública Municipal

22 JUL. 2013

RECIBIDO

g. N° _____
ra: _____ Firma: _____

Referencia: Arbitraje Fashion Center S.A. – Municipalidad Distrital
de Miraflores (Exp. N° 348 - 27 - 13)

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a ustedes a fin de transcribirles la Resolución N°1 expedida en el arbitraje signado bajo el Expediente N° 348-27-13 y seguido por Fashion Center S.A. contra la Municipalidad Distrital de Miraflores, así como el escrito que dio mérito a su expedición, conteniendo la demanda arbitral.

Resolución N° 1

Lima, 19 de julio de 2013

VISTO:

El escrito presentado por Fashion Center S.A. (en adelante, FASHION) con fecha 17/07/13, conteniendo la demanda.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en la Audiencia de Instalación de fecha 17/06/13, la Árbitra Única otorgó a FASHION un plazo de veinte (20) días para que presente su escrito de demanda.

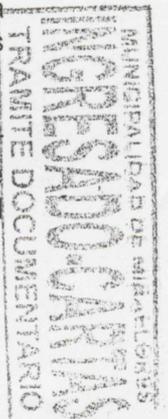
SEGUNDO: Que, mediante el escrito de fecha 17/07/13, dentro del plazo conferido, FASHION cumple con presentar su escrito de demanda, ofreciendo los medios probatorios que apoyan su posición.

TERCERO: Que, de la revisión del referido escrito y sus anexos, se advierte que cumple con los requisitos para su presentación, establecidos en el numeral 21 del Acta de Instalación, así como en el artículo 42° del Reglamento de Arbitraje.

CUARTO: Que, en ese sentido, corresponde tener por admitida la demanda presentada por FASHION con fecha 17/07/13 y por ofrecidos los medios probatorios que se acompañan, los cuales han sido identificados como Anexos del 1-D al 1-M.

QUINTO: Que, admitida a trámite la demanda, corresponde a la Árbitra Única correr traslado de ella, a la Municipalidad de Miraflores para que la conteste y, de considerarlo conveniente, formule reconvencción, de conformidad con el numeral 20 del Acta de Instalación del Tribunal Arbitral.

SE RESUELVE:



PRIMERO: TÉNGASE POR ADMITIDA la demanda presentada por FASHION mediante escrito de fecha 17/07/13 y por ofrecidos los medios probatorios que se acompañan, los cuales han sido identificados como Anexos del 1-D al 1-M; y, en consecuencia: **CÓRRASE TRASLADO** de ella a la Municipalidad de Miraflores por el plazo de veinte (20) días hábiles, contado a partir de notificada la presente resolución, para que la conteste y de, considerarlo conveniente, formule reconvencción.

Fdo. Elvira Martínez Coco, Árbitro Única.

Lo que notifico a ustedes con arreglo a ley.

Atentamente

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
CENTRO DE ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Dra. SILVIA V. RODRIGUEZ VÁSQUEZ
Secretaria General de Arbitraje

Caso Arbitral

Escrito : 1

Sumilla : Demanda arbitral

Secretario : Carlos Seminario R.

2013 JUL 17 PM 4 32

RECIBIDO

SEÑORA ÁRBITRO ÚNICA.-

NO SE HA CONFORMADO

FASHION CENTER S.A. (en adelante LARCOMAR), con RUC Nro. 20512076379, con domicilio en Av. Malecón de la Reserva Nro. 610, Oficina Nro. 138, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su apoderado, señor Eduardo Martín Herrera Vásquez, identificado con Documento Nacional de Identidad No. 07257688, según poder inscrito en la Partida Nro. 11819167 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao, señalando domicilio procesal en Av. José Larco Nro. 1301 – Oficina Nro. 502 – 503, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, atentamente decimos:

Que, de conformidad con lo establecido en el acta de instalación del Tribunal Arbitral y dentro del plazo conferido, interponemos demanda arbitral contra la **Municipalidad Distrital de Miraflores** (en adelante, **LA MUNICIPALIDAD**), domiciliada en Av. José Larco Nro. 400, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, en los siguientes términos:

I. PETITORIO

1.1. Pretensión principal:

Que la árbitro única determine la correcta interpretación de las cláusulas referidas a al cálculo tarifario de la compensación por derechos de superficie que LARCOMAR tiene a cargo en favor de LA MUNICIPALIDAD, según lo establecido en el Contrato de Superficie suscrito entre ésta y la Empresa Larco Mar S.A. con fecha 29 de diciembre de 1995, y cuya posición contractual asumió LARCOMAR.

1.2. Primera pretensión accesoria:

Como consecuencia de lo anterior, la árbitro única deberá declarar si LARCOMAR adeuda o no en favor de LA MUNICIPALIDAD, una suma por concepto de participación de beneficios por LA MUNICIPALIDAD como compensación por derechos de superficie, en adelante LA COMPENSACIÓN.

1.3. Segunda pretensión accesoria:

Que como consecuencia de amparar la pretensión principal a favor de LARCOMAR, determinar que la interpretación planteada por ésta será la aplicable para el pago de la compensación a favor de LA MUNICIPALIDAD en adelante, empleándose dicha interpretación hasta que la vigencia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie celebrado entre LARCOMAR y LA MUNICIPALIDAD concluya.

II. RESUMEN DE LA CONTROVERSIA

Con fecha 29 de diciembre de 1995, se suscribió el Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie entre LA MUNICIPALIDAD y la Empresa Larco Mar S.A. sobre el terreno de 44,675.00 m², ubicado en el Parque Salazar, en el distrito de Miraflores. Con fecha 14 de octubre de 1997, las partes modificaron el Anexo B de dicho contrato, referido a LA COMPENSACIÓN, en el que se establecen las bases de cálculo del pago mensual de dicho monto. En adelante, haremos referencia al Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie y su adenda, sólo como EL CONTRATO.

Posteriormente, la Empresa Larco Mar S.A. celebró el Contrato de Cesión de Posición Contractual con el Banco Internacional del Perú (INTERBANK) y éste a su vez suscribió con FASHION CENTER S.A. (denominada en el presente proceso arbitral como LARCOMAR) el contrato de arrendamiento financiero sobre la unidad de producción, quedando LARCOMAR vinculada en los derechos y obligaciones de EL CONTRATO frente a LA MUNICIPALIDAD.

A la fecha de presentación de la demanda, LARCOMAR ha venido cumpliendo sus obligaciones económicas contractuales pactadas en EL CONTRATO. Sin embargo, desde el mes de setiembre de 2010, LA MUNICIPALIDAD viene realizando una interpretación distinta sobre el cálculo tarifario de LA COMPENSACIÓN a cargo de LARCOMAR en virtud de lo establecido en EL CONTRATO.

Al respecto, LA MUNICIPALIDAD interpreta que las liquidaciones efectuadas a LARCOMAR, según lo dispuesto por el Anexo B de EL CONTRATO sobre la participación de beneficios a favor de LA MUNICIPALIDAD por LA COMPENSACIÓN, debería incluir el ingreso que se obtiene por el área del local comercial techado, de manera específica, las instalaciones del área del cine y el área de estacionamiento vehicular.

Como consecuencia de la interpretación que viene efectuando LA MUNICIPALIDAD, respecto de la que LARCOMAR difiere, aquella pretende cobrar a ésta una suma mayor por LA COMPENSACIÓN desde setiembre de 2010, aplicando el cobro de US\$ 0.40 mensual por cada m² de local comercial techado con contrato de alquiler vigente.

En contraposición, LARCOMAR sostiene que el monto a pagar por el área del cine y estacionamiento se ha estipulado de manera expresa en EL CONTRATO¹:

- a) US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento y,
- b) US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine.

Frente a la diferente interpretación que se viene suscitando respecto a LA COMPENSACIÓN, las partes hemos convenido en someter esta controversia a un arbitraje institucional y de derecho con Arbitro Única en el Centro de Análisis y Solución de Controversias de la Pontificia Universidad Católica del Perú, según lo convenido en la cláusula décimo segunda de EL CONTRATO, a fin de que se determine la interpretación que debe darse a la cláusula referida a LA COMPENSACIÓN y en base a lo anterior, determinar tanto si LARCOMAR se encuentra al día en sus pagos o si debe pagar una suma adicional a la que ya ha cancelado a la fecha, así como que la interpretación planteada por LARCOMAR es la aplicable para el cálculo de LA COMPENSACIÓN.

¹ Considerando que de acuerdo con lo pactado en la adenda que forma parte de EL CONTRATO, las tarifas establecidas en el Anexo B en dólares americanos se reajustarán anualmente de acuerdo al Índice Inflacionario que determina el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América (IPC).

III. FUNDAMENTOS DE HECHO

- 3.1. Con fecha 29 de diciembre de 1995, LA MUNICIPALIDAD suscribió con la Empresa Larco Mar S.A., EL CONTRATO sobre el terreno de 44,675.00 m², ubicado en el Parque Salazar, Centro Comercial Larco Mar.
- 3.2. Posteriormente, la Empresa Larco Mar S.A. celebró el Contrato de Cesión de Posición Contractual con el Banco Internacional del Perú S.A. (INTERBANK) y éste a su vez suscribió con LARCOMAR, un contrato de arrendamiento financiero sobre la unidad de producción, quedando vinculada aquella en los derechos y obligaciones contenidos en éste frente a LA MUNICIPALIDAD.
- 3.3. Aun cuando LARCOMAR viene cumpliendo con el pago de sus obligaciones según lo pactado en el Anexo B de EL CONTRATO, mediante carta Nro. 014 - 20120 - GSAT/MM de fecha 29 de octubre de 2010, LA MUNICIPALIDAD notificó a LARCOMAR que la liquidación de LA COMPENSACIÓN correspondiente al mes de setiembre de 2010, se habría efectuado de manera errónea, al no considerar el área techada del cine y del estacionamiento en el cálculo determinado con US\$ 0.40 por cada m², sino que por el contrario, se venía cobrando por dichas áreas US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado al área de estacionamiento, y US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine, según lo expresamente pactado en el Anexo B de EL CONTRATO.
- 3.4. Mediante carta notarial Nro. 37120 - 2010 de fecha 10 de noviembre de 2010, LARCOMAR envió respuesta a LA MUNICIPALIDAD, mediante la cual manifestó que si bien EL CONTRATO no ha contemplado la imposibilidad de que se empleen otras variables para el cálculo de la liquidación, ello no permite o ampara que de manera unilateral, y sin mediar formalidades (como el acuerdo entre las partes), LA MUNICIPALIDAD exija el pago de LA COMPENSACIÓN sobre la base del criterio aplicable a las "áreas techadas arrendadas" para el caso del área del cine y del estacionamiento, desconociendo que el acuerdo precisó que en dichas áreas se aplicaría el criterio de vehículo ingresado (estacionamiento) y boleto vendido (cine).

3.5. De la misma manera, LA MUNICIPALIDAD envió las cartas 001 – 2011 – GSAT/MM de fecha 26 de enero de 2011, 006- 2011- GSAT/MM de fecha 13 de abril de 2011, 109 – 2011 – GSAT/MM de fecha 03 de octubre de 2011, 136 – 2011- GSAT/MM de fecha 10 de noviembre de 2011, y 144 – 2011 – GSAT/MM de fecha 21 de diciembre de 2011, mediante las cuales LA MUNICIPALIDAD reitera la nueva interpretación que pretende darle a EL CONTRATO de manera unilateral respecto de LA COMPENSACIÓN, adjuntando el recálculo de las liquidaciones correspondientes.

3.6. Mediante carta Nro. 2022-2012 de fecha 18 de enero de 2012, LARCOMAR manifiesta su disposición para participar en la conformación de una Comisión Especial con representantes de LA MUNICIPALIDAD, con la finalidad de seguir las recomendaciones plasmadas en el Informe Legal Nro. 059-2011-GAJ/MM de fecha 15 de febrero de 2011, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de LA MUNICIPALIDAD, y en el que se RECOMIENDA expresamente lo siguiente:

“Es prioritario el análisis por parte de las áreas respectivas de la suscripción de una adenda del Contrato de Otorgamiento del Derecho de Superficie, en donde se establezcan y esclarezcan los puntos controvertidos, incluyéndose la fecha de pago de la compensación, así como conceptualizar los criterios para la liquidación de las tasas”.

3.7. Luego de no haberse concretado la posibilidad de llegar a un acuerdo respecto del punto controvertido (LA COMPENSACIÓN), mediante comunicación Nro. 28937 - 2012 de fecha 13 de agosto de 2012, LARCOMAR consultó a LA MUNICIPALIDAD, la posibilidad de lograr una interpretación definitiva de dicho asunto a través de la designación de un árbitro único, según lo establecido en la cláusula décimo segunda de EL CONTRATO.

3.8. En respuesta a la comunicación anterior, mediante Carta Nro. 06-2012- PPM/MM de fecha 03 de setiembre de 2012, LA MUNICIPALIDAD propuso a LARCOMAR someter el asunto materia de controversia a un arbitraje institucional en el Centro e Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima o en el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, a fin de que cualquiera

de dichas instituciones proceda a designar al árbitro único quien decidirá el asunto controvertido.

- 3.9.** Mediante comunicación Nro. 35308 – 2012 de fecha 05 de octubre de 2012, LARCOMAR remitió su conformidad de someter la controversia a un procedimiento arbitral en el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, y que dicha institución designe al árbitro único que resolverá la controversia.
- 3.10.** Asimismo, mediante Carta Nro. 011 – 2012 – PPM/MM de fecha 16 de noviembre de 2012, LA MUNICIPALIDAD manifestó su conformidad y aceptación en el mismo sentido a LARCOMAR.
- 3.11.** Mediante comunicación Nro. 7126 – 2013 de fecha 27 de febrero de 2013, LARCOMAR remitió a LA MUNICIPALIDAD una terna de árbitros para la elección de aquel que resolvería la controversia.
- 3.12.** Con relación a lo anterior, mediante comunicación s/n de fecha 06 de marzo de 2013, LA MUNICIPALIDAD manifestó su disconformidad con la terna de árbitros propuestos por LARCOMAR, y propuso una nueva lista tentativa de árbitros donde aparecía el nombre de la Dra. Elvira Martínez Coco.
- 3.13.** Mediante comunicación Nro. 11816 – 2013 de fecha 11 de abril de 2013, LARCOMAR manifestó su conformidad y aceptación de designar a la Dra. Elvira Martínez Coco como árbitro sugerido por LA MUNICIPALIDAD y de esa manera poder continuar con el procedimiento arbitral.
- 3.14.** De esta manera, en el expediente Nro. 348 – 27 – 13, con fecha 17 de junio de 2013 se efectuó la instalación del Tribunal Arbitral.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

4.1. QUÉ ESTABLECE EL CONTRATO RESPECTO DE LA COMPENSACIÓN

- EL CONTRATO estableció de manera clara y expresa los criterios para determinar el pago de LA COMPENSACIÓN a favor de LA MUNICIPALIDAD, siendo éstos los siguientes para la aplicación al área de estacionamiento y cine:
 - a) US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento y,
 - b) US\$ 0.04 por boleto vendido para función de cine.
- A pesar de lo pactado en EL CONTRATO, y tal cual lo hemos descrito con anterioridad, LA MUNICIPALIDAD pretende considerar una variación respecto a LA COMPENSACIÓN, exigiendo que el pago por el área del cine y del estacionamiento se efectúe empleando un criterio diferente al pactado expresamente. LA MUNICIPALIDAD pretende cobrar a LARCOMAR, el monto de US\$ 0.40 mensual por cada m2 de local comercial techado con contrato de alquiler vigente, incluyendo el área de cine y estacionamiento, cuando las partes definieron que en dichas áreas LA COMPENSACIÓN se efectuaría en base a cada vehículo ingresado (estacionamiento) y cada boleto vendido (cine).
- Por ello, en este acápite se describe de qué manera se pactó la participación de LA MUNICIPALIDAD como compensación a su favor por el derecho de superficie asumido por LARCOMAR, haciendo referencia expresa al Anexo B de EL CONTRATO, así como a su modificación posterior en virtud de la Escritura Pública suscrita por las partes con fecha 14 de octubre de 1997, en la que además se estableció la información que LARCOMAR deberá remitir mensualmente a LA MUNICIPALIDAD, a efectos del cálculo de los referidos beneficios.
- Tal como lo hemos precisado líneas antes, se debe poner énfasis en que el Anexo B de EL CONTRATO establece de manera clara y concreta que por el área de cine y estacionamiento, la compensación a favor de LA MUNICIPALIDAD se fija en US\$ 0.04 por boleto vendido y US\$ 0.05 por cada hora de permanencia de un vehículo en el estacionamiento, respectivamente, sin considerar alguna otra variable adicional².

² Cabe considerar que de acuerdo con lo pactado en la adenda que forma parte de EL CONTRATO, las tarifas establecidas en el Anexo B en dólares americanos se reajustarán

- Asimismo, se debe diferenciar que para el caso de "áreas techadas", siendo este otro criterio diferente al anterior, la compensación se calcula sobre la base de US\$ 0.40 mensual por cada m2 de local comercial techado con contrato de alquiler vigente, dentro de los cuales no se considera el área de cine ni del estacionamiento, para cuyos ingresos existe un criterio de cálculo determinado para el pago de LA COMPENSACIÓN a favor de LA MUNICIPALIDAD.
- Cabe notar incluso que el propio Anexo B establece que para los efectos de que LA MUNICIPALIDAD conozca las bases del cálculo del pago mensual de LA COMPENSACIÓN exige a LARCOMAR informar mensualmente lo siguiente:
 - a) El número de los vehículos – hora registrados por mes, y
 - b) El número de boletos vendidos mensualmente para funciones de cine.
- Por otro lado, para el caso de los establecimientos comerciales con área techada – caso distinto al del cine y estacionamiento - LA MUNICIPALIDAD exige a LARCOMAR la presentación de todos los contratos de alquiler de dichos locales comerciales.

4.2. MÉTODOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS. INTERPRETACIÓN OBJETIVA.

- De acuerdo con lo establecido en el artículo 168 del Código Civil, el acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

En el caso en cuestión, lo establecido en EL CONTRATO con respecto a LA COMPENSACIÓN determina con claridad la forma en la que se debe calcular la misma cuando se trata del área de estacionamiento y de cine, empleándose unas

anualmente de acuerdo al Índice Inflacionario que determina el Gobierno de los Estados Unidos de Norte América (IPC).

tarifas diferentes a las que se cobran por el área techada, precisándose que en un caso se consideran los vehículos ingresados y en el otro los boletos vendidos.

- Respecto de lo anterior, conviene citar la Casación Nro. 2013 – T – 96, la cual señala que “el artículo 1362 del Código Civil preceptúa que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes. Que, la común intención de las partes a que se refiere el artículo acotado, **no puede ser interpretada en forma distinta a la efectiva declaración de voluntad expresada por las partes en el contrato respectivo**, toda vez que ello significaría prescindir de la interpretación objetiva que todo magistrado debe observar de conformidad a nuestro ordenamiento jurídico” (el subrayado es nuestro)³.
- Adicionalmente, la doctrina señala que “el conjunto de actos realizados por las partes en ejecución del contrato posee un indudable valor como medio hermenéutico, en razón de lo que puede llamarse un principio de coherencia y de continuidad de la voluntad contractual en la fase de formación del contrato y en la fase de ejecución del mismo”⁴. Ello quiere decir que el comportamiento de las partes en el marco de la ejecución de las prestaciones pactadas en un contrato, importan a efectos de la interpretación que se le deba aplicar, en tanto que dicha conducta implica la real manifestación de voluntad que las partes han otorgado al acto celebrado.

Es en ese sentido que desde que se celebró EL CONTRATO, LA COMPENSACIÓN se liquidó y abonó en favor de LA MUNICIPALIDAD sobre la base de los criterios que hemos expuesto y sólo, en el mes de setiembre de 2010, LA MUNICIPALIDAD altera unilateralmente la exigencia de LA COMPENSACIÓN, pretendiendo emplear criterios distintos, lo que altera el sentido hermenéutico de EL CONTRATO y difiere de la voluntad que las partes han venido manifestando durante la ejecución de EL CONTRATO. Como medio probatorio, presentamos liquidación de la COMPENSACION de dos meses.

³ Diálogo con la Jurisprudencia Nro. 41. Febrero 2002, p. 220.

⁴ La Interpretación del Contrato. Luis Diez Picazo, p. 376.

Inclusive, LA MUNICIPALIDAD había aceptado con anterioridad la forma de pago por parte de LARCOMAR, lo que constituye un comportamiento mediante el que se corrobora la coherencia y continuidad en la ejecución de EL CONTRATO según la voluntad de las partes que otorgaron al inicio de la relación jurídica. Entonces, pretender hoy afirmar que el pago de LA COMPENSACIÓN por parte de LARCOMAR es incorrecto, contradice en todo sentido la conducta que LA MUNICIPALIDAD ha venido aplicando en virtud de lo pactado en EL CONTRATO.

- Por ello, en este punto hemos explicado que al encontrarnos ante una controversia originada por dos interpretaciones diferentes respecto de cómo se debe efectuar el cálculo de LA COMPENSACIÓN para el caso de los ingresos por el área de cines y estacionamientos, es importante considerar los métodos de interpretación recogidos en el Código Civil, en virtud de los cuales se puede llegar a la conclusión de que LA MUNICIPALIDAD incurre en error al señalar que el área de cine y estacionamiento deberá calificar como "áreas techadas", ya que sobre dichas áreas existe un criterio especial y particular para su liquidación.

4.3. MODIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.

- El contrato es ley entre las partes y deben cumplirse según la común intención y buena fe de los contratantes. Tal concepto responde a lo reconocido por el Tribunal Constitucional en sendas sentencias, como la correspondiente al expediente Nro. 403-97-AA/TC.
- En concordancia con lo anterior, los contratos no se pueden modificar unilateralmente. Según lo señala el artículo 1413 del Código Civil, las modificaciones del contrato original deberán efectuarse de común acuerdo entre las partes y en la forma prescrita para ese contrato.
- Sobre el particular, la doctrina afirma que "aun cuando parezca superfluo, por lo claro del artículo 1413, dedicaremos unas líneas a este precepto. Dicho dispositivo responde a una lógica elemental. Si el contrato se ha celebrado cumpliendo una determinada forma, sea esta *ad solemnitatem* o *ad probationem*, y posteriormente las partes desean modificar el contrato – en realidad la relación jurídica patrimonial

creada -, es obvio que para alcanzar dicho propósito deberán cumplir con la misma formalidad que el contrato primitivo.

Pese a que el artículo no lo refiere expresamente, ha de entenderse que igual regla se aplicará si lo que quieren las partes no es modificar el contrato, sino regular o extinguir una relación jurídico patrimonial⁵ (el subrayado es nuestro).

- En concordancia con lo expuesto, aun cuando no existe imposibilidad de considerar una variable diferente en el cálculo de LA COMPENSACIÓN en favor de LA MUNICIPALIDAD, cualquier modificación a aplicarse deberá ser pactada por las partes, en virtud de la libertad contractual implícita en la relación jurídica existe entre aquellas, y no como consecuencia de algún cambio de criterio unilateral, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1354 del Código Civil.

4.4. INFORME LEGAL NRO. 059 – 2011 – GAJ/MM EXPEDIDO POR LA MUNICIPALIDAD RESPECTO DE LA MATERIA CONTROVERTIDA.

- Inclusive, a través del Informe Nro. 059 – 2011 – GAJ/MM, LA MUNICIPALIDAD ha admitido que desde su punto de vista, no tiene claridad respecto de la materia controvertida (a diferencia de lo que hemos nosotros afirmado), y por ende, LA MUNICIPALIDAD sólo sugiere la suscripción de una adenda donde se conceptualicen los criterios aplicables para la liquidación de LA COMPENSACIÓN.
- Sin duda alguna, y al margen de nuestra posición, es la misma MUNICIPALIDAD que manifiesta la falta de claridad respecto del criterio que se debe aplicar para el pago de LA COMPENSACIÓN en el caso del área del cine y el estacionamiento, por lo que es inadmisibles señalar que hoy el criterio para dicho pago se encuentra determinado en base a lo afirmado por LA MUNICIPALIDAD. Ello resulta totalmente ambiguo, aun cuando en el presente arbitraje se determine que LA MUNICIPALIDAD tiene la razón.

⁵ Código Civil Comentado. Tomo VIII. Contratos en General. P.440.

V. MEDIOS PROBATORIOS

- 5.1. Copia del D.N.I de la representante de la empresa (**Anexo 1 – A**).
- 5.2. Copia del poder inscrito de la representante de la empresa ante SUNARP (**Anexo 1- B**).
- 5.3. Copia simple del R.U.C de la empresa (**Anexo 1 – C**).
- 5.4. Copia del contrato de otorgamiento de derecho de superficie suscrito con fecha 29 de diciembre de 1995 entre LA MUNICIPALIDAD y Empresa Larco Mar S.A (**Anexo 1 – D**).
- 5.5. Copia de la modificación del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie suscrito con fecha 14 de octubre de 1997 (**Anexo 1 – E**).
- 5.6. Copia de la cesión de posición contractual suscrita entre Empresa Larco Mar S.A. e INTERBANK respecto del contrato de superficie suscrito con fecha 29 de diciembre de 1995 (**Anexo 1 – F**).
- 5.7. Copia del contrato de arrendamiento financiero suscrito entre INTERBANK y LARCOMAR, en virtud del cual, éste asume las obligaciones y derechos de Empresa Larco Mar S.A. en el contrato de otorgamiento de derecho de superficie suscrito con fecha 29 de diciembre de 1995, respecto de LA MUNICIPALIDAD (**Anexo 1 – G**).
- 5.8. Copia de solicitud de cálculo de compensación por parte de LARCOMAR a LA MUNICIPALIDAD por los meses de julio de 1999 y agosto del 2008 y respectiva respuesta de LA MUNICIPALIDAD, de acuerdo con lo pactado en EL CONTRATO (**Anexo 1 – H**).
- 5.9. Copia de las cartas remitidas por LA MUNICIPALIDAD mediante las cuales requiere el pago del saldo adeudo por LARCOMAR como consecuencia del recálculo de las liquidaciones de las compensaciones a favor de aquella por el derecho de superficie

asumido por ésta, a partir del mes de setiembre de 2010, así como los respectivos estados de cuenta que reflejan la deuda en cuestión (**Anexo 1 – I**).

5.10. Copia de las comunicaciones remitidas por LARCOMAR a LA MUNICIPALIDAD, mediante las cuales manifiesta su disconformidad con la modificación del criterio adoptado para el cálculo de las compensaciones a favor de ésta en virtud de lo establecido en EL CONTRATO (**Anexo 1 – J**).

5.11. Copia del Informe Legal Nro. 059 – 2011 – GAJ/ MM de fecha 15 de febrero de 2011, expedido por la Gerencia de Asesoría Jurídica de LA MUNICIPALIDAD (**Anexo 1 – K**).

5.12. Copia de las Cartas donde se manifiesta la voluntad de someterse al Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (**Anexo 1 – L**).

5.13. Copia de las Cartas donde se designa a la Dra. Elvira Martínez Coco como Árbitro Único (**Anexo 1 – M**).

POR TANTO:

Solicitamos a la árbitro única admitir la presente demanda, tramitarla con arreglo a ley y declararla fundada en su oportunidad en todos sus extremos, imponiendo a la demandada todos los costos y costas de este arbitraje.

OTROSI DECIMOS: Que, de conformidad con lo establecido por el artículo 80 del Código Procesal Civil que resulta aplicable en el presente proceso arbitral en forma supletoria, otorgamos a los abogados que autorizan el presente escrito, las facultades generales de representación procesal a que se refiere el artículo 74 del Código Procesal Civil, para lo cual declaramos estar instruidos de los alcances de la representación que se nos otorga y reiteramos como nuestro domicilio para estos efectos el consignado por LARCOMAR en el presente arbitraje.



EDUARDO MARTIN HERRERA VÁZQUEZ
APODERADO FASHION CENTER S.A.

Lima, 17 de julio de 2013