

**CARGO**

ANÁLISIS  
SOLUCIÓN DE

SEC. ARBITRAL: CARLOS SEMINARIO  
 EXP. N°: 348-27-13  
 ESCRITO: 01  
 SUMILLA: CONTESTA DEMANDA ARBITRAL

RECIBIDO  
 NO SE AVALIA CONFORMIDAD

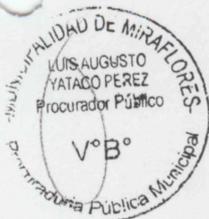
SEÑORA ÁRBITRO ÚNICA DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERU

**LUIS AUGUSTO YATACO PÉREZ**, identificado con DNI N° 10225598, **PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL**, representante y defensor de los derechos e intereses de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES**, designado mediante Resolución de Alcaldía N° 383-2011 de fecha 01 de junio de 2011, fijando domicilio real y procesal en la Av. Larco N°400 – Miraflores, Distrito y Departamento de Lima; en el proceso seguido por FASHION CENTER S.A., a usted atentamente digo:

Que, encontrándonos dentro del plazo concedido; al amparo de lo previsto en el Numeral 20 de la Reglas del Proceso Arbitral establecido en el acta de instalación del Tribunal Arbitral; procedemos a contestar la demanda; en atención a los argumentos de hecho y de derecho que pasamos a exponer:

**I. FUNDAMENTOS DE HECHO**

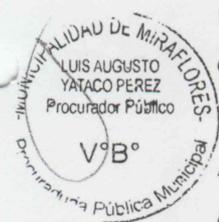
- Señora Árbitro, mediante contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie del 29 de diciembre de 1995, la Municipalidad de Miraflores y LARCO MAR S.A., convinieron en que la Municipalidad debía obtener una participación de los beneficios económicos como compensación por el derecho de Superficie. Asimismo, según el Contrato de Modificación de Otorgamiento de fecha 20 de octubre de 1997, se estableció el Plan de Inversiones y Participación de la Municipalidad en cuyo Anexo B, se dispuso que la tarifa iba a ser la siguiente:



Concepto	Tarifa Mensual/ diaria	Unidad de cálculo
A	US \$ 0.40	Metro Cuadrado de local comercial techado con contrato de alquiler vigente
B	US \$ 0.30	Metro cuadrado de local comercial sin techar con contrato de alquiler vigente
C	US \$ 0.05	Hora de permanencia de vehículo ingresado a las áreas de estacionamiento
D	US \$ 0.04	Boleto vendido para función cine
E	US\$ 0.05	Boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines
F	US\$ 1.00	Habitación de Hotel

Para efectos que la Municipalidad pueda calcular el pago mensual por los conceptos antes descritas, se dispuso también en el Anexo B, del mencionado contrato modificatorio, que la Superficiaria estará obligada a informar mensualmente al Municipio lo siguiente:

- a. El número de vehículos – hora registrados por mes
- b. El número de boletos vendidos mensualmente para funciones de cine
- c. El número de boletos vendidos mensualmente para funciones distintas al de los cines.



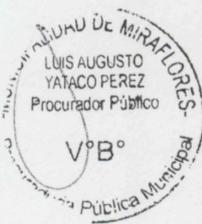
Asimismo, en dicho Anexo, se dispuso que la Superficiaria: "entregará al Municipio de Miraflores en el plazo de 72 horas, copia legalizada de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales. Queda perfectamente entendido que los párrafos que anteceden establecen un método para el cálculo de la tasa total que deberá pagar la Superficiaria a el Municipio de Miraflores, y que está constituida por la suma de la aplicación de las tarifas antes mencionadas. Asimismo, queda claro que esa tasa total corresponde al derecho de superficie de la integridad del área a que se refiere la

*cláusula cuarta de este contrato. Sin perjuicio de ello, si la SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial se aplicará a éstas la misma tasa". (el subrayado es nuestro)*

Así también, en la cláusula quinta de la Escritura Pública de fecha 03 de mayo de 2006, las partes acuerdan que la participación y/o compensación económica a favor de la Municipalidad de Miraflores se sujetará a las tasas pactadas en el anexo B del contrato de otorgamiento de Derecho de Superficie, modificado por Escritura Pública de fecha 20 de octubre de 1997.

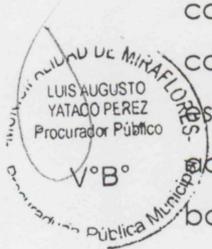
En ese sentido, se ENCUENTRA CLARAMENTE PACTADO, que el método para determinar la tasa de compensación por derecho de superficie a favor de la Municipalidad de Miraflores, se calcula en base a la sumatoria de las tasas antes señaladas, y por tanto para efectos de la presente controversia la tasa a pagar incluye : el área del local comercial techado, área de local comercial sin techar, hora de permanencia en los estacionamientos, boleto vendido para función de cine y boleto vendido para función distinta a la de cine.

2. Considerando la claridad del método para determinar la tasa de compensación por derecho de superficie a favor de la Municipalidad de Miraflores, y en uso de su legítimo derecho de fiscalización de ejecución del contrato; mi representada mediante Carta de Presentación y Requerimiento N° 2004-2009-EFFT-SCA-GSAT/MM de fecha 29 de mayo de 2009, inició el procedimiento de fiscalización al contribuyente BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A (INTERBANK), actual titular de los derechos de concesión de derecho de superficie de los predios ubicados en el Malecón de la Reserva N° 610 desde el 14 de mayo de 2007; siendo importante precisar que la empresa demandante FASHION CENTER S.A. (arrendataria financiera de las unidades de producción dentro de la zona de concesión), se encuentra vinculada en los derechos y obligaciones frente a



la Municipalidad de Miraflores, en virtud a lo dispuesto en la cláusula novena del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 29 de diciembre de 1995; por consiguiente, las exigencias producto de la fiscalización, corren a cargo de la demandante.

Es precisamente en este procedimiento de fiscalización de ejecución del contrato, que el Banco Interbank presenta con fecha 06 de abril del 2010 su declaración jurada rectificatoria respecto al predio; así también mediante Carta Externa N° 20440-2010, presenta nuevamente la declaración jurada rectificatoria del predio, correspondiente a los años 2008, 2009 y 2010, los cuales difieren fundamentalmente en dos aspectos: 1) Clasificación del Predios y 2) Estado de Conservación. Partiendo de ello, se verificó que hasta dicha fecha todos los informes enviados por Fashion Center S.A. habían sido redactados de manera unilateral y sin que se hubiera realizado una previa inspección, por lo que mediante Informe N° 009-2011-GSAT/MM la administración Tributaria de mi representada, emite opinión sobre la liquidación del pago del derecho de superficie, considerando que se debe aplicar lo señalado en la modificatoria al Contrato de Derecho de Superficie de fecha 20 de octubre de 1997, que considera para cada variable las áreas techadas y sin techar totales, correspondiendo por tanto incluir el espacio de los cines y de estacionamiento dentro de las áreas techadas y sin techar y, adicionalmente, realizar la liquidación correspondiente por la cantidad de boletaje y horas de estacionamiento.



Es como consecuencia de la fiscalización antes acotada, que se procedió a remitir la Carta N° 136-2011-GAF/MM de fecha 11 de noviembre de 2011, expresando el estado de cuenta corriente por concepto de liquidación no declarada en el marco del otorgamiento de Derecho de Superficie, precisando además en el mismo, que las liquidaciones unilaterales elaboradas por Fashion Center S.A., no contenían las actividades consignadas en los literales C) y D) del Anexo B de la Escritura Pública de

fecha 20 de octubre de 1997, a través de la cual se aprobó la modificación al contrato de otorgamiento de Derecho de Superficie que determinó las áreas y variables a ser liquidadas por concepto de compensación.

Asimismo, mediante Carta N° 014-2010-GSAT/MM, Carta N° 004-2011-GSAT/MM de fecha 10 de marzo de 2011, Carta N° 006-2011-GSAT/MM de fecha 13 de abril de 2011 y Carta N° 007-2011-GSAT/MM de fecha 16 de mayo de 2011, Carta N° 003-2011-GAT/MM de fecha 11 de julio de 2011, Carta N° 005-2011-GAT/MM de fecha 22 de agosto de 2011, Carta N° 013-2011-GAT/MM de fecha 19 de octubre de 2011, Carta N° 020-2011-GAT/MM de fecha 16 de diciembre de 2011, Carta N° 001-2012-GAT/MM de fecha 19 de enero de 2012, y Carta N° 002-2012-GAT/MM de fecha 15 de febrero de 2012; se comunicó a la demandante que le correspondía asumir el pago de las áreas verificadas por el proceso de fiscalización tributaria, así como proceder a realizar una correcta liquidación de la tasa de concesión que considera variables diferenciales para las áreas techadas, sin techar, boletos vendidos para espectáculos cinematográficos y horas utilizadas por los estacionamientos, los cuales fueron sincerados en aplicación a los criterios señalados en el Anexo B del contrato.

Comunicaciones antes mencionadas, que como resultado del procedimiento de fiscalización de ejecución del contrato realizado por mi representada, evidencian entre otros, que la CONCESIONARIA, no estaba cumpliendo con pagar el íntegro de la tasa por derecho de compensación, conforme a lo pactado en los contratos materia de este caso.

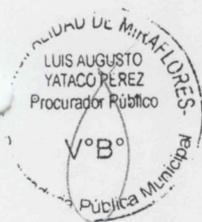
Sin embargo, la demandante lejos de desvirtuar lo sostenido por mi representada, mediante Carta Externa N° 42926-2011 de fecha 25 de noviembre de 2011, sostiene que "las zonas de estacionamiento y cine son áreas techadas comerciales y que su cálculo no debe efectuarse conforme a las variables: horas utilizadas de parqueo vehicular y áreas de



cine, previstas en el Contrato, sino en función a la variable de áreas techadas comerciales; es decir, en una interpretación que escapa a lo establecido o pactado en el contrato respecto de la parte comentada, la misma que de su simple lectura, no se advierte estipulaciones oscuras o ambiguas, respecto de las obligaciones contractuales y los métodos para determinar el cálculo de las tasas por derecho de compensación.

3. Señora Árbitro, la regla de hermenéutica contractual o regla de la común intención de las partes "rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes", establece que la indagación o valoración debe hacerse sobre el comportamiento de las partes que presidió la formación y celebración del contrato; esto es, sobre la voluntad histórica, la que sirvió de base para la estipulación del contrato, no la voluntad que las partes puedan tener en un momento posterior; la misma que recae sobre el contenido contractual, ya que ésta es la que, en realidad, da nacimiento a la relación contractual. Al respecto, Alfredo Bullard, nos dice que la interpretación literal es el punto de partida pero también es el punto de llegada, porque luego de aplicar los métodos, se regresa al texto del contrato para verificar si el texto soporta lo que los otros métodos sugieren.

En este sentido, resulta claro, que la voluntad pactada por las partes, no es otro que el expresado en el anexo B del contrato con fecha 29 de diciembre de 1995, en donde se aprecia claramente que las tarifas contenidas en el mismo no son excluyentes entre sí, muy por el contrario, el contenido indica que estas se calculan por la suma de todas las tasas; siendo por tanto, exigible el pago de la compensación señalada en las liquidaciones remitidas por mi representada. En ese sentido, los informes periódicos que remite la demandante, contravienen el contenido literal del contrato, y además la buena fe contractual expresada en el Artículo 168° de nuestro Código Civil, puesto que pretende darle al contrato una interpretación contraria a la real intención o voluntad común de las partes



contratantes, con el fin de no cumplir con el pago íntegro de la compensación por derecho de superficie a favor de mi representada.

A mayor abundamiento, y sin contradecirnos en nuestra interpretación; para resolver el presente caso, y en el supuesto negado que hubiere una cláusula imprecisa; debe tenerse presente, que conforme a lo establecido en el artículo 169° del Código Civil, el contrato debe ser interpretado como una unidad; por lo mismo en dicho supuesto negado (imprecisión de cláusula), el anexo B del contrato de fecha 20 de octubre de 1997, se aclara con la cláusula quinta de la Escritura Pública de fecha 05 de mayo del 2006, cuando está estipula que *"la participación o compensación económica a favor del municipio de Miraflores, se sujetará las tasas pactadas en el Anexo B del contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie, modificado por el Escritura Pública de fecha 20 de octubre del año 1997"*

Estando a los argumentos glosados, solicitamos que en aplicación del principio pacta sunt servanda, contenido en el artículo 1361 del Código Civil, que señala *"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos (...)"* y lo establecido en el art. 1148 del Código civil *"El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados (...)"*; se determine que el método aplicable para determinar el pago por derecho de compensación, es la sumatoria de todas las tasas contenidas en el Anexo B del Contrato de fecha 25 de octubre de 1997, y por ende se requiera el reembolso del pago de las cantidades dinerarias dejadas de pagar y también se requiera el pago en adelante conforme a lo pactado en el contrato.



## **II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA CONTESTACIÓN:**

Señora Árbitro, además de las disposiciones invocadas en la presente contestación, amparamos nuestra contestación en los siguientes dispositivos legales:

## Código Civil

### **Artículo 168° del Código Civil.-**

*"Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado a la naturaleza y al objeto del acto"*

### **Artículo 169° del Código Civil.-**

*"Las cláusulas de los contratos se interpretan unas por intermedio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas".*

### **Artículo 1361° del Código Civil.-**

*"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos (...)"*

### **Artículo 1401° del Código Civil.-**

*"Las estipulaciones insertas en las cláusulas generales de contratación o en formularios redactados por una de las partes, se interpretan, en caso de duda, en favor de la otra"*

### **Artículo 1148 del Código civil.-**

*"El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados (...)"*



### **III. MEDIOS PROBATORIOS DE LA CONTESTACIÓN:**

Señor Presidente, ofrecemos el mérito de los mismos medios probatorios presentados en el escrito de demanda presentada por el accionante; los mismos que acreditan los fundamentos expuestos en nuestra contestación; así también cumplimos con presentar lo siguiente:

1. El mérito de la Escritura Pública de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 05 de mayo de 2006.

2. El mérito del Informe N° 107-2010-EFFT-SCFT-GAST/MM elaborada por el Jefe de Equipo Funcional de Fiscalización Tributaria.
3. El mérito del Informe N° 017-2012-SGFT-GAT/MM de fecha 12 de abril del 2012, que informa sobre la Fiscalización al inmueble de Fashion Center S.A.
4. El mérito del Informe N° 025-2012-SGFT-GAT/MM elaborada por la Subgerente de Fiscalización Tributaria de fecha 26 de enero de 2011 elaborado por la Gerencia de Servicios de Administración Tributaria.
5. El mérito del Informe N° 32-2011-GAF/MM de fecha 22 de marzo de 2011 elaborada por la Gerente de Administración Tributaria
6. El mérito de la Carta Externa N° 42926-2011 de fecha 25 de noviembre de 2011
7. El mérito de la Carta N° 136-2011-GAF/MM de fecha 11 de noviembre de 2011, que remite el estado de cuenta corriente por concepto de liquidación no declarada.
8. El mérito de la Carta N° 144-2011-GAF/MM de fecha 21 de diciembre de 2011 enviadas a Fashion Center S.A. remitiendo el estado de cuenta corriente por concepto de liquidación no declarada.
9. El mérito del Informe N° 009-2011-GSAT/MM de fecha 26 de enero de 2011 elaborado por la Gerencia de Servicios de Administración Tributaria.
10. El mérito de la Carta N° 014-2010-GSAT/MM de fecha 29 de octubre de 2010, Carta N° 004-2011-GSAT/MM de fecha 10 de marzo de 2011, Carta N° 006-2011-GSAT/MM de fecha 13 de abril de 2011 y Carta N° 007-2011-GSAT/MM de fecha 16 de mayo de 2011, Carta N° 003-2011-GAT/MM de fecha 11 de julio de 2011, Carta N° 005-2011-GAT/MM de fecha 22 de agosto de 2011, Carta N° 013-2011-GAT/MM de fecha 19 de octubre de 2011, Carta N° 020-2011-GAT/MM de fecha 16 de diciembre de 2011, Carta N° 001-2012-GAT/MM de fecha 19 de enero de 2012, y Carta N° 002-2012-GAT/MM de fecha 15 de febrero de 2012.



#### **IV. ANEXOS**

**ANEXO 1-A.** Copia simple del DNI del Procurador Público

**ANEXO 1-B.** Copia Certificada de la Resolución de Alcaldía N° 383-2011 de fecha 01 de Junio de 2011 nombrando al Procurador Municipal de Miraflores

**ANEXO 1-C.** Copia Simple de la Escritura Pública de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 05 de mayo de 2006.

**ANEXO 1-D.** Copia Simple del Informe N° 107-2010-EFFT-SCFT-GAST/MM elaborada por el Jefe de Equipo Funcional de Fiscalización Tributaria.

**ANEXO 1-E.** Copia Simple del Informe N° 017-2012-SGFT-GAT/MM de fecha 12 de abril del 2012, que informa sobre la Fiscalización al inmueble de Fashion Center S.A.

**ANEXO 1-F.** Copia Simple del Informe N° 025-2012-SGFT-GAT/MM elaborada por la Subgerente de Fiscalización Tributaria de fecha 26 de enero de 2011 elaborado por la Gerencia de Servicios de Administración Tributaria.

**ANEXO 1-G.** Copia Simple del Informe N° 32-2011-GAF/MM de fecha 22 de marzo de 2011 elaborada por la Gerente de Administración Tributaria

**ANEXO 1-H.** Copia Simple de la Carta Externa N° 42926-2011 de fecha 25 de noviembre de 2011

**ANEXO 1-I.** Copia Simple de la Carta N° 136-2011-GAF/MM de fecha 11 de noviembre de 2011

**ANEXO 1-J.** Copia Simple de la Carta N° 144-2011-GAF/MM de fecha 21 de diciembre de 2011 enviadas a Fashion Center remitiendo el estado de cuenta corriente por concepto de liquidación no declarada.

**ANEXO 1-K.** Copia Simple del Informe N° 009-2011-GSAT/MM de fecha 26 de enero de 2011 elaborado por la Gerencia de Servicios de Administración Tributaria.

**ANEXO 1-L.** Copia Simple de la Carta N° 014-2010-GSAT/MM de fecha 29 de octubre de 2010, Carta N° 004-2011-GSAT/MM de fecha 10 de marzo de 2011, Carta N° 006-2011-GSAT/MM de fecha 13 de abril de 2011 y Carta N° 007-2011-GSAT/MM de fecha 16 de mayo de 2011, Carta N° 003-2011-GAT/MM de fecha 11 de julio de 2011, Carta N° 005-2011-GAT/MM de fecha 22 de agosto de 2011, Carta N° 013-2011-GAT/MM de fecha 19 de octubre de 2011, Carta N° 020-2011-GAT/MM de fecha 16 de diciembre de 2011, Carta N° 001-2012-GAT/MM de fecha 19 de enero de 2012, y Carta N° 002-2012-GAT/MM de fecha 15 de febrero de 2012.



**POR TANTO:**

Solicitamos a Usted, señora Árbitro Única, tener por contestada la demanda, tramitarla y en su oportunidad se pronuncie resguardando la voluntad de las partes contratantes.

**PRIMER OTROSIDIGO:** Que, atendiendo a lo establecido en el numeral 20 del Acta de Instalación de Árbitro Única, procedemos a formular RECONVENCIÓN, contra FASHION CENTER S.A.; conforme a los fundamentos siguientes:

**ASPECTO PRELIMINAR:**

Según la demanda arbitral antes contestada, se ha sometido a esta sede arbitral, como controversia, la interpretación de las obligaciones económicas de la concesionaria, en función de las tasas de los estacionamientos (hora de permanencia de los vehículos) y de cine (boleto vendido por función de cine) y de las áreas techadas y sin techar de estos mismos locales; es decir, el sometimiento a dicha controversia, no incluye las obligaciones económicas de la concesionaria, derivadas de la tasa por metro cuadrado a pagar respecto de los otros locales comerciales distintos a los locales de cines y estacionamientos.

**I. PETITORIO:**

**Pretensión Principal.-** Se determine la cantidad de metros cuadrados de todos los locales comerciales distintos a cines y estacionamientos, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, en función de los contratos de alquiler y sus respectivas licencias de funcionamiento.

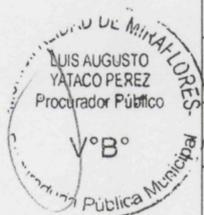
**Pretensión Accesorio.-** Como consecuencia de la pretensión principal, se determine a cuánto asciende la suma dejada de percibir por mi representada, desde la vigencia del contrato de Concesión hasta la fecha, más intereses, costas y costos del presente proceso .



## II. FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA RECONVENCIÓN:

1. Que, mediante Carta de Presentación y Requerimiento N° 2004-2009-EFFT-SCA-GSAT/MM de fecha 29 de mayo de 2009, se inició el procedimiento de fiscalización al contribuyente BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ S.A (INTERBANK), titular de los derechos de concesión de derecho de superficie de los predios ubicados en el Malecón de la Reserva N° 610 desde el 14 de mayo de 2007, quien había declarado ante la administración tributaria que tenía un total de 147 predios (unidades inmobiliarias); sin embargo, producto de la verificación se determinó que existía un total de 219 predios verificados, de los cuales 130 predios mantienen su denominación, 12 predios fueron acumulados y/o independizados, dando como resultado 12 predios con nueva denominación, y 5 predios habían sido declarados duplicados y dados de baja; es decir, se determinó que el BANCO INTERBANK había omitido declarar 77 predios, conforme a lo señalado en el Informe N° 107-2010-EFFT-SCFT/MM.

Tipo de predios verificados	Declarados en Rentas	Determinados por Fiscalización
Predios con misma denominación	130	130
Acumulados y/o independizados	12	12
Duplicados	5	0
Omisos		77
Total de Predios	147	219



2. Como consecuencia, del procedimiento de fiscalización de la ejecución del contrato, con fecha 06 de abril del 2010, el Banco Interbank presenta su declaración jurada rectificatoria respecto al predio; y mediante Carta Externa N° 20440-2010, presenta nuevamente la declaración jurada rectificatoria del predio, correspondiente a los años 2008, 2009 y 2010, los cuales difieren fundamentalmente en: 1) Clasificación del Predios, 2)

Estado de Conservación y 3) Áreas techadas y sin techar; es decir, se advierte discrepancia respecto del metraje declarado en la Liquidación de Pago por concepto derivado del Contrato de Otorgamiento de Derecho de Superficie, presentada por Fashion Center y el metraje advertido mediante Procedimiento de Fiscalización Tributaria realizado por la Gerencia de Servicio de Administración Tributaria de esta Municipalidad, a través del Informe N° 009-2011-GSAT/MM de fecha 26 de enero de 2011, por lo que en dicho informe, se detalló las siguientes recomendaciones:

- a. Continuar con las acciones de cobro por el derecho de superficie considerando el total de metros cuadrados alquilado para aplicar la tarifa correspondiente a las áreas techadas y sin techar, así como la liquidación por boletaje y horas de ocupación de los espacios de estacionamiento.
- b. Suscribir las adendas correspondientes para establecer las fechas de pago de la contraprestación por el derecho de superficie, estableciéndose los criterios para la liquidación por este concepto.
- c. Se recomienda la opinión de Asesoría Jurídica a efectos de evaluar la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones siendo una de ellas el pago de la contraprestación por derecho de superficie.

3. Señora Árbitro, cabe precisar, que conforme a lo señalado en el Anexo B inciso c) de la Escritura Pública de Modificación de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 20 de octubre de 1997, la Superficiaria, que para efectos de la presente reconvenición es Fashion Center S.A., "... entregará al Municipio de Miraflores en el plazo de 72 horas copia legalizada de todos los contratos de alquiler de los locales comerciales, (...) Sin perjuicio de ello, si la SUPERFICIARIA amplía sus instalaciones o construye nuevas áreas para su explotación comercial se aplicará a éstas la misma tasa". Es decir, existe una obligación contractual expresa que obliga a la demandada Fashion Center S.A. de hacer entrega al municipio de la copia legalizada de TODOS los contratos de alquiler de los locales comerciales, que se encuentren ubicados dentro del área de concesión materia del contrato, desde la



vigencia de la concesión, compromiso que debe ser cumplido sin que medie solicitud alguna por parte de la Municipalidad.

Sin embargo, pese a las reuniones sostenidas con FASHION CENTER S.A., actualmente solo cumple con informar a la Subgerencia de Rentas la hora de permanencia del vehículo ingresado en las áreas de estacionamiento, boleto vendido para función de cine y boleto vendido para espectáculos distintos al de los cines; por lo que está incumpliendo con remitir la copia legalizada de los contratos de arrendamiento de los demás locales comerciales, lo cual impide conocer el estado de ocupación de los mismos y sobre todo, cuantos metros cuadrados tiene cada local comercial, para efectos de determinar cuánto es la tasa que deben pagar por área techada y sin techar respecto a dichos establecimientos.

4. Que, a efectos de demostrar, la diferencia entre lo liquidado por la demandada y mi representada en perjuicio de ésta última, respecto de las obligaciones económicas que viene incumpliendo la demandada, se adjunta a la presente el Informe N° 141-2013-SGR-GAT/MM de fecha 27 de mayo de 2013, elaborado por el Sub Gerente de Recaudación de la Municipalidad de Miraflores, donde se detalla los pagos calculados desde el mes de enero de 2004 al mes de abril del 2013 y el cuadro conteniendo los pagos realizados por la demandada de diciembre de 1998 hasta abril del 2013, donde se aprecia detalladamente mes a mes una diferencia sustancial entre lo verificado por mi representada y lo liquidado unilateralmente por Fashion Center S.A. Cabe aclarar que la pretensión accesoria de determinación de obligación económica comprende desde el inicio de la concesión, por lo mismo la liquidación de nuestra parte antes referida que consigna el pago desde enero del 2004 a la fecha sólo tiene un carácter referencial, habida cuenta que corresponde, al momento de resolver la pretensión principal, determinar cuantos son los metros cuadrados de los locales comerciales con área techada y sin techar y por ende la suma a pagar como compensación económica dejada de percibir desde la vigencia del contrato de concesión.



5. Con la finalidad de demostrar el número de locales comerciales y el metraje de cada uno de ellos, respecto de negocios distintos a cines y estacionamientos, no informados por la demanda, y consecuentemente determinar la compensación económica a favor de mi representada de área techada y sin techar; adjuntamos a la presente, los Informes N° 359-2013-SGC-GAC/MM, N° 361-2013-SGC-GAC/MM y 379-2013-SGC-GAC/MM, de fecha 06, 07 y 14 de agosto de 2013 respectivamente, los cuales informan que la Municipalidad registra desde el inicio de la Concesión hasta la fecha un total de 290 licencias de funcionamiento (vigentes y no vigentes); las cuales deberán ser cotejadas con los contratos de arrendamiento que deberá exhibir Fashion Center.

Señora Árbitro, resulta evidente que la demandada intencionalmente ha omitido información a la Municipalidad de Miraflores, a fin de no cumplir con pagar el íntegro de la obligación contractual por derecho de compensación, previsto en el inciso j) del artículo 6.01 contenido en la Escritura Pública de Otorgamiento de Derecho de Superficie de fecha 29 de diciembre de 1995.

## **II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA RECONVENCIÓN:**



### **Código Civil**

#### **Artículo 1361° del Código Civil.-**

*"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos (...)"*

#### **Artículo 1148 del Código civil.-**

*"El obligado a la ejecución de un hecho debe cumplir la prestación en el plazo y modo pactados (...)"*

## **III. MEDIOS PROBATORIOS DE LA RECONVENCIÓN:**

Señor Presidente, ofrecemos como medios probatorios de nuestra reconvencción, los siguientes:

1. El mérito del Informe N° 0359-2013-SGC-GAC/MM de fecha 06 de agosto de 2013, que adjunta 151 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas respecto del Centro Comercial Larcomar.
2. El mérito del Informe N° 361-2013-SGC-GAC/MM de fecha 14 de agosto de 2013 que adjunta 97 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas en el Centro Comercial Larcomar.
3. El mérito del Informe N°0379-2013-SGC-GAC/MM de fecha 06 de agosto de 2013 que adjunta 42 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas en el Centro Comercial Larcomar.
4. El mérito del Informe N° 141-2013-SGR-GAT/MM de fecha 27 de mayo de 2013
5. Exhibición que deberá realizar Fashion Center de la totalidad de los contratos de alquiler de los locales comerciales celebrados con ubicados en Malecón de la reserva 610, desde la vigencia del contrato hasta la actualidad.
6. Pericia contable que deberá practicarse sobre los libros contables de la primigenia concesionaria y de Fashion Center S.A., por concepto de arrendamiento de los locales comerciales, desde la fecha de la vigencia del contrato de concesión hasta la fecha.

#### **IV. ANEXOS DE LA RECONVENCIÓN**

**ANEXO 1-M** Copia simple del Informe N° 0359-2013-SGC-GAC/MM de fecha 06 de agosto de 2013, que adjunta 151 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas respecto del Centro Comercial Larcomar.

**ANEXO 1- N.** Copia simple del Informe N° 361-2013-SGC-GAC/MM de fecha 14 de agosto de 2013 que remite 97 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas en el Centro Comercial Larcomar.

**ANEXO 1- Ñ.** Copia simple del Informe N° 379-2013-SGC-GAC/MM de fecha 06 de agosto de 2013 que remite 42 copias certificadas de Licencias de Funcionamiento expedidas en el Centro Comercial Larcomar.

**ANEXO 1- O.** Copia simple del Informe N° 141-2013-SGR-GAT/MM de fecha 27 de mayo de 2013

**POR TANTO:**



Solicitamos a usted, señora Árbitro única, tener por presentada la Reconvención, tramitarla y en su oportunidad declarar fundada dicha demanda en todos sus extremos, imponiendo a la demandada el pago de costas y costos arbitrales.

**SEGUNDO OTROSI DECIMOS:** Que, en uso de las facultades conferidas por el Numeral 5 del Artículo 37° del Reglamento del Decreto Legislativo del Sistema de Defensa Jurídica del Estado Nro. 1068, aprobado por Decreto Supremo Nro. 017-2008-JUS; **DELEGO** en los abogados Olga Adriana Pérez Uceda, José Epímaco Ventura Salazar, Karla Margot Astudillo Maguiña, Luis Orlando Ayala Lizano y Janet Rosario Espinoza Mejia; las facultades generales previstas en el Artículo 74° del TUO del Código Procesal Civil, a fin de que los mencionados letrados ejerzan indistinta o conjuntamente la defensa de los derechos e intereses de mi representada.

Miraflores, 20 de agosto de 2013

 **MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES**  
  
**LUIS AUGUSTO YATACO PEREZ**  
Procurador Público Municipal  
Reg. CAL. 17380