

**LAUDO ARBITRAL DE DERECHO**

**Demandante** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES (En adelante: "DEMANDANTE" o "ENTIDAD")

**Demandado** : INMOBILIARIA ANELJO S.A. (En adelante: "DEMANDADO" o "CONTRATISTA")

**Arbitro Único** : Dr. Daniel Henostroza De la Cruz, Árbitro

**Secretario Arbitral** : Dr. José Luis Galarza Cerf

**Resolución N° 12**

Lima, 13 de Setiembre de Dos mil Trece.

**VISTOS:**

**I. ANTECEDENTES DE LA CONTROVERSIA.-**

EL CONTRATISTA obtuvo la Buena Pro en el Proceso CI N° 003-2008-OEI-MM destinado a la contratación del "Servicio de Alquiler de Local – Almacén Central" por un valor de S/. 144,000.00 (Ciento Cuarenta y Cuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) y por tal suscribió con la ENTIDAD el 01 de febrero de 2008 el Contrato de Arrendamiento "Servicio de Alquiler de Local – Almacén Central" ND N° 003-2008-OEI-MM (CI N° 003-2008-OEI-MM) (Contrato N° 26-2008)(en adelante: "CONTRATO").

**II. CONVENIO ARBITRAL.-**

En la Cláusula Décimo Tercera de EL CONTRATO se estipuló que: "Las partes acuerdan que cualquier controversia que surja desde la celebración del Contrato, será resuelta mediante Conciliación y/o Arbitraje, conforme a las disposiciones de la Ley y el Reglamento<sup>1</sup>"

**III. DESIGNACIÓN E INSTALACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO.-**

La Audiencia de Instalación del Árbitro Único se llevó a cabo el 11 de junio de 2012 en la sede del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado - OSCE, contando con la asistencia de los representantes de la DEMANDANTE y del DEMANDADO.

Asimismo, en el Acta de la citada Audiencia se consignó que el Árbitro Único había sido designado de conformidad con el convenio arbitral celebrado entre

<sup>1</sup> Entiéndase por Ley al TULO de Contrataciones y Adquisiciones del Estado, y por Reglamento al Reglamento de la Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado

las partes, se fijaron principalmente, las reglas del proceso y las normas legales y reglamentarias aplicables, y se declaró instalado el arbitraje, y se concedió al DEMANDANTE el plazo de diez días hábiles para la presentación de su demanda.

#### IV. SINTESIS DE LAS ACTUACIONES ARBITRALES.-

1. El 22 de junio de 2012, LA ENTIDAD presentó ante el Árbitro Único la Demanda, planteando las pretensiones que serán detalladas más adelante.
2. Mediante Resolución N° 01, del 03 de Julio de 2012 se admitió a trámite la Demanda y se ordenó notificar al DEMANDADO, otorgándole un plazo de diez días hábiles para que conteste.
3. El 19 de julio de 2012, el DEMANDADO presentó la Contestación de Demanda, solicitando que ésta sea declarada Infundada. En tal sentido, mediante Resolución N° 03 del 07 de agosto de 2012, se tuvo por apersonado al DEMANDADO y por contestada la demanda arbitral formulada en su contra. Así también, la resolución antes indicada fijó para el 05 de setiembre de 2012 la realización de la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos.
4. Mediante Resolución N° 04 del 17 de agosto de 2012, el Árbitro Único, por motivos de fuerza mayor, dejó sin efecto la realización de la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos programada para el 05 de setiembre de 2012, fijando como nueva fecha para la realización de ésta el 12 de setiembre de 2012.
5. El 12 de setiembre de 2012 se llevó a cabo la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos, contando con la asistencia de los representantes de las dos partes, quienes señalaron que no era posible llegar a un Acuerdo Conciliatorio. En tal sentido se procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:
  1. PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO.- Determinar si LA ENTIDAD entregó o no a EL CONTRATISTA el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados como garantía del cumplimiento de las obligaciones por parte de LA ENTIDAD en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
  2. SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO.- Determinar si corresponde o no, ordenar a EL CONTRATISTA que cumpla con devolver a LA ENTIDAD el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados, como garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ENTIDAD, en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
  3. TERCER PUNTO CONTROVERTIDO.- Determinar si corresponde o no, que EL CONTRATISTA pague a LA ENTIDAD el monto de S/. 1,368.97 (Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles) por concepto de intereses legales generados desde el 31 de mayo de 2009 hasta el 29 de febrero de 2012, así como los que se devenguen hasta la cancelación del monto principal.

4. CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO.- Determinar si corresponde o no, ordenar a alguna de las partes, que asuma las costas y costos del presente proceso y en qué proporción.
6. Asimismo, en la misma Audiencia se efectuó la calificación de los medios probatorios ofrecidos por las partes, siendo admitidos la totalidad de los medios probatorios ofrecidos por LA ENTIDAD en su escrito de demanda. Respecto al medio probatorio de EL DEMANDADO consistente en la Carta Notarial del 15 de setiembre de 2012 que éste le cursó a LA ENTIDAD, al no tener esta carta constancia de haber sido recepcionada por LA ENTIDAD, sino únicamente por la Notaría Gonzáles Uría para su tramitación, no fue aceptado el medio probatorio referido. Además, el Árbitro Único, en la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos requirió a las partes diversas pruebas de oficio concediéndoles un plazo de diez días hábiles para su entrega.
7. El 25 de setiembre de 2012, EL DEMANDADO presentó un escrito en el que señaló que estaba dando cumplimiento a lo requerido en la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos del 12 de setiembre de 2012, presentando copia simple de las pruebas de oficio requeridas por el Árbitro Único en la citada audiencia, así como también ofreció copia simple de un nuevo medio probatorio a fin de que sea admitido como tal. EL DEMANDANTE por su parte, presentó el 26 de setiembre de 2012 un escrito en el que señaló también que estaba dando cumplimiento a lo requerido en la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos del 12 de setiembre de 2012, presentando copia simple de las pruebas de oficio requeridas por el Árbitro Único en la citada audiencia, a excepción del acta de devolución y recepción del inmueble arrendado por EL CONTRATISTA a la ENTIDAD que se hubiera llevado a cabo al finalizar el plazo de arrendamiento establecido en la Segunda Addenda al CONTRATO y con anterioridad a la ejecución del Contrato de arrendamiento entre EL CONTRATISTA y LA ENTIDAD suscrito el 26 de junio de 2009.
8. Mediante Resolución N° 05 del 05 de octubre de 2012 el Árbitro Único dispuso notificar al DEMANDADO con el escrito del DEMANDANTE presentado el 26 de setiembre de 2012, concediéndole el plazo de diez días hábiles para que exprese lo conveniente a su derecho o adopte las acciones que considere pertinentes de acuerdo a la Reglas del Proceso Arbitral. En la citada resolución además, el Árbitro Único requirió que EL DEMANDADO cumpla en un plazo de cinco días hábiles con presentar: i) Una copia adicional de su escrito del 25 de setiembre de 2012 incluidos todos sus anexos y/o recaudos; ii) Una copia adicional de todos los anexos y/o recaudos que no fueron presentados en la copia de su escrito del 25 de setiembre de 2012. Así también, al nuevo documento ofrecido y presentado por EL DEMANDADO en su escrito del 25 de setiembre de 2012, el Árbitro Único dispuso que, previo a proveer su trámite a fin de determinar su admisión, debía EL DEMANDADO cumplir con el requerimiento antes señalado efectuado en esta resolución.
9. El 17 de octubre de 2012 EL DEMANDADO presentó un escrito en el que señalaba estar cumpliendo con el mandato dispuesto mediante Resolución N° 05 del 05 de octubre de 2012.

10. Mediante Resolución N° 06 del 7 de diciembre de 2012 el Árbitro Único dispuso admitir como medios probatorios los documentos anexados al escrito del DEMANDANTE del 26 de setiembre de 2012, teniéndose presente lo señalado por éste al momento de laudar. La citada Resolución N° 06 además señala que EL DEMANDADO no cumplió de forma total con el requerimiento del Árbitro Único señalado en la Resolución N° 05 del 05 de octubre de 2012, esto en razón a que en su escrito del 17 de octubre de 2012 sólo presentó una copia adicional de su escrito del 25 de setiembre de 2012 y sus anexos, estando pendiente la presentación de una copia de los anexos del referido escrito del 25 de setiembre de 2012, de manera adicional a la ya presentada con dicho escrito, razón por la cual se le requería por última vez, a través de la citada Resolución N° 06 para que presente EL DEMANDADO una copia adicional de su Escrito del 25 de setiembre de 2012 y la totalidad de sus anexos, en un plazo máximo de dos días hábiles bajo apercibimiento de: i) Prescindir de los medios probatorios ofrecidos por EL DEMANDADO en su escrito del 25 de setiembre de 2012; ii) Tener presente la conducta de EL DEMANDADO, en sentido negativo, al momento de laudar, y extraer conclusiones en su contra, sobre la base de su conducta.
11. Mediante Resolución N° 07 del 11 de enero de 2013 el Árbitro Único, al no haber EL DEMANDADO cumplido en el plazo de dos días hábiles con lo ordenado a través de la Resolución N° 06, dispuso hacer efectivo el apercibimiento dispuesto mediante Resolución N° 06 y por tanto resolvió prescindir de los medios probatorios ofrecidos por EL DEMANDADO en su escrito del 25 de setiembre de 2012, teniendo presente su conducta arbitral en sentido negativo al momento de laudar y extraer conclusiones en su contra, sobre la base de su conducta.
12. Mediante Resolución N° 08 del 28 de mayo de 2013 el Árbitro Único dispuso prescindir de llevar a cabo la Audiencia de Pruebas, en razón a que los medios de prueba ofrecidos por EL DEMANDANTE no requieren de actuación que haga necesario el llevar a cabo una audiencia para dicho fin, así como también en razón a que EL DEMANDADO no cuenta con medios probatorios admitidos, en razón a que el medio probatorio ofrecido en su contestación de demanda no fue aceptado como tal en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos llevada a cabo el 12 de setiembre de 2012 así como también en razón a que los medios probatorios que le fueron solicitados de oficio no fueron admitidos como tales por el incumplimiento de lo requerido en la Resolución N° 06 del 07 de diciembre de 2012 y cuyo apercibimiento se hizo efectivo a través de la Resolución N° 07 del 11 de enero de 2013. En la referida Resolución N° 08 el Árbitro Único dispuso además conceder a las partes un plazo de cinco días hábiles para que presenten sus alegatos escritos, señalando el 19 de junio de 2013 como fecha para llevar a cabo la Audiencia de Informes Orales.
13. El 05 de junio de 2013 EL DEMANDANTE presentó ante el Árbitro Único su escrito de alegatos, no habiendo EL DEMANDADO presentado alegatos.
14. Mediante Resolución N° 09 del 11 de junio de 2013 el Árbitro Único dispuso tener presente lo expuesto por EL DEMANDANTE en su escrito de alegatos del 05 de junio de 2013, disponiendo además notificar con dicho escrito a EL DEMANDADO.

15. El 19 de junio de 2013 se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales con la presencia e intervención únicamente de la abogada de la parte DEMANDANTE. Pese a estar debidamente notificado EL DEMANDADO, éste no asistió a la citada audiencia. Así también, en dicha audiencia, el Árbitro Único dispuso fijar el plazo de treinta días hábiles para la emisión del laudo arbitral.
16. Mediante Resolución N° 10 del 19 de julio de 2013 el Árbitro Único dispuso notificar con el Acta de Audiencia de Informes Orales a EL DEMANDADO, al no haber este asistido a dicha audiencia.
17. Mediante Resolución N° 11 del 01 de agosto de 2013 el Árbitro Único dispuso prorrogar por treinta días hábiles adicionales el plazo para laudar.
18. En consecuencia, habiéndose agotado las Actuaciones Arbitrales y estando cancelados los anticipos de honorarios, que se consideran como monto definitivo de los Honorarios del Árbitro Único y de la Secretaría Arbitral; en este acto el Árbitro Único procede a dictar el laudo arbitral dentro del plazo fijado.

## V. DE LA DEMANDA.-

### V.1 Pretensiones.-

1. Que, se ordene a EL DEMANDADO que cumpla con entregar a EL DEMANDANTE el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de devolución de garantía.
2. Que, se ordene a EL DEMANDADO que cumpla con pagar a favor de EL DEMANDANTE, en principio el monto de S/. 1,368.97 (Un Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles) por concepto de interés legal generado desde el vencimiento del contrato (31 de mayo de 2009) hasta el 29 de febrero de 2012 y los que se devenguen hasta la cancelación del monto principal a devolver.
3. Que, se ordene a EL DEMANDADO que cumpla con pagar a favor de EL DEMANDANTE todos los gastos en que incurra EL DEMANDANTE en el presente proceso arbitral, los mismos que deben ser reconocidos por EL DEMANDADO para su eventual pago a favor de EL DEMANDANTE, y que deberá determinarse en forma líquida en el laudo arbitral.

### V.2. Síntesis de los Fundamentos de Hecho y de Derecho

1. **PRIMERA PRETENSIÓN.-** Se solicita se ordene que EL DEMANDADO devuelva la garantía ascendente a S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles), que le fue entregada por EL DEMANDANTE en merito a EL CONTRATO. Este monto de garantía, de acuerdo a la Cláusula Séptima de EL CONTRATO fue entregado mediante cheque conforme señala EL DEMANDANTE consta en el recibo del 19 de febrero de 2008 y en el Comprobante de Pago N° 875-2008 que emitió. Este monto en garantía debía ser devuelto por EL DEMANDADO al término de la vigencia de EL CONTRATO.

2. **SEGUNDA PRETENSION.-** Se solicita se ordene que EL DEMANDADO cumpla con pagar a favor de EL DEMANDANTE, en principio el monto de S/. 1,368.97 (Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles) por concepto de intereses legales generados desde el 31 de mayo de 2009 hasta el 29 de febrero de 2012, así como los que se devenguen hasta la cancelación del monto principal a devolver.
3. **TERCERA PRETENSION.-** Se solicita se ordene que EL DEMANDADO cumpla con pagar a favor de EL DEMANDANTE todos los gastos en que incurra EL DEMANDANTE en el presente proceso arbitral

**V.3. Medios Probatorios**

EL DEMANDANTE adjunta los documentos indicados como Anexos 1-C y 1-D de la Demanda; los que fueron admitidos como medios probatorios en la audiencia de conciliación y determinación de puntos controvertidos.

**VI. DE LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA.-**

**VI.1. Pretensión**

EL DEMANDADO contestó la demanda solicitando que el Árbitro Único la declare infundada por los fundamentos de hecho y derecho en que se sustenta.

**VI.2. Síntesis de los Fundamentos de Hecho y de Derecho**

1. **RESPECTO DE LA PRIMERA PRETENSIÓN.-** Se señala que efectivamente se celebró con EL DEMANDANTE EL CONTRATO en cuya Cláusula Séptima se pactó que EL DEMANDANTE debería entregar a EL DEMANDADO un monto equivalente a dos meses de renta, ascendente a S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de garantía, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones por parte de EL DEMANDANTE.

De otro lado, agrega EL DEMANDADO que el 26 de junio de 2009 suscribió con EL DEMANDANTE un nuevo Contrato de Servicio de Alquiler de Local – Almacén Central de la Municipalidad Distrital de Miraflores al haber obtenido la Buena Pro en el Proceso de Selección denominado Adjudicación de Menor Cuantía N° 082-2009-GL/MM pactándose una merced conductiva de S/. 13,800.00 (Trece Mil Ochocientos y 00/100 Nuevos Soles), celebrándose además con posterioridad a este contrato diecisiete addendas.

Señala además EL DEMANDADO que EL DEMANDANTE incurrió durante toda la relación contractual en permanentes y reiterados incumplimientos contractuales, los que señala consignó en una Carta Notarial de 108 folios del 15 de setiembre de 2011 que menciona fue recepcionada por EL DEMANDANTE el 20 de setiembre de 2011, resumiendo en el texto de la contestación de la demanda los siguientes incumplimientos: i) EL DEMANDANTE le dio al inmueble arrendado un uso distinto al pactado; ii) el pago de la renta siempre se efectuó de forma atrasada sin pago alguno de intereses moratorios por dicho retraso; iii) EL DEMANDANTE adeuda al

DEMANDADO la suma de S/. 13,800.00 (Trece Mil Ochocientos y 00/100 Nuevos Soles) por la renta correspondiente a enero de 2011; iv) EL DEMANDANTE adeuda al DEMANDADO la suma de S/. 21,183.36 (Veintiún Mil Ciento Ochenta y Tres y 36/100 Nuevos Soles) por reparaciones al local materia de arrendamiento.

2. **RESPECTO DE LA SEGUNDA PRETENSION.-** EL DEMANDADO no se pronuncia expresamente respecto a esta pretensión, sin embargo deberá tenerse en cuenta los argumentos mencionados respecto a la primera pretensión antes señalados en lo que fuera de ley.
3. **RESPECTO DE LA TERCERA PRETENSION.-** EL DEMANDADO no se pronunció expresamente respecto a esta pretensión.

### VI.3. Medios Probatorios de la Contestación de la Demanda

EL DEMANDADO ofrece en calidad de medio probatorio una carta notarial de 108 fojas que señala haber remitido a EL DEMANDANTE, indicada en el punto 1° de los Medios Probatorios de la Contestación de Demanda. Es preciso señalar que, este medio probatorio ofrecido en su contestación de demanda por EL DEMANDADO no fue aceptado como tal en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos llevada a cabo el 12 de setiembre de 2012, y los medios probatorios que le fueron solicitados de oficio no fueron admitidos como tales por el incumplimiento de lo requerido en la Resolución N° 06 del 07 de diciembre de 2012 y cuyo apercibimiento se hizo efectivo a través de la Resolución N° 07 del 11 de enero de 2013.

### Y CONSIDERANDO:

#### I. **CUESTIONES PRELIMINARES.-**

Antes de abordar la materia controvertida, el Árbitro Único deja constancia de los siguientes aspectos procesales:

1. El Árbitro Único fue designado de acuerdo a lo establecido en la normativa de contrataciones y adquisiciones del Estado vigente en la época en que sucedieron los hechos;
2. Ambas partes ejercieron plenamente su Derecho de Defensa;
3. Las partes tuvieron plena igualdad y amplia oportunidad para ofrecer y actuar sus medios probatorios, para presentar alegatos e informar oralmente, por lo que se ha cumplido con garantizarles plenamente el Debido Proceso;
4. El Árbitro Único está procediendo a laudar dentro del plazo correspondiente, al haberse agotado las etapas procesales establecidas en el Acta de Instalación del Árbitro Único.

## II. MATERIA CONTROVERTIDA.-

Como se ha indicado, se han fijado los siguientes puntos controvertidos:

1. **PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO.-** Corresponde con la primera pretensión principal de la demanda. Determinar si corresponde o no declarar si LA ENTIDAD entregó o no a EL CONTRATISTA el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados como garantía del cumplimiento de las obligaciones por parte de LA ENTIDAD en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
2. **SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO.-** Corresponde con la primera pretensión principal de la demanda: Determinar si corresponde o no, ordenar a EL CONTRATISTA que cumpla con devolver a LA ENTIDAD el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados, como garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ENTIDAD, en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
3. **TERCER PUNTO CONTROVERTIDO.-** Corresponde con la segunda pretensión principal de la demanda: Determinar si corresponde o no, que EL CONTRATISTA pague a LA ENTIDAD el monto de S/. 1,368.97 (Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles) por concepto de intereses legales generados desde el 31 de mayo de 2009 hasta el 29 de febrero de 2012, así como los que se devenguen hasta la cancelación del monto principal.
4. **CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO.-** Corresponde con la tercera pretensión principal de la demanda: Determinar si corresponde o no, ordenar a alguna de las partes, que asuma las costas y costos del presente proceso y en qué proporción.

## III. FUNDAMENTACION DEL PRONUNCIAMIENTO, RESPECTO DE CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.-

III.1. **PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO.- CORRESPONDE CON LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA:** Determinar si corresponde o no declarar si LA ENTIDAD entregó o no a EL CONTRATISTA el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados como garantía del cumplimiento de las obligaciones por parte de LA ENTIDAD en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.

1. Señala LA ENTIDAD en el numeral 7.2 de su demanda que al haber suscrito EL CONTRATO, en cumplimiento de lo pactado en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima, entregó al CONTRATISTA en calidad de garantía de cumplimiento de sus obligaciones un monto equivalente a dos meses de renta, esto es S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) mediante cheque, conforme consta en el recibo del 19 de febrero de 2008 y en el Comprobante de Pago N° 875-2008 que emitió LA ENTIDAD.

2. El segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO que obra como Anexo 1-C de la demanda y que fuera admitido como medio probatorio de LA ENTIDAD en la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos del 12 de setiembre de 2012, establece expresamente:

**"CLÁUSULA SÉTIMA.- DEL FIEL CUMPLIMIENTO**

(.....)

*Asimismo, LA MUNICIPALIDAD entregará a EL CONTRATISTA a la firma del presente contrato, en calidad de garantía de cumplimiento de sus obligaciones, un monto equivalente a dos meses de renta. El monto entregado en garantía no generará intereses y será devuelto a LA MUNICIPALIDAD al término de la vigencia del contrato."*

3. EL DEMANDADO señala en el primero de sus fundamentos de hecho de su contestación de demanda que suscribió el 01 de febrero de 2008 con LA ENTIDAD EL CONTRATO, agregando en el cuarto de sus fundamentos de hecho que es cierto que en la séptima cláusula del mencionado CONTRATO se pactó que LA ENTIDAD debería entregarle al ahora DEMANDADO un monto equivalente a dos meses de renta, ascendente a S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de garantía para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones.
4. Ante el requerimiento efectuado por el Árbitro Único a LA ENTIDAD en la Audiencia de Conciliación y Determinación de Puntos Controvertidos del 12 de setiembre de 2012, a fin de que presente diversa documentación en calidad de pruebas de oficio especificadas en el acta de dicha audiencia, LA ENTIDAD presentó el 26 de setiembre de 2012 un escrito dando cumplimiento al mandato del Árbitro Único, presentando como Anexo 1-C de dicho escrito copia simple del comprobante de pago y el recibo a través del cual señala que se acredita que LA ENTIDAD entregó a EL DEMANDADO la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) en calidad de garantía, según EL CONTRATO.
5. Revisado el Anexo 1-C referido en el numeral precedente se aprecia el comprobante de pago N° 2008-00000875 emitido por LA ENTIDAD el 15 de febrero de 2008 cuyo concepto es "Afectación presupuestal para pago de garantía por alquiler de local para almacén central, pago de garantía Contrato N° 26-2008 (ósea EL CONTRATO)" por el importe de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles). En este documento se consignó el número de cheque (N° 08345954) del Banco de Comercio que fue emitido por LA ENTIDAD a favor del CONTRATISTA y entregado el 19 de febrero de 2008. Acompaña a este comprobante de pago el documento denominado "recibo" que se emitió el 19 de febrero de 2008 y fue suscrito por los señores Luis Lozano Rojas y Slim Sevilla Santi, consignándose que recibían de LA ENTIDAD un cheque del Banco de Comercio N° 08345954-5 por la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de garantía por el alquiler del local ubicado en Jr. Alcanfores N° 165, Distrito de Miraflores, de acuerdo a la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
6. La entidad además presentó como anexo 1-F de su escrito del 26 de setiembre de 2012 copia simple del acta de devolución y recepción del inmueble arrendado por EL CONTRATISTA a LA ENTIDAD del 31 de enero de 2011 el mismo que deriva del contrato suscrito entre ambas partes el 26 de junio de 2009. En dicha acta, se consigna al señor Luis Lozano Rojas como apoderado de EL CONTRATISTA, el mismo que suscribe dicha acta con las observaciones que en ella consigna. De lo antes señalado podemos afirmar que, quien figura en el acta de devolución antes señalada como apoderado (es decir, el señor Luis Lozano Rojas) es el mismo, según se aprecia de la firma de

este, que recibió el cheque del Banco de Comercio N° 08345954-5 por la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de garantía por el alquiler del local ubicado en Jr. Alcanfores N° 165, Distrito de Miraflores, de acuerdo a la Cláusula Séptima de EL CONTRATO, según el documento denominado "recibo" que se emitió el 19 de febrero de 2008 y al que hemos hecho referencia en el numeral precedente.

- 7 Mediante Resolución N° 06 del 7 de diciembre de 2012 el Árbitro Único admitió como medios probatorios los documentos anexados al escrito de LA ENTIDAD del 26 de setiembre de 2012, encontrándose contenidos los documentos señalados como anexos 1-C y 1-F a los que nos hemos referido en los numerales 5 y 6 precedentes.
- 8 Por todo lo antes señalado, y teniendo en cuenta que EL DEMANDADO no ha negado ni contradicho en la contestación de su demanda o en algún otro escrito presentado, el hecho que LA ENTIDAD le entregó la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) por concepto de garantía por el alquiler del local ubicado en Jr. Alcanfores N° 165, Distrito de Miraflores, de acuerdo a la Cláusula Séptima de EL CONTRATO, ha quedado comprobado que LA ENTIDAD entregó el 19 de febrero de 2008 la suma antes indicada, a través de un cheque bancario, a EL CONTRATISTA, tal y como consta del documento denominado "recibo" suscrito el 19 de febrero de 2008 por EL CONTRATISTA.

**III.2. SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO.- CORRESPONDE CON LA PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL DE LA DEMANDA:** Determinar si corresponde o no, ordenar a EL CONTRATISTA que cumpla con devolver a LA ENTIDAD el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) fijados, como garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ENTIDAD, en el segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.

1. De acuerdo al segundo párrafo de la Cláusula Séptima de EL CONTRATO la garantía entregada por LA ENTIDAD, equivalente a dos meses de renta, es decir ascendente a S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles), debía ser devuelta a ésta al término de la vigencia de EL CONTRATO.
2. EL CONTRATO fue celebrado el 01 de febrero de 2008, y de acuerdo a la Cláusula Cuarta de éste, tendría un plazo de ejecución por un período de doce meses contabilizados a partir de la entrega del inmueble. Esta cláusula además permitía a LA ENTIDAD optar por solicitar la renovación de EL CONTRATO, para lo cual debía comunicar su decisión a EL CONTRATISTA.
3. El 30 de enero de 2009, LA ENTIDAD y EL CONTRATISTA suscribieron la Segunda Addenda al CONTRATO, a través de la cual ambas partes acordaron renovar el plazo de EL CONTRATO por un período de cuatro meses comprendidos entre el 01 de febrero de 2009 y el 31 de mayo de 2009. Señala LA ENTIDAD que la citada Segunda Addenda contenía un error material al haber sido denominada segunda, ya que fue la primera addenda. La Cláusula Sexta de la referida Segunda Addenda al CONTRATO señalaba que, quedan vigentes todas las cláusulas y condiciones estipuladas en EL CONTRATO que no se opongan a lo previsto en la señalada addenda.

4 El 31 de mayo de 2009, culminaba el plazo de vigencia de EL CONTRATO según la Segunda Addenda al CONTRATO suscrita el 30 de enero de 2009. Sin embargo es preciso señalar que LA ENTIDAD presentó como Anexo 1-D de su escrito del 26 de setiembre de 2012 un documento denominado Segunda Addenda al CONTRATO celebrado el 29 de mayo de 2009, y que establecía que EL CONTRATO era renovado por un período de un mes comprendido entre el 01 de junio de 2009 y el 30 de junio de 2009. Esta Segunda Addenda del 29 de mayo de 2009 fue admitida como medio probatorio por el Árbitro Único a través de la Resolución N° 06 del 7 de diciembre de 2012. Esta Segunda Addenda además establecía también en su Cláusula Sexta que todas las cláusulas y condiciones estipuladas en EL CONTRATO que no se opongan a lo previsto en la presente addenda quedaban vigentes.

5 De esta manera EL CONTRATISTA debió al 30 de junio de 2009, en principio, haber devuelto a LA ENTIDAD la garantía equivalente a 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles).

6 EL CONTRATISTA en su defensa, señaló en su contestación de demanda, entre otros aspectos que, el 26 de junio de 2009 suscribió un nuevo Contrato de Servicio de Alquiler de Local – Almacén Central de la Municipalidad Distrital de Miraflores, y que dicho acto lo celebró como consecuencia de haber obtenido la Buena Pro del Proceso de Selección denominado Adjudicación de Menor Cuantía N° 082-2009-GL/MM (Proceso de Selección distinto al que dio lugar la celebración de EL CONTRATO). Así también agrega que, en los meses siguientes se suscribieron diecisiete Addendas al Contrato derivado del Proceso de Selección denominado Adjudicación de Menor Cuantía N° 082-2009-GL/MM.; y que durante la vigencia de toda la relación contractual que mantuvo con LA ENTIDAD, ésta incurrió en permanentes y reiterados incumplimientos contractuales, los mismos que resume en su contestación de demanda como: i) LA ENTIDAD le dio al inmueble un uso diferente al pactado; ii) El pago de la renta pactada siempre fue cancelada de manera retrasada por parte de LA ENTIDAD; iii) Se le adeuda la renta correspondiente a enero de 2011 ascendente a S/. 13,800.00 (Trece Mil Ochocientos y 00/100 Nuevos Soles) y iv) Se le adeuda la suma de S/. 21,183.36 (Veintiún Mil Ciento Ochenta y Tres y 36/100 Nuevos Soles) por concepto de reparaciones al inmueble materia de arrendamiento.

Señala EL DEMANDADO que los permanentes y reiterados incumplimientos contractuales se encuentran consignados en la carta notarial del 15 de setiembre de 2011, documento que, no fue aceptado como medio probatorio en la Audiencia de Conciliación y Fijación de Puntos Controvertidos llevada a cabo el 12 de setiembre de 2012 al no consignar éste sello de recepción por parte de LA ENTIDAD. Así también y como ya se ha señalado, EL DEMANDADO no cuenta con medio probatorio alguno admitido, en razón a que los medios probatorios que le fueron solicitados de oficio no fueron admitidos como tales por el incumplimiento de lo requerido en la Resolución N° 06 del 07 de diciembre de 2012 y cuyo apercibimiento se hizo efectivo a través de la Resolución N° 07 del 11 de enero de 2013.

7 LA ENTIDAD por su parte, en su escrito del 26 de setiembre de 2012 ratifica lo manifestado por EL CONTRATISTA respecto a que culminada la vigencia de EL CONTRATO, LA ENTIDAD y EL CONTRATISTA celebraron, producto de un proceso de selección distinto, un nuevo contrato que fue suscrito el 26 de junio de 2009. Manifiesta además LA ENTIDAD que en el año 2009 no hubo devolución del inmueble arrendado según lo estipulado en EL CONTRATO,

dada la continuidad de la relación contractual entre las partes. Agrega LA ENTIDAD además que el presente proceso arbitral se origina de la relación contractual derivada de EL CONTRATO y no de las obligaciones que se hubieran originado del contrato del 26 de junio de 2009.

- 8 De todo lo antes señalado, debe tenerse en cuenta que, EL CONTRATO tuvo dos addendas, ambas denominadas Segunda Addenda al Contrato, una primera suscrita el 30 de enero de 2009 (debió haberse denominado primera) y la segunda suscrita el 29 de mayo de 2009. Así EL CONTRATO a través de sus addendas estuvo vigente hasta el 30 de junio de 2009. Tanto EL CONTRATO como sus addendas son medios probatorios en el presente arbitraje. De otro lado, la relación contractual que nace de la suscripción del contrato del 26 de junio de 2009 no es objeto de la presente controversia, dado que, dicho contrato no ha sido admitido como medio probatorio de alguna de las partes del proceso.
9. Siendo por tanto la garantía de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) que entregó LA ENTIDAD a EL CONTRATISTA, una garantía constituida según lo establecido en EL CONTRATO, ésta debió haber sido devuelta al haber culminado la vigencia de EL CONTRATO, es decir, debió haber sido devuelta el 30 de junio de 2009; salvo que hubiera acuerdo expreso de ambas partes de que esta garantía no haya sido devuelta, situación esta última que no está acreditada en autos.
- 10 EL DEMANDADO durante el proceso arbitral, no ha acreditado con documento alguno el haber hecho devolución de la garantía de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) que recibió de parte de LA ENTIDAD, según lo establecido en la Cláusula Séptima de EL CONTRATO.
- 11 Del expediente arbitral se aprecia que, ni EL CONTRATO ni documento alguno que obre en autos facultaba a EL CONTRATISTA a retener el monto de la garantía de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) que le entregó LA ENTIDAD, por lo que, ante las afirmaciones no probadas de EL CONTRATISTA respecto a los permanentes y reiterados incumplimientos contractuales de LA ENTIDAD, no tenía el ahora DEMANDADO derecho a retener el monto de la garantía antes señalado.
- 12 Asimismo, si bien EL CONTRATO no establecía mecanismo determinado para que EL CONTRATISTA devuelva la garantía de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles), si es muy claro, en señalar que ésta debía ser devuelta por EL CONTRATISTA a LA ENTIDAD al término de la vigencia de EL CONTRATO; y de los actuados como hemos señalado, no obra intención alguna de EL CONTRATISTA de haber pretendido devolver la suma recibida como garantía.
- 13 Por todo lo antes señalado en torno a este punto controvertido, consideramos que corresponde declarar fundado este extremo de la demanda, ordenándose por tanto que, EL CONTRATISTA efectúe entrega inmediata a LA ENTIDAD de la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) que recibió de acuerdo a la Cláusula Séptima de EL CONTRATO como garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ENTIDAD; dejándose a salvo el derecho de EL CONTRATISTA a solicitar y formular las acciones legales en las vías que considere adecuadas para hacer valer sus derechos que manifestó fueron afectados producto de los permanentes y reiterados incumplimientos por parte de LA ENTIDAD.

**III.3. TERCER PUNTO CONTROVERTIDO.- CORRESPONDE CON LA SEGUNDA PRETENSION PRINCIPAL DE LA DEMANDA:** Determinar si corresponde o no, que EL CONTRATISTA pague a LA ENTIDAD el monto de S/. 1,368.97 (Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles) por concepto de intereses legales generados desde el 31 de mayo de 2009 hasta el 29 de febrero de 2012, así como los que se devenguen hasta la cancelación del monto principal.

- 1 Respecto a este punto controvertido, EL DEMANDANTE exige la devolución de los intereses legales que generó el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) a partir del 31 de mayo de 2009. Señala así que entre el 31 de mayo de 2009 y el 29 de febrero de 2012 se generaron S/. 1,368.97 (Mil Trescientos Sesenta y Ocho y 97/100 Nuevos Soles), a los que se les debería sumar según lo solicitado, los intereses legales que se generen hasta la cancelación del monto principal a devolver.
- 2 Lo primero a analizar es si el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) entregado por LA ENTIDAD a EL CONTRATISTA genera algún tipo de interés a partir de que sea exigible su devolución, o a partir de que este no sea devuelto.
- 3 Si bien la cláusula séptima de EL CONTRATO establece que el monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) entregado en garantía por LA ENTIDAD a EL CONTRATISTA no generará intereses, estos se refieren a la no generación de intereses mientras EL CONTRATO estuvo vigente y no era exigible la devolución de dicha garantía.
- 4 A partir de concluida la vigencia del plazo establecido en EL CONTRATO, es decir, a partir del 01 de julio de 2008, día posterior al vencimiento del plazo de EL CONTRATO según la Segunda Addenda suscrita entre las partes el 29 de mayo de 2009; al estar obligado EL CONTRATISTA a devolver la garantía de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) entregada por LA ENTIDAD, se generan de acuerdo a lo establecido en el artículo 48° del Decreto Legislativo N° 1017 los respectivos intereses legales.
- 5 Sin embargo, se equivoca EL DEMANDANTE al señalar que los intereses legales se generarán desde el 31 de mayo de 2009, fecha que para esto consideró como de vencimiento de EL CONTRATO, pero como ha quedado demostrado, EL CONTRATO tuvo vigencia hasta el 30 de junio de 2009. Por esta razón, los intereses legales a pagarse a favor de LA ENTIDAD deberán generarse a partir del 01 de julio de 2009 y hasta la fecha de cancelación del monto principal de S/. 24,000.00 (Veinticuatro Mil y 00/100 Nuevos Soles) a devolver; monto que podrá ser determinado una vez que EL CONTRATISTA cumpla con lo ordenado respecto de la primera pretensión principal de la demanda.

**III.4. CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO.- CORRESPONDE CON LA TERCERA PRETENSION PRINCIPAL DE LA DEMANDA: DETERMINAR SI CORRESPONDE O NO, ORDENAR A ALGUNA DE LAS PARTES QUE ASUMA LAS COSTAS Y COSTOS DEL PROCESO Y EN QUÉ PROPORCIÓN.**

1. El Árbitro Único considera que ambas partes han tenido motivos atendibles para litigar en el presente arbitraje, por lo que considera que cada parte debe asumir en partes iguales el total de Honorarios Arbitrales y de la Secretaría Arbitral.

Estando a los considerandos precedentes y de acuerdo a las normas legales invocadas el Árbitro Único, dicta el siguiente laudo:

**LAUDA:**

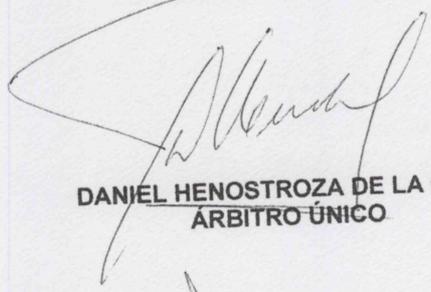
El Árbitro Único en atención a las consideraciones y conclusiones expuestas en Derecho resuelve:

**PRIMERO:** SE DECLARA FUNDADA LA PRIMERA PRETENSIÓN DE LA DEMANDA y por tanto se ordena a EL CONTRATISTA que devuelva a LA ENTIDAD, dentro del tercer día de notificado con este laudo, la suma de S/. 24,000.00 (Veinticuatro mil y 00/100 Nuevos Soles) que recibió como garantía del cumplimiento de las obligaciones de LA ENTIDAD.

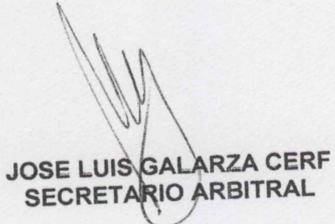
**SEGUNDO:** SE DECLARA FUNDADA EN PARTE LA SEGUNDA PRETENSION DE LA DEMANDA, y en consecuencia, se ordena que EL CONTRATISTA pague a LA ENTIDAD los intereses legales generados desde el 01 de julio de 2009 hasta la fecha de devolución efectiva del monto de S/. 24,000.00 (Veinticuatro mil y 00/100 Nuevos Soles).

**TERCERO:** Se declara que cada parte debe asumir en partes iguales el total de Honorarios Arbitrales y de la Secretaría Arbitral.

**CUARTO:** Notifíquese a las partes, y procédase a la publicación del presente laudo en el Sistema Electrónico de Adquisiciones y Contrataciones del Estado - SEACE.



**DANIEL HENOSTROZA DE LA CRUZ**  
**ÁRBITRO ÚNICO**



**JOSE LUIS GALARZA CERF**  
**SECRETARIO ARBITRAL**