



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

CASO 04-2021

**OSITRAN VS. ADUAR SAMIR
ABSI SALAS**

LAUDO ARBITRAL

DEMANDANTE: Organismo Supervisor de la Inversión en
Infraestructura de Transporte de Uso
Público -**OSITRAN** (en adelante, la Entidad)

DEMANDADO: Aduar Samir Absi Salas
(en adelante, el Contratista)

TIPO DE ARBITRAJE: Institucional y de Derecho

TRIBUNAL ARBITRAL: Carmen Andrea Santa Cruz Álvarez
(Árbitro Único)

SECRETARÍA ARBITRAL: Gloria María Palacios Honorio



RESOLUCIÓN N° 15-2022-CEAR-CAL

En la ciudad de Lima, con fecha 6 de septiembre de 2022, en el Centro de Arbitraje del Ilustre Colegio de Abogados de Lima, sito en Avenida Santa Cruz n.º 255, Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, , la Árbitro Único, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la Ley, el Reglamento del Centro de Arbitraje CEAR CAL (en adelante EL CENTRO) y las normas pactadas en la Resolución N°01-2022-CEAR-CAL, escuchados los argumentos sometidos a su consideración y deliberando en torno a las pretensiones y puntos controvertidos fijados en este arbitraje, dicta este LAUDO DE DERECHO.

I. TRAMITACIÓN DEL PROCESO ARBITRAL.-

1. EXISTENCIA DE UN CONVENIO ARBITRAL Y DESIGNACION DEL ÁRBITRO ÚNICO

Con fecha 30 de enero del 2019, el Sr. Aduar Samir Absi Salas (**EN ADELANTE EL CONTRATISTA O EL DEMANDADO**) y OSITRAN (**EN ADELANTE LA ENTIDAD O EL DEMANDANTE**), suscribieron el Contrato N° 042-2018-OSITRAN para la prestación del Servicio de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada del OSITRÁN en la ciudad de Arequipa” (**EN ADELANTE EL CONTRATO**).

Al surgir controversias entre las partes que suscribieron el contrato antes mencionado, la Entidad hizo uso de la cláusula arbitral contenida en la



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

Cláusula Décima Sexta del Contrato denominada SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

«CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 122, 137, 140, 143, 146, 147 y 149 del Reglamento de la ley de Contrataciones del Estado o, en su defecto, en el inciso 45.2 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.

El arbitraje será institucional y resuelto por Árbitro Único, según el siguiente orden de prelación: Colegio de Abogados de Lima, Cámara de Comercio de Lima, Centro de Arbitraje de la PUCP, Cámara Peruana de la Construcción.

Facultativamente, cualquiera de las partes tiene el derecho a solicitar una conciliación dentro del plazo de caducidad correspondiente, según lo señalado en el artículo 183 del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, sin perjuicio de recurrir al arbitraje, en caso no se llega a un acuerdo entre ambas partes o se llegue a un acuerdo parcial. Las controversias sobre nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

El laudo arbitral emitido es inapelable, definitivo y obligatorio para las partes desde el momento de su notificación, según lo previsto en el inciso 45.8 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado.»

2. INICIO DEL PROCESO ARBITRAL



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

Mediante Resolución N.º 01-2022-CEAR-CAL, de fecha 03 de enero de 2022, se dispuso el inicio de las actuaciones arbitrales al siguiente día de dicho Resolución. Además, se fijó el proyecto de reglas del presente arbitraje. Asimismo, se otorgó a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles, a efectos de que manifiesten lo conveniente a su derecho.

En dicha resolución, se establecieron las reglas de las actuaciones arbitrales del presente proceso, y dejó constancia de que, las partes se encuentran sometidas al Reglamento, a las Reglas que se establecen en la presente Resolución y a las decisiones del Árbitro Único y del Centro de Arbitraje del Colegio de Abogados de Lima.

Asimismo, mediante la Resolución N.º 02-2022-CEAR-CAL, de fecha 21 de enero de 2022, se dispuso declarar firme las reglas propuestas por el Árbitro Único en la Resolución N.º 01-2022-CEAR-CAL de fecha 3 de enero de 2022, variando en la parte que corresponde al ítem I Reglas Procesales, numeral 1 letra b) y por precisado el numeral 13 de las Reglas del proceso. A su vez, se precisó que dentro del marco de lo establecido que norma el arbitraje se aplica el Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje del Colegio de Abogados de Lima y el Decreto Legislativo 1071.

La Secretaria Arbitral encargado del presente proceso es la Secretaria Arbitral del Centro, Dra. Gloria María Palacios Honorio.

3. DETERMINACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

Mediante la Resolución N.º 11-2022-CEAR-CAL de fecha 22 de abril de 2022 se fijaron los Puntos Controvertidos del presente arbitraje y se admitieron los medios probatorios:

PUNTOS CONTROVERTIDOS



Primero: Determinar si corresponde o no, que el Árbitro Único ordene al Sr. ADUAR ABSI devolver a OSITRAN la garantía otorgada a su favor en virtud de la cláusula séptima del Contrato No 042- 2018-OSITRAN, cuyo monto asciende a la suma de 2,400.00 dólares americanos.

Segundo: Determinar si corresponde o no, que el Árbitro Único ordene a OSITRAN que pague al Sr. ADUAR ABSI la suma 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble del Local Comercial 102, ubicado en el edificio Comercial NASYA II, por los periodos: a) del 28.06.2018 al 18.07.2018 de \$1394.00 dólares americanos reconocidos mediante Oficio 1142-2020- GA-OSITRAN y b) del 07.08.2018 al 25.08.2018 descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega de fecha 25.08.2020) por la suma de \$ 1,200.00 dólares.

Tercero: Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir los gastos arbitrales, costas y costos del presente arbitraje.

En la Resolución N°11-2022-CEAR-CAL el Árbitro Único dejó constancia que los puntos controvertidos constituyen una pauta de referencia, y se reserva el derecho de modificarlos, ampliarlos y/o analizarlos en el orden que considere más conveniente para los fines de resolver la controversia. Igualmente, el Árbitro Único estableció que, si al pronunciarse sobre algún punto controvertido, careciese de objeto pronunciarse sobre otro u otros, con los que este guarde vinculación, podrá emitir su decisión expresando las razones de dicha omisión.

PROCEDENCIA DE MEDIOS PROBATORIOS OFRECIDOS POR LAS PARTES



En el octavo considerando de la Resolución N°11-2022-CEAR-CAL se tuvieron por admitidos los siguientes medios probatorios:

Por parte del Contratista:

Los medios probatorios ofrecidos por el señor ADUAR ABSI en su escrito de contestación de la demanda y de la reconvenición; se dejó constancia que dichos medios probatorios son los mismos ofrecidos por la parte demandante.

Por parte de la Entidad:

Los medios probatorios ofrecidos por OSITRAN en su escrito de demanda, identificados en el ítem V medios probatorios del 1 al 14, adjuntados en calidad de anexos del A-1 al A-14.

4. AUDIENCIA DE ILUSTRACIÓN DE HECHOS

Mediante la Resolución N°11-2022-CEAR-CAL se citó a las partes a una Audiencia de Ilustración de Hechos, para el 4 de mayo de 2022, a las 9am.

En este sentido el 4 de mayo de 2022 se realizó la Audiencia de Ilustración de Hechos con la asistencia de ambas partes.

5. ALEGATOS FINALES Y CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA

Mediante el Acta de Audiencia de Ilustración de Hechos de fecha 4 de mayo de 2022, se declaró la conclusión de la etapa probatoria y se otorgó a las partes un plazo de diez (10) días hábiles, para que presenten sus alegatos finales.



Dentro del plazo otorgado, en la Audiencia de Ilustración de Hechos, la Entidad presentó sus alegatos escritos, y solicitó que se programe una la Audiencia de Informes Orales.

Asimismo, el Contratista no ha cumplido con presentar sus alegatos finales, en el plazo otorgado en el Acta de Audiencia de Ilustración de Hechos de fecha 4 de mayo de 2022.

Mediante la Resolución N°12-2022-CEAR-CAL de fecha 20 de mayo de 2022 se admitieron, los alegatos presentados por OSITRAN, se pusieron en conocimiento de la parte contraria.

Mediante la Resolución N°13-2022-CEAR-CAL de fecha 24 de mayo de 2022 y se citó a la audiencia de informes orales para el 3 de junio de 2022 a las 9:00 a.m.

En este sentido el 3 de junio de 2022 se realizó la Audiencia de Informes Orales con la asistencia de ambas partes.

5. PLAZO PARA LAUDAR

En el Acta de la Audiencia de Informes Orales del 3 de junio de 2022 se declaró expedito el proceso para Laudar, y se dispuso que el plazo para emitir el laudo es de 30 días hábiles.

Mediante la Resolución N°14-2022-CEAR-CAL de fecha 12 de julio de 2022 se prorrogó el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles adicionales, indicándose que este vencerá indefectiblemente el 6 de setiembre de 2022.



II. ALEGACIONES DE LAS PARTES

➤ LA DEMANDA

Con fecha 9 de febrero de 2022, **OSITRAN** presentó su demanda contra el **Sr. Aduar Samir Absi Salas**, formulando las siguientes pretensiones, en base a los fundamentos de hecho y de derecho que se indican en la demanda:

PRIMERA PRETENSIÓN: Que, se ordene a ADUAR SAMIR ABSI SALAS, devolver al OSITRÁN, la garantía otorgada a su favor en virtud de la cláusula séptima del Contrato N° 042-2018-OSITRAN, cuyo monto asciende a la suma de US\$ 2,400.00 (SON DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS).

SEGUNDA PRETENSIÓN: Que, se condene a ADUAR SAMIR ABSI SALAS al reconocimiento y pago de costas y costos del presente proceso.

➤ CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA, RECONVENCIÓN Y EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA

Con la Resolución N° 03-2022-CEAR-CAL del 21 de febrero de 2022, el Árbitro Único admitió la demanda arbitral, corriéndose traslado de esta al CONTRATISTA, a fin de que, dentro de un plazo de diez (10) días hábiles, a fin de que la conteste y, de considerarlo pertinente, formule reconvención.

Con fecha 27 de febrero de 2022, el CONTRATISTA contestó la demanda, dedujo una excepción de incompetencia, y formuló una reconvención, solicitando las siguientes pretensiones:



PRETENSION PRINCIPAL: Que OSITRAN nos pague la suma de US\$ 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble del Local Comercial 102 ubicado en el edificio Comercial NASYA II, por los periodos: a) del 28 de junio al 18 de julio (US\$ 1394.00 dólares americanos) reconocidos mediante Oficio 1142-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado en la demanda como A-10) y b) del 07 de agosto al 25 de agosto descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega de fecha 25 de agosto del 2020) por la suma de US\$ 1,200.00 dólares.

PRETENSION ACCESORIA: Se condene a OSITRAN con el pago de costas y costos de este proceso arbitral.

Mediante la Resolución N° 04-2022-CEAR-CAL del 1 de marzo de 2022, se admitió la contestación de demanda, se puso en conocimiento de OSITRAN, se corrió traslado a OSITRAN para que, dentro del plazo de tres (03) días hábiles para que manifestara lo conveniente a su derecho en torno a la acción de excepción de incompetencia presentada por la parte demandada. Asimismo, mediante dicha resolución se admitió a trámite la reconvencción, y se corrió traslado de la misma a OSITRAN por un plazo de 10 días hábiles.

➤ **ABSOLUCIÓN DE RECONVENCIÓN, DE CONTESTACIÓN Y DE EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA**

Con fecha 17 de marzo de 2022, la Entidad, absolvió el trámite de la reconvencción, la excepción de incompetencia y la contestación de la demanda, en base a los fundamentos de hecho y derecho que se indican en el escrito presentado en dicha fecha.

Mediante la Resolución N° 08-2022-CEAR-CAL de fecha 22 de marzo de 2022 se tuvo por ABSUELTA la excepción de incompetencia, y la reconvencción, y el escrito de fecha 17 de marzo de 2022 se puso en



conocimiento del CONTRATISTA, y se otorgó a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles, para que presenten su propuesta de puntos controvertidos.

III. MARCO LEGAL APLICABLE PARA RESOLVER LA CONTROVERSIA

La legislación aplicable para resolver la controversia sometida al presente proceso arbitral es la legislación peruana y el presente arbitraje se resolverá por el fondo de acuerdo a lo establecido por el numeral 45.3) del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del Estado aprobada por el DL N°1341 (en adelante la Ley), debiendo mantener obligatoriamente el siguiente orden de prelación en la aplicación del derecho: 1) la Constitución Política del Perú, 2) la Ley de Contrataciones del Estado, 3) el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado aprobado por el D.S N°350-2015-EF modificado por el D.S N°056-2017-EF (en adelante el Reglamento), 4) las normas de derecho público y 5) las de derecho privado.

IV. ANÁLISIS DE LAS PRETENSIONES DE LAS PARTES Y DE LA CUESTIÓN CONTROVERTIDA

Y CONSIDERANDO:

A. CUESTIONES PRELIMINARES.

Previo a analizar la materia controvertida, corresponde señalar lo siguiente: (i) Que, este Tribunal Arbitral Unipersonal se constituyó de conformidad al Reglamento Procesal del Centro de Arbitraje del Colegio de Abogados de Lima; y la Ley de Arbitraje, aprobada mediante el Decreto Legislativo N° 1071 aplicable de manera supletoria; (ii) Que, LA ENTIDAD, presentó su demanda dentro de los plazos dispuestos y ejerció plenamente su derecho de defensa; (iii) Que, EL CONTRATISTA, fue debidamente emplazado con la demanda y tuvo la oportunidad de ejercer plenamente su derecho de



defensa; (iv) Que, , EL CONTRATISTA, presentó su reconvencción, y una excepción de incompetencia dentro de los plazos dispuestos y ejerció plenamente su derecho de defensa; (v) Que, LA ENTIDAD, fue debidamente emplazada con la reconvencción y la excepción deducida por el CONTRATISTA y tuvo la oportunidad de ejercer plenamente su derecho de defensa; (vi) Que, las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios, y (vii) Que, el Tribunal Arbitral Unipersonal procede a laudar dentro del plazo establecido analizando los puntos controvertidos en el orden que considere más conveniente a los fines de resolver la controversia y no necesariamente en el orden previamente establecido en la Resolución N°11-2022-CEAR-CAL de fecha 22 de abril de 2022.

PRONUNCIAMIENTO RESPECTO A LA EXCEPCIÓN DE INCOMPETENCIA DEDUCIDA POR EL CONTRATISTA

Posición del Contratista

PRIMERO.- El Contrato 42-2018-OSITRAN suscrito con OSITRAN, sobre arrendamiento de bien inmueble, concluyo conforme lo ha señalado OSITRAN, a través de la Carta Nro. 035-2020-GA-OSITRAN (medio de prueba identificado en su demanda como anexo A-2) inmueble que fue **efectivamente** devuelto por OSITRAN (el Arrendatario) el 25 de agosto del 2020 como se advierte del Acta de Entrega de Local ofrecido como medio de prueba por OSITRAN en su demanda (anexo A-9), en tal sentido podemos concluir que ya no existe Contrato.

El artículo 45.1 del TUO de la Ley 30225 de Contrataciones del Estado aprobado por D.S. 082-2019-EF señala en forma literal lo siguiente: *“45.1 Las controversias que surjan entre las partes sobre la ejecución, interpretación, resolución, inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato se resuelven mediante conciliación ó arbitraje, según el acuerdo de las partes”* (el subrayado y negrita es nuestro), extremos que no son objeto de controversia en



este proceso arbitral, pues como ya lo hemos indicado en el párrafo precedente al no existir contrato ninguna de las figuras indicadas por el dispositivo legal precitado se encuentran en discusión, por lo tanto vuestro Centro de Arbitraje carece de competencia para conocer las pretensiones invocadas por OSITRAN.

Como medios de prueba ofrecemos los siguientes documentos: **A)** Carta Nro. 035-2020-GA-OSITRAN (medio de prueba identificado en la demanda como anexo A-2) medial el cual queda acreditada la Resolución del contrato y **B)** El Acta de entrega del Local de fecha 25 de agosto del 2020 (medio de prueba identificado en su demanda como anexo A-9).

Corresponde al Árbitro Único resolver esta excepción y en su momento declararla FUNDADA y disponer el archivo definitivo del presente proceso.

Posición de la Entidad

SEGUNDO.- El Contratista sustenta la excepción de incompetencia, en la inexistencia del contrato, debido a que este concluyó, supuestamente, con la resolución de contrato y devolución del inmueble.

Al respecto, es preciso manifestar que la resolución del contrato (término del contrato) y la devolución de las llaves, no implica la inexistencia del contrato. Asimismo, cabe señalar que el convenio arbitral expresamente señala que "Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje (...)", tal como puede advertirse en la cláusula décimo sexta del Contrato N° 042-2018-OSITRAN.

Ahora bien, dado que la ejecución contractual es la fase donde la Entidad y el postor ganador de la Buena pro (Arrendador) cumplen sus obligaciones, es claro que la devolución de la garantía a favor del arrendador (obligación comprendida en la cláusula séptima del contrato) constituye parte de la ejecución del Contrato celebrado entre las partes. Tan es así, que incluso en el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado aprobado por Decreto Supremo N° 350-2015-EF, se



consigna a la garantía entregada por la entidad al arrendador, como parte de la ejecución contractual.

El citado artículo 130° del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, establece que en los contratos de arrendamiento la garantía es entregada por la Entidad al arrendador en los términos previstos en el contrato. Conforme a la referida normativa de contrataciones del estado es que en la cláusula séptima del contrato se estableció el otorgamiento y devolución de la garantía, precisándose que la devolución se efectuaría al término del contrato.

Teniendo en cuenta lo expuesto, queda evidenciado que el término del contrato (Resolución del contrato) y devolución de inmueble, no afecta la facultad de las partes de someter a arbitraje una controversia derivada del incumplimiento de una obligación contractual como lo es la devolución de la garantía a favor del arrendador. Aunado a ello, cabe resaltar que el demandado ha presentado una reconvencción en el presente arbitraje, lo que evidencia que reconoce que las partes pueden someter a arbitraje cualquier controversia derivada de la ejecución contractual. Sin perjuicio de lo expuesto, debe tenerse presente que el demandado ampara su pedido en el TUO de la Ley N° 30225 de Contrataciones del Estado, aprobado por D.S. N° 082-2019-EF, el cual no es aplicable al Contrato N° 042-2018-OSITRAN. En efecto, por razón de temporalidad, la normativa de contrataciones del Estado, aplicable al caso es la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificada mediante Decreto Legislativo N° 1341.

En ese sentido, corresponde que se declare infundada la excepción de incompetencia formulada por el demandado.

Posición del Árbitro Único

SEGUNDO.- El Contratista cuestiona que, se haya interpuesto la demanda arbitral a pesar que según indica el Contrato ya no existe. En este sentido, el Contratista que el Árbitro Único carece de competencia para conocer las pretensiones invocadas por OSITRAN.



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

Así las cosas, corresponde remitirse a lo dispuesto por el artículo 45.1 de la LEY, la misma que establece que:

“Artículo 45. Medios de solución de controversias de la ejecución contractual

45.1 Las controversias que surjan entre las partes sobre la ejecución, interpretación, resolución, inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato se resuelven, mediante conciliación o arbitraje institucional, según el acuerdo de las partes. En el reglamento se definen los supuestos excepcionales para recurrir al arbitraje Ad Hoc. Las controversias sobre la nulidad del contrato solo pueden ser sometidas a arbitraje.

Las partes pueden recurrir a la Junta de Resolución de Disputas en las contrataciones de obras, de acuerdo al valor referencial y demás condiciones previstas en el reglamento, siendo sus decisiones vinculantes. El reglamento puede establecer otros medios de solución de controversias.

La decisión de la Entidad o de la Contraloría General de la República de aprobar o no la ejecución de prestaciones adicionales, no puede ser sometida a conciliación, ni arbitraje ni a la Junta de Resolución de Disputas. Las pretensiones referidas a enriquecimiento sin causa o indebido, pago de indemnizaciones o cualquier otra que se derive u origine en la falta de aprobación de prestaciones adicionales o de la aprobación parcial de estas, por parte de la Entidad o de la Contraloría General de la República, según corresponda, no pueden ser sometidas a conciliación, arbitraje, ni a otros medios de solución de controversias establecidos en la presente Ley o el reglamento,



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

correspondiendo en su caso, ser conocidas por el Poder Judicial. Todo pacto en contrario es nulo.”

En ese sentido, la LEY señala expresamente que las controversias que pudieran surgir como consecuencia de la ejecución de un contrato con el Estado, son susceptibles de resolverse mediante conciliación y/o arbitraje o mediante Junta de Resolución de Disputas, en tal sentido, el Árbitro Único es competente para resolver todas las controversias que se suscitan respecto al CONTRATO materia de arbitraje y que se indiquen en la demanda, reconvencción o acumulación de pretensiones; con excepción del enriquecimiento sin causa o indebido, pago de indemnizaciones o cualquier otra que se derive u origine en la falta de aprobación de prestaciones adicionales o de la aprobación parcial de estas, por parte de la Entidad o de la Contraloría General de la República.

Ahora, el artículo 40 del DL N°1071, establece que: *“El tribunal arbitral es competente para conocer el fondo de la controversia y para decidir sobre cualesquiera cuestiones conexas y accesorias a ella que se promueva durante las actuaciones arbitrales, así como para dictar las reglas complementarias para la adecuada conducción y desarrollo de las mismas”*.

Asimismo, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEXTA del CONTRATO: *“Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes...”*. Por lo tanto, ambas partes han manifestado su voluntad de que las controversias que surjan con relación a la etapa de ejecución del CONTRATO se resuelvan mediante conciliación o arbitraje.

A su vez, en el numeral 4 de las reglas del proceso indicadas en la Resolución N° 01-2022-CEAR-CAL de fecha 03 de enero de 2022, el Árbitro Único se ratificó en la aceptación del encargo de árbitro; entonces, en buena cuenta en dicho acto el Tribunal Arbitral Unipersonal se ratificó en su cargo de



árbitro para resolver las controversias suscitadas entre las partes que se ventilen durante el proceso arbitral respecto al CONTRATO.

Por otro lado, respecto a lo argumentado por el Contratista acerca de que como inmueble que fue devuelto por OSITRAN (el Arrendatario) el 25 de agosto del 2020 el CONTRATO no existe, debe establecerse cuando es que culminan los contratos de servicio en materia de contratación pública.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 149 del Reglamento, la Entidad debe pagar las contraprestaciones pactadas a favor del contratista dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la conformidad de los bienes, servicios en general y consultorías, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el contrato para ello. Dicho artículo guarda relación directa con la cláusula cuarta del CONTRATO.

Asimismo, el pago es la etapa final de la ejecución del gasto público. Es el acto mediante el cual culmina el contrato regulado por la normativa de contratación estatal, es decir, la fase de ejecución contractual¹.

En este sentido, siendo que el segundo punto controvertido está referido a que el Árbitro Único ordene a OSITRAN que pague al Sr. ADUAR ABSI la suma 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble del Local Comercial 102, ubicado en el edificio Comercial NASYA II; y que durante el proceso arbitral la Entidad ha reconocido que se encuentra pendiente el pago ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos a favor del Contratista; por lo expresado en los párrafos precedentes se desprende que el CONTRATO no ha culminado.

Por lo tanto, el CONTRATO existe y por consiguiente; cualquiera de las partes se encuentra expedita de solicitar que las controversias suscitadas en relación a la ejecución del CONTRATO se resuelvan mediante arbitraje o

¹ Belzusarri Padilla, Diana Janet; Pajuelo Orbegoso, James Alexander; y Sánchez Manzanares Gisella Milagros. Capítulo 4. Oportunidad en el pago y constancias de cumplimiento de la prestación; pág. 9. En: http://www.osce.gob.pe/consucode/userfiles/image/cap4_mod4_prov.pdf



conciliación en atención a la cláusula arbitral establecida en la Cláusula Décima Sexta del Contrato y el artículo 45.1 de la LEY.

Por otro lado, cabe precisar que la devolución de la garantía a favor del arrendador (obligación comprendida en la cláusula séptima del contrato) constituye parte de la ejecución del Contrato celebrado entre las partes, de conformidad con el artículo 130° del Reglamento², y la cláusula séptima del contrato que establece lo siguiente:

CLÁUSULA SÉTIMA: GARANTÍA A FAVOR DEL ARRENDADOR

Por razones de mercado, LA ENTIDAD otorgará al ARRENDADOR una garantía equivalente a un (01) mes de renta, como garantía del cumplimiento de las prestaciones contractuales por parte de LA ENTIDAD.

El arrendador devolverá la garantía otorgada en un plazo no mayor de veinte (20) días calendario del término del Contrato, de no renovarse el mismo. Dicho plazo se contabiliza a partir del día siguiente de la entrega de las llaves del inmueble, sin mayor formalidad de parte de OSITRAN, de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.3 de los Términos de Referencia (Obligaciones del Arrendador).

En este sentido, siendo que la devolución de la garantía del CONTRATO es materia del primer punto controvertido y que dicha garantía forma parte de la etapa de ejecución contractual, el Árbitro Único es competente para resolver dicha controversia derivada de la demanda arbitral.

A su vez el Contratista ha presentado una reconvencción en el presente arbitraje, y por consiguiente reconoce que las partes pueden someter a arbitraje cualquier controversia derivada de la ejecución contractual.

² **Artículo 130 del REGLAMENTO.- Garantías a cargo de la Entidad**

En los contratos de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, la garantía es entregada por la Entidad al arrendador en los términos previstos en el contrato. Dicha garantía cubre las obligaciones derivadas del contrato, con excepción de la indemnización por lucro cesante y daño emergente.



Además, el Contratista sustenta la excepción deducida en el TUO de la Ley N° 30225 de Contrataciones del Estado, aprobado por D.S. N° 082-2019-EF; sin embargo, dicho decreto supremo no es aplicable al Contrato. Asimismo, de conformidad con la segunda Disposición Complementaria Transitoria de la Ley³, la normativa de contrataciones del Estado, aplicable al caso es la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificada mediante Decreto Legislativo N° 1341, toda vez que el CONTRATO se deriva de la Contratación Directa N°08-2018-OSITRAN cuya convocatoria se realizó el 12.11.18 -conforme a lo establecido en la cláusula primera del CONTRATO- cuando se encontraba en vigencia el DL N°1341 (vigente desde el 03 de abril de 2017) y aun no entraba en vigencia el D.S. N° 082-2019-EF publicado en el Diario Oficial El Peruano el 13 de marzo de 2019. Además, de acuerdo con la cláusula primera del CONTRATO la normativa aplicable al CONTRATO es el DL N°1341 y su reglamento aprobado por el D.S N°350-2015-EF modificado por el D.S N°056-2017-EF.

Así las cosas, este Tribunal Arbitral Unipersonal resulta competente para pronunciarse respecto a la demanda pues se verifica que: **i)** la ley, el Contrato y las Reglas del proceso han establecido que el Árbitro Único es competente para pronunciarse sobre las controversias que surjan DEL CONTRATO; **ii)** el CONTRATO existe; **iii)** la devolución de la garantía del CONTRATO, materia del primer punto controvertido, forma parte de la etapa de ejecución contractual; **iv)** al haberse formulado la reconvenición el Contratista ha reconocido que las partes pueden someter a arbitraje cualquier controversia derivada de la ejecución contractual; y **v)** el Contratista ampara la excepción deducida en una norma que no es aplicable al CONTRATO. Por lo que, el Árbitro Único se considera competente para resolver la demanda.

³ **Segunda Disposición Complementaria Transitoria de la Ley.**- Los procedimientos de selección iniciados antes de la entrada en vigencia de la presente Ley se rigen por las normas vigentes al momento de su convocatoria.



En consecuencia, en ejercicio del *Competence-Competence*⁴, se declara que la excepción de incompetencia deducida por el Contratista es INFUNDADA.

ANÁLISIS DEL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO:

Determinar si corresponde o no, que la Arbitro Único ordene a OSITRAN que pague al Sr. ADUAR ABSI la suma 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble del Local Comercial 102, ubicado en el edificio Comercial NASYA II, por los periodos: a) del 28.06.2018 al 18.07.2018 de \$1394.00 dólares americanos reconocidos mediante Oficio 1142-2020- GA-OSITRAN y b) del 07.08.2018 al 25.08.2018 descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega de fecha 25.08.2020) por la suma de \$ 1,200.00 dólares.

Posición del Contratista

- 3.1. Luego de haber reconocido la existencia de un contrato de arrendamiento respecto del Local Comercial Nro. 102 ubicado en el edificio comercial Nasya II de la ciudad de Arequipa, la ahora Demandante OSITRAN adeuda por concepto de arrendamiento el monto de US\$ 2,594.00 (dos mil quinientos noventa y cuatro dólares americanos)

4Artículo 41 del DL 1071.- Competencia para decidir la competencia del tribunal arbitral.

1. El tribunal arbitral es el único competente para decidir sobre su propia competencia, incluso sobre las excepciones u objeciones al arbitraje relativas a la inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia del convenio arbitral o por no estar pactado el arbitraje para resolver la materia controvertida o cualesquiera otras cuya estimación impida entrar en el fondo de la controversia. Se encuentran comprendidas en este ámbito las excepciones por prescripción, caducidad, cosa juzgada y cualquier otra que tenga por objeto impedir la continuación de las actuaciones arbitrales.



- 3.2. Desagregando la pretensión principal de la reconvención, el primer periodo impago corresponde del 28 de junio al 18 de julio (US\$ 1394.00 dólares americanos) reconocidos mediante Oficio 1142-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado en la demanda como A-10), del cual no hace falta acreditar más al respecto pues así lo ha reconocido OSITRAN.
- 3.3. El segundo periodo no reconocido por OSITRAN corresponde del 07 de agosto 2020 al 25 de agosto del 2020. Aquí debe considerarse que mediante Oficio 971-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado como A-4 de la demanda) se consignó como fecha de entrega el 07 de agosto del 2020, pero recién fue entregado en forma efectiva el 25 de agosto y descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega) han transcurrido 15 días de alquiler que asciende a la suma de US\$1,200.00 dólares; sin embargo OSITRAN utilizando solo un criterio subjetivo refiere que ello no significa la continuidad del servicio y mucho menos la obligación de pago, sin embargo el inmueble fue entregado en fecha muy posterior a la fijada por ellos mismos por lo tanto la posesión del mismo se encontraba en poder de OSITRAN y descontando los TRES DIAS consignados en el Acta de entrega como imputables al ARRENDADOR existe un periodo impago que debe honrarse.
- 3.4. Ni de las Bases del proceso de contratación ni del contrato existe una restricción o cláusula especial donde se precise que sucede cuando se decida terminar el contrato en forma anticipada, sin perjuicio de ello quedamos sometidos a la fecha de entrega consignada unilateralmente por OSITRAN mediante Oficio 971-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado como A-4 de la demanda) se consignó como fecha de entrega el 07 de agosto del 2020, periodo del cual solo se descuentan TRES DIAS imputables AL



ARRENDADOR, en tal sentido el periodo restante se encontraba en posesión de OSITRAN sin ninguna justificación, motivo por el cual debe computarse y cobrarse un alquiler.

Posición de la Entidad

- 3.5. Sobre el primer periodo comprendido entre el 28.06.2020 al 18.07.2020 (US\$ 1,394.00 dólares americanos), el Contratista señala que el monto fue reconocido por Ositrán mediante Oficio N° 1142-2020-GA-OSITRAN. 13. Al respecto, la Entidad manifiesta que a través del Oficio N° 001047-2020-GA-OSITRAN de fecha 18.08.2020, comunicó que correspondía pagarle al demandando la suma ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos, por el servicio de arrendamiento comprendido entre el 28.06.2020 al 15.07.2020 (18 días calendario), esto en razón a que el último pago fue hasta el 27.06.2020 y la relación contractual culminó el miércoles 15.07.2020 (conforme a la Carta Notarial N° 00035-2020-GA-OSITRAN).
- 3.6. En ese escenario, precisamos que Ositrán efectivamente ha reconocido que se encuentra pendiente el pago ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos, sin embargo, el demandado omite señalar que el mismo no se ha efectuado debido a que este no ha remitido el comprobante de pago, incumpliendo así lo establecido en la cláusula cuarta del contrato.
- 3.7. En efecto, Ositrán requirió el comprobante de pago, a efectos de cumplir con pago del último periodo de pago de mensualidad, en reiteradas ocasiones, tal como puede advertirse en los siguientes Oficios:
- Oficio N° 001047-2020-GA-OSITRAN de fecha 18.08.2020
 - Oficio N° 001074-2020-GA-OSITRAN de fecha 21.08.2020,
 - Oficio N° 001142-2020-GA-OSITRAN de fecha 01.09.2020
 - Oficio N° 001295-2020-GA-OSITRAN de fecha 24.09.2020
 - Oficio N° 001480-2020-GA-OSITRAN de fecha 23.10.2020



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

-Oficio N° 001765-2020-GA-OSITRAN de fecha 03.12.2020

- 3.8. Pese a los requerimientos efectuados por Ositrán, el demandado no cumplió con remitir el comprobante de pago, por lo que el no pago del último periodo de pago de mensualidad (comprendido entre el 28.06.2020 al 15.07.2020) no es imputable a la Entidad ni constituye un incumplimiento de las prestaciones contractuales.
- 3.9. Atendiendo a que la cláusula cuarta del contrato, estipula que para el pago se deberá cumplir con la entrega previa de documentación (entre otros, el comprobante de pago), y que el demandado no cumplió con dicha obligación, no corresponde que el Árbitro Único ordene a Ositrán pagar la suma ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos.
- 3.10. Sobre el segundo periodo comprendido entre el 07.08.2020 al 25.08.2020 (US\$ 1,200.00 dólares americanos), precisamos que el pedido de US\$1,200.00 dólares americanos por el periodo del 07.08.2020 hasta el 25.08.2020, carece de sustento para el pago, esto en razón a que en dicho periodo el contrato ya se encontraba resuelto, siendo que contractualmente, Ositrán solo tenía la obligación de pago hasta el 15.07.2020, fecha de culminación del contrato.
- 3.11. Por otro lado, el demandado pretende que solamente se considere tres (03) días calendario de demora (7, 10 y 19 de agosto 2020) como imputables a él, pese a que la no entrega del inmueble y llaves en la fecha programada (07.08.2020) es únicamente imputable al Sr. Aduar Samir Absi Salas, siendo que fue su falta de apersonamiento y negativa de recibir el inmueble sin justificación, lo que generó tres (03) reprogramaciones y que la referida entrega se demore dieciocho (18) días calendario.
- 3.12. Es la actuación del demandado la que generó la demora en la entrega formal del inmueble y las llaves, siendo relevante precisar que este no remitió ninguna comunicación que evidencie su intención de recibir el inmueble y las llaves antes del 25.08.2020, siendo Ositrán quien en todo momento



persistió en requerir al demandado la entrega formal del inmueble y las llaves.

- 3.13. En ese sentido, evidenciamos la actuación de mala fe del demandado al pretender cobrar el arrendamiento por la posesión del inmueble en un periodo generado por su falta de interés de recibir la entrega formal del inmueble y las llaves.
- 3.14. Sin perjuicio de lo expuesto, precisamos que el pago del referido monto de US\$ 1,200.00 dólares americanos, no fue solicitado a Ositrán conforme a lo establecido en la cláusula cuarta del contrato.
- 3.15. Por todo ello, precisamos que no corresponde el cobro del arrendamiento por el periodo del 07.08.2020 hasta el 25.08.2020.
- 3.16. En ese sentido, corresponde que se declare infundada la primera pretensión de la reconvención del demandado.

Posición del Árbitro Único

- 3.17. Que, conforme es de verse del escrito de demanda, se advierte que el segundo punto controvertido versa respecto a la pretensión del Contratista para que se ordene a OSITRAN que pague al Contratista la suma 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble del Local Comercial 102, ubicado en el edificio Comercial NASYA II, por los periodos: a) del 28.06.2018 al 18.07.2018 de \$1394.00 dólares americanos reconocidos mediante Oficio 1142-2020- GA-OSITRAN y b) del 07.08.2018 al 25.08.2018 descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega de fecha 25.08.2020) por la suma de \$ 1,200.00 dólares.
- 3.18. Que, el Árbitro Único tiene presente que en la Doctrina se encuentran tres sistemas de valoración de las pruebas: a) La prueba tasada que es cuando el ordenamiento procesal señala en forma predeterminada cual es el mérito de valoración que se debe realizar respecto de cada uno de los tipos de medios

probatorios, b) De libre disposición, cuando el ordenamiento no señala en forma alguna reglas de valoración de medios de prueba y deja al libre albedrío de los magistrados para que evalúen las pruebas como crean corresponder de acuerdo a su propio criterio; c) De la Sana Crítica, este sistema es adoptada por el ordenamiento jurídico procesal peruano, que es una mixtura de las dos anteriores, pues señala algunas pautas concretas de valoración de pruebas, pero señala que corresponden finalmente al magistrado realizar una valorización integral y total de las pruebas de acuerdo a su criterio de conciencia, a su sana y correcta razón.

- 3.19. Que, fluye de autos el contrato de arrendamiento de fecha 22 de noviembre de 2018 en el que se indica que ha sido suscrito por el Contratista, en calidad de arrendador, y por otra parte la Entidad, en calidad de arrendatario. De una lectura integral del contrato se advierte que su objeto es que el arrendador otorgue en arrendamiento al arrendatario el bien inmueble de su propiedad ubicado en Av. Lima N° 100, Esquina con Av. El Ejercito, sección 2, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; asimismo de la cláusula tercera del CONTRATO y de la adenda del CONTRATO se advierte que las partes acuerdan que el monto total del contrato es de U\$/.86,400.00 dólares americanos, que incluye los impuestos de ley.

A su vez, de acuerdo con la cláusula cuarta del CONTRATO, la Entidad estaba obligada a pagar la contraprestación de forma mensual, en moneda nacional, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 149 del RLCE.

Asimismo, según la cláusula séptima del CONTRATO, la Entidad debía otorgar una garantía a favor del Contratista, equivalente a una cuota mensual, como garantía de cumplimiento de las prestaciones contractuales por parte de la Entidad. De conformidad con dicha cláusula, la garantía acotada debía ser devuelta a la Entidad, luego de veinte (20) días calendarios de la entrega de las llaves del inmueble al arrendador.

- 3.20. Que, a su vez, analizando la cláusula quinta de EL CONTRATO se aprecia



que el plazo de duración del contrato de arrendamiento fue acordado por 36 meses, a iniciarse a partir de la recepción del inmueble.

- 3.21. Ambas partes están de acuerdo con que el Contrato, se resolvió a través de la resolución de contrato contenida en la Carta Nro. 035-2020-GA-OSITRAN del 15.0.6.2020. De conformidad con dicha carta, el contrato se resolvió a partir del 15.07.2020, a los 30 días calendarios de comunicada la decisión de la Entidad de resolver el CONTRATO.

De la controversia sobre la merced conductiva impaga

- 3.22. Por otro lado, en la reconvenición se indica que la Entidad ha dejado de pagar la renta convenida correspondiente a los periodos: a) del 28.06.2018 al 18.07.2018 de \$1394.00 dólares americanos reconocidos mediante Oficio 1142-2020- GA-OSITRAN y b) del 07.08.2018 al 25.08.2018 descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega de fecha 25.08.2020) por la suma de \$ 1,200.00 dólares; acumulando una deuda que asciende a la suma de U\$/. 2,594.00 dólares americanos.
- 3.23. Asimismo, de acuerdo con la cláusula cuarta del CONTRATO, la Entidad estaba obligada a pagar la contraprestación de forma mensual, en moneda nacional, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 149 del RLCE.

De conformidad con dicha cláusula:



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

Para efectos del pago se debe contar con la siguiente documentación:

- Conformidad emitida por el Jefe de la Oficina Desconcentrada de Arequipa o quien haga sus veces, así como el visto bueno de la Gerencia de Atención al Usuario.
- Voucher de pago y/o comprobante de pago autorizado por la SUNAT.
- Comprobante de pago.

El responsable de otorgar la conformidad de la prestación deberá hacerlo en un plazo que no excederá de los diez (10) días de producida la recepción.

LA ENTIDAD debe efectuar el pago dentro de los quince (15) días calendario siguiente a la conformidad de los servicios, siempre que se verifiquen las condiciones establecidas en el Contrato para ello.

En caso de retraso en el pago por parte de LA ENTIDAD, salvo que se deba a un caso fortuito o fuerza mayor, EL ARRENDADOR tendrá derecho al pago de intereses legales conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Contrataciones del Estado y en el artículo 149 de su Reglamento, los que se computan desde la oportunidad en que el pago debió efectuarse.

3.24. Respecto a la pretensión principal del Contratista, la Entidad señala que efectivamente ha reconocido que se encuentra pendiente el pago ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos, sin embargo, el demandado omite señalar que el mismo no se ha efectuado debido a que este no ha remitido el comprobante de pago, incumpliendo así lo establecido en la cláusula cuarta del contrato.

3.25. A su vez, en los siguientes oficios la Entidad le requirió al Contratista que remitiera el comprobante de pago del impuesto por el período del 28.06.2018 al 15.07.2018, para proceder al pago de la prestación del servicio de arrendamiento del inmueble, por un importe de US\$ 1,394.00 dólares americanos:

Oficio N° 001047-2020-GA-OSITRAN de fecha 18.08.2020
Oficio N° 001074-2020-GA-OSITRAN de fecha 21.08.2020,
Oficio N° 001142-2020-GA-OSITRAN de fecha 01.09.2020
Oficio N,° 001295-2020-GA-OSITRAN de fecha 24.09.2020
Oficio N° 001480-2020-GA-OSITRAN de fecha 23.10.2020
Oficio N° 001765-2020-GA-OSITRAN de fecha 03.12.2020

3.26. De acuerdo a lo afirmado por el Contratista, en el Oficio 1142-2020- GA-OSITRAN de fecha 01.09.2020, la Entidad habría reconocido que le adeuda al Contratista la suma ascendente \$1394.00 dólares americanos, por el periodo del 28.06.2018 al 18.07.2018 correspondiente al servicio de arrendamiento del inmueble objeto del CONTRATO.



- 3.27. De los actuados se verifica que según el Oficio N°1142-2020-GA-OSITRAN de fecha 01.09.2020, mediante la Carta s/n presentada con fecha 24 de agosto de 2020, el Contratista remitió la copia digitalizada del comprobante de pago con por concepto de pago del impuesto del mes de julio de 2020 por el arrendamiento del inmueble que fue objeto del CONTRATO. Sin embargo, mediante dicho Oficio, la Entidad procedió a devolver al Contratista el comprobante de pago remitido a través de la Carta s/n del 24 de agosto de 2020, con la finalidad de que presente un nuevo comprobante de pago que consigne el monto ascendente a US\$ 1,394.00 dólares americanos, indicando que resulta ser un requisito previo y necesario para que se pueda hacer efectivo el pago respectivo el arrendamiento del inmueble, que fuera objeto del Contrato.
- 3.28. Asimismo, de la revisión de los actuados se desprende que el Contratista no absolvió el Oficio N°1142-2020-GA-OSITRAN de fecha 01.09.2020, ni que tampoco cumplió con remitir el comprobante de pago del impuesto por el período del 28.06.2018 al 15.07.2018, para que la Entidad procediera al pago de la prestación del servicio de arrendamiento del inmueble, por un importe de US\$ 1,394.00 dólares americanos.
- 3.29. De conformidad con el artículo 1361 del Código Civil: ***“Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.”*** Dicha norma es aplicable al CONTRATO de manera supletoria, en aplicación de la Primera Disposición Complementaria Final que establece: ***“En lo no previsto en la Ley y el Reglamento, son de aplicación supletoria las normas de derecho público y, solo en ausencia de estas, las de derecho privado”***, y del numeral 2.2.2 de la OPINIÓN N° 107-2012/DTN que establece que, ante la ausencia de regulación de algún hecho o situación en la normativa de contrataciones del Estado que se ocupa de la ejecución contractual, será necesario recurrir, supletoriamente, a las disposiciones del Código Civil que resulten compatibles.
- 3.30. A su vez, de acuerdo con la cláusula cuarta del CONTRATO, para efectos del pago de la contraprestación por parte de la Entidad, el Contratista debía

presentar el comprobante de pago del impuesto del mes de julio de 2020 por el arrendamiento del inmueble objeto del contrato; no obstante, debido a que el Contratista no cumplió con dicho requisito, de lo indicado en la citada cláusula y del artículo 1361 del Código Civil se desprende que la Entidad no está obligada a pagar la contraprestación del servicio de arrendamiento del inmueble por el período del 28.06.2018 al 15.07.2018, por un importe de US\$ 1,394.00 dólares americanos.

- 3.31. Por otro lado, respecto al período del 16.07.2018 al 18.07.2018, debe precisarse que el contrato se resolvió el 15.07.2018 a través de la Carta Nro. 035-2020-GA-OSITRAN del 15.06.2020; sin embargo, de conformidad con la cláusula séptima del CONTRATO, el CONTRATO culmina con la entrega de las llaves del inmueble lo cual ocurrió el día 25.08.2020, conforme al Acta de entrega formal del inmueble que obra en los actuados.
- 3.32. Asimismo, el Artículo 1700 del Código Civil establece: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.”.
- 3.33. Sin embargo, de los actuados se verifica que el Contratista, no solicitó a la Entidad el pago del arrendamiento por el período del 16.07.2018 al 18.07.2018, ya que no cumplió con presentar los documentos que se indican en la cláusula cuarta del contrato para que la Entidad proceda a realizar su contraprestación. Por lo tanto, la Entidad no está obligada a pagar la contraprestación del servicio de arrendamiento del inmueble por el período del 16.07.2018 al 18.07.2018.
- 3.34. Por otro lado, con respecto al período del 07.08.2018 al 25.08.2018, se verifica que el Contratista tampoco cumplió con presentar los documentos que se indican en la cláusula cuarta del contrato para que la Entidad proceda a realizar su contraprestación, es decir para que la Entidad realizara el pago del servicio por dicho periodo. Por lo tanto, la Entidad no está obligada a pagar la contraprestación del servicio de arrendamiento del inmueble por el



período del 07.08.2018 al 25.08.2018.

- 3.35. Por lo expuesto, corresponde declarar INFUNDADA la pretensión principal de la reconvención, contenida en el segundo punto controvertido.

ANÁLISIS DEL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO:

Determinar si corresponde o no, que la Árbitro Único ordene al Sr. ADUAR ABSI devolver a OSITRAN la garantía a otorgada a su favor en virtud de la cláusula séptima del Contrato No 042- 2018- OSITRAN, cuyo monto asciende a la suma de 2,400.00 dólares americanos.

Posición de la Entidad

- 3.36. El 26.11.2018, OSITRAN y el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS, suscribieron el Contrato N° 042-2018-OSITRAN, derivado de la Contratación Directa N° 008-2018-OSITRAN “Servicio de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina Desconcentrada del OSITRÁN en la ciudad de Arequipa” (en adelante, “el Contrato”), encontrándose regulado su objeto, monto contractual, pago, plazo de ejecución, garantía a favor del arrendador y, marco legal del Contrato, en las cláusulas: segunda, tercera, cuarta, quinta, séptima y décimo quinta, respectivamente.
- 3.37. De las referidas cláusulas, se advierte claramente, que el objeto del contrato era el arrendamiento de un inmueble para las funciones de la sede desconcentrada de OSITRÁN en la ciudad de Arequipa, y en él se plasmaron, entre otros acuerdos, el otorgamiento de una garantía a favor del señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS (arrendador), equivalente a una cuota mensual, esto es, US\$ 2,400.00 (SON DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS), que debía ser devuelta al arrendatario, luego

de veinte (20) días calendarios de la entrega de las llaves del inmueble al arrendador (ver el segundo párrafo de la cláusula séptima de “el Contrato”).

- 3.38. Resulta importante señalar que, el referido Contrato N° 042-2018-OSITRAN se suscribió dentro del ámbito de aplicación de la Ley N° 30225 – Ley de Contrataciones del Estado y, su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 350-2015-EF; por lo que dicha normativa forma parte del marco legal aplicable al caso (ver la cláusula Décimo quinta de “el Contrato”).
- 3.39. En ese marco contractual y legal, en aplicación de la Cláusula Duodécima del Contrato N° 042-2018-OSITRAN, mediante Carta Notarial N° 00035-2020-GA-OSITRAN, de fecha 15.06.2020, Ositrán comunicó al señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS, la resolución del Contrato de manera unilateral, por causa de fuerza mayor⁵.
- 3.40. Asimismo, es relevante indicar que, el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS no sometió a controversia la resolución del contrato, efectuada por el Ositrán, dentro del plazo de 30 días (15.07.2020) establecido en el artículo 137° del referido Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo 350-2015-EF, quedando en consecuencia, consentida la resolución efectuada por la Entidad.
- 3.41. Ante este hecho, mediante Oficio N° 00971-2020-GA-OSITRÁN de fecha 05.08.2020, el OSITRÁN comunicó al señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS que la entrega formal del inmueble y las llaves de este se realizaría el 07.08. 2020.
- 3.42. Sin embargo, por causas imputables al arrendador, tal hecho no se llegó a

⁵ En el contexto de la crisis sanitaria causada por el COVID-19, a través del Decreto Supremo N° 044-2020-PCM, se declaró el Estado de Emergencia Nacional y se dispuso el aislamiento social obligatorio, entre otras medidas; disposición que fue ampliada hasta el 31.12.2020, por el Decreto Supremo N° 184-2020-PCM. Como consecuencia de ello, el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE), emitió Comunicado N° 005- 2020, con el que se estableció que **la declaratoria de estado de emergencia nacional constituye una situación de fuerza mayor que puede afectar los vínculos contractuales celebrados al amparo de la normativa de las contrataciones del Estado**, como el presente caso.

concretar, habiéndose reprogramado dichas actuaciones hasta en tres (03) oportunidades.

- 3.43. Es oportuno indicar que recién en la tercera reprogramación, agendada para el día 25.08.2020 (cuarta fecha programada para la entrega del inmueble), la Representante del OSITRÁN y el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS suscriben el Acta de Entrega formal del inmueble y de sus respectivas llaves ubicado en Av. Lima N° 100, Esquina con Av. El Ejercito, sección 2, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa.
- 3.44. Cabe precisar—conforme a lo señalado en el Oficio N° 1295-2020-GA-OSITRAN de fecha 24.09.2020—, que desde que se efectuó la notificación de la resolución del contrato del servicio de arrendamiento, es decir el 15.06.2020, Ositran procedió a comunicarse con el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS en distintas ocasiones a través de los medios disponibles (vía telefónica y correo electrónico), además de haber remitido las cartas respectivas con la finalidad de coordinar la entrega formal del inmueble en las condiciones requeridas. Como hemos visto en el numeral anterior, dicho acto se llegó a efectuar el 25.08.2020, sin que ello signifique la continuidad del servicio de arrendamiento hasta la fecha indicada, ni mucho menos la obligación de pago por la prestación del referido servicio con posterioridad a la fecha de resolución efectiva del contrato (15.07.2020).
- 3.45. Habiéndose efectuado la entrega formal del inmueble y de sus llaves, conforme a lo establecido en el clausula séptima del contrato, el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS tenía la obligación de devolver la garantía otorgada en un plazo no mayor de veinte días calendario, el cual vencía el 14.09.2020.
- 3.46. Dado que el señor Aduar Samir Absi Salas, no cumplió su obligación de devolución de la garantía, mediante Oficio N° 1295-2020-GA-OSITRAN de fecha 24.09.2020, OSITRÁN le solicitó realizar a la brevedad, la devolución del monto correspondiente a la garantía que le fue otorgada por el importe equivalente a un mes de renta, esto es, US\$ 2 400,00 (SON DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS), cuyo plazo de



devolución se encontraba vencido.

- 3.47. Al no efectuar el demandado dicha devolución, mediante Oficio N° 1480-2020-GA-OSITRAN de fecha 23.10.2020, así como con Carta Notarial N° 00074-2020-GA-OSITRAN de fecha 17.11.2020, OSITRAN le reiteró proceda a devolver la garantía. Finalmente, mediante Oficio N° 01765-2020-GA-OSITRAN, de fecha 03.12.2020, OSITRAN reiteró una vez más el pedido de la devolución de la garantía; lo cual no fue atendido.
- 3.48. La Entidad sustenta la demanda arbitral, con los siguientes fundamentos de derecho:

La cláusula Séptima del Contrato, establece claramente dos condiciones para la devolución de la garantía, que entregó OSITRÁN al señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS, cuyo importe es equivalente a un mes de renta, esto es, US\$ 2 400,00 (DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS):

- a) Primera, que la garantía será devuelta al OSITRÁN, sin mayor formalidad de parte de la Entidad, una vez que se haya efectuado el término del contrato y la entrega de llaves del inmueble.
- b) Segunda, que la garantía debía ser devuelta en un plazo máximo de veinte días calendario contado desde la entrega de llaves.

En el presente caso, el término del contrato se efectuó el 15.07.2020, conforme consta en la Carta Notarial N° 00035-2020-GA-OSITRAN, de fecha 15.06.2020, y la entrega de llaves se efectuó el 25.08.2020, conforme consta en el Acta de Entrega formal del inmueble y de sus respectivas llaves, por lo que **la obligación de devolución de garantía tenía como plazo máximo el 14.09.2020.**

Sin embargo, pese a los requerimientos efectuados, el señor ADUAR SAMIR ABSI SALAS sigue incumpliendo con la última prestación que tiene a su cargo, generando así, perjuicios para el Estado.

Cabe precisar que la resolución de contrato quedó consentida, conforme a lo establecido en la cláusula décimo sexta⁶ del Contrato y el artículo 137⁷ del Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, aprobado por Decreto Supremo 350-2015-EF.

Posición del Contratista

- 3.49. En virtud al contrato de arrendamiento suscrito con OSITRAN conforme la ley y Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado, el Contratista manifiesta que se encuentra pagado efectivamente hasta el 28 de junio del 2020, adeudándose el periodo faltante hasta la fecha efectiva de entrega que fue el 25 de agosto excluyendo los días consignados en el Acta de entrega que no pudo entregarse el local atribuibles al recurrente, que literalmente consigna lo siguiente: *“Cabe señalar que la presente diligencia se lleva a cabo el día de hoy, previa coordinación efectuada con EL ARRENDADOR o realizar la entrega del inmueble los días 7, 10 y 19 de agosto del 2020 por razones atribuibles al ARRENDADOR”*.
- 3.50. En este contexto desde el 28 de junio a la fecha de entrega efectiva del inmueble descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020) han transcurrido 55 días calendario, que se adeuda hasta la fecha efectiva de entrega del inmueble y que supera largamente la garantía entregada.

6Cláusula décimo sexta: Solución de controversias

“Las controversias que surjan entre las partes durante la ejecución del contrato se resuelven mediante conciliación o arbitraje, según el acuerdo de las partes.

Cualquiera de las partes tiene derecho a iniciar el arbitraje a fin de resolver dichas controversias dentro del plazo de caducidad previsto en los artículos 122, **137**, 140, 143, 146, 147 y 149 del **Reglamento de la Ley de Contrataciones del estado**, o en su defecto, en el inciso 45.2 del artículo 45 de la Ley de Contrataciones del estado. (...).”

7Artículo 137.- Efectos de la resolución

“(…) Cualquier controversia relacionada con la resolución del contrato puede ser sometida por la parte interesada a conciliación y/o arbitraje dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes de notificada la resolución. **Vencido este plazo sin que se haya iniciado ninguno de estos procedimientos, se entiende que la resolución del contrato ha quedado consentida.**”



- 3.51. Sin perjuicio de lo antes indicado, y considerando que mediante Oficio 971-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado como A-4 de la demanda) se consignó como fecha de entrega el 07 de agosto del 2020, pero recién fue entregado en forma efectiva el 25 de agosto y descontando los TRES días imputables AL ARRENDADOR (7, 10 y 19 de agosto 2020 como se desprende del Acta de entrega) han transcurrido 15 días de alquiler (US\$1,200.00 dólares) más el periodo que se nos adeuda 28 de junio al 18 de julio (US\$ 1394.00 dólares americanos) reconocidos mediante Oficio 1142-2020-GA-OSITRAN (anexo identificado en la demanda como A-10), que en total asciende a US\$ 2,594.00 dólares americanos.
- 3.52. Adicionalmente no se liquidaron los intereses legales por el pago del alquiler en retraso, incumpliendo los plazos de pago establecidos en el Contrato, no reconocidos por OSITRAN, pero que ahora podemos dilucidar del cuadro inserto en el informe 695-2020-JLCP-GA-OSITRAN, que tampoco son competencia arbitral pues corresponde al finiquito del mismo que no se encuentra regulado ni en el contrato ni en la Ley de Contrataciones del Estado ni su Reglamento vigentes para este caso.
- 3.53. La garantía ampliamente no cubre el periodo de renta impaga ni sus intereses legales, así como tampoco los interés por pago retraso de los arrendamientos, motivo por el cual se ha procedido con hacer efectivo nuestro derecho de retención, lo que fue comunicado a OSITRAN mediante carta de fecha noviembre del año 2020, reconocido por OSITRAN (como se advierte de su medio probatorio ANEXO 6: informe 695-2020-JLCP-GA-OSITRAN, dar lectura al punto 2.22), y que no ha sido cuestionado por lo tanto se encuentra consentido.
- 3.54. Cualquier otro hecho diferente a los expuestos en la Contestación de demanda son negados categóricamente por el Contratista, pues según indica responden únicamente a puntos de vista subjetivos, como el pretender no reconocer el periodo de pago del arrendamiento de un inmueble que no fue efectivamente entregado en la fecha propuesta por OSITRAN, pues afirma que no existe medio de prueba o documento alguno donde se haya pactado o convenido entre las partes la renuncia a este pago.



Posición del Árbitro Único

- 3.55. Que, conforme es de verse del escrito de demanda, se advierte que el primer punto controvertido versa respecto a la pretensión de la Entidad para que se ordene al Sr. ADUAR ABSI devolver a OSITRAN la garantía otorgada a su favor en virtud de la cláusula séptima del Contrato No 042- 2018-OSITRAN, cuyo monto asciende a la suma de 2,400.00 dólares americanos.
- 3.56. Que, fluye de autos el contrato de arrendamiento de fecha 22 de noviembre de 2018 en el que se indica que ha sido suscrito por el Contratista, en calidad de arrendador, y por otra parte la Entidad, en calidad de arrendatario. De una lectura integral del contrato se advierte que su objeto es que el arrendador otorgue en arrendamiento al arrendatario el bien inmueble de su propiedad ubicado en Av. Lima N° 100, Esquina con Av. El Ejercito, sección 2, distrito de Yanahuara, provincia y departamento de Arequipa; asimismo de la cláusula tercera del CONTRATO se advierte que las partes acuerdan que el monto total del contrato es de U\$/.86,400.00 dólares americanos, que incluye la garantía y los impuestos de ley.

A su vez, de acuerdo con la cláusula cuarta del CONTRATO, la Entidad estaba obligada a pagar la contraprestación de forma mensual, en moneda nacional, luego de la recepción formal y completa de la documentación correspondiente, según lo establecido en el artículo 149 del RLCE.

Asimismo, según la cláusula séptima del CONTRATO, la Entidad debía otorgar una garantía a favor del Contratista, equivalente a una cuota mensual, como garantía de cumplimiento de las prestaciones contractuales por parte de la Entidad. De conformidad con dicha cláusula, la cláusula acotada debía ser devuelta a la Entidad, luego de veinte (20) días calendarios de la entrega de las llaves del inmueble al arrendador.

- 3.57. Además, de acuerdo con el Acta de entrega formal del inmueble del día 25.08.2020, la entrega de las llaves del inmueble se realizó ese día. Por lo tanto, en atención a lo establecido en la cláusula séptima del CONTRATO, la garantía otorgada al Contratista debió devolverse a más tardar el



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

14.09.2020, , luego de veinte (20) días calendarios de la entrega de las llaves del inmueble al arrendador.

- 3.58. Sin embargo, el Contratista indica que no ha procedido a realizar la devolución de la garantía, debido a que la garantía no cubriría el periodo de renta impaga ni sus intereses legales, así como tampoco los intereses por pago retraso de los arrendamientos, motivo por el cual ha procedido con hacer efectivo su derecho de retención de la garantía.
- 3.59. No obstante, conforme al análisis realizado con respecto al segundo punto controvertido, no corresponde ordenar que la Entidad cancele a favor del Contratista la suma ascendente a U\$/. 2,594.00 dólares americanos, por concepto de alquiler del inmueble materia del contrato de litis. Por lo tanto, no corresponde que el Contratista realice una retención de la garantía establecida en la cláusula séptima del CONTRATO, en concordancia con el artículo 130° del Reglamento que señala que en los contratos de arrendamiento la garantía es entregada por la Entidad al arrendador en los términos previstos en el contrato.
- 3.60. Por lo tanto, corresponde ordenar que el Contratista devuelva a la Entidad la garantía establecida en la cláusula séptima del CONTRATO, equivalente a un mes de la renta; es decir U\$/.2,400.00 dólares americanos.
- 3.61. Por lo expuesto, corresponde declarar FUNDADA la primera pretensión principal de la demanda, contenida en el primer punto controvertido.

ANÁLISIS DEL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO:

Determinar a quién y en qué proporción corresponde asumir los gastos arbitrales, costas y costos del presente arbitraje.

Posición del Árbitro Único

- 3.62. Que, en cuanto a los costos del arbitraje, el artículo 70 del Decreto Legislativo n.º 1071, dispone que el Tribunal Arbitral tendrá en cuenta, a efectos de imputar o distribuir los costos del arbitraje, el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo, los costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Pero el Tribunal Arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.
- 3.63. Que los costos incluyen (i) los honorarios y gastos del Tribunal Arbitral; (ii) los gastos administrativos; (iii) los gastos administrativos de la Secretaría Arbitral; (iv) los honorarios y gastos de los peritos o de cualquier otra asistencia requerida por el tribunal arbitral; (v) los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje; y los demás gastos razonables originados en las actuaciones arbitrales.
- 3.64. Que, la Cláusula Décima Sexta (solución de controversias) no regula el tema de los costos arbitrales.
- 3.65. Que, en ese sentido, atendiendo a la inexistencia de pacto entre las partes (en torno a la distribución de los costos arbitrales) y considerando el resultado o sentido de este laudo y en razón a que el Tribunal Arbitral estima el comportamiento procesal de las partes, a efectos de regular el pago de tales conceptos, es razonable:
- (i) Que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar.
 - (ii) Que cada una de las partes asuma en partes iguales los gastos por concepto de honorarios del Árbitro Único y de los gastos administrativos.
- 3.66. Que, a efectos del pago de los honorarios de los árbitros y de los gastos administrativos, se debe tener presente la siguiente liquidación:



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

Liquidación por instalación y por reliquidación efectuada con CARTA N. 072-2022/SG-CEAR-CAL

Honorarios del Tribunal Arbitral: S/ 5,948 incluye IGV

Gastos Administrativos: S/ 2,360 incluye IGV

La Entidad asumió el pago de los gastos arbitrales de la demanda.

El Contratista asumió el pago de los gastos arbitrales de la reconvencción.

DE LA PRUEBA ACTUADA Y DE LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS

El Árbitro Único deja constancia de que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las partes. Asimismo, deja constancia de que se ha examinado las pruebas presentadas de acuerdo a las reglas de la sana crítica y al principio de libre valoración de la prueba, recogido en el Decreto Legislativo n.º 1071, que regula el Arbitraje. Además, se deja constancia de que el sentido de su decisión es el resultado de ese análisis y de su convicción sobre la controversia.

En consecuencia, y conforme al estado del proceso, el Árbitro Único, **LAUDA:**

PRIMERO: Declarar **INFUNDADA** la excepción de incompetencia del Árbitro Único, deducida por el Sr. Aduar Samir Absi Salas; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente laudo.

SEGUNDO: Declarar **FUNDADA** la Pretensión Primera Principal de la demanda interpuesta por el Organismo Supervisor de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público -OSITRAN, contenida en el primer punto controvertido. En consecuencia, **ORDÉNESE** al Sr. Aduar Samir Absi Salas Salas que devuelva a OSITRAN la suma ascendente a U\$/. 2,400.00 dólares



americanos por concepto de la garantía a establecida en la cláusula séptima del Contrato No 042- 2018-OSITRAN.

TERCERO: Declarar **INFUNDADA** la Pretensión Principal de la reconvención interpuesta por el Sr. Aduar Samir Absi Salas Salas; , contenida en el segundo punto controvertido; por los fundamentos expuestos en la parte considerativa del presente laudo.

CUARTO: Declarar **INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal de la demanda interpuesta por el Organismo Supervisor de la Inversión en Infraestructura de Transporte de Uso Público -OSITRAN y la pretensión accesoria de la reconvención interpuesta por el Sr. Aduar Samir Absi Salas Salas, en torno a los costos arbitrales; y, en consecuencia, el Árbitro Único ordena:

- (i) Que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar.
- (ii) Que cada una de las partes asuma en partes iguales los honorarios del Árbitro Único y los gastos Administrativos.

QUINTO: Notifíquese el presente laudo arbitral a los domicilios procesales virtuales de las partes; y a través del Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado (SEACE), en cumplimiento de lo establecido en el numeral 45.8 de la LEY.

En caso que exista limitaciones tecnológica u otras para la publicación del presente laudo en el SEACE, a solicitud simple del árbitro único, el secretario arbitral deberá requerir ante el Director del SEACE la publicación del presente laudo en el SEACE, para cuyo efecto cuenta desde este momento con la expresa autorización del árbitro único, siendo responsabilidad del Director del SEACE procurar el efectivo cumplimiento de dicho requerimiento, dentro del plazo de diez (10) días hábiles contado desde el día siguiente de su recepción, debiendo dar cuenta de ello a este Tribunal Unipersonal, en el mismo plazo.



Centro
de Arbitraje
Ilustre Colegio de Abogados de Lima

FIRMADO: Carmen Andrea Santa Cruz Álvarez, Árbitro Único.

CARMEN ANDREA SANTA CRUZ ALVAREZ

Árbitro Único