



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Escuela Profesional de Derecho

Análisis jurídico del Expediente Arbitral 517-2020- CCL: resolución del contrato de superficie y sus implicaciones

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Abogado

AUTOR

Rossmery Juvina ALMERCÓ HERRERA

ASESOR

Mg. Héctor Enrique LAMA MORE

Lima, Perú

2024



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Almerco, R. (2024). *Análisis jurídico del Expediente Arbitral 517-2020-CCL: resolución del contrato de superficie y sus implicaciones*. [Trabajo de suficiencia profesional de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Rossmery Juvina Almerco Herrera
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	74925561
URL de ORCID	--
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Héctor Enrique Lama More
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07340642
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-4634-6317
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Napoleón Cabrejo Ormachea
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	05416464 .
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Jorge Adalberto Pérez López
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08162135
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Pedro Enrique Bernui Ore
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08204622

Datos de investigación	
Línea de investigación	E.1.1.6. Las Obligaciones
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento.
Ubicación geográfica de la investigación	Edificio: Ciudad Universitaria UNMSM País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Cercado de Lima Latitud: -12.0621065 Longitud: -77.0365256
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2023 – 2024
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA.

ACTA DE EXAMEN ORAL PRESENCIAL PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADA CON TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

N°028

Reunido el Jurado Examinador, constituido por los señores profesores:

- 1.-PRESIDENTE: Dr. NAPOLEÓN CABREJO ORMACHEA
Mg. JORGE ADALBERTO PÉREZ LÓPEZ
Mg. HÉCTOR ENRIQUE LAMA MORE (Docente Supervisor)
Abg. PEDRO ENRIQUE BERNUI ORE

La bachiller postulante al Título Profesional de Abogada, doña:

ROSSMERY JUVINA ALMERCO HERRERA

Procedió la sustentación de su Trabajo de Suficiencia Profesional, Titulado:

"ANÁLISIS JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ARBITRAL 517-2020-CCL: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE Y SUS IMPLICACIONES"

En la redacción del examen escrito, la graduanda fue aprobada con la nota de:

DIECISEIS (16)

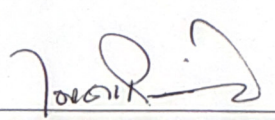
Concluida la prueba oral, se practicó la votación correspondiente, resultando la candidata:

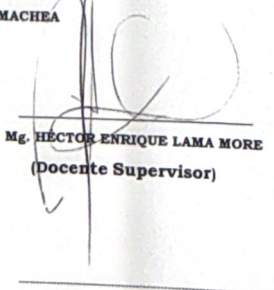
Aprobado por unanimidad. Nota 17 (diecisiete)

Y para constancia se le extiende la presente acta, en Lima a los TREINTA días del mes de OCTUBRE del
año 2024


Presidente del Jurado

Dr. NAPOLEÓN CABREJO ORMACHEA


Mg. JORGE ADALBERTO PÉREZ LÓPEZ


Mg. HÉCTOR ENRIQUE LAMA MORE
(Docente Supervisor)


Abg. PEDRO ENRIQUE BERNUI ORE



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América

Vicerrectorado de Investigación y Posgrado



CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo HÉCTOR ENRIQUE LAMA MORE en mi condición de asesor acreditado con Resolución Directoral N° 000059-2024-EPD-FDCP/UNMSM del Trabajo de Suficiencia Profesional en Derecho cuyo título es: ANÁLISIS JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ARBITRAL 517-2020-CCL: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE Y SUS IMPLICACIONES, presentado por el Bachiller ROSSMERY JUVINA ALMERCO HERRERA, para optar el **Título Profesional de Abogado**, CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el porcentaje de 12% de similitud, nivel **PERMITIDO** para continuar con los trámites correspondientes y para su publicación en el repositorio institucional.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del título correspondiente.

Firma del Asesor:

DNI: 07340642

Nombres y apellidos del asesor: HÉCTOR ENRIQUE LAMA MORE

Lima, 04 de setiembre del 2024

RESUMEN

El presente caso se centra en el análisis de la controversia surgida entre la señora BAZALAR y la PROMOTORA, derivado de un Contrato de Superficie elevado a Escritura Pública el 12 de diciembre de 2018. Según el contrato, la PROMOTORA obtuvo el derecho de construir un colegio en el terreno de propiedad de la señora BAZALAR, a cambio de una contraprestación mensual. Sin embargo, a partir de marzo de 2020, la PROMOTORA decidió suspender unilateralmente sus obligaciones contractuales, argumentando dificultades económicas debido a la imposibilidad de utilizar el inmueble para actividades educativas presenciales debido a la pandemia causada por el COVID-19.

Tras un intercambio de comunicaciones notariales y ante la persistencia de la PROMOTORA en su incumplimiento, la señora BAZALAR resolvió el Contrato el 01 de octubre de 2020, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 7.5 de la cláusula Séptima del Contrato. Ante la falta de pago y la negativa de la PROMOTORA a devolver el inmueble, BAZALAR inició un proceso arbitral conforme se había establecido en la cláusula Décimo Segunda del Contrato referida al convenio arbitral. El Tribunal Arbitral, mediante la Orden Procesal No. 5 emitida el 24 de agosto de 2021, determinó los puntos controvertidos del proceso y a partir de un análisis de la controversia a través de la Orden Procesal No. 10 emitida el 01 de marzo de 2022 resolvió a favor de la señora BAZALAR.

PALABRAS CLAVE

Contrato de Superficie, Arbitraje, Resolución contractual, fuerza mayor.

ABSTRACT

The present case focuses on the analysis of the dispute arising between Mrs. Bazalar and the Developer, derived from a Surface Contract entered into on December 12, 2018. According to the contract, the Developer obtained the right to build a school on the land owned by Mrs. Bazalar, in exchange for a monthly consideration. However,

as of March 2020, the Developer decided to unilaterally suspend its contractual obligations, arguing economic difficulties due to the impossibility of using the property for face-to-face educational activities due to the COVID-19 pandemic.

After an exchange of notarized communications and due to the persistence of the Developer in its non-compliance, Mrs. Bazalar terminated the Contract on October 1, 2020, in accordance with the provisions of paragraph 7.5 of the Seventh Clause of the Contract. In view of the lack of payment and the Developer's refusal to return the property, Bazalar initiated an arbitration process as established in the Twelfth Clause of the Contract referred to in the arbitration agreement.

The Arbitral Tribunal, through Procedural Order No. 5 issued on August 24, 2021, determined the disputed points of the proceeding and based on an analysis of the controversy through Procedural Order No. 10 issued on March 1, 2022, ruled in favor of Mrs. Bazalar.

KEYWORDS

Surface Agreement, Arbitration, Contract Resolution, Force majeure.

ESTRUCTURA DE TSP (DERECHO – UNMSM)

I. Introducción	5
1. Justificación	5
II. Información del lugar donde se desarrolló la actividad.....	6
1. Institución donde se desarrolló la actividad	6
2. Periodo de duración de la actividad	6
3. Finalidad y objetivos de la entidad	6
4. Teléfonos del centro laboral	6
5. Correo electrónico del centro laboral	6
6. Razón social	6
7. Dirección postal	7
8. Nombre del responsable de la dependencia a cargo de las actividades de suficiencia profesional del bachiller.....	7
III. Descripción de la actividad	7
1. Organización de la actividad (profesional a cargo)	7
2. Fines de la actividad.....	8
3.1. Realidad problemática	8
3.2. Síntesis del caso	9
3.3. Marco Teórico.....	20
3.5. Objetivos.....	27
3.6. Hipótesis	28
IV. Metodología	29
4.1. Tipo de investigación.....	29
4.2. Población y muestra	29
4.3. Técnicas e instrumentos.....	29
4.4. Análisis de resoluciones	32
V. Resultados	36
VI. Conclusiones	39
VII. Recomendaciones.....	41
VIII. Referencias bibliográficas	42
IX. Anexos	45

Introducción

1. Justificación

La pandemia del COVID-19 afectó considerablemente en la economía y en las relaciones comerciales, lo que resultó en un aumento en los casos de incumplimiento contractual. Una de las interrogantes planteadas producto de este tipo de situaciones la encontramos respecto al cumplimiento de los contratos de superficie en situaciones extraordinarias y cómo se resolvieron las disputas que surgieron como resultado de dichos incumplimientos.

La presente investigación pretende dilucidar algunos de los problemas que surgieron debido al incumplimiento de contratos de superficie ante circunstancias imprevistas como la pandemia. Esto podría implicar analizar cláusulas contractuales específicas relacionadas con eventos de fuerza mayor o circunstancias extraordinarias, así como el estudio de decisiones arbitrales anteriores en casos similares.

Consideramos que, comprender cómo se resuelven las disputas relacionadas con los contratos de superficie mediante el arbitraje puede ayudar a identificar mejores prácticas y enfoques para resolver eventuales conflictos. Esto podría incluir la evaluación de la eficacia de los convenios arbitrales y los procesos de arbitraje como medio de solución de controversia en aras de salvaguardar los derechos e intereses de ambas partes involucradas.

II. Información del lugar donde se desarrolló la actividad

1. Institución donde se desarrolló la actividad

Se desarrolló en el **ESTUDIO OSTERLING SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA.**

2. Periodo de duración de la actividad

Al respecto, sobre el periodo de duración, se precisa que, en mi condición de asistente legal, he desempeñado mis funciones desde 01 de octubre de 2022 hasta la presentación del Informe de Trabajo de Suficiencia Profesional.

3. Finalidad y objetivos de la entidad

Osterling Abogados es una firma reconocida en el campo de la asesoría legal, con una extensa experiencia en el país y un firme compromiso de proporcionar un servicio de alta calidad a sus clientes.

4. Teléfonos del centro laboral

- Teléfono: +51 1 611 8282
 - Celular: +51 965 012 532
- Abog. Anggello Rivera Dominguez

5. Correo electrónico del centro laboral

- Abog. Anggello Rivera Domínguez: arivera@osterlingfirm.com

6. Razón social

ESTUDIO OSTERLING SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA con RUC No. 20108001535, con dirección en Av. Santo Toribio 143, Piso 3, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

6. Dirección postal

La dirección postal es 15073.

8. Nombre del responsable de la dependencia a cargo de las actividades de suficiencia profesional del bachiller.

El responsable de mi formación como asistente legal fue el asociado principal Anggello Rivera Domínguez.

III. Descripción de la actividad

1. Organización de la actividad (profesional a cargo)

El estudio jurídico donde realizo mi formación como asistente legal es multidisciplinario cuenta con diversas áreas para el asesoramiento legal en temas civiles, corporativos, litigios, derecho laboral, derecho administrativo, derecho tributario, entre otros.

El área en que me desempeño es el Inmobiliario y Saneamiento de Tierras. Nuestra práctica consiste en identificar y mitigar riesgos en proyectos inmobiliarios acompañando desde la negociación hasta la ejecución. Esto implica analizar detalladamente cada proyecto, ya sea de viviendas, retail, lotizaciones, agrícolas u otros, evaluando aspectos como los títulos de propiedad, parámetros urbanísticos y zonificación, identificando posibles contingencias y llevando a cabo acciones de saneamiento. Además, nos encargamos de la negociación de contratos, ya sean de compraventa, arrendamiento, superficie, usufructo, entre otros, con el objetivo de optimizar las operaciones en todo momento.

Como estudio jurídico multidisciplinario, contamos con la capacidad para ofrecer a nuestros clientes un asesoramiento integral y adaptado a sus necesidades en una amplia gama de áreas legales. En el caso de litigios judiciales o procesos arbitrales, nuestro objetivo es encontrar la estrategia más efectiva para representar y respaldar

a nuestros clientes de manera personalizada. Esto implica la colaboración entre diferentes áreas de nuestro estudio, lo que nos permite aprovechar diversos conocimientos y perspectivas para obtener los mejores resultados.

2 Fines de la actividad.

La decisión de analizar un laudo sobre la resolución de un contrato de superficie para el presente trabajo de suficiencia profesional se fundamenta en la relevancia de este tipo de disputas en el ámbito legal contemporáneo. Los contratos de superficie involucran una serie de cuestiones jurídicas que requieren un profundo conocimiento de diversas áreas del derecho, como el derecho inmobiliario, contractual y tributario. Además, el análisis de un laudo sobre la resolución de un contrato de superficie se vio motivada también por las circunstancias extraordinarias derivadas de la pandemia del COVID-19. Este acontecimiento sin precedentes generó desafíos legales y comerciales, especialmente en el ámbito de los contratos, donde las partes enfrentaron dificultades para cumplir con sus obligaciones debido a restricciones gubernamentales, cierres temporales de empresas y otras consecuencias económicas. En ese sentido, analizar un laudo en este contexto proporciona una oportunidad valiosa para comprender cómo se abordaron estas cuestiones en la práctica legal y cómo pueden aplicarse los principios legales en situaciones similares en el futuro.

3. Problemática jurídica

3.1. Realidad problemática

El uso del contrato de superficie proporciona a las partes la oportunidad de utilizar un terreno sin necesidad de adquirir la propiedad absoluta del mismo, lo que puede ser especialmente beneficioso en situaciones donde el uso del terreno es temporal o específico. Además, este tipo de contrato brinda flexibilidad a las partes para negociar términos y condiciones que se adapten a sus necesidades individuales, lo que puede resultar en un acuerdo más personalizado y satisfactorio para ambas

partes involucradas.

En muchos casos, las partes suelen pactar un convenio arbitral en el contrato de superficie. Este convenio establece que, en caso de surgir disputas, estas se resolverán a través de un proceso de arbitraje en lugar de recurrir a la justicia ordinaria. Sin embargo, ciertas situaciones extraordinarias, como la pandemia del COVID-19, pueden afectar los pactos generados en el contexto del contrato de superficie. Ambas partes pueden tener razones legítimas para no cumplir con lo acordado, lo cual dificulta alcanzar acuerdos y puede generar tensiones entre ellas. A pesar de las circunstancias extraordinarias, incumplir con el contrato de superficie no es la mejor solución. Por lo tanto, es fundamental considerar alternativas de solución que no perjudiquen en exceso a ninguna de las partes involucradas. Es necesario buscar soluciones equitativas que permitan resolver las disputas de manera justa y satisfactoria para ambas partes, incluso en situaciones extraordinarias como la pandemia del COVID-19.

El enfoque del presente trabajo tiene como objeto evidenciar que existen muchos casos de incumplimiento contractual que obedecen a situaciones de caso fortuito o fuerza mayor; no obstante, cuando estamos ante un contexto de pandemia, la situación pueda verse más involucrada con pretensiones de imposibilidad sobrevenida, situación ante la que cabe preguntarnos si es posible considerar especiales circunstancias epidemiológicas o ello deba ser incluido como parte de un riesgo latente, cuya diligencia ordinaria haría que todo integrante de la relación obligatoria tome mejores precauciones para hacer efectiva la prestación.

3.2. Síntesis del caso

Con fecha 12 de diciembre de 2018, la señora BAZALAR suscribió con la PROMOTORA un Contrato de Superficie, mediante el cual le otorgó el derecho de construir un colegio sobre el terreno ubicado en la Calle Los Duraznos No. 501, Urbanización Canto Grande, San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Registral No. 43075683 del Registro de la Propiedad

Inmueble de Lima (en adelante, el Inmueble), a cambio de una contraprestación mensual. No obstante, desde el mes de marzo de 2020, la PROMOTORA decidió unilateralmente suspender sus obligaciones contractuales, alegando lo siguiente de manera arbitraria en la Carta de fecha de 15 de junio de 2020:

“La situación es grave al no poder explotar el inmueble que justamente generaba la contraprestación a su favor y fue motivo de suscripción del contrato, por lo que en aras de salvaguardar la relación contractual y teniendo en cuenta lo referido en las normas acotadas suspendemos el pago de nuestras prestaciones por un periodo que inicia en abril del 2020 hasta seis (06) meses posteriores al levantamiento de la prohibición de realización de clases presenciales (suspensión que importa el no pago de la renta mensual por los meses que no puedo usar el inmueble importando la extinción de la obligación en ese periodo y por tanto el pago de dicha renta se extingue, sin que genere obligaciones futuras ni deuda alguna al respecto), pues desconocemos la respuesta de los padres de familia respecto a una eventual autorización para el reinicio de las clases presenciales; siendo que a dicha fecha ambas partes determinarán lo que corresponda a la situación de facto”
(Como se citó en la Carta de la Promotora a la señora Bazalar de fecha 15 de junio de 2020).

Luego del intercambio de correspondencia notarial y en atención a la posición de la PROMOTORA por sus incumplimientos contractuales, con fecha 15 de setiembre de 2020, la señora BAZALAR remitió una carta notarial donde otorgó un plazo de 15 días calendarios para que cumpla con cancelar todos los pagos mensuales que se encontraban pendientes y las penalidades que había operado en atención al Contrato, así como los servicios y arbitrios municipales, bajo apercibimiento de resolver el contrato.

Sin haber cancelado sus obligaciones (alegando una suspensión unilateral del Contrato), la señora BAZALAR resolvió el Contrato el 01 de octubre de 2020, en virtud del numeral 7.5 de la Cláusula Séptima del Contrato:

7.5. La demora y/o el incumplimiento en el pago de cualquiera de las sumas indicadas en la presente cláusula séptima durante tres meses consecutivos o alternados en el plazo de un año, generarán en favor de la PROPIETARIA el derecho de resolver el presente CONTRATO. Para dichos efectos, verificados la demora o el incumplimiento indicados, la PROPIETARIA comunicará al SUPERFICIARIO por conducto notarial la demora y/o el incumplimiento y le otorgará un plazo máximo de quince (15) días calendario para subsanar la demora y/o el incumplimiento, siendo que de no subsanar la demora y/o el incumplimiento en el plazo indicado, el CONTRATO quedará resuelto conforme a lo dispuesto por el artículo 1429° del Código Civil (**Contrato de Superficie, Cláusula Séptima, numeral 7.5.**).

Debido a que la PROMOTORA persistió en su incumplimiento de cancelar la deuda pendiente producto de su obligación mensual y no devolvió el Inmueble, la señora BAZALAR presentó una solicitud arbitral el 4 de noviembre de 2020 ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. Iniciado el proceso arbitral, la señora BAZALAR presentó la demanda el 10 de junio de 2021, la cual fue contestada por la PROMOTORA el 19 de julio de 2021.

Durante el proceso arbitral, el Tribunal Arbitral, a través de la Orden Procesal No. 5 de fecha 24 de agosto de 2021, determinó los siguientes puntos controvertidos del proceso:

- 1. Respecto de la Primera Pretensión de la Demanda:** Evaluar si el Tribunal Arbitral debe declarar o no válida la resolución del Contrato de Superficie, de fecha 12 de diciembre de 2018, ejecutado mediante Cartas Notariales de fecha 14 de setiembre de 2020 y 01 de octubre de 2020.
- 2. Respecto de la Segunda Pretensión de la Demanda:** Analizar si el Tribunal Arbitral debe ordenar o no a la PROMOTORA el pago de la contraprestación mensual por derecho de superficie adeudada hasta la fecha de resolución del

Contrato de Superficie por la suma USD 96,000.00 (Noventa y Seis Mil y 00/100 dólares americanos).

- 3. Respecto de la Tercera Pretensión de la Demanda:** Determinar el Tribunal Arbitral debe ordenar a la PROMOTORA el pago de la penalidad diaria ascendente a la suma de USD 40.00, que se computara desde el primer incumplimiento hasta la fecha de la resolución del Contrato y que asciende a la suma de USD 24,680.00 (Veinticuatro Mil Seiscientos Ochenta y 00/100 dólares americanos).
- 4. Respecto de la Cuarta Pretensión de la Demanda:** Resolver si el Tribunal Arbitral debe ordenar o no a la PROMOTORA el pago de la penalidad diaria ascendente de USD 650.00 derivada de la no devolución del Inmueble desde el 22 de octubre de 2020 hasta la fecha de entrega efectiva del Inmueble, conforme a la Clausula 9.5 del Contrato de Superficie y cuyo monto final deberá ser liquidado en el Laudo.
- 5. Respecto de la Quinta Pretensión de la Demanda:** Considerar si corresponde o no que el Tribunal Arbitral ordene a la PROMOTORA el pago a la empresa ENEL y a la Municipalidad de San Juan de Lurigancho de los conceptos de energía eléctrica y pago de tributos, que se encuentran pendientes de pago hasta la fecha devolución del Inmueble.
- 6. Respecto de la Sexta Pretensión de la Demanda:** Decidir si el Tribunal Arbitral debe ordenar o no a la PROMOTORA la devolución del Inmueble objeto del Contrato de Superficie, sin pago de penalidad o contraprestación a su favor.
- 7. Respecto de la Séptima Pretensión de la Demanda:** Juzgar si si el Tribunal Arbitral debe declarar o no que, al haber operado la resolución del Contrato de Superficie y, en virtud de su Clausula 9.1, la señora BAZALAR es la propietaria de forma automática y gratuita de las construcciones realizadas en

el terreno de su propiedad por parte de la PROMOTORA.

8. Respecto de la Octava Pretensión de la Demanda: Examinar si el Tribunal Arbitral debe ordenar a la PROMOTORA el pago de los intereses correspondientes que se hayan devengado y estén por devengarse hasta la fecha efectiva de devolución de la suma adeudada

9. Respecto de la Novena Pretensión de la Demanda: Concluir quién debe asumir y en qué proporción los costos que genere la tramitación del presente arbitraje.

En virtud de estos puntos controvertidos, mediante la Orden Procesal No. 10 emitida el 01 de marzo de 2022, el Tribunal Arbitral expuso las siguientes conclusiones sobre cada punto controvertido:

En lo referente al primer punto controvertido, el Tribunal Arbitral afirma que en virtud de la relación contractual, la señora BAZALAR constituyó el derecho de superficie a favor de PROMOTORA y se comprometió a entregar la posesión del Inmueble, según la cláusula 2.1 del Contrato. A cambio, la PROMOTORA se obligó a pagar mensualmente USD 16,000.00, conforme a la cláusula 7.1.1 del Contrato.

Como consecuencia de esta relación contractual, existe una interdependencia entre las obligaciones de ambas partes: la constitución del derecho de superficie por parte de la señora BAZALAR está conectada con el pago de la retribución por parte de PROMOTORA, lo que demuestra que el Contrato incluye prestaciones recíprocas.

Ahora bien, se ha acreditado en el proceso que la señora BAZALAR cumplió con su obligación de transferir la propiedad superficiaria y mantener la posesión del Inmueble a favor de PROMOTORA. Por lo tanto, la SEÑORA BAZALAR es parte fiel del Contrato y está legitimada para resolverlo. Sin embargo, la PROMOTORA incumplió con el pago de la retribución mensual estipulada en la cláusula 7.1 del Contrato para los meses de abril a septiembre de 2020.

Al respecto, es preciso indicar que, en el Contrato, las partes acordaron que el incumplimiento de tres meses consecutivos o alternados permitía a la SEÑORA BAZALAR resolver el Contrato.

Y si bien la PROMOTORA alegó que su incumplimiento se debió a un evento de fuerza mayor, la declaratoria del Estado de Emergencia por el COVID-19, invocando los artículos 1315, 1316 y 1317 del Código Civil. El Tribunal concluyó que esta situación no excusa el incumplimiento, ya que el pago de dinero es una obligación genérica y siempre es posible de cumplir, por lo que el cumplimiento de la prestación no era imposible. Asimismo, el Tribunal sostuvo que la declaratoria del Estado de Emergencia no impidió el pago de la obligación, pues el dinero nunca perece. Por tanto, el cumplimiento de esta obligación, con prestación de dar una suma de dinero, era viable. Siendo que la eventual posibilidad de que el deudor atravesase una crisis o falta de dinero no lo exime en el cumplimiento de su obligación.

Por otro lado, la PROMOTORA argumentó que se encontraba eximida de cumplir con sus obligaciones de pago, debido a que no estaba utilizando el Inmueble por la ausencia de actividades educativas o administrativas desde el inicio de la pandemia. Sin embargo, el Tribunal rechazó este argumento, señalando que el Inmueble sigue en uso, dado que el mobiliario y los equipos de la PROMOTORA aún se encuentran en su interior. Además, el Tribunal consideró que este riesgo pudo haberse trasladado a la SEÑORA BAZALAR en el contrato, ya que la PROMOTORA tenía la opción de incluir una cláusula que la eximiera de pagar la retribución acordada si alguna circunstancia, como la declaratoria del Estado de Emergencia, le impidiera de algún modo utilizar el Inmueble. Sin embargo, al revisar el contrato, se constató que dicha cláusula no fue pactada, por lo que el riesgo debe ser asumido por la PROMOTORA. Dado que el contrato es paritario, negociado y acordado libremente por ambas partes, la PROMOTORA podría haber negociado esta cláusula o, en su defecto, optar por no celebrar el contrato, pero no lo hizo.

En consecuencia, el Tribunal determinó que la PROMOTORA incurrió en mora el 23 de junio de 2020, cuando manifestó por escrito su negativa de cumplir con su

obligación de pago mediante una Carta Notarial del 15 de junio de 2020. Asimismo, concluyó que el incumplimiento de la PROMOTORA es grave y la SEÑORA BAZALAR estaba facultada para resolver el Contrato, siendo que esta se realizó correctamente según el procedimiento establecido en el artículo 1429 del Código Civil. Por lo que, la resolución del Contrato es válida y se declara fundada la primera pretensión principal de la demanda.

Respecto al segundo punto controvertido, el Tribunal Arbitral expone que la PROMOTORA sostiene no se encontraría obligada a pagar a la señora BAZALAR los USD. 96,000.00 (Noventa y Seis Mil y 00/100 Dólares Americanos) que ella reclama por concepto de retribuciones mensuales pendientes de pago por seis meses, dado que se habría presentado una causa no imputable que suspende su cumplimiento y la libera de toda responsabilidad. Dicha causa no imputable, sostiene, vendría a ser la declaratoria del Estado de Emergencia nacional decretado por el Gobierno a causa del brote del COVID-19. En base a dicho evento y en aplicación de los artículos 1315, 1316 y 1317 del Código Civil, se excusa del pago requerido por la señora BAZALAR.

No obstante, el Tribunal Arbitral en base a los anteriores argumentos ha concluido que dichos artículos no resultan aplicables al presente caso. Y es que el evento antes señalado no impedía que la PROMOTORA pague las retribuciones mensuales que adeudaba, pues el dinero es un bien fungible y, en sí mismo, constituye una obligación genérica que no perece.

En relación al tercer punto controvertido, el colegiado analiza la cláusula 7.4 del Contrato, donde se establece que PROMOTORA pagaría una penalidad moratoria diaria de USD 40.00 si se atrasaba en el pago de las retribuciones mensuales. Sin embargo, el colegiado determinó que PROMOTORA no debe pagar las penalidades moratorias desde abril de 2020, ya que en ese mes no estaba en mora.

Toda vez que no se pactó una cláusula de mora automática en el Contrato y no hubo intimación o requerimiento de pago por parte de la señora BAZALAR en abril, mayo

o junio de 2020. En ese sentido, la PROMOTORA incurrió en mora el 23 de junio de 2020, cuando notificó por escrito su negativa de cumplir con sus obligaciones mediante una Carta Notarial del 15 de junio de 2020, que fue recibida por la señora BAZALAR el 23 de junio.

A partir de ese momento se computa la penalidad moratoria, que asciende a USD 10,400.00, según lo establecido en la cláusula 7.4 del Contrato. Precisan que, las retribuciones debían ser pagadas dentro de los primeros cinco días útiles de cada mes. Por lo tanto, las penalidades moratorias se computan desde el sexto día útil de cada mes, excepto en junio de 2020, ya que en ese mes PROMOTORA aún no estaba en mora.

La penalidad moratoria se computa hasta el 01 de octubre de 2020, fecha en que el Contrato quedó resuelto. Esta resolución se dio luego de que la señora BAZALAR notificara a PROMOTORA con un plazo de quince días para cumplir con el pago de las retribuciones adeudadas, notificación que se realizó el 15 de septiembre de 2020.

Sobre el cuarto punto controvertido, el Tribunal Arbitral concluye que la señora BAZALAR solicitó la devolución del Inmueble solo en la petición de arbitraje (es decir, el cumplimiento de la obligación de PROMOTORA). Siendo que la fecha de petición de arbitraje fue el 25 de noviembre de 2020, se sostiene que la PROMOTORA incurrió en mora el 25 de noviembre de 2020. Esto determina, según lo desarrollado anteriormente, que a partir de ese momento -recién- se computa la penalidad moratoria que las partes establecieron en la cláusula 9.5 del Contrato y no antes, por lo que liquidaron el monto por penalidades desde hasta la fecha del Laudo, ya que no es posible saber la fecha exacta en la cual PROMOTORA realice la devolución del Inmueble.

Respecto al quinto punto controvertido, el Tribunal Arbitral se remite a lo establecido por la señora BAZALAR en el numeral treinta de su escrito de alegatos, donde afirmó que no cuestionaría lo señalado por PROMOTORA sobre el pago de recibos a ENEL y a la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho por conceptos de energía

eléctrica y tributos. Dado esto, el tema dejó de ser controvertido y no fue discutido por las partes, en consecuencia, la declaración de la señora BAZALAR implica que un desestimiento de la pretensión relacionada con este punto controvertido. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral considera innecesario pronunciarse sobre el mismo.

Sobre el sexto punto controvertido, el Tribunal Arbitral sostiene que la señora BAZALAR sí cumplió con el procedimiento de devolución del Inmueble establecido en la cláusula 9.5 del Contrato. Toda vez que, a través de la Carta Notarial N° 077763-20, le otorgó a la PROMOTORA un plazo de veinte días calendario de notificada dicha carta para la devolución del inmueble.

Por lo que habiendo transcurrido dicho plazo y PROMOTORA no ha cumplido con la devolución del Inmueble, se ordenó que realice su entrega a la señora BAZALAR. Es preciso indicar que el Tribunal Arbitral sostuvo que dicha devolución no implica en modo alguno que ella tenga que abonarle a PROMOTORA algún monto por la inversión que esta realizó.

Con relación al séptimo punto controvertido, se analiza el artículo 1030 del Código Civil, que permite que el superficiario y el propietario acuerden que el primero adquiera la propiedad de lo construido sin reembolsar su valor, es decir, de manera gratuita, como se establece en la cláusula 9.1 del Contrato.

Al respecto, el Tribunal Arbitral sostiene que este acuerdo es legalmente viable debido a la autonomía privada y no infringe ninguna norma de orden público o imperativa. En el presente caso, la señora BAZALAR y PROMOTORA acordaron voluntariamente que las construcciones pasarían a ser propiedad de la señora BAZALAR sin costo alguno. Por lo tanto, PROMOTORA no puede ahora exigir el reembolso de dichas construcciones bajo el pretexto de restablecer el equilibrio económico.

Al firmar la cláusula 9.1 del Contrato, PROMOTORA aceptó ceder gratuitamente las construcciones. El contrato no fue un acuerdo de adhesión, sino un contrato paritario

donde ambas partes tuvieron la oportunidad de negociar sus términos.

Por lo que el Tribunal Arbitral señala que no se puede alegar abuso de derecho, ya que PROMOTORA pudo haber negociado términos diferentes o rechazado la inclusión de dicha cláusula. La cláusula 9.1 del Contrato prevé que las construcciones pasarán a la señora BAZALAR en caso de resolución del Contrato por cualquier motivo, incluyendo el incumplimiento de PROMOTORA.

Finalmente, señalan que la resolución del Contrato por parte de la señora BAZALAR, debida al incumplimiento de PROMOTORA, fue legítima y no puede ser cuestionada. PROMOTORA aceptó libre y voluntariamente la cláusula 9.1 y sus consecuencias, por lo que no puede alegar una situación injusta o de abuso.

Respecto al octavo punto controvertido, el Tribunal Arbitral señaló que el pago de intereses no resulta procedente debido a que ya se ha ordenado a PROMOTORA a pagar la suma de U\$ 10,400.00 (Diez Mil Cuatrocientos y 00/100 Dólares Americanos) por la demora en el pago de las retribuciones mensuales. Este monto corresponde precisamente a las penalidades moratorias que las partes pactaron en la cláusula 7.4 del Contrato, las mismas que tienen por finalidad resarcir al acreedor los daños que este haya padecido por el cumplimiento tardío del deudor.

Con relación al noveno punto controvertido, el Tribunal Arbitral consideró que ambas partes han tenido motivos razonables para litigar, por lo que corresponde que los siguientes costos sean asumidos por cada una de ellas en proporciones iguales: (i) los honorarios del Tribunal Arbitral y (ii) los gastos administrativos del Centro de Arbitraje. Con relación a los honorarios profesionales por asesoría legal, cada parte deberá asumir su propio costo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, resolvió lo siguiente:

- **Primero:** Se declaró fundada la primera pretensión principal de la demanda, por ende, válida la resolución del Contrato efectuada por la señora BAZALAR.

- **Segundo:** Se declaró fundada la segunda pretensión principal de la demanda, en ese sentido, la PROMOTORA debe pagar a favor de la señora BAZALAR la suma de USD 96,000.00 (Noventa y Seis Mil y 00/100 dólares americanos) por la contraprestación mensual por derecho de superficie, la misma que se adeudada hasta la fecha de resolución del Contrato.
- **Tercero:** Se declaró fundada en parte la tercera pretensión principal de la demanda, por lo que la PROMOTORA deberá pagar a favor de la señora BAZALAR la suma de U\$ 10,400.00 (Diez Mil Cuatrocientos y 00/100 dólares americanos) por concepto de penalidades moratorias por el atraso en el que incurrió en los pagos de las retribuciones mensuales de los meses de junio, julio, agosto y septiembre del 2020.
- **Cuarto:** Se declaró fundada en parte la cuarta pretensión principal de la demanda, por lo que la PROMOTORA debe pagar a favor de la señora BAZALAR la suma de U\$ 299, 650.00 (Doscientos Noventa y Nueve Mil Seiscientos Cincuenta y 00/100 dólares americanos por concepto de penalidades moratorias por el atraso en el que viene incurriendo respecto de su obligación de devolución del Inmueble, monto que ha sido liquidado hasta la fecha de expedición del presente laudo.
- **Quinto:** Carece de sentido pronunciarse sobre la quinta pretensión de la demanda.
- **Sexta:** Se declaró fundada la sexta pretensión de la demanda y se ordenó a la PROMOTORA a que realice la devolución del Inmueble a favor de la señora BAZALAR.
- **Séptimo:** Se declaró fundada la séptima pretensión de la demanda, por tanto, la señora BAZALAR adquirió la propiedad de las construcciones que la PROMOTORA realizó sobre el Inmueble de manera gratuita y automática

cuando se resolvió el Contrato.

- **Octavo:** Se declaró infundada la octava pretensión de la demanda, en tal sentido, la PROMOTORA no debe pagar los intereses relacionados a la suma que ésta le adeuda por las retribuciones mensuales que no pagó.
- **Noveno:** Cada parte deberá asumir por igual los siguientes costos: (i) los honorarios del Tribunal Arbitral y (ii) los gastos administrativos del Centro de Arbitraje. En cuanto a los honorarios por asesoría legal, cada parte será responsable de cubrir sus propios costos.

En atención al artículo 58 inciso b de la Ley de Arbitraje, D.L No. 1071, la PROMOTORA el 21 de marzo de 2022 solicitó la interpretación del laudo. Sin embargo, mediante la Orden Procesal No. 11 de fecha 12 de abril de 2022 declararon infundada la solicitud de interpretación del Laudo, puesto que consideraron que todos los argumentos ya habían sido abordados y fundamentados en la Orden Procesal No. 10.

3.3. Marco Teórico

3.3.1. Convenio arbitral

El convenio arbitral es un elemento de gran importancia en el arbitraje. Antiguamente denominado cláusula compromisoria o compromiso arbitral, según Vidal (2003), el convenio arbitral era un acuerdo incluido en un contrato en el que las partes acordaban resolver cualquier disputa que surgiera entre ellas a través del arbitraje, excluyendo de tal manera la posibilidad de ir a un proceso judicial ordinario. Hoy en día, si bien la designación de dicha figura ha cambiado, la esencia sigue siendo la misma.

La noción más completa sobre esta figura legal nos la brinda el Decreto Legislativo N° 1071. Dicha norma, en el inciso 1 del artículo 13, conceptualiza al convenio arbitral

como:

“(…) el acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas las controversias o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza”.

En esa misma línea va García (2019) al señalar que el convenio arbitral es el pacto entre las partes para solucionar sus disputas mediante un procedimiento de arbitraje.

Por su parte, Barchi (2013) menciona que el convenio arbitral es el acuerdo en el cual las partes optan por resolver, mediante un proceso de arbitraje, todas o algunas de las disputas que hayan surgido o puedan surgir entre ellas. Como es de notar hasta el momento, *acuerdo* o *pacto* es el término esencial y repetitivo al conceptualizar la figura en cuestión. Dicho término es de vital importancia dado que implícitamente revela la voluntariedad, autonomía y el común acuerdo de las partes de someterse al arbitraje.

En la misma línea, Tirado (2012) afirma que el convenio arbitral no puede entenderse solo como aquella potestad de las personas o partes contractuales de sujetar la resolución de sus controversias a la decisión de un tribunal arbitral; sino también el convenio arbitral compone la manifestación de la autonomía de la voluntad de las partes, respetando el marco del ordenamiento jurídico.

Consecuentemente, Matheus (2021) indica que no se debe soslayar que el convenio arbitral puede verse como un contrato autónomo, cuya accesoriedad le permite componer un mecanismo de resolución de controversias que surgen del contrato principal, pero cuya autonomía permite que, a diferencia de otras cláusulas, sobrevive a una amputación del contrato principal.

Ahora bien, conforme a lo expuesto, el convenio arbitral es aquel acuerdo a la que arriban dos o más partes de ir a un proceso heterocompositivo denominado arbitraje con la finalidad de resolver sus controversias. De modo tal que dejan en manos de expertos imparciales la solución del conflicto.

Por otro lado, es preciso mencionar lo que refiere Vidal (2003), respecto a la oportunidad para la celebración del convenio arbitral, quien señala que puede celebrarse antes —de manera preventiva—, de o después del surgimiento de la disputa. En cualquiera de los dos casos, si hubiese una controversia en la ejecución del contrato, el mecanismo al que se acude es el arbitraje.

Asimismo, la cláusula resolutoria compone un remedio, configurándose de estipulaciones dotadas de trascendencia para concluir el vínculo jurídico, de manera tal que una vez se constate que el hecho estipulado se ha concretado en la realidad, ningún tribunal judicial o arbitral cuestionaría el carácter esencial dado por las partes (Bazán, 2017) en sus términos contractuales, siempre que se encuentre dentro de lo permitido por el ordenamiento jurídico.

Finalmente, al contrario de lo que uno podría creer, “el arbitraje tiene su origen en el convenio arbitral” (2013, p. 84), expresa García. Ello, dado que es a partir del acuerdo entre las partes que se establecen los términos y condiciones para recurrir al arbitraje como método alternativo para resolver disputas. Incluso, siguiendo al mencionado autor, es posible afirmar que el convenio arbitral representa el inicio que definirá cómo se llevará a cabo el proceso arbitral.

En resumen, consideramos al convenio arbitral como un negocio jurídico de formalidad ad probationem escrita, cuya suscripción del negocio principal vincula a las partes acudir a la jurisdicción arbitral como mecanismo heterocompositivo para que mediante un laudo se resuelva la controversia en un tiempo más pronto al que normalmente se realiza en el poder judicial, cuyas reglas para la resolución del conflicto de interés obedecen a una ley estrictamente monista, es decir, sin interferencia supletoria de otros cuerpos procesales más que el decreto legislativo 1071, salvo que por necesidad sea requerido la aplicabilidad de otras reglas.

3.3.2. Resolución del contrato

La resolución contractual es la acción legal que conlleva a la finalización anticipada de un contrato, ya sea por el incumplimiento de una de las partes o por no acatar ciertas cláusulas establecidas en el contrato o en la ley.

De acuerdo con el **artículo 1371 del Código Civil de 1984**, la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración. En otros términos, la norma establece que la resolución de un contrato se llevará a cabo cuando surge una situación póstuma a la celebración del mismo que afecte la validez o la posibilidad de cumplir con el contrato inicialmente pactado. Ante tal escenario, **Torres** (2012) sostiene que la resolución es un remedio y/o recurso que brinda el sistema jurídico para proteger los intereses individuales de una de las partes, de modo tal que cuando la contraparte no cumpla con lo pactado o cuando las condiciones del contrato cambien de manera significativa, resultando imposible cumplir con sus obligaciones (artículo 1431 del Código Civil), la resolución es la vía idónea para solucionar ello.

En esa línea, **Vidal** (2019) señala que para lograr ello la parte puede recurrir a tribunales ordinarios o a la vía arbitral si es que previamente se ha celebrado el convenio arbitral. Esta situación ha sido advertida en el presente caso objeto de estudio, por lo que la pretensión principal resolutoria se ve involucrada en el análisis de incumplimientos contractuales.

Por otro lado, la resolución contractual es un mecanismo de ineficacia conformado por la voluntad legal o la voluntad negocial; hoy el mandato legal para resolver contratos implica la verificación de causas como la imposibilidad sobrevenida o la excesiva onerosidad de la prestación, y desde el punto de vista de la voluntad de negociar implica la comprobación de cláusulas resolutorias se expresan presentes en el contrato, así como el sometimiento de alguna condición resolutoria que deje sin efecto el contrato ante el incumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

La resolución del contrato también es entendida como un efecto remedial o no remedial, en ese sentido cuando se plantea una pretensión remedial es para extinguir

el mismo contrato y solicitar consecuencias como una eventual indemnización por algunos daños causados, en otras palabras la pretensión es restitutoria y resarcitoria, mientras que el efecto no es remedial tiene una tendencia a evitar un desequilibrio económico financiero en la ejecución del contrato, por lo que la consecuencia inmediata es la extinción del contrato.

3.3.3. Cláusula resolutoria

En ciertas ocasiones, los contratos incluyen cláusulas de arbitraje que establecen que cualquier controversia que surja en relación con el contrato debe resolverse mediante arbitraje en lugar de acudir a tribunales judiciales. Estas cláusulas a menudo contienen una disposición resolutoria que especifica cómo se llevará a cabo el proceso de arbitraje y las consecuencias si una de las partes incumple con la cláusula de arbitraje.

El artículo 1430 del Código Civil señala que es posible acordar de manera explícita que un contrato se resuelva automáticamente si una de las partes incumple con una obligación específica que le corresponde, la cual debe estar claramente definida. La resolución del contrato ocurre automáticamente cuando la parte afectada notifica a su contraparte su decisión de invocar la cláusula resolutoria.

Conforme con **Maya** (2020), la cláusula resolutoria explícita se puede definir como un acuerdo en el que las partes pactan que el contrato se resolverá automáticamente si una o varias obligaciones especificadas en el contrato no se cumplen, previa notificación en ese sentido.

Asimismo, **Vásquez** (2023) considera que esta cláusula se alinea claramente con un derecho vinculado a la contratación, el derecho del acreedor de resolver el contrato, ello siempre que se remita al artículo 1429 del Código Civil, o en el supuesto en que se refiera al incumplimiento y le atribuya un carácter esencial.

Resulta trascendental entender la intromisión de la cláusula resolutoria, toda vez que

existen mecanismos o remedios frente a situaciones de incumplimiento para contratos de prestaciones recíprocas, por ejemplo, tenemos a la figura de la excepción de incumplimiento normada en el artículo 1426 del Código Civil, de la misma manera tenemos la excepción de caducidad en el 1427, y la cláusula resolutoria antes mencionada del artículo 1430 del referido cuerpo normativo.

En ese sentido el tribunal arbitral cuando resuelve un caso en concreto debe aplicar el remedio más idóneo según el incumplimiento de la obligación, y la interpretación de la cláusula resolutoria resulta necesaria cuando encontramos otros remedios como los antes expuestos; a veces, en la práctica resulta confuso diferenciar entre la aplicabilidad de la excepción de incumplimiento en la cláusula resolutoria expresa,

Por cuanto en ambos casos estamos ante situaciones de incumplimiento sin embargo en la primera es una situación simultánea condicionar el ejercicio de un comportamiento denominado prestación para que momentáneamente quede sin efecto el contrato, Bajo la premisa del incumplimiento simultáneo.

Por otro lado, resulta también la importancia de diferenciar entre la excepción de caducidad y la cláusula resolutoria en el sentido que también estamos ante una situación de incumplimiento parcial, tardío o defectuoso; sin embargo, el elemento determinante a considerar será el riesgo, como una situación a futuro e incierta que pueda superarse mediante la implementación de alguna garantía.

En suma, como hemos podido apreciar, las mencionadas cláusulas proporcionan un marco claro para la resolución de disputas y permiten a las partes evitar costosos litigios judiciales al optar por el arbitraje como mecanismo alternativo de resolución de conflictos.

3.3.4. Contrato de constitución de derecho de superficie

Los contratos de superficie, debido a que no cuentan con una regulación explícita en el Código Civil, son considerados de naturaleza atípica. Sin embargo, debido a su

uso constante y a los beneficios que ofrecen, se han convertido en un contrato social típico. Es decir, las personas ya conocen las implicaciones al optar por este tipo de contrato.

Según lo establecido en el artículo 1030 del Código Civil, el derecho de superficie permite al superficiario poseer temporalmente una construcción sobre o bajo la superficie del suelo en propiedad separada. Este derecho tiene un límite máximo de noventa y nueve años. Al finalizar este período, el propietario del suelo adquiere la propiedad de la construcción pagando su valor, a menos que se haya pactado diferente.

La doctrina considera al contrato de superficie como una modalidad de propiedad que implica la transferencia temporal de un derecho sobre el suelo, el subsuelo o ambos, mientras el propietario original conserva la propiedad del terreno.

En esencia, es una forma de compraventa de un inmueble. Este tipo de contrato se regula por las disposiciones del Código Civil, específicamente en las normas de compraventa, que regulan los aspectos básicos del contrato de superficie de forma supletoria. No obstante, las partes pueden incluir pactos adicionales según las necesidades del negocio o las circunstancias particulares, como la temporalidad del derecho de propiedad, que eventualmente retornará al propietario original (Fernández, 2012).

Además, dicha vinculación entre el contrato de superficie con el contrato de compraventa resulta más evidente al tener en cuenta lo sostenido por De la Puente y Lavalle (2016), quien entendía al contrato de compraventa como una declaración conjunta que representaba tanto la voluntad del vendedor como la del comprador, dentro del marco de lo permitido por el ordenamiento jurídico. Asimismo, **De la Puente y Lavalle** (2007), señala que, si bien no se encuentra regulado expresamente en el Código Civil, el contrato de superficie cuenta con una “tipicidad social”, ya que es muy recurrente su utilización.

Ahora bien, **Del Risco** (2017) sostiene que se debe tener en consideración que este derecho debe concebirse también como una limitación acordada del derecho de propiedad del dueño del suelo, constituyéndose un dominio que no se ejercería plenamente sobre el patrimonio objeto del derecho de superficie, durante el periodo convenido entre las partes contractuales.

Atendiendo a lo previamente mencionado, el contrato de superficie implica el uso limitado en el tiempo de una propiedad, lo cual implica la transferencia temporal de un derecho sobre el suelo y/o subsuelo, asegurando que el propietario original no pierda su calidad de propietario en ningún momento.

a. Problema general:

¿Resulta viable que el Tribunal Arbitral declare válida la resolución del Contrato de Superficie y cómo afecta esta decisión las pretensiones acumuladas por las partes involucradas en el expediente arbitral?

b. Problemas específicos:

1. ¿Cuál es la base legal y fundamentación jurisprudencial y doctrinal para determinar la validez o invalidez de la resolución del Contrato de Superficie en función de las Cartas Notariales ejecutadas?
2. ¿Cómo impacta la resolución del Contrato de Superficie en las obligaciones económicas de la PROMOTORA, específicamente en la contraprestación superficie adeudada, la penalidad diaria, y los pagos pendientes a ENEL y la Municipalidad?

3.5. Objetivos

a. Objetivo General:

Llevar a cabo un análisis legal del expediente arbitral, centrándose en la terminación del Contrato de Superficie, con el objetivo de evaluar si las demandas presentadas son válidas y entender las consecuencias legales que podrían derivarse.

b. Objetivos específicos:

1. Identificar y analizar las normativas legales y jurisprudenciales pertinentes para evaluar la validez o invalidez de la resolución del Contrato de Superficie en el contexto de las Cartas Notariales.
2. Evaluar las consecuencias legales y económicas de la resolución del Contrato de Superficie respecto a la contraprestación superficie adeudada, las penalidades diarias, y los pagos pendientes a ENEL y la Municipalidad.

3.6. Hipótesis

a. Hipótesis general:

Si el Tribunal Arbitral considera válido la resolución del Contrato de Superficie, entonces las pretensiones económicas y de propiedad planteadas por las partes en el expediente serán impactadas por el incumplimiento parcial, tardío o defectuoso.

b. Hipótesis específicas

1. Si la resolución del Contrato de Superficie se declara fundada, entonces las pretensiones de contraprestación superficie adeudada y penalidades diarias serán legítimas y exigibles dada su naturaleza accesoria.
2. Si el Tribunal Arbitral valida la resolución de la Cláusula 9.1, entonces la señora BAZALAR adquirirá automáticamente la propiedad de las construcciones realizadas en el inmueble, afectando la posición y

obligaciones de la PROMOTORA.

IV. Metodología

4.1. Tipo de investigación

La presente investigación es analítica y descriptiva: lo analítico se centra en el examen de los hechos que generaron la controversia, en poder analizar la interpretación del derecho para la resolución de los puntos controvertidos y en resumen tener una posición o teoría el caso al respecto.

Así mismo es analítica, desde el punto de vista que compara similares la de los arbitrales de los cuales se pretende extraer los criterios o reglas de correspondencia en materia de resolución contractual por incumplimiento de la obligación.

Es descriptiva, desde el momento que recepciona hechos de similar naturaleza que permitan entender una composición del fenómeno a observar, esto es, describir análogas situaciones en este caso exclusivamente laudo arbitral es en materia de resolución contractual cuyo incumplimiento haga ineficaz el contrato, para dar paso a una a un razonamiento analítico-lógico.

4.2. Población y muestra

Laudos Arbitrales emitidos por la Cámara de Comercio de Lima y por el Centro de Arbitraje y Resolución de Conflictos – PUCP

4.3. Técnicas e instrumentos

4.3.1. Caso Arbitral N° 338-2021-CCL PHARMA HOSTING PERÚ S.A.C. vs. INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO

PHARMA HOSTING S.A.C. presentó una demanda contra el INSTITUTO NACIONAL DEL NIÑO, buscando principalmente la anulación de una resolución

contractual o, alternatively, que se reconozca que la terminación del contrato fue por causas imputables a la entidad. Además, exigía el cumplimiento de todas las órdenes de compra pendientes, incluyendo una compensación por daños y perjuicios y los costos derivados del almacenamiento en frío de productos perecederos, junto con el reembolso de las costas del arbitraje y los costos asociados a la carta fianza. La entidad, por su parte, alegó que la pandemia de COVID-19 y la resultante disminución en la afluencia de pacientes justificaban la resolución del contrato, situándose como un caso de fuerza mayor.

El arbitraje se centró en analizar la validez de la resolución del contrato, la obligación de la entidad de emitir las órdenes de compra pendientes y reconocer los costos y daños derivados, y la responsabilidad sobre las costas del proceso y otros gastos relacionados. La resolución final fue mixta: se decidió en parte a favor de PHARMA HOSTING al anular la resolución contractual, pero manteniendo sus fundamentos, y se declararon infundadas las demandas de cumplimiento de órdenes de compra, compensación por daños, y reembolso de costas y otros gastos.

Finalmente, se estableció que cada una de las partes cubriría el 50% de los honorarios del tribunal y de la secretaría arbitral, junto con sus propios costos. Sin embargo, el INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO debía reembolsar a PHARMA HOSTING ciertas cantidades por concepto de honorarios arbitrales y gastos administrativos, así como los costos financieros de la carta fianza.

4.3.2. EXP. N° 2890-262-20-PUCP MAQUINARIAS JAAM vs CENFOTUR

MAQUINARIAS JAAM S.A. (en adelante, MAQUINARIAS o el demandante) presentó una demanda arbitral contra el CENTRO DE FORMACIÓN EN TURISMO (en adelante, CENFOTUR o el Demandado) buscando primordialmente que se deje sin efecto la carta notarial y la Resolución Jefatural expedidas por CENFOTUR mediante las que se estipula la resolución del contrato celebrado con la entidad mencionada por la causal de hecho sobreviniente que imposibilita la continuación del contrato. Aunado a ello, el demandante pretende que se le conceda una indemnización de

Daños y Perjuicios por los daños irrogados dentro de los cuales se incluye el daño emergente, el lucro cesante y el daño moral. De la otra parte, CENFOTUR argumentó que la resolución del contrato se fundamenta por motivo de fuerza mayor, puesto que la Pandemia del COVID-2019, al ser un hecho sobreviniente, cambió las condiciones iniciales del servicio de arrendamiento tecnológico de impresoras. De modo tal que ante la no concurrencia de humanos en las sedes de su centro, se le imposibilitó emplear los trece equipos de impresión y, en consecuencia, continuar con el contrato.

En el presente caso, se buscaba determinar, por un lado, si corresponde declarar que se deje sin efecto la carta notarial y la Resolución Jefatural; por otro, si debía o no otorgar la indemnización por daños y perjuicios. Tras lo expuesto por ambas partes, el Árbitro Único determinó que es rotundamente claro que, dada la pandemia COVID-19, a CENFOTUR le resultó imposible la continuidad del contrato durante el año 2020. No obstante, el Árbitro advirtió que esta entidad no sustentó la resolución del contrato respecto a las actividades que correspondieron al año 2021, ello teniendo en consideración que el contrato se extendía hasta octubre del 2021.

Tomando en consideración lo anterior, el Árbitro Único declaró FUNDADA la pretensión de dejar sin efecto la Resolución Jefatural con la que se resolvió el contrato. Respecto a la carta notarial, resolvió que esta es solo un instrumento de notificación, razón por la que carece de efectos jurídicos. Por otro lado, declaró INFUNDADA la segunda pretensión que versó en si se debía otorgar a MAQUINARIAS una indemnización por daños y perjuicios.

4.3.3. Caso Arbitral N° 370-2020-CCL CAM SERVICIOS DEL PERÚ S.A. (CAM) vs. Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad ELECTRONOROESTE S.A. (ENOSA)

CAM SERVICIOS DEL PERÚ inició un proceso arbitral buscando que se declare válido la resolución del Contrato N° 140-2019 y refutar las penalidades impuestas por ENOSA. CAM solicitó el pago de facturas por servicios rendidos y aprobados, así como que ENOSA cubra los costos del proceso. ENOSA, por su parte, respondió

solicitando que las pretensiones de CAM sean declaradas infundadas y presentando una reconvención para reconocer la resolución del contrato y ordenar a CAM realizar pagos y acciones.

CAM argumentó que las nuevas condiciones de trabajo, surgidas por la pandemia de COVID-19, obligaban a ajustar el presupuesto del contrato, mientras ENOSA insistió en que CAM debía adaptarse sin recibir compensación económica adicional. El Tribunal Arbitral determinó que ambas partes no estaban de acuerdo en los términos de la resolución practicada por CAM, mientras ENOSA continuaba exigiendo cumplimiento contractual y aplicando penalidades, lo que llevó a la declaración de fundada la excepción de competencia respecto a las pretensiones de la reconvención y a la compensación según la liquidación final del contrato.

Se destacó que las nuevas prestaciones que CAM pretendía asumir unilateralmente, según ENOSA, contravenían los principios de reciprocidad y equivalencia de toda relación contractual. A pesar de que CAM indicó una continuación de sus actividades contractuales hasta una fecha límite, el Tribunal no consideró que se tratara de una imposibilidad sobrevenida para ejecutar la prestación.

4.4. Análisis de resoluciones

4.4.1. Análisis del Caso Arbitral N° 338-2021-CCL

El caso entre PHARMA HOSTING S.A.C. y el INSTITUTO NACIONAL DEL NIÑO subraya la complejidad de las disputas contractuales en el contexto de la pandemia. PHARMA HOSTING demandó la resolución del contrato y solicitó que se dé el cumplimiento de órdenes de compra pendientes y compensación por daños. La respuesta del INSTITUTO NACIONAL DEL NIÑO argumentó la fuerza mayor debido a la pandemia como justificación para la terminación del contrato.

Debido a la carga excesiva en la justicia ordinaria, el arbitraje resulta una vía idónea para resolver las disputas que pudieran ocurrir, y, debido a las necesidades en los

casos con entidades públicas, el arbitraje es de mayor importancia por la celeridad en la resolución de conflictos. Considerando lo previamente mencionado, en este caso, el arbitraje resultó crucial para resolver estas disputas, proporcionando un medio neutral y especializado para examinar los reclamos de ambas partes.

Observamos que la resolución final del arbitraje fue similar al tema base analizado, en tanto el Tribunal consideró la extraordinaria circunstancia del COVID - 19, sin embargo, considero que dicha imposibilidad sobrevenida no puede ser considerada como un supuesto que justifique un daño a la otra parte. Por lo que, el análisis efectuado por el Tribunal consideró no solo lo pactado sino también las circunstancias que pudieron acarrear un incumplimiento.

Consideramos que este caso ilustra la importancia del arbitraje en la resolución eficiente de disputas contractuales, especialmente en circunstancias como la pandemia, donde las circunstancias externas pueden impactar significativamente en la ejecución y terminación de contratos.

4.4.2. Análisis del Caso Arbitral N° 2890-262-20-PUCP

El Caso Arbitral N° 2890-262-20-PUCP, en el que participan MAQUINARIAS JAAM S.A. y el CENTRO DE FORMACIÓN EN TURISMO (CENFOTUR), es uno de los diversos conflictos contractuales solucionados mediante arbitraje que surgieron como resultado del brote de COVID-19. En este arbitraje, MAQUINARIAS inició el proceso y sus principales pretensiones fueron, en primer lugar, revocar la resolución del contrato de alquiler de equipos tecnológicos (impresoras) celebrado con la contraparte y, en segundo lugar, que se le reconozca una compensación por daños y perjuicios, puesto que, consideraba ser la parte afectada. Ante lo solicitado, CENFOTUR contestó la demanda y rechazó las pretensiones de la contraparte alegando, en virtud de múltiple normativa, incluida la Ley de Contrataciones del Estado y la Opinión N° 046-2020/DTN de la Dirección Técnica Normativa del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, que el aislamiento social impuesto debido al Covid-19 constituía un caso de fuerza mayor que resultaba en la

imposibilidad sobrevenida de cumplir con el contrato, por lo que unilateralmente decidió resolverlo.

La imposibilidad sobrevenida suscitada es clave en el arbitraje objeto de discusión, puesto que lo mismo podemos apreciar en el Expediente Arbitral 517-2020-CCL materia del presente trabajo. En este contexto, es importante recordar que en el Caso Arbitral N° 2890-262-20-PUCP, el Árbitro Único señaló claramente que los contratos que se vieron afectados durante el período del año 2020 sí podían ser resueltos, ya que la pandemia del Covid-19 eminentemente representó una fuerza mayor que afectó la continuidad de muchos de ellos. En esa línea, no olvidemos que en el caso del Expediente Arbitral N° 517-2020-CC, la señora BAZALAR dejó de recibir una remuneración desde marzo del 2020, motivo por el que válidamente solicitó la resolución del contrato.

En adición a lo anterior, es crucial destacar lo que el Árbitro Único dispuso en el caso N° 2890-262-20-PUCP, respecto a la utilización de la medida legal denominada resolución contractual, quien enfatizó que esta medida debería ser siempre considerada como la última opción a tomar por las partes involucradas, ya que su ejecución conlleva consecuencias perjudiciales para ambas partes. Justamente ello es lo que se refleja en el Expediente Arbitral N° 517-2020-CCL, caso en el que la señora BAZALAR intentó obtener una respuesta de la contraparte mediante carta notarial antes de resolver el contrato de superficie.

Finalmente, tomando en cuenta lo expuesto, considero firmemente que el presente laudo emitido en el expediente arbitral N° 2890-262-20-PUCP ha destacado, al igual que en el caso anterior, la relevancia del arbitraje en el campo de las disputas contractuales por imposibilidad sobrevenida. No obstante, ello, es menester no ignorar que, si bien la pandemia fue una situación que no se pudo contemplar inicialmente, no se puede perjudicar inminentemente a la contraparte.

4.4.3. Análisis del Caso Arbitral N° 370-2020-CCL

El análisis del caso entre CAM Servicios del Perú y ENOSA revela un conflicto significativo en torno a la interpretación de las condiciones contractuales y cómo se ven afectadas por sucesos imprevistos, como la pandemia de COVID-19. Aunque CAM argumenta que las nuevas condiciones laborales justificaban un ajuste presupuestario y planteó la posibilidad de una imposibilidad sobrevenida debido a la pandemia, el Tribunal Arbitral no consideró que esta situación constituyera un impedimento para continuar con las prestaciones contractuales. Esta decisión refleja la importancia de evaluar detalladamente los hechos y circunstancias específicas de cada caso al determinar la viabilidad de alegatos como la imposibilidad sobrevenida.

El Tribunal Arbitral, al no reconocer la imposibilidad sobrevenida, indica que CAM pudo y continuó llevando a cabo sus actividades contractuales dentro de ciertos límites. Esta decisión destaca la necesidad de considerar no solo la existencia de eventos imprevistos, como la pandemia, sino también cómo estos eventos afectan la capacidad de las partes para cumplir con sus compromisos contractuales. En este caso, el Tribunal determinó que, a pesar de la pandemia, CAM no demostró una incapacidad total para continuar con las prestaciones contractuales, lo que influyó en su decisión final.

El análisis del caso subraya la importancia de examinar cuidadosamente tanto los términos contractuales como las circunstancias específicas que rodean un caso, especialmente cuando se trata de eventos imprevistos como la pandemia de COVID-19. La decisión del Tribunal Arbitral de no reconocer la imposibilidad sobrevenida destaca la necesidad de demostrar cómo tales eventos afectan la capacidad real para cumplir con los compromisos contractuales, y cómo estas obligaciones pueden ajustarse en consecuencia para garantizar una resolución justa y equitativa de las disputas contractuales.

V. Resultados

¿Resulta viable que el Tribunal Arbitral declare válida la resolución del Contrato de Superficie y cómo afecta esta decisión las pretensiones acumuladas por las partes involucradas en el expediente arbitral?

Sí, resulta viable que el Tribunal Arbitral declare válida la resolución del Contrato de Superficie en el caso de la SEÑORA BAZALAR contra PROMOTORA basándonos en la libre valoración de la prueba y los argumentos esbozados por ambas partes, ya que, pese a lo extraordinario de la situación, la PROMOTORA no podía simplemente desconocer lo pactado y señalar sus condiciones unilateralmente en perjuicio de la otra parte.

Es preciso señalar que el Tribunal Arbitral reconoció las obligaciones de pago a favor de la SEÑORA BAZALAR y expuso las razones por las que el Estado de Emergencia no justifica el incumplimiento por parte de la PROMOTORA, ya que el pago de dinero es una obligación genérica que siempre puede cumplirse. El hecho de que el deudor pudiera enfrentar una crisis financiera o falta de fondos no lo eximía de cumplir con su obligación, toda vez que la PROMOTORA no condicionó el pago de la renta a sus ingresos económicos o a las actividades presenciales.

El Tribunal rechazó el argumento de la PROMOTORA de que estaba exenta de cumplir con el pago de las retribuciones, ya que no estaba utilizando el Inmueble debido a la falta de actividades educativas o administrativas desde el inicio de la pandemia, puesto que el Inmueble sí seguía en uso, dado que el mobiliario y los equipos de la PROMOTORA permanecían en su interior.

Si bien la PROMOTORA se vio impedido de realizar actividades presenciales durante el Estado de Emergencia, el Tribunal consideró que este riesgo podría haberse trasladado a la SEÑORA BAZALAR en el Contrato, ya que la PROMOTORA tenía la posibilidad de incluir una cláusula que la eximiera de pagar la retribución acordada en caso de que alguna circunstancia, como la declaratoria del Estado de Emergencia,

le impidiera brindar actividades presenciales educativas en el Inmueble. Sin embargo, al revisar el contrato, se comprobó que dicha cláusula no fue incluida, por lo que la PROMOTORA debe asumir el riesgo. Dado que el contrato fue paritario, negociado y acordado libremente por ambas partes, la PROMOTORA podría haber negociado esta cláusula o, en su defecto, haber optado por no firmar el contrato, pero no lo hizo.

En virtud de los argumentos expuestos por la PROMOTORA y la SEÑORA BAZALAR, el Tribunal determinó que la obligación de pago a favor de esta última era totalmente exigible de acuerdo a las propias cláusulas del Contrato y, en consecuencia, era válida la resolución del Contrato efectuada por falta de pago de la PROMOTORA.

En ese sentido, la resolución del Contrato de Superficie afecta significativamente las pretensiones acumuladas por las partes: la señora BAZALAR obtiene reconocimiento de la resolución del Contrato, derecho a recibir pagos adeudados y devolución del Inmueble, así como la propiedad de las edificaciones realizadas en este.

Por otro lado, la PROMOTORA enfrenta obligaciones de pago por contraprestaciones y penalidades, así como la devolución del Inmueble y reconocimiento de la propiedad de las construcciones por parte de la señora BAZALAR.

¿Cuál es la base legal y fundamentación jurisprudencial y doctrinal para determinar la validez o invalidez de la resolución del Contrato de Superficie en función de las Cartas Notariales ejecutadas?

La base legal para determinar la validez de la resolución en función de las Cartas Notariales ejecutadas se fundamenta en varias disposiciones del Código Civil peruano. En particular, se puede hacer referencia al artículo 1429, que establece que la parte perjudicada por el incumplimiento de una obligación puede resolver el contrato si así se ha pactado o si la ley lo permite. En este caso, la cláusula séptima

del Contrato podría haber previsto la resolución por el incumplimiento de pago de las retribuciones mensuales, lo cual se habría ejecutado de acuerdo con las Cartas Notariales enviadas por la demandante. Además, la jurisprudencia peruana ha reconocido la eficacia probatoria de las Cartas Notariales en casos similares, considerándolas como medios de prueba idóneos para acreditar el incumplimiento contractual y la correspondiente resolución.

Por otro lado, la base teórica se centraría en interpretar la intención de las partes y aplicar los principios de buena fe y equidad en los contratos. En este sentido, la doctrina civil peruana reconoce que las partes tienen la facultad de pactar cláusulas de resolución en los contratos para proteger sus intereses en caso de incumplimiento. Asimismo, se considera que las Cartas Notariales son un medio eficaz y formal de comunicación que pueden servir como evidencia del incumplimiento y de la intención de resolver el contrato.

¿Cómo impacta la resolución del Contrato de Superficie en las obligaciones económicas de la PROMOTORA, específicamente en la contraprestación superficie adeudada, la penalidad diaria, y los pagos pendientes a ENEL y la Municipalidad?

La resolución del Contrato de Superficie impacta significativamente en las obligaciones económicas de la PROMOTORA. En primer lugar, la PROMOTORA está obligada a pagar la contraprestación superficie adeudada hasta la fecha de resolución del Contrato, como se estableció en el caso discutido, donde el Tribunal Arbitral ordenó el pago de una suma específica por este concepto. Además, la PROMOTORA también debe hacer frente a penalidades diarias por los incumplimientos contractuales, como el retraso en la devolución del Inmueble, según lo determinado por el Tribunal.

Por último, la resolución del Contrato no exime a la PROMOTORA de sus obligaciones financieras pendientes con terceros, como los pagos de servicios públicos a ENEL y los tributos municipales a la Municipalidad. En consecuencia, la

PROMOTORA continúa siendo responsable de cumplir con estos pagos pendientes, incluso después de la resolución del contrato de superficie; sin embargo, en el proceso demostraron estar al día en sus pagos.

VI. Conclusiones

- El arbitraje representa un medio alternativo de resolución de conflictos óptimo y eficaz para resolver controversias, por lo que, pactar una cláusula arbitral es una opción cada vez más utilizada.
- Por lo general el arbitraje asegura un resultado más satisfactorio para las partes, ya que los árbitros tiene un conocimiento más especializado en la materia, de la misma forma que el plazo para resolver es incompatible con los plazos establecidos para un proceso de conocimiento civil en el poder judicial, siendo este último un plazo excesivamente largo
- En el marco de la ejecución contractual pueden surgir diversas contingencias, incluso algunas muy difíciles de prevenir, como lo fue la pandemia producida por el COVID-19, por lo que, al producirse estas situaciones extraordinarias, la decisión que tome el Tribunal Arbitral resulta más rápida y puede evitar un mayor dilatamiento del proceso y mayores perjuicios para ambas partes.
- La imposibilidad sobrevenida es una figura recurrente en aquellos casos de arbitraje resueltos producto del COVID-19. Si bien los árbitros evalúan este argumento esbozado por la parte que incumple el contrato alegando la mencionada imposibilidad, no necesariamente la van a aceptar per se.
- En casos en donde ocurran situaciones de fuerza mayor, los árbitros no sólo deben evaluar las cláusulas establecidas en el contrato, ya que, incluso un pacto estructurado que regule posibles contingencias no resulta suficiente para resolver estos casos.

VII. Recomendaciones

- Recomendamos que las partes involucradas en contratos comerciales contemplen la inclusión de cláusulas arbitrales que especifiquen cómo se resolverán las disputas en caso de surgir contingencias imprevisibles, como la pandemia. Estas cláusulas tienen la posibilidad de agilizar el proceso de resolución de conflictos y evitar dilaciones innecesarias.
- Antes de firmar un contrato, es esencial que las partes realicen una evaluación detallada de los posibles riesgos y contingencias que podrían surgir durante la ejecución del mismo. Esto incluye considerar cómo eventos extraordinarios, como pandemias, pueden afectar la capacidad de cumplimiento de las obligaciones contractuales y qué medidas pueden tomarse para mitigar estos riesgos.
- Es fundamental que las partes documenten claramente todos los aspectos relevantes del contrato, incluidas las cláusulas relacionadas con situaciones de fuerza mayor y la imposibilidad sobrevenida. La documentación clara y detallada puede ayudar a evitar interpretaciones ambiguas durante la resolución de disputas y proporcionar una base sólida para la toma de decisiones por parte del Tribunal Arbitral.
- Dada la naturaleza impredecible de ciertos eventos, como la pandemia de COVID-19, es importante que las partes sean flexibles y estén dispuestas a adaptarse a nuevas circunstancias. Esto puede implicar renegociar términos contractuales, ajustar presupuestos o adoptar medidas alternativas para cumplir con las obligaciones contractuales de manera equitativa y razonable para ambas partes. La flexibilidad y la disposición para negociar pueden ser clave para evitar conflictos prolongados y costosos.

VIII. Referencias bibliográficas

- Arellano, M. (2023). Tesis para optar el título de abogado. PUCP. Informe sobre expediente E2149, N° 1227-148-2006 sobre la determinación de un contrato preparatorio o definitivo respecto del acuerdo celebrado entre el Grupo Ormeño e Hipermercados Metro S.A. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/25992/ARELLANO_CARDENAS_MARCO_GERARDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Barchi-Velaochaga, L. (2013). El convenio arbitral en el Decreto Legislativo 1071. *Ius Et Praxis*, 44(044), 81-124. <https://doi.org/10.26439/iusetpraxis2013.n044.76>
- CAM Servicios del Perú S.A. vs. Empresa Regional de Servicio Público de Electricidad Electronoroeste S.A. *Laudo Arbitral (Caso N° 176-2016-CCL)*. Centro de Arbitraje - Cámara de Comercio de Lima. <https://www.arbitrajeccl.com.pe/AAO/Content/DownloadFileMK.ashx?file=CASO%20176-2016-CCL%20-%20RESUMEN.txt&f=1>
- Cámara de Comercio de Lima, Centro de Arbitraje. (2022). Caso Arbitral N° 338-2021-CCL. Pharma Hosting Perú S.A.C. vs. Instituto Nacional de Salud del Niño. Laudo de Derecho. Árbitro Único: Ricardo Gandolfo Cortés. Secretaria Arbitral: María Alejandra Gulman Navarrete. Lima, 12 de enero de 2022.
- Centro de Análisis y Resolución de Conflictos PUCP. (2020). Maquinarias JAAM S.A.C. vs. Centro de Formación en Turismo (CENFOTUR): Laudo arbitral. Árbitro Único: Sandro Piero Hernández Diez. Secretario Arbitral: Renzo Mauricio Hurtado Campos. Expediente N° 2890-262-20-PUCP. Tipo de Arbitraje: Institucional y de Derecho.
- Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima. (2023). Caso Arbitral N° 0145-2021-CCL: GR Taruca S.A.C. vs. Estado Peruano, representado por el Ministerio de Energía y Minas. Laudo. Tribunal Arbitral: Martín

Mejorada Chauca (Presidente), Carlos Gomero Rigacci, Rafael Aysanoa Pasco.
Secretario Arbitral: Álvaro Estrada Rosas. Lima, 30 de enero de 2023.

- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo 295*.
- Bazán, V. H. (2017). Incumplimiento y resolución contractual (con particular referencia al retraso ya las cláusulas resolutorias)/ Breach and contract termination (with special reference to delay and cancellation clauses). *Revista de derecho civil*, 4(1), 31-75.
- Decreto Legislativo 1071. (2008). *Decreto Legislativo que norma el arbitraje*. Dirección de Arbitraje Administrativo del OSCE. <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/377449/DL-1071-ley-que-norma-el-arbitraje.pdf>
- Del Risco Sotil, L. F. (2017). El Derecho de Superficie. *IUS ET VERITAS*, (54), 210-234. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201702.011>
- De la Puente y Lavalle, M. (2007). *El contrato en general*. Segunda Edición. Tomo I. Lima: Palestra Editores. p. 154.
- De la Puente y Lavalle, M. (2016). *El contrato en general*. Tomo I (4ª reimp. de la 2ª ed.). Lima, Perú. Palestra Editores. P. 38.
- Fernández Salas, J. (2012). El derecho de superficie. *THEMIS Revista De Derecho*, (62), 237-253. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9023>
- García Ascencios, F. (2013). El convenio arbitral en el derecho peruano. *Athina*, (10), 83-94. Recuperado de <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Athina/article/view/1160>

- Maya, C. (2020). La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano. Dialnet.
- Matheus López, C. A. (2021). La separabilidad del Convenio Arbitral en el Arbitraje Internacional. *Revista vasca de derecho procesal y arbitraje*, 33(3).
- Tirado, R. M. (2012). La extensión del Convenio Arbitral a partes no signatarias y la intervención de Terceros en el Arbitraje Administrativo. *Revista de Derecho Administrativo*, (11), 155-180.
- Torres Vásquez, A. (2012). *Teoría general del contrato* (t. 2). Lima: Instituto Pacífico.
- Vásquez Rebaza, W. H. (2023). El control del contenido en contratos estandarizados. Análisis de la prohibición de cláusulas abusivas bajo el artículo 1399 del Código Civil peruano. *IUS ET VERITAS*, (67), 87-134. <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.202302.005>
- Vidal Ramírez, F. (2019). La resolución contractual. *Lex - Revista de la Facultad de Derecho y Ciencia Política*, 17 (24), 297-302. <https://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/1821/1957>
- Vidal Ramírez, F. (2003). El convenio arbitral. *Derecho PUCP*, (56), 569-582. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.200301.013>

IX. Anexos

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO : “ANÁLISIS JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ARBITRAL 517-2020-CCL:
RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE SUPERFICIE Y SUS IMPLICACIONES”

NOMBRE Y APELLIDO: Rossmery Juvina Almerco Herrera

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	METODOLOGÍA.
Problema general	Objetivo General	Hipótesis General	Tipo
¿Resulta viable que el Tribunal Arbitral declare válida la resolución del Contrato de Superficie y cómo afecta esta decisión las pretensiones acumuladas por las partes involucradas en el expediente arbitral?	Llevar a cabo un análisis legal del expediente arbitral, centrándose en la terminación del Contrato de superficie, con el objetivo de evaluar si las demandas presentadas son válidas y entender las consecuencias legales que podrían derivarse.	Si el Tribunal Arbitral considera válido la resolución del Contrato de Superficie, entonces las pretensiones económicas y de propiedad planteadas por las partes en el expediente serán impactadas por el incumplimiento parcial, tardío o defectuoso.	Analítica - Descriptiva
Problema Específico 1	Objetivo Específico 1	Hipótesis Específica 1	
¿Cuál es la base legal y fundamentación jurisprudencial y doctrinal para determinar la validez o invalidez de la resolución del Contrato de Superficie en función de las Cartas Notariales ejecutadas?	Identificar y analizar las normativas legales y jurisprudenciales pertinentes para evaluar la validez o invalidez de la resolución del Contrato de Superficie en el contexto de las Cartas Notariales.	Si la resolución del Contrato de Superficie se declara fundada, entonces las pretensiones de contraprestación superficie adeudada y penalidades diarias serán legítimas y exigibles dada su naturaleza accesoria.	
Problema Específico 2	Objetivo Específico 2	Hipótesis Específica 2	
¿Cómo impacta la resolución del Contrato de Superficie en las obligaciones económicas de la PROMOTORA,	Evaluar las consecuencias legales y económicas de la resolución del Contrato de Superficie respecto a la contraprestación	Si el Tribunal Arbitral valida la resolución de la Cláusula 9.1, entonces la señora BAZALAR	Población y muestra

específicamente en la contraprestación superficie adeudada, la penalidad diaria, y los pagos pendientes a ENEL y la Municipalidad?	superficie adeudada, las penalidades diarias, y los pagos pendientes a ENEL y la Municipalidad.	adquirirá automáticamente la propiedad de las construcciones realizadas en el inmueble, afectando la posición y obligaciones de la PROMOTORA.	Laudos Arbitrales emitidos por la Cámara de Comercio de Lima y por el Centro de Arbitraje y Resolución de Conflictos – PUCP.
--	---	---	--

**CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA
DE COMERCIO DE DE LIMA**

Expediente N° 517-2020-CCL

LUCY IRENE BAZALAR BARRANTES

Vs.

PROMOTORA LOS OLIVOS S.A.C.

LAUDO ARBITRAL EN MAYORÍA

Tribunal Arbitral

EDUARDO BARBOZA BERAÚN

RICHARD ALLEMANT FLORINDEZ

CARLOS SOTO COAGUILA

Secretaria Arbitral

SUSANA SANTOS REVILLA

Lima, 01 de marzo de 2022

XI. DECISIONES

243. El **TRIBUNAL ARBITRAL** deja constancia de que ha analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las partes y examinado los medios probatorios presentados por estas, de acuerdo al principio de la libre valoración de la prueba y que el sentido de su decisión es el resultado de este análisis y de su convicción sobre la controversia.

Por las consideraciones expuestas, el **TRIBUNAL ARBITRAL** emite el presente laudo y resuelve lo siguiente:

PRIMERO: DECLARAR FUNDADA la primera pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se declara válida la resolución del **CONTRATO** efectuada por la **DEMANDANTE**.

SEGUNDO: DECLARAR FUNDADA la segunda pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se ordena a **PROMOTORA** a realizar a favor de la **DEMANDANTE** el pago de la suma de USD 96,000.00 (Noventa y Seis Mil y 00/100 Dólares Americanos) por la contraprestación mensual por derecho de superficie, la misma que se adeudada hasta la fecha de resolución del **CONTRATO**.

TERCERO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE la tercera pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se ordena a **PROMOTORA** pagar a favor de la **DEMANDANTE** la suma de U\$ 10,400.00 (Diez Mil Cuatrocientos y 00/100 Dólares Americanos) por concepto de penalidades moratorias por el atraso en el que incurrió en los pagos de las retribuciones mensuales correspondientes a los meses de junio, julio, agosto y septiembre del 2020.

CUARTO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE la cuarta pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se ordena a **PROMOTORA** pagar a favor de la **DEMANDANTE** la suma de U\$ 299, 650.00 (Doscientos Noventa y Nueve Mil Seiscientos Cincuenta y 00/100 Dólares Americanos por concepto de penalidades moratorias por el atraso en el que viene incurriendo respecto de su obligación de devolución del **INMUEBLE**, monto que ha sido liquidado hasta la fecha de expedición del presente laudo.

QUINTO: CARECE DE SENTIDO pronunciarse sobre la quinta pretensión principal de la demanda.

SEXTA: DECLARAR FUNDADA la sexta pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se ordena a **PROMOTORA** a que realice la devolución del INMUEBLE a favor de la **DEMANDANTE**.

SÉPTIMO: DECLARAR FUNDADA la séptima pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, se declara que la **DEMANDANTE** adquirió la propiedad de las construcciones que **PROMOTORA** realizó sobre el INMUEBLE de manera gratuita y automática cuando se resolvió el CONTRATO.

OCTAVO: DECLARAR INFUNDADA la octava pretensión principal de la demanda y, en consecuencia, no corresponde ordenar a **PROMOTORA** pagar los intereses relacionados a la suma que ésta le adeuda por las retribuciones mensuales que no pagó.

NOVENO: Los siguientes costos deberán ser asumidos por cada una de las partes en proporciones iguales: (i) los honorarios del TRIBUNAL ARBITRAL y (ii) los gastos administrativos del Centro de Arbitraje. Con relación a los honorarios profesionales por asesoría legal, cada parte deberá asumir su propio costo.

Notifíquese a las partes.

EXP. N° 2890-262-20-PUCP

MAQUINARIAS JAAM vs CENFOTUR

LAUDO ARBITRAL

DEMANDANTE:	MAQUINARIAS JAAM S.A.C (en adelante, MAQUINARIAS)
DEMANDADO:	CENTRO DE FORMACIÓN EN TURISMO (en adelante, CENFOTUR)
TIPO DE ARBITRAJE:	Institucional y de Derecho
ÁRBITRO ÚNICO:	Sandro Piero Hernández Díez
SECRETARIO ARBITRAL:	Renzo Mauricio Hurtado Campos Secretario Arbitral del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de PUCP.

Decisión N° 17

En Lima, a los 24 días de octubre del año dos mil veintidós, el Árbitro Único, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas, escuchados los argumentos sometidos a su consideración y deliberando en torno a las pretensiones planteadas en la demanda, dicta el siguiente laudo para poner fin, por decisión de las partes, a la controversia planteada.

En consecuencia, LAUDA:

PRIMERO: Declarar FUNDADA la primera pretensión principal, por lo que corresponde dejar sin efecto la carta enviada notarialmente N° 015-2020-CENFOTUR-GG-OAF/UL de fecha 10.07.2020 y, dejar sin efecto la Resolución Jefatural N° 009-2020-CENFOTUR/OAF de fecha 08.07.2020 mediante la cual se resuelve el contrato N° 014-2018/CENFOTUR."

SEGUNDO: Declarar INFUNDADA la segunda pretensión principal, por lo tanto no corresponde otorgar a MAQUINARIAS una indemnización de daños y perjuicios.

CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA

Caso Arbitral N° 0186-2020-CCL

CONSORCIO HUAMBA
(Demandante)

vs.

MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
(Demandado)

LAUDO ARBITRAL

TRIBUNAL ARBITRAL

Henry Huanco Piscoche – Presidente
Lorena Suarez Alvarado – Árbitro
Juan Carlos Pinto Escobedo - Árbitro

LAUDO ARBITRAL DE DERECHO

En la ciudad de Lima, a los diecinueve días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el Tribunal Arbitral, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales en respeto riguroso del debido proceso y de la igualdad de las Partes, de conformidad con la ley y las normas establecidas por las Partes y, asimismo, habiendo escuchado los argumentos vertidos por ellas sobre las pretensiones planteadas en la demanda arbitral, y los puntos controvertidos fijados en este arbitraje, y habiendo finalmente realizado un minucioso análisis sobre todo lo debatido y los medios probatorios aportados, dicta el presente Laudo de Derecho:

XVI. DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL:

228. Por los fundamentos enunciados en la parte considerativa del presente Laudo, respecto a cada una de las materias sometidas a su conocimiento, el Tribunal Arbitral resuelve de manera final, definitiva e inapelable conforme a lo siguiente:

- 228.1. **DECLARAR FUNDADA LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, declarar la ineficacia del Oficio N° 369-2020-MTC/10.02 de fecha 11 de marzo de 2020, y se declara la aprobación del plazo por los 53 días solicitados.
- 228.2. **DECLARAR INFUNDADA LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, no corresponde declarar la ineficacia del Oficio 370-2020-MTC/10.02 de fecha 11 de marzo de 2020, y tampoco se declara la aprobación del plazo por los 112 días solicitados.
- 228.3. **DECLARAR INFUNDADA LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, no corresponde aprobar la Solicitud de Ampliación N° 03 por 96 días calendario, por la causal de atrasos y/o paralizaciones no atribuibles al CONSORCIO.
- 228.4. **DECLARAR INFUNDADA LA CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y en consecuencia, no corresponde declarar la ineficacia de la Resolución N° 295-2020-MTC/10, a través de la cual la ENTIDAD declaró improcedente la solicitud de ampliación de plazo N° 03.
- 228.5. **DECLARAR INFUNDADA LA QUINTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, no corresponde aprobar la solicitud de ampliación N° 04 por 11 días calendario, por la causal de atrasos y/o paralizaciones por causas no atribuibles al CONSORCIO.
- 228.6. **DECLARAR INFUNDADA LA SEXTA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, no corresponde declarar la ineficacia de la Resolución N° 294-2020-MTC/10, a través de la cual la ENTIDAD declaró improcedente la solicitud de ampliación de plazo N° 04.
- 228.7. **DECLARAR INFUNDADA LA SÉPTIMA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**, y, en consecuencia, no corresponde declarar que el CONSORCIO no ha incurrido en retraso injustificado durante el desarrollo de la prestación a su cargo.

228.8. DECLARAR INFUNDADA LA OCTAVA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA, por lo que no corresponde que la ENTIDAD devuelva monto dinerario alguno en favor del CONSORCIO.

228.9. DECLARAR IMPROCEDENTE LA NOVENA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA, y, en consecuencia, no corresponde declarar el reconocimiento y pago a favor del CONSORCIO de los mayores gastos generales variables y costos directos, incurridos durante los periodos correspondientes a la ampliación de plazo N° 01, 02, 03 y 04, ni de los intereses.

228.10. DECLARAR FUNDADA EN PARTE LA DÉCIMA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA, y, en consecuencia, ordenar que ambas partes asuman, en partes iguales, el íntegro de los costos arbitrales.

Considerando que el CONSORCIO asumió el íntegro de dichos costos, la ENTIDAD deberá reembolsar al CONSORCIO el 50% de los mismos, que asciende a S/26,723.20 (veintiséis mil setecientos veintitrés con 20/100 soles).

Asimismo, ordenar, que, respecto de los gastos correspondientes a honorarios profesionales de los abogados, así como a todo otro gasto en general, cada parte asuma los propios.

229. Encargar a secretaria arbitral que proceda a notificar a las partes del presente Laudo conforme a las disposiciones reglamentarias del CENTRO.

**CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA
CENTRO DE ARBITRAJE**

Caso Arbitral N° 338-2021-CCL

PHARMA HOSTING PERÚ S.A.C.

vs.

INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO

LAUDO DE DERECHO

Árbitro Único

Ricardo Gandolfo Cortés

Secretaria Arbitral

María Alejandra Gulman Navarrete

Lima, 12 de enero de 2022

Orden Procesal N° 7

En Lima, al 12 de enero del año dos mil veintidós, el Árbitro Único, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la ley y las normas establecidas por las partes, actuados los medios probatorios, escuchado los argumentos expuestos y analizado en torno a las pretensiones planteadas en la demanda formulada y su respectiva contestación, dicta el laudo siguiente:

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

1. Son partes del arbitraje:

DEMANDANTE	DEMANDADA
PHARMA HOSTING PERÚ S.A.C. Representante: Juan Carlos Espinoza Gómez. Abogado: José Alberto Danós Rochabrún.	INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO Procurador Público: Carlos Enrique Cosavalente Chamorro. Abogada: Melody Takayesu Tessey.

POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS, EL ÁRBITRO ÚNICO, LAUDA EN DERECHO:

X. DECISIÓN

PRIMERO: FUNDADA en parte la Primera Pretensión Principal de la demanda formulada por PHARMA HOSTING S.A.C. y, en consecuencia, corresponde dejar sin efecto la resolución del Contrato dispuesta por el INSTITUTO NACIONAL DEL NIÑO mediante la Carta Notarial N° 15-OL-013-UACBS-INSN-2021, e **INFUNDADA** en los demás extremos, disponiendo que la resolución del Contrato se mantenga por las consideraciones expuestas en el presente Laudo Arbitral.

SEGUNDO: INFUNDADA la Segunda Pretensión Principal de la demanda formula por PHARMA HOSTING S.A.C. conforme a las consideraciones expuestas en el presente Laudo Arbitral.

TERCERO: INFUNDADA la Tercera Pretensión Accesorio de la demanda formulada por PHARMA HOSTING S.A.C. y, en consecuencia, cada parte deberá asumir el 50% de los honorarios del Tribunal Arbitral y de la Secretaría Arbitral, así como los propios costos en los que haya incurrido por lo que se ordena al INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO restituya a PHARMA HOSTING S.A.C. la suma de S/ 6,104.82 (Seis mil ciento cuatro con 82/100 Soles) incluidos impuestos por conceptos de los honorarios del Árbitro Único y la suma de S/ 6,790.90 (Seis mil setecientos noventa con 90/100 Soles) incluidos impuestos por concepto de los gastos administrativos de la Secretaria Arbitral del Centro.

Caso Arbitral N° 338-2021-CCL
PHARMA HOSTING vs
INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO

Árbitro Único
Ricardo Gandolfo Cortés

Asimismo, se ordena que el INSTITUTO NACIONAL DE SALUD DEL NIÑO restituya a PHARMA HOSTING S.A.C. la suma de S/ 103.50 (Ciento tres con 50/100 Soles) respecto a los costos financieros de la Carta Fianza D194-00903058.