

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA,  
EXPEDIENTE N° 386-65-13, E- 2560, ARBITRAJE SEGUIDO POR  
ACEROS Y TECHOS SA. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL  
QUISPE-CUSI

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado que presenta:

Victor Steven Jaramillo Castillo

REVISOR :

Walter Humberto Vásquez Rebaza

Lima, 2024

**INFORME DE SIMILITUD**

Yo, **Walter Humberto Vásquez Rebaza** docente de la Facultad de **DERECHO** de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) de la tesis/el trabajo de investigación titulado:

**INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA N° 386-65-13, E- 2560, ARBITRAJE SEGUIDO POR ACEROS Y TECHOS SA. EN CONTRA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE-CUSI**


del/de la autor(a)/ de los(as) autores(as)

**Victor Steven Jaramillo Castillo**

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **30%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **05/07/2024**.
- He revisado con detalle dicho reporte y confirmo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio alguno.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

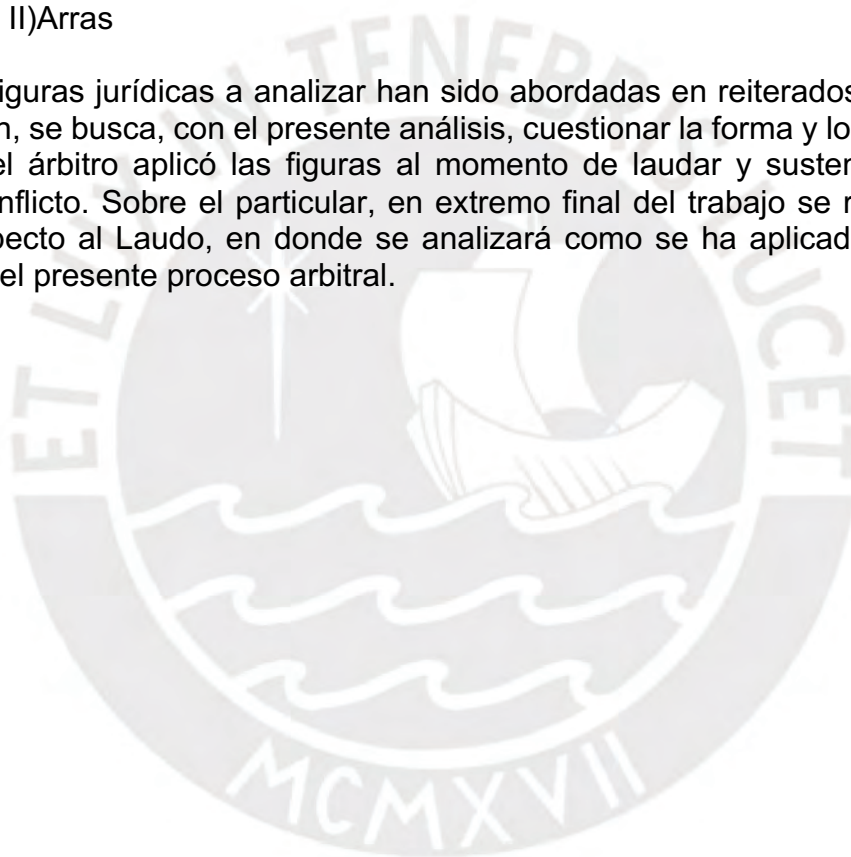
Lugar y fecha: **Lima, 24 de julio de 2024**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <b>Vásquez Rebaza Walter Humberto</b>	
DNI: 43097551	Firma 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0002-4605-2725">https://orcid.org/0000-0002-4605-2725</a>	

## **RESUMEN**

El presente informe tiene como objetivo exponer los hechos y problemas jurídicos surgidos en el arbitraje seguido bajo el Expediente N° 386-65-13, el cual fue administrado por el Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú y se sustentó en la disputa jurídica entre ACEROS Y TECHOS SA y la Sociedad Conyugal Quispe-Cusi (conformada por Emiliano Quispe Duran y Alejandrina Cusi de Quispe) acerca del Contrato de opción y los efectos de unas arras retractativas fijadas en el contrato suscrito entre las partes. Al respecto, se realizará un análisis de las figuras jurídicas que se identifican de los hechos del caso y las posiciones asumidas por las partes durante todo el proceso arbitral. Las figuras a analizar son: I) Contrato de opción, y II) Arras

Si bien las figuras jurídicas a analizar han sido abordadas en reiterados trabajos de investigación, se busca, con el presente análisis, cuestionar la forma y los criterios en los cuales el árbitro aplicó las figuras al momento de laudar y sustentar sobre el presente conflicto. Sobre el particular, en extremo final del trabajo se realizará una opinión respecto al Laudo, en donde se analizará como se ha aplicado las figuras jurídicas en el presente proceso arbitral.



## INDICE

I.- INTRODUCCIÓN .....	4
II.- ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL .....	5
III.- EL PROCESO ARBITRAL .....	8
IV.- ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE OPCIÓN.....	21
IV.1.- SOBRE EL CONTRATO DE OPCIÓN .....	21
IV.2.- SOBRE EL CONTRATO DE OPCIÓN Y EL COMPROMISO DE CONTRATAR .....	24
IV.3.- SOBRE QUÉ RELACIONES JURÍDICAS GENERA EL CONTRATO DE OPCIÓN .....	27
IV.4.- SOBRE QUÉ SUCEDE SI EL OPTANTE NO EJERCE LA OPCIÓN ... .....	28
IV.5.- SOBRE EL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN.,.....	29
IV.6.- SOBRE LAS CONDICIONES ESPECIALES PACTADAS EN EL CONTRATO.,.....	31
IV.7.- SOBRE LA EXIGIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE OPCIÓN .....	34
IV.8.- SOBRE EL METODO DE INTERPRETACIÓN UTILIZADO AL ANALIZAR LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE OPCIÓN .....	40
V.- ANÁLISIS JURÍDICO DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN EJERCIDO POR LAS PARTES .....	41
V.1.- SOBRE LA EXTENSIÓN DE LA VIGENCIA DEL CONTRATO DE OPCIÓN.....	41
V.2.- SOBRE LA RESOLUCIÓN EFECTUADA POR LA SOCIEDAD CONYUGAL .....	45
V.3.- ¿EXISTIÓ INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES? .....	46
V.4.- SOBRE EL MUTUO DISENSO DE LAS PARTES .....	47
VI.- ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS ARRAS PACTADAS EN EL CONTRATO .....	51
VI.1.- CONCEPTO Y TIPIFICACIÓN .....	51
VI.2.- ¿A QUIÉN LE CORRESPONDEN LAS ARRAS? .....	58



VI.3.- SOBRE EL <i>PACTA SUNT SERVANDA</i> .....	64
VII.- ANÁLISIS DEL LAUDO ARBITRAL .....	68
VII.1 SOBRE LA POSICIÓN DEL ÁRBITRO: PUNTOS EN CONCORDANCIA Y DISCORDIA AL MOMENTO DE RESOLVER .....	69
VII.2 SOBRE LA POSIBILIDAD DE SOLICITAR LA NULIDAD DEL LAUDO ARBITRAL .....	75
VII.3 ¿SE CUMPLEN LAS CONDICIONES DEL INCISO C) Y D) DEL ARTÍCULO 63 DE LA LEY DE ARBITRAJE?.....	80
VIII.- CONCLUSIONES .....	82
VIII.1 SOBRE EL CONTRATO DE OPCIÓN .....	82
VIII.2 SOBRE LAS CONDICIONES ESPECIALES DEL CONTRATO DE OPCIÓN.....	82
VIII.3 SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO .....	83
VIII.4.- SOBRE LAS ARRAS RETRACTATIVAS .....	83
VIII.5.- SOBRE EL LAUDO ARBITRAL .....	84
VIII.6.- SOBRE POSIBLE NULIDAD DEL LAUDO ARBITRAL.....	85
IX.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	87
X.- ANEXOS .....	88

## I. INTRODUCCIÓN

I.1 El presente informe se basa en el análisis del arbitraje seguido bajo el Expediente N° 386-65-13, interpuesto por ACEROS Y TECHOS S.A. en contra de la Sociedad Conyugal Quispe-Cusi, conformada por Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe.

I.2 Por su parte, la presente controversia se llevó a cabo en sede arbitral debido a una cláusula arbitral suscrita entre las partes dentro del contrato de opción.

I.3 Ciertamente, la disputa surge a raíz de la resolución de un Contrato de Opción celebrado entre ambas partes. En dicho contrato, se suscribieron unas arras retractativas que, por su naturaleza, servían como garantía para que el contrato lograra su finalidad: la compraventa definitiva de las acciones de un inmueble.

I.4 Sobre el particular, las partes resolvieron el contrato alegando que su contraparte incumplió las obligaciones asumidas en el contrato de opción, buscando con ello que los efectos de las arras retractativas sean activados a su favor.

I.5 Ante la falta de acuerdo, se iniciaron las acciones legales en sede arbitral, donde se nombró a un Árbitro único y las partes expusieron sus argumentos para imputar el incumplimiento a su contraparte y justificar su derecho de acreencia sobre las arras retractativas pactadas.

I.6 Finalmente, el Árbitro único, a través del Laudo, determinó que el referido contrato de opción fue resuelto mediante mutuo disenso. Siendo así, las obligaciones pactadas entre las partes se levantaron y, como consecuencia, solo convenía que las arras otorgadas en un principio sean devueltas a su concedente.

I.7 Sobre este punto, tenemos una posición a favor del Laudo arbitral, aunque cabe precisar que nuestro análisis, si bien llega a la misma conclusión, utiliza un camino distinto.

I.8 En relación con lo anterior, el presente análisis se centrará en el desarrollo y explicación de las figuras jurídicas relevantes, las cuales son: I) Contrato de opción, y II) Arras.

I.9 Ciertamente, el informe se dividirá en: i) introducción, ii) Los antecedentes del caso, iii) el proceso arbitral, vi) Los problemas jurídicos del presente proceso, v) Análisis sobre la disolución del contrato de opción, vi) Análisis de las Arras pactadas en el contrato de opción, vii) Análisis del Laudo, y viii) Conclusiones.

I.10 A continuación, se presenta el desarrollo del presente informe:

## **II. ANTECEDENTES DEL PROCESO ARBITRAL**

II.1 En el presente proceso arbitral concurren las siguientes partes:

- Demandante: ACEROS Y TECHOS S.A., identificada con RUC N° 20265733515, representada por Fabiola Solvejg Figueroa Pallete, en adelante ACETESA.
- Demandado: Sociedad Conyugal Quispe-Cusi, conformada por Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe, en adelante LA SOCIEDAD CONYUGAL.

Las mismas iniciaron el proceso por los hechos que detallaremos a continuación.

II.2 El 14 de noviembre de 2012, las partes celebran un contrato donde los esposos Quispe-Cusi otorgan a favor de ACETESA la opción exclusiva de compra sobre las acciones y derechos del inmueble constituido por la UC N°

19936, altura del Km. 37.20 de la Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N° 11937659 de los Registros Públicos. El plazo del presente contrato es de 90 días calendario, pudiendo prorrogarse 20 días más.

II.3 Sobre el particular, el contrato se suscribió el día 14 de noviembre de 2012; por tanto, el plazo para optar por la compra vencía el día 12 de febrero de 2013, y considerando la prórroga, el plazo se alargaba hasta el 04 de marzo de 2013.

II.4 Por su parte, ACETESA entregó a la SOCIEDAD CONYUGAL la suma de \$120 000.00 (ciento veinte mil dólares) por concepto de arras de retractación, monto que se imputaría como parte de pago de la venta que tenía un precio de \$2'028,186.00 (dos millones veintiocho mil con 186/100 dólares americanos).

II.5 Si los vendedores no cumplieran con sus obligaciones, entonces estos se comprometen a pagar el doble del valor de las arras de retractación.

II.6 En el contrato de opción de compra, se pactaron condiciones esenciales para el ejercicio de la opción. Ciertamente, la cláusula tercera establece las siguientes dos condiciones del vendedor:

A. Que las acciones y derechos del INMUEBLE se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su disposición.

B. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados.

II.7 Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENDEDORES señalados en la cláusula tercera no los eximirá de la obligación de transferir el INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso esta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo.

II.8 Posteriormente, el plazo para optar por la compra se venció sin que ACESETA manifieste su voluntad para la compra. La razón de dicho acto de omisión se sustenta, según ACETESA, en que la SOCIEDAD CONYUGAL no cumplió con sus obligaciones para dejar el inmueble en el estado necesario para que la opción de compra concurra.

II.9 Por su parte, mediante Carta notarial N° 940 de fecha 05 de marzo de 2013, ACETESA otorgó a la SOCIEDAD CONYUGAL 15 días para que cumplan con la cláusula tercera del contrato de opción.

II.10 En respuesta, con fecha el 06 de marzo de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL mediante Carta Notarial N° 939 procedió a comunicar que daba por resuelto el contrato de opción. Asimismo, otorga a ACETESA el plazo de 48 horas para suscribir el contrato definitivo.

II.11 No obstante, mediante Carta notarial N° 946 de fecha 08 de marzo de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL deja sin efecto la Carta Notarial N° 939 y otorga plazo adicional hasta el 25 de marzo.

II.12 Al respecto, mediante Carta notarial N° 2519-13 de fecha 22 de marzo de 2013, ACETESA manifestó su intención de compra; sin embargo, le otorgó el plazo de 10 días hábiles para que cumplan con las condiciones establecidas en el contrato.

II.13 En respuesta a las condiciones plasmadas en la comunicación previa, mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 09 de abril de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL resolvió el contrato.

II.14 Ante ello, mediante Carta notarial N° 3034-2013 de fecha 10 de abril de 2013, ACETESA manifestó que no se había cumplido con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble.

II.15 No obstante, la SOCIEDAD CONYUGAL no volvió a responder y, frente a ese silencio, ACETESA envió Carta notarial N° 3981-2013 de fecha 10 de mayo de 2013 a fin de resolver el contrato.

II.16 Finalmente, mediante Carta notarial N° 808-2013 de fecha 15 de mayo de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL señaló que sí habían cumplido con lo pactado en el contrato.

II.17 Ciertamente, existía un interés entre las partes en saber a quién correspondería acusar el incumplimiento del contrato con la finalidad de saber qué sucedería con las arras pactadas.

II.18 No obstante, como se aprecia de las comunicaciones, ambas partes acusaban a la otra de incumplir las obligaciones.

II.19 Ante tal escenario de controversia, donde no se ponían de acuerdo qué sucedería con las arras retractativas pactadas en el contrato, se iniciaría el presente proceso arbitral seguido por ACETESA en contra de la SOCIEDAD CONYUGAL.

### **III. EL PROCESO ARBITRAL**

III.1 ACETESA interpuso una demanda en sede arbitral amparado en la cláusula Novena del Contrato de Opción de compra de fecha 14 de noviembre de 2012.

III.2 En ese orden de ideas, la referida clausula dispuso lo siguiente:

*“Novena.- Domicilio y competencia*

*Las partes señalan como domicilio los indicados en la introducción del presente contrato, renunciando expresamente a la ley del domicilio, cualquier controversia y disputa que surja de este contrato o que tenga relación con el mismo, incluyendo las vinculadas a su*



*existencia, validez o terminación, serán finalmente resueltos mediante arbitraje de acuerdo a las reglas del arbitraje ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante, el CENTRO) conforme a las reglas de dicha entidad, las mismas que se consideran incorporadas al presente contrato, a las que las partes se someten expresamente. Para llevar a cabo el arbitraje, las partes se designan a un árbitro único y en caso de no existir acuerdo el árbitro único será designado por el "Centro". Dicho arbitraje se registrará para su instalación y posterior procedimiento por los reglamentos del CENTRO y en forma supletoria por el Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraje.*

*El laudo al que llegue el tribunal arbitral será aceptado y acatado en su plenitud por las partes."*

III.3 Siendo ello así, ACETESA presentó su demanda arbitral solicitando y fundamentando lo siguiente

III.4 Como pretensiones de la demanda arbitral:

**Pretensión principal:** Que se declare válida la resolución de Contrato de Opción de fecha 14 de noviembre de 2012 efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial N° 3981-13 de fecha 10 de mayo de 2013 por incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL. Conforme al artículo 1429° del Código Civil y, en consecuencia, que se deje sin efecto la resolución de contrato efectuada por la SOCIEDAD CONYUGAL mediante carta notarial N° 1028 de fecha 09 de abril de 2013.

**Pretensión subordinada a la primera pretensión principal:** En el caso de que no se declare la pretensión principal, solicita que se declare la resolución de contrato de opción de fecha 14 de noviembre de 2012, por incumplimiento imputable a la SOCIEDAD CONYUGAL, conforme al artículo 1428° del Código Civil

**Segunda pretensión principal:** "Que se declare que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda clausula adicional, del contrato de opción

celebrado el 14 de noviembre de 2012 es, independientemente de la denominación dada, un pacto de arras penales”

**Pretensión accesoria a la Primera pretensión principal, su pretensión subordinada y a la segunda pretensión principal:** Que el árbitro único ordene a la SOCIEDAD CONYUGAL el pago a favor nuestro de la suma de \$240,000.00 doscientos cuarenta mil dólares americanos por concepto de arras penales dobladas.

**Pretensión subordinada a la segunda pretensión principal y a la pretensión accesoria:** En el supuesto negado que el árbitro único considere que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 no constituye un pacto de arras penales, se ordene el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos interés, conforme se estipulo en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.

**Tercera pretensión principal:** Que se condene a la SOCIEDAD CONYUGAL al pago de los costos que el presente arbitraje nos irroque.

III.5 Como fundamentos de la demanda arbitral, la versión de los siguientes hechos:

- Mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2012 la SOCIEDAD CONYUGAL Quispe Cusi otorga a favor de ACETESA la opción exclusiva de compra venta de acciones y derechos de las cuales era titular el inmueble constituido por la UC N° 10036 a la altura del Km 37.20 de la Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita en la partida N° 11937659 de los Registros Públicos.
- Asimismo, señalan que como requisito sine qua non para la compra venta de los futuros vendedores entregarán el bien inmueble libre de cargas,

gravámenes o afectación y que las obligaciones sobre impuestos prediales y de otro tipo estarían canceladas.

- Por otro lado, el contrato tendría vigencia de 90 días contados desde la minuta; es decir, 14 de noviembre de 2012 y vencido dicho plazo se prorrogará 20 días más. En tal sentido, ACETESA entregó \$120,000.00 ciento veinte mil dólares americanos como concepto de arras de retractación monto que se imputará al costo total de venta \$2' 028,186.00. También, se acordó que, si por causa de los vendedores no se pudieran comprar dicha venta, entonces estos pagarían el doble del arras.
- También se acordó que, si la SOCIEDAD CONYUGAL no cumplía con su parte del contrato, entonces ACETESA debía enviar comunicación notarial con objetivo de resolver el contrato. De esta forma, la SOCIEDAD CONYUGAL debía devolver el doble del arras en un plazo de 48 horas.

III.6 Como medio probatorios de la demanda arbitral, los siguientes documentos:

- A. Contrato de opción exclusiva.
- B. Partida N° 11937659 de la propiedad que tiene titularidad la SOCIEDAD CONYUGAL Quispe Cusi respecto del 0.592502% de los derechos y acciones de la UC N° 19936 y el asiento D00031 de la misma partida.
- C. Copia de la constancia de posesión de la Asociación Sumac Pacha del año 2000 que garantiza que la propiedad se encontraba independizada.
- D. Copias de las cartas notariales.

III.7 Ante ello, la SOCIEDAD CONYUGAL ejerció su derecho de defensa a través de su contestación y se pronunció sobre cada una de las pretensiones del demandante.

**III.8 Sobre la primera pretensión principal**, señalan que el hecho de que el inmueble tuviese cargas no era impedimento para realizar la compra venta, ello toda vez que el contrato mencionaba en la cláusula tercera “Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por los futuros vendedores señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir el inmueble a la futura compradora en caso ésta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir contrato de transferencia definitivo.

III.9 En ese sentido, la obligación de la SOCIEDAD CONYUGAL respecto de tener el inmueble saneado y libre de cargas podía demostrarse al momento de firmar el contrato de transferencia definitivo; es decir, la obligación podía ser cumplida al momento de firmar el contrato.

III.10 Asimismo, señala que ACETESA mediante las cartas notariales no ejerció el derecho de opción de compra y por tanto este se extinguió.

III.11 Por lo tanto, sostienen que se debe diferenciar entre el término de eficacia y el término de cumplimiento. La primera es el surgimiento o extinción de una obligación o de un crédito. La segunda es el momento en el que debe ser cumplida la prestación relativa a una obligación ya surgida. De esta forma, el contrato tuvo eficacia hasta el 04 de marzo de 2013, por lo que todas las comunicaciones notariales posteriores carecen de eficacia y por tanto no producen ningún efecto. Como consecuencia el arras de 120,000.00 queda en su poder y, por tanto, las partes no tendrán derecho a reclamo.

**III.12 Sobre la pretensión subordinada a la primera pretensión principal**, sostienen que la obligación de acreditar que el bien inmueble no tenía cargas y gravámenes no era una obligación esencial, toda vez que podía incluso realizarse la compra venta y en ese mismo momento observar el inmueble saneado. Por lo tanto ,al no haber incumplido obligaciones esenciales no corresponde resolver el contrato.

**III.13 Sobre la segunda pretensión principal**, sostienen que la parte demandante no ha señalado nunca arras penal, sino solamente arras de retractación, toda vez que era una opción de compra y no una definitiva. Asimismo, sostiene que para los compradores no era una obligación el hecho mismo de comprar el inmueble, por lo que, al no haber obligación de compra, tampoco puede haber arras penal.

III.14 Asimismo, refuerzan el punto anterior sosteniendo que el arras penitencial o arras de retractación otorga la facultad de desistirse o separarse del contrato. En ese sentido, señalan que la parte demandante confunde el arras confirmatorio con el arras de retractación.

**III.15 Sobre la pretensión accesoria a la primera pretensión principal su pretensión subordinada y a la segunda pretensión principal**, dicha pretensión es infundada toda vez que no hubo incumplimientos de obligaciones esenciales de su parte y tampoco hubo el ejercicio el desistimiento o de retractación por lo que no tiene que devolver ni doblar el arras.

**III.16 Sobre la pretensión subordinada a la segunda pretensión principal y a la pretensión accesoria**, sostienen se evidencia que la parte demandada refiere que al no ser arras penales no corresponde que el árbitro les ordene pagar 240,000.00 dólares. Además, que el contrato se habría concluido el 04 de marzo de 2013 por lo que ya no cabe ejercer ningún derecho sobre el arras entregado.

**III.17 Sobre la tercera pretensión principal**, sostienen que la parte accionante asuma los costos y costas, toda vez que han accionado sabiendo que no tenían el derecho sustancial. Asimismo, esta parte habría formulado dos medidas cautelares sobre sus dos inmuebles, por lo que tendrían un perjuicio económico.

III.18 Como medios probatorios de la Contestación, la SOCIEDAD CONYUGAL ofrece los mismos medios probatorios de la demanda arbitral.



III.19 Posteriormente, se realizó la Audiencia de Pruebas el día 14 de febrero de 2014 y se otorgó a las partes el plazo de 5 días hábiles para presentar los alegatos finales, así como para presentar documentación adicional que se considere pertinente.

III.20 Siendo ello así, ACETESA presentó sus alegatos finales los mismos que se detalla a continuación:

- Dejan constancia de que la familia Quispe-Cusi es una familia de empresarios con apoyo por parte de sus hijas en la conducción administrativa y legal. Asimismo, tampoco es la primera vez que la familia ingresa al negocio de compra venta de inmuebles.

Para ello, adjuntan la consulta en SUNAT donde figura la venta de 6 inmuebles.

- Acreditan que las negociaciones se han dado en igualdad de condiciones y que incluso el inmueble se tasó en un valor adicional de \$44,091.00 dólares. Para ello intervino una de las hijas de la SOCIEDAD CONYUGAL, Mili Raquel Quise Cusi.
- Adicionalmente, sostienen que estuvieron asesorados legalmente por su hija abogada Susan Elizabeth Quispe Cusi. Asimismo, que no es cierto que la SOCIEDAD CONYUGAL no haya tenido que dejar previamente libre de cargas el inmueble, sino que para ese trabajo había otorgado poder al señor Rosendo Ávila Vargas, tal como obra en la Partida N° 12940422.
- De esta forma frente a la tercera cláusula no se podría haber ejercitado la compra si previamente no se había saneado el predio. Asimismo, de las comunicaciones literales tenidas entre ambas partes, precisan que la SOCIEDAD CONYUGAL nunca cuestionó su deber de levantar las cargas ni los gravámenes.



- Afirman que la SOCIEDAD CONYUGAL procedió con una indebida resolución de contrato cuando antes no habían cumplido con levantar las cargas ni gravámenes.
- Señalan que la cláusula tercera sí eran obligaciones esenciales puesto que si ACETESA hubiese comprado el inmueble con las cargas esto haría que ellos ingresen al proceso judicial anotado en dicha partida del inmueble materia de litis.
- Por ello, era una obligación esencial por parte de los futuros vendedores el sanear el predio antes de la firma del contrato.
- Finalmente solicitan el pago del arras penal y del monto total de \$240,000.00 doscientos cuarenta mil dólares americanos.

III.21 Por su parte, la SOCIEDAD CONYUGAL, presentó sus alegatos finales los mismos que se detalla a continuación:

- La SOCIEDAD CONYUGAL sostiene que ACETESA tenía la facultad de decidir o no sobre la compra, en tanto que no participaron de la misma el contrato quedó resuelto.
- Asimismo, señalan que el contrato fue redactado por ACETESA y que este tenía arras de retractación y no de confirmación. Por ello, destacan que acordaron que la independización la haría ACETESA y que luego se inscribirá en una partida sin la inscripción de demanda. Para estos trámites que la SOCIEDAD CONYUGAL le habría otorgado poder a uno de los empleados de ACETESA, el señor Rosendo Ávila Vargas.
- Por otro lado, señalan que ellos compraron el inmueble libre de cargas y que posteriormente los emplazaron e inscribieron las demandas. Asimismo, refieren que ACETESA tenía conocimiento de dichas cargas e incluso realizaron dos opciones de compras previas.

- Además, sostiene que no es posible sancionarlos, toda vez que ejercitar la compra por parte de ACETESA era potestativo y no obligatorio. Finalmente, recalcan que ambas partes intervinieron en la redacción de las cláusulas o la elaboración del contrato.

III.22 Sobre el particular, ACETESA ingresó un escrito donde absolvió lo planteado por la SOCIEDAD CONYUGAL en sus alegatos finales.

III.23 Ciertamente, en el escrito señalan lo siguiente:

- Que los puntos controvertidos giran en torno a si debe exigirse la obligación respecto del contrato de opción de compra venta y específicamente la cláusula tercera. Sin embargo, la SOCIEDAD CONYUGAL deja entrever que se estaría cuestionando la suscripción del contrato.

Por ello, el laudo debe referirse únicamente a los puntos controvertidos.

- Además, en dicho documento refieren que las comunicaciones vía correo electrónico no forman parte del universo contractual, máxime porque han sido redactadas por personal de la notaría y no de ACETESA.
- Asimismo, dejan entrever la relación amical o cercana entre la hija de la SOCIEDAD CONYUGAL y el personal de la notaría.
- Por otro lado, señalan que la hija de la SOCIEDAD CONYUGAL adjuntó una declaración jurada en la que señala que ella negoció las condiciones económicas y que carece de eficacia toda vez que fue elaborada posteriormente a la fecha de inicio del presente arbitraje
- Finalmente, la SOCIEDAD CONYUGAL adjunta dos contratos de compraventa previos para acreditar que ACETESA tenía conocimiento de las cargas y gravámenes y que pese a ello podía ejercitarse la compra. Sin

embargo, ACETESA sostiene que esto se encuentra fuera de discusión de los puntos controvertidos.

III.24 Ahora bien, la SOCIEDAD CONYUGAL presentó un escrito adicional al que se le denominó “Alegatos Complementarios”

III.25 En dicho escrito, sostienen lo siguiente:

- Nuevamente sostiene que la opción de compra era facultativa y no obligatoria por parte de ACETESA. Asimismo, que el contrato fue elaborado unilateralmente por ACETESA, por lo que es irrelevante si las hijas las asesoran legalmente.

Asimismo, sostienen que no tiene relevancia el giro al cual se hayan dedicado la SOCIEDAD CONYUGAL como la compra venta de inmuebles. Máxime cuando ellos ahora tienen deudas y las han fraccionado, por lo que no tendrían solvencia económica actualmente.

- Además, la compra de la propiedad materia de litis fue realizada en dos partes, esto para acreditar que no son prósperos empresarios como ACETESA pretende hacer creer.
- Describen el proceso de compra venta de sus dos propiedades y detallan que las han tenido durante 6 y 23 años por lo que no tienen intención de vender, de esta forma, acreditarán que no se encuentran en el rubro de la compra venta de inmuebles.

III.26 Asimismo, sostienen que no tienen propiedades en el Cuzco.

- Mencionan que se adquirió el inmueble sin las anotaciones de demanda puesto que la compra fue el 06 de diciembre de 2006 mientras que la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico data del 11 de diciembre de 2009. Además, detalla que ACETESA sabía de esta situación y que celebraron contratos de compra venta en la misma unidad catastral

- Señalan que les fue imposible levantar la anotación de demanda al momento de firmar el contrato y se reafirman en el hecho de que la compra era facultativa y no obligatoria. Por lo tanto, fue ACETESA quien no ejerció su derecho a la compra. Máxime cuando la anotación de demanda viene por parte de un tercero a las partes. Asimismo, argumenta que no pudieron levantar dichas medidas cautelares ni tampoco la misma ACETESA quien también lo intentó.
- Sostiene que ACETESA confunde los tipos de arras penales con retractación, toda vez que las arras penales solo se aplican al contrato de compra venta definitivo, el mismo que no habrían firmado ni redactado.
- Sostiene la imposibilidad de aplicar un doble arras por cuanto no se ha firmado un contrato definitivo de compra venta, más aún cuando esto no ha sido materia de la pretensión al momento de la interposición de la demanda.
- Sostienen que el contrato se extinguió el 04 de marzo de 2013 de acuerdo a la comunicación realizada de manera notarial.

III.27 Ante ello, ACETESA presento un escrito de oposición al escrito denominado “Alegatos Complementarios” presentados por la SOCIEDAD CONYUGAL.

III.28 En dicho escrito manifestaron lo siguiente:

- Sostienen que la documentación enviada por la parte de SOCIEDAD CONYUGAL con nombre “Alegatos complementario” es una reconvencción encubierta, toda vez que presentan nuevos argumentos y nueva documentación como medio probatorios.

- Asimismo, refieren que ya ha precluida la etapa probatoria el 24 de febrero de 2014. También, sostienen que es potestad del árbitro incluir o admitir nuevos medios probatorios, pero siempre bajo un principio de imparcialidad.
- También señalan que es una mala interpretación el hecho de creer que la cláusula tercera no era una cláusula esencial para la compra venta.
- Finalmente, señalan que los correos electrónicos no pueden probar la vinculación con ACETESA.
- Por otro lado, argumentan que era potestad de la SOCIEDAD CONYUGAL observar otras formas para participar en la compra venta como la tercería o alguna que no vincule a ACETESA con las anotaciones de demanda. Además, sostienen que sí es posible aplicar un doble arras, uno de retractación y uno penal para el caso en concreto.
- También refiere que, si bien al 04 de marzo de 2013 se habría concluido la etapa para sanear el predio de cargas y gravámenes, tampoco la SOCIEDAD CONYUGAL había cumplido con el pago de los arbitrios municipales.

III.29 Por su parte, la SOCIEDAD CONYUGAL ofreció un escrito de fecha 02 de abril de 2014 en el que señalan que niegan que ellos hayan enviado una reconvencción encubierta y que esta es una estrategia de ACETESA para evitar que se reciba la documentación como medio probatorio adicional, toda vez que no les convendría a dicha empresa.

III.30 Además que dicho documento fue presentado el 10 de marzo de 2014, fecha en la que todavía no habría culminado la etapa probatoria.

III.31 Asimismo, refieren que existe vinculación entre la notaría y ACETESA, toda vez que estas habrían actuado para realizar el contrato por su orden.



III.32 Por otro lado, sostiene que la tercería no es el medio idóneo para levantar una anotación de demanda, por lo que carece de sentido.

III.33 Ahora bien, con fecha 05 de mayo de 2014 el árbitro tiene por recibidos los alegatos y documentación de ambas partes. Asimismo, declaró FUNDADA la oposición de ACETESA.

III.34 La SOCIEDAD CONYUGAL mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2014 envía una reconsideración, en la cual señalan lo siguiente:

- Que al haberse declarado fundada la oposición a los medios probatorios ofrecidos por la misma SOCIEDAD CONYUGAL, el árbitro deberá tener en consideración que no existe agravio, puesto que los medios probatorios extemporáneos fueron ofrecidos porque tienen relación con la litis.

Además, que no había precluido la etapa probatoria y que el objeto del proceso es conocer la verdad.

III.35 Luego, ACETESA presenta la absolució al traslado de la reconsideración presentada el 21 de mayo de 2014.

III.36 En dicho escrito vuelven a mencionar que ya se había concluido la etapa probatoria mediante la resolución número 6 por lo que no se podría aceptar nuevos medios probatorios.

III.37 Finalmente, mediante Resolución N° 13 de con fecha 16 de junio de 2014 el árbitro declara **INFUNDADA** la reconsideración planteada por la SOCIEDAD CONYUGAL y deja el plazo de 30 días para laudar.

#### **IV. ANÁLISIS JURÍDICO DEL CONTRATO DE OPCIÓN**

##### **IV.1. Sobre el contrato de opción**



IV.1.1 Resulta imperativo examinar la figura legal conocida como Contrato de Opción, ya que constituye el tipo contractual central en el caso en cuestión.

IV.1.2 Dentro del marco legal peruano, el Contrato de Opción y el Contrato de Compromiso para Contratar son los dos únicos tipos de contratos preparatorios reconocidos. El artículo 1419 del Código Civil regula el Contrato de Opción de la siguiente manera:

*“Contrato de opción*

*Artículo 1419.- Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.”  
(énfasis añadido)*

IV.1.3 De acuerdo con la disposición previamente mencionada, el contrato de opción confiere al otorgante (también conocido como concedente u opcionista) el derecho exclusivo de que el optante pueda formalizar el contrato definitivo. Esto implica que el contrato definitivo se perfecciona en el momento en que el optante ejerce la opción, sin requerir ninguna manifestación adicional de voluntad por parte del otorgante.

IV.1.4 Esta operatividad se debe a que, al establecer el contrato de opción, el otorgante expresa de manera anticipada e irrevocable su intención de quedar sujeto al contrato definitivo. Por consiguiente, la sola declaración del optante de ejercer su opción tiene como efecto inmediato la constitución del contrato definitivo.

IV.1.5 Esta interpretación del contrato de opción es ampliamente aceptada tanto en la doctrina nacional como internacional. Por ejemplo, el profesor Massimo Bianca sostiene que "la opción es el contrato que otorga a una parte (optante) el derecho de constituir la relación contractual final mediante una declaración propia de voluntad". De manera similar, el profesor Eric Palacios expone que a través de un contrato de opción:

*“Se vincula a una parte (optada) a la conclusión de un contrato posterior (final) que se producirá cuando la otra (optante) emita su declaración ejerciendo el derecho a ella conferido en virtud del acuerdo contenido en la opción. (...) en el contrato de opción, (...) la parte optada, sometida a sujeción, no tendría que realizar otra declaración para la celebración del contrato definitivo; esta parte habría tenido la oportunidad de efectuar una valoración final de sus intereses, entendiéndose estar lista a asumir la autorregulación generada por la sola declaración del optante.”(énfasis añadido)*

IV.1.6 Este entendimiento también ha sido recogido en nuestra jurisprudencia nacional. En la Casación N°2627-2005-Lima, la Corte Suprema de Justicia de la República señaló que:

*“(E)l contrato de opción es un contrato preparatorio por el cual una de las partes, el optante, tiene la facultad de elegir entre la celebración o no del contrato definitivo en las condiciones prefijadas, y la otra, el opcionista, queda vinculada a su obligación de celebrar en un futuro dicho contrato, obligación de la cual solo podrá librarse en el supuesto que el titular de la opción renuncie a la misma o que transcurra el plazo pactado, o en su defecto el establecido por la ley, para el contrato de opción sin que este ejercite su opción.” (énfasis añadido)*

IV.1.7 En este contexto, para que el contrato definitivo se considere formalizado y produzca todos sus efectos jurídicos, es suficiente con que el optante ejerza la opción, siendo irrelevante si el otorgante aún mantiene o no su voluntad de suscribir el contrato definitivo.

IV.1.8 Este aspecto cobra especial relevancia en los contratos de opción cuyo objeto definitivo es un contrato de compraventa (comúnmente conocidos como "contratos de opción de compra"), especialmente cuando se trata de la compraventa de bienes inmuebles.

IV.1.9 Es bien sabido que el ordenamiento jurídico peruano adopta un sistema consensual para la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, según el

cual la transferencia de propiedad se efectúa en el momento de la celebración del contrato de compraventa. Esto se refleja claramente en el artículo 949 del Código Civil, que establece lo siguiente:

*“Transferencia de propiedad de bien inmueble*

*Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.” (énfasis añadido)*

IV.1.10 El profesor Hugo Forno<sup>1</sup> explica el contenido de esta disposición de la siguiente manera:

*“(…) una interpretación enfocada desde el punto de vista histórico nos confirma que en el Código Civil peruano de 1984 el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles es consensual y que por lógica consecuencia, en este ámbito el contrato produce -también- efectos reales.*

*(…)*

*En nuestro caso, la ley establece que la adquisición del derecho de propiedad de un inmueble determinado no requiere de la conducta del deudor –como se necesita en cambio para la transmisión del derecho de propiedad de una cosa mueble– por lo que no cabe duda que esta transmisión deriva directamente del contrato sin que sea necesario el expediente de crear una obligación. (…)* La conclusión es pues, que EL CONTRATO PRODUCE DIRECTAMENTE LA ATRIBUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD”. (énfasis añadido)

IV.1.11 Esta posición ha sido ratificada en el VII Pleno Casatorio Civil, en el cual la Corte Suprema de Justicia de la República ha señalado enfáticamente que la transferencia de propiedad de un bien inmueble se verifica al momento de la celebración del contrato de compraventa, a saber:

---

<sup>1</sup> Forno, Hugo. El contrato con efectos reales. IUS ET VERITAS, 1993, volumen 4, número, pág. 83-86.

*“DE ACUERDO A ESTA NORMA [EL ARTÍCULO 949 DEL CÓDIGO CIVIL], RESPECTO A LA PROPIEDAD EN NUESTRO SISTEMA JURÍDICO SE PUEDE AFIRMAR QUE ESTA SE ADQUIERE POR EL SOLO CONSENTIMIENTO DE LAS PARTES CONTRATANTES (ADQUIRENTE Y TRANSFERENTE), Y NO NECESARIAMENTE SE EXIGE LA ENTREGA DE POSESIÓN DEL BIEN, MENOS AÚN SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO”. (énfasis añadido)*

IV.1.12 Por ello, según el marco jurídico peruano, el comprador adquiere la propiedad del bien inmueble en el momento en que se celebra el contrato de compraventa.

IV.1.13 En consecuencia, en los contratos de opción de compra de bienes inmuebles, cuando el optante-comprador ejerce su opción, se perfecciona el contrato de compraventa y, como resultado directo e inmediato, la propiedad del inmueble se transfiere al optante-comprador.

IV.1.14 En otras palabras, cuando el optante-comprador ejerce su opción de compra, se convierte automáticamente en propietario del inmueble.

IV.1.15 Ahora bien, es importante señalar que en el presente caso no existe controversia sobre la naturaleza del contrato celebrado como un Contrato de Opción.

IV.1.16 Sin embargo, considero fundamental aclarar el funcionamiento de esta figura en el ordenamiento jurídico peruano, ya que proporcionará una base sólida para el análisis de los puntos subsiguientes, donde sí existe una clara controversia.

## **IV.2. Sobre el contrato de opción y el compromiso de contratar**

IV.2.1 Con base en lo expuesto anteriormente, el contrato de opción confiere al titular el derecho, pero no la obligación, de adquirir o enajenar un activo a un precio acordado durante un período determinado. Por lo tanto, cuando las

partes se encuentran en etapas de negociación y desean asegurar la posibilidad de llevar a cabo la transacción en el futuro, pero aún no están seguras de su decisión final, optan por establecer un contrato de opción en lugar de comprometerse directamente a celebrar el contrato definitivo.

IV.2.2 Esta característica fundamental sería el motivo por el cual ambas partes involucradas deciden elegir esta figura en lugar del compromiso de contratar. Para una mejor comprensión de lo mencionado, se procederá, en primer lugar, a ofrecer una breve explicación sobre el compromiso de contratar en nuestro ordenamiento jurídico nacional, de modo que ambas figuras puedan ser distinguidas para los propósitos del presente informe.

IV.2.3 En el contexto del derecho peruano, es importante destacar que el compromiso de contratar no es una figura reconocida en todos los sistemas jurídicos, pero en el derecho peruano cuenta con una regulación específica que le otorga validez y eficacia jurídica. Por lo tanto, las partes pueden emplear esta figura para formalizar su intención de celebrar un contrato en el futuro, proporcionándoles así seguridad y certeza jurídica en sus relaciones comerciales y contractuales.

IV.2.4 De este modo, el compromiso de contratar se presenta como un acuerdo preliminar que anticipa la formalización de un contrato definitivo entre las partes en el futuro. Esta figura jurídica está regulada por el Código Civil peruano, específicamente en el artículo 1414:

“Artículo 1414.- Compromiso de contratar

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo”.

IV.2.5 Conforme a esta disposición, el compromiso de contratar es un acuerdo en el que una o ambas partes se comprometen a formalizar un contrato definitivo en el futuro. Es esencial comprender que este compromiso no constituye en sí mismo un contrato definitivo, sino que es un pacto que expresa la intención de las partes de celebrar un contrato final en un momento posterior.



IV.2.6 En este compromiso, las partes acuerdan las condiciones esenciales del contrato futuro, tales como el objeto, el precio, los plazos y otras condiciones relevantes. Estas condiciones deben ser claras y precisas para evitar conflictos o malentendidos futuros. Es frecuente incluir una cláusula de penalización por incumplimiento, que suele implicar el pago de una suma de dinero si alguna de las partes no cumple con su obligación de celebrar el contrato definitivo dentro del plazo establecido.

IV.2.7 Considerando lo expuesto, en el ámbito del derecho inmobiliario peruano, tanto el compromiso de contratar como el contrato de opción son figuras jurídicas que anticipan la posibilidad de celebrar contratos definitivos en el futuro, aunque presentan diferencias significativas en su estructura y propósito. Sin embargo, el contrato de opción resulta particularmente útil en el mercado inmobiliario debido a la necesidad de evaluar la viabilidad de la compra o venta de un inmueble sin el riesgo inmediato de perder la oportunidad.

IV.2.8 Esta utilidad se evidencia mediante comparaciones pertinentes entre ambas figuras. En cuanto a la obligatoriedad, el contrato de opción otorga al optante el derecho exclusivo de decidir si desea formalizar el contrato definitivo, sin la obligación de hacerlo. Esta flexibilidad es ideal para compradores que requieren tiempo para evaluar la viabilidad de la inversión sin el riesgo de perder la oportunidad de compra.

IV.2.9 Por otro lado, en el compromiso de contratar, ambas partes (o una en el caso de un compromiso unilateral) están legalmente obligadas a formalizar el contrato definitivo en el futuro. Aunque esta obligación mutua puede brindar una sensación de seguridad jurídica, no permite abordar los riesgos de viabilidad que puedan surgir en la ejecución de lo pactado. En este sentido, el contrato de opción facilita la satisfacción de condiciones acordadas antes de la obligación de contratar.



IV.2.10 En lo que respecta a los riesgos financieros, el contrato de opción representa un menor riesgo financiero para el optante, aunque puede ser menos seguro para el concedente, mientras que el compromiso de contratar implica un mayor riesgo financiero en caso de incumplimiento debido a las penalizaciones. En otras palabras, en el contrato de opción, el optante puede decidir no ejercer la opción sin incurrir en penalidades significativas, más allá de la pérdida de la garantía pagada, lo que minimiza su riesgo financiero y le permite evaluar la viabilidad de la inversión sin un compromiso firme y costoso.

IV.2.11 Por el contrario, en el compromiso de contratar, las partes están obligadas a celebrar el contrato definitivo según los términos acordados previamente, y si una de las partes incumple esta obligación, puede enfrentarse a penalidades económicas establecidas en el compromiso de contratar.

### **IV.3. Sobre qué relaciones jurídica genera el contrato de opción**

IV.3.1 Antes de adentrarnos en la delimitación de las obligaciones específicas en el contrato sujeto a controversia, es relevante resaltar las relaciones jurídicas que emergen a partir de dicho contrato de opción. En este sentido, como se explicará a continuación, el contrato en cuestión se centra en el derecho potestativo que encarna la opción establecida en el acuerdo llevado a cabo.

IV.3.2 En este contexto, los derechos potestativos se definen como situaciones de ventaja para el titular, sustentadas en intereses tanto patrimoniales como no patrimoniales. Estos derechos permiten al titular, a través de un acto unilateral, obtener un resultado favorable que afecta la esfera jurídica de otro individuo, quien no puede objetar dicho acto. Este último se encuentra, por ende, en una posición de desventaja, conocida como estado de sujeción, donde no se le impone ningún deber, pero está obligado a aceptar la alteración en su situación jurídica si el titular decide ejercer su derecho.

IV.3.3 La característica esencial de los derechos potestativos radica en que no requieren una obligación recíproca por parte de otro individuo, desafiando así

la concepción tradicional de que cada derecho conlleva una obligación correspondiente. Además, la titularidad y el ejercicio de un derecho potestativo no son meramente expresiones de la capacidad de obrar del sujeto. Por el contrario, estos derechos permiten al titular satisfacer sus intereses de forma autónoma y sin requerir cooperación por parte de otros.

IV.3.4 En el marco de un contrato de opción, la propia opción se considera un derecho potestativo. Esto otorga al titular un beneficio particular que, a diferencia de una obligación, le permite ejercer su derecho en el momento que estime conveniente, sin que la contraparte pueda oponerse a su decisión. Este mecanismo proporciona una ventaja significativa al titular, permitiéndole actuar según su conveniencia sin restricciones impuestas por la otra parte.

#### **IV.4. Sobre qué sucede si el optante no ejerce la opción**

IV.4.1 Si es que el plazo pactado entre las partes llega sin que la opción pactada en el contrato se ejerza, debido a la naturaleza perentoria del plazo, el derecho a optar por el mismo se perdería. A pesar de lo referido, nuestro Código vigente permite evidenciar un supuesto en los cual se puede llevar a cabo soluciones alternativas, siendo ello mediante el siguiente artículo:

“Artículo 1562.- Improcedencia de la acción resolutoria

Las partes pueden convenir que el vendedor pierde el derecho a optar por la resolución del contrato si el comprador hubiese pagado determinada parte del precio, en cuyo caso el vendedor sólo podrá optar por exigir el pago del saldo”.

IV.4.2 Conforme al artículo mencionado, se evidencia que la SOCIEDAD CONYUGAL objeto de la presente disputa podría enfrentar la improcedencia de sus intentos de resolver el contrato una vez vencido el plazo acordado por ambas partes. Esto se debe a que los ciento veinte mil dólares recibidos también se considerarían como parte del pago final, según lo estipulado en el contrato de opción correspondiente. Por tanto, ACETESA podría utilizar dicho

artículo en su defensa para refutar la resolución del contrato solicitada por la SOCIEDAD CONYUGAL.

IV.4.3 No obstante, es crucial considerar el siguiente aspecto: ambas partes acordaron en el mismo contrato de opción que el ejercicio de la opción no estaría condicionado a ningún factor más allá del plazo establecido en dicho contrato. En este sentido, ACETESA, al prever los posibles riesgos inherentes a las relaciones jurídicas derivadas de un contrato de opción, decidió no negociar con la SOCIEDAD CONYUGAL la posibilidad de que los vendedores no pudieran rescindir el contrato basándose en los ciento veinte mil dólares ya pagados.

IV.4.4 Al seguir esta línea de pensamiento, se observa que, al leer detenidamente el contrato, tanto ACETESA como la SOCIEDAD CONYUGAL acordaron que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por los futuros vendedores, señalados en la cláusula correspondiente, no los eximiría de la obligación de transferir el inmueble a la futura compradora en caso de que esta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato definitivo de transferencia.

IV.4.5 En resumen, considerando el carácter opcional del artículo 1562, el hecho de incluir la opción de compra del inmueble a pesar del incumplimiento de las condiciones pactadas bajo la responsabilidad de los vendedores, resulta en que ninguna de las partes quiso incorporar el contenido de dicho artículo en el contrato de opción objeto de la disputa. Por ende, al no ejercer la opción una vez vencido el plazo acordado, se entendería que ACETESA optó por no ejercer el derecho adquirido mediante el pago previo de ciento veinte mil dólares.

#### **IV.5. Sobre el inmueble materia del contrato de opción**

IV.5.1 Con la finalidad de analizar el contrato de opción del presente caso, es preciso mencionar, de manera previa, el estado registral del inmueble objeto materia del contrato de opción suscrito por las partes.

IV.5.2 Ciertamente, como hemos mencionado anteriormente, el contrato de opción buscaba la transferencia de las acciones y derechos correspondientes a la SOCIEDAD CONYUGAL sobre el inmueble inscrito en la partida N° 11937659.

IV.5.3 Sobre el particular, es preciso mencionar que con fecha 14 de septiembre de 2007 se inscribió en el Asiento C00053 de la referida partida, la adjudicación de acciones y derechos de la SOCIEDAD CONYUGAL sobre el inmueble, la misma que ascendía al porcentaje total de 0.592502%.

El referido porcentaje sobre el inmueble, es el bien materia objeto de futura transferencia del contrato de opción celebrado entre las partes.

IV.5.4 Ahora bien, la partida N° 11937659 fue afectada por una anotación de demanda la misma que fue inscrita con fecha 15 de febrero de 2010 en el asiento D0008.

La referida inscripción, fue realizada a consecuencia de una medida cautelar de anotación de demanda ordenada por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, a razón del proceso seguido por Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur SA contra la Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Sunarp, sobre Nulidad de Acto Jurídico.

IV.5.5 En ese sentido, desde dicha fecha la partida ya contenía dentro de su historial, la medida cautelar que fue motivo de conflicto en el presente proceso.

IV.5.6 Por su parte, como hemos mencionado anteriormente, el 14 de noviembre de 2012, las partes celebran el Contrato de Opción que es materia del presente análisis.

IV.5.7 Al respecto, ambas partes tuvieron a bien, inscribir el contrato de opción celebrado entre ellas, siendo así, que con fecha 06 de diciembre de 2012,

quedó inscrito en el asiento D0031 de la partida N° 11937659, la opción de compra entre las partes.

IV.5.8 Como se puede observar, dicha inscripción se realizó se manera posterior a la inscripción de la anotación de demanda.

IV.5.9 Por otro lado, tal como se observa de una lectura del contrato de opción, en la Tercera Clausula Adicional las partes acordaron los linderos correspondientes a una futura independización de las acciones y derechos correspondientes a la SOCIEDAD CONYUGAL.

IV.5.10 Como es evidente, incluso a ese punto contractual, las partes ya iban acordando sobre la independización del porcentaje que le correspondía a la SOCIEDAD CONYUGAL sobre el inmueble inscrito en partida N° 11937659.

IV.5.11 Sobre el particular, la referida independización se llegó a realizar e inscribir, ciertamente, en la partida N° 13008448, se inscribió la independización de las acciones y derechos de la SOCIEDAD CONYUGAL sobre la partida N° 11937659.

IV.5.12 Al respecto, con la independización, se trasladó la carga de la anotación de demanda de nulidad de acto jurídico inscrita en el asiento D0008 de la partida N° 11937659 al asiento D00001 de la partida N° 13008448, toda vez que la orden judicial alcanzaba a las transferencias que se habían realizado, incluyendo la transferencia de acciones y derechos en favor de la SOCIEDAD CONYUGAL.

#### **IV.6 Sobre las condiciones especiales pactadas en el contrato**

IV.6.1 Teniendo en cuenta todo lo anteriormente señalado, en este extremo del análisis buscaremos abarcar la discusión surgida entre las partes acerca de las condiciones especiales pactadas en el contrato.



IV.6.2 Ciertamente, como hemos observado en el contrato, las partes pactaron condiciones esenciales para el ejercicio de la opción. Ciertamente, la cláusula tercera establece lo siguiente:

***“TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCION***

*Las partes de común acuerdo convienen que, dentro del plazo inicial pactado para la presente opción, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos:*

- 1. Las acciones y derechos del EL INMUEBLE se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su disposición.*
- 2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados.*

*Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENDEDORES señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso esta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo.”*

IV.6.3 Como se desprende de la redacción de la cláusula mencionada, las partes acordaron que estas condiciones eran "esenciales para el ejercicio de la opción", otorgando así gran importancia al cumplimiento de dicho pacto.

IV.6.4 Ahora bien, cuando la controversia se volvió inminente, ambas partes interpretaron de manera diferente el cumplimiento de la mencionada cláusula.

IV.6.5 Por un lado, ACETESA consideraba que estas condiciones tenían una naturaleza obligacional, por tal motivo, debían cumplirse para poder ejercer la



opción de compra. Asimismo, sostenían que dichas obligaciones eran fundamentales para la celebración del contrato.

IV.6.6 Por su parte, la SOCIEDAD CONYUGAL argumentaba que las mencionadas condiciones no eran esenciales, ya que ACETESA podía celebrar el contrato de opción sin necesidad de cumplir con las condiciones previamente descritas.

IV.6.7 Al respecto, cabe señalar que, como mencionamos en el apartado anterior, el contrato de opción de compra no contiene en sí mismo obligaciones, ya que una parte tiene el derecho potestativo de ejercer la compra mientras que la otra parte está comprometida a celebrar el contrato definitivo, siendo la voluntad de esta última irrelevante para la celebración del contrato.

IV.6.8 Si bien considero que está dentro de la esfera jurídica de las partes pactar las obligaciones que consideren pertinentes, siempre se debe procurar que las mismas que no contravengan las normas vigentes ni las buenas costumbres.

IV.6.9 Ciertamente, el derecho a la libertad de contratar es un derecho reconocido por nuestra Constitución Política del Perú, como se observa a continuación:

***“Artículo 62.- Libertad de Contratar***

*La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo de contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual solo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley. ”*

IV.6.10 Como se lee del citado, el derecho a la libertad contiene una serie de derechos para garantizar el goce de las personas al momento de llegar a acuerdos legales. No obstante, los acuerdos plasmados no deben contravenir nuestro ordenamiento jurídico.

IV.6.11 En el presente caso, las condiciones pactadas en la Clausula Tercera del Contrato de opción, no configuran bajo ningún motivo una obligación. Al respecto, considerar que dichas condiciones son obligaciones, contravendría la figura jurídica del contrato de opción, toda vez que, dentro de dicha figura, las obligaciones no existen.

IV.6.13 Considerando lo mencionado, las referidas condiciones pueden no ser cumplidas tal como fueron pactadas, siendo responsabilidad de la partes las asumir el riesgo de haber pactado dichas condiciones sin tener en cuenta que en ningún momento se podrían reclamar como obligaciones contractuales

IV.6.14 En virtud de lo anterior, se puede concluir que los acuerdos adoptados en la Cláusula Tercera del contrato tenían plena validez, solamente, en el sentido que eran condiciones para ejercer la opción, mas no para generar relaciones obligaciones, toda vez que se podría desnaturalizar la figura jurídica del contrato de opción.

IV.6.15 Por lo tanto, la SOCIEDAD CONYUGAL se comprometió de buena fe cumplir con las condiciones pactadas en favor de ACETESA, no obstante, dichas condiciones no tienen como punto de partida generar una relación obligacional.

#### **IV.7. Sobre la exigibilidad de cumplimiento de las condiciones de la Cláusula Tercera del Contrato de Opción**

IV.7.1 Es importante cuestionarnos si las condiciones plasmadas en la Clausula Tercera del contrato eran completamente exigibles de cumplimiento a la SOCIEDAD CONYUGAL.

IV.7.2 Si bien nos encontramos tentados a sostener que, si era completamente exigible el cumplimiento de dichas condiciones, debemos tener en cuenta los hechos del presente caso.

IV.7.3 En referencia al cumplimiento de las condiciones, la SOCIEDAD CONYUGAL manifestó que ellos cumplieron con las condiciones pactadas. Ciertamente, en su Carta Notarial del 15 de mayo menciona lo siguiente:

*“Dichas obligaciones a nuestro cargo han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos, por lo que nos resulta por demás sorprendente que en su último escrito nos otorguen un plazo extraordinario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas, cuando estas ya fueron debidamente ejecutadas(...)”*

IV.7.4 No obstante, al momento del vencimiento del plazo para ejercer la opción, existía una afectación en la partida del inmueble. En la partida del inmueble figuraba la inscripción de una anotación de demanda presentada por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, la Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), sobre nulidad de acto jurídico, con título presentado el 11 de diciembre de 2009.

IV.7.5 Esta inscripción contradecía lo argumentado por la SOCIEDAD CONYUGAL, ya que implicaba una limitación para que ACETESA pudiera ejercer la opción, dado que lo pactado exigía que el inmueble estuviera libre de cualquier carga o gravamen.

IV.7.6 En este contexto, es fundamental preguntarnos si este hecho constituyó un incumplimiento por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL respecto a lo pactado en la Cláusula Tercera del Contrato de Opción.

IV.7.7 Para evaluar esto, es necesario entender el funcionamiento de una medida cautelar de anotación de demanda.

IV.7.8 La anotación de demanda es una medida cautelar distinta del embargo o secuestro, cuyo principal objetivo es la publicidad, es decir, informar a un amplio público sobre la existencia de un proceso judicial en curso que cuestiona la situación jurídica de un bien o derecho registrado.

IV.7.9 En este sentido, según Alsina, el tercero que desee adquirir o a quien se le constituya un derecho real no puede alegar desconocimiento; si adquiere a pesar de la publicidad, debe aceptar los efectos de la sentencia (Alsina 1941-1943: 327).

IV.7.10 El ordenamiento peruano recoge esta disposición en el artículo 673 del Capítulo II sobre "Medidas cautelares específicas" del Código Procesal Civil, que regula lo siguiente:

*“Artículo 673.- Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.*

IV.7.11 En base a ello, Monroy Gálvez<sup>2</sup> señala que en la anotación de demanda se concede en aquellos procesos en los que sus consecuencias afecten un bien inscrito (1987:56). Considerando ello, lo importante es el efecto que producirá la sentencia en el Registro, si es que llega a ser amparada (2019:32).

---

<sup>2</sup> Monroy Gálvez, Juan (1987). Temas de proceso civil. Lima: Studium.

IV.7.12 Como hemos observado, la anotación de demanda tiene como objetivo obtener publicidad mediante la inscripción en la partida registral del inmueble en litigio.

IV.7.13 Es importante destacar que la anotación de demanda presupone, por un lado, la existencia de un proceso judicial que busca la publicidad a través de la inscripción y, por otro, el interés de proteger el inmueble en litigio para la ejecución de la sentencia.

IV.7.14 Por esta razón, para lograr dicha anotación es necesario que exista un proceso judicial en el que el inmueble sea objeto de litigio y que se justifique la necesidad de asegurar el bien inmueble mediante su inscripción en la partida registral.

IV.7.15 Para obtener la anotación de demanda, es necesario cumplir con los elementos de las medidas cautelares, que son: la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora, la razonabilidad de la medida y la contra cautela.

IV.7.16 Ciertamente, el artículo 611 del Código Procesal Civil establece lo siguiente:

**“Artículo 611.- Contenido de la decisión cautelar**

El juez, atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por el demandante, aprecie:

1. La verosimilitud del derecho invocado.
2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable.
3. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión.

La medida dictada sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso.

La resolución precisa la forma, naturaleza y alcances de la contra cautela.

La decisión que ampara o rechaza la medida cautelar es debidamente motivada, bajo sanción de nulidad.”

IV.7.17 Como se puede apreciar, la anotación de demanda es ordenada por un juez con el fin de proteger la futura ejecución de una sentencia en un proceso judicial.

IV.7.18 En este contexto, es necesario mencionar que la inscripción de la anotación de demanda no está dentro de la potestad de la SOCIEDAD CONYUGAL, ya que no son los solicitantes de la medida cautelar ni los jueces que la ordenan.

IV.7.19 Como hemos observado, la SOCIEDAD CONYUGAL no tiene la facultad ni el derecho de alterar la situación jurídica de la medida cautelar, dado que esta ha sido ordenada por un juez.

IV.7.20 Además, la orden de anotación de demanda se basa en la justificación de los elementos de las medidas cautelares, por lo que la anotación de demanda tiene una justificación válida para estar inscrita en la partida del bien inmueble.

IV.7.21 Por lo tanto, la SOCIEDAD CONYUGAL no tiene en ningún momento el poder, la influencia, la potestad o el derecho de solicitar el levantamiento de la anotación de demanda.

IV.7.22 Es cierto que la SOCIEDAD CONYUGAL, como parte afectada, podría solicitar el levantamiento de la anotación de demanda. No obstante, esto solo sería posible si desaparecen los elementos que justificaron la inscripción de la anotación de demanda.

IV.7.23 En consecuencia, queda claro que el levantamiento de la anotación de demanda nunca estuvo en la esfera jurídica de la SOCIEDAD CONYUGAL, por lo que no se puede imputarles incumplimiento por este motivo.



IV.7.24 Lo referido hasta el momento se refuerza mediante la delimitación de cuál es la finalidad de una anotación de demanda:

“La idea de esta publicidad que genera la anotación de demanda es quebrar cualquier posibilidad de alegación de buena fe de todo aquel que se vincule con el bien o derecho a través del Registro. Además, si se vincula con el bien o derecho en el Registro después de anotada la demanda, quedará sujeto al resultado final del proceso, lo afectará la cosa juzgada, aunque no haya sido parte del proceso” (Hurtado, 2019, p. 47).

IV.7.25 Con base en lo expuesto, más allá de las condiciones convenidas en el contrato de opción por ambas partes, es ACETESA quien asume la responsabilidad de comprender las implicaciones de comprometerse con un bien inmueble que está sujeto a una anotación de demanda. En este sentido, ACETESA no podría argumentar que actuó de buena fe al celebrar el contrato de opción, ya que se le podría atribuir el conocimiento sobre la existencia de la anotación de demanda relacionada con la propiedad en disputa.

IV.7.26 Por otro lado, para determinar si el levantamiento de dicha medida cautelar estaba fuera del ámbito de competencia de la SOCIEDAD CONYUGAL, es necesario considerar el artículo 673 de nuestro Código Procesal Civil vigente:

“Artículo 673.- Anotación de demanda en los Registros Públicos  
Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia integral de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar.

El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente.

La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida”.

IV.7.27 Siguiendo el primer párrafo y considerando la naturaleza esencialmente publicitaria de la anotación de demanda, se puede deducir que los involucrados en esta medida son aquellos que participan en el proceso judicial en el que un juez determina su necesidad para propósitos publicitarios. En virtud de esto, el levantamiento de la anotación, siguiendo también las directrices establecidas en la Directiva N° DI-03-SNRDTR, no estaría dentro de la esfera jurídica de la SOCIEDAD CONYUGAL, la cual no forma parte del proceso en el que se emitió dicha anotación de demanda.

IV.7.28 Asimismo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo mencionado, la anotación no impedía que ACETESA ejerciera la opción acordada en el contrato con la SOCIEDAD CONYUGAL. En otras palabras, aunque se le puedan atribuir las consecuencias de dicha anotación (por ejemplo, la posible nulidad del acto jurídico), esto no le impedía acordar un contrato de opción que incluyera una condición de cumplimiento no obligatorio, como la liberación del inmueble de cargas, gravámenes o afectaciones que limitaran su disposición, así como el pago de impuestos y tributos correspondientes.

IV.7.29 En resumen, el hecho de que se haya pactado una condición de cumplimiento no obligatorio respecto a acciones que la SOCIEDAD CONYUGAL no estaba autorizada a realizar (como el levantamiento de una anotación de demanda en un proceso en el que no participaba) conlleva a que dicha condición no pueda ser imputada a ACETESA en caso de incumplimiento de los saneamientos acordados.

#### **IV.8. Sobre el método de interpretación utilizado al analizar la Cláusula Tercera del Contrato de Opción**

IV.8.1 En cuanto a la interpretación literal, esta disposición contractual estipula la responsabilidad del vendedor de garantizar que no existan gravámenes, cargas o afectaciones legales que puedan limitar la disposición del inmueble. En otras palabras, el vendedor debe asegurarse de que no haya obstáculos legales que impidan la adquisición por parte del comprador.

IV.8.2 En lo que respecta a la interpretación sistemática, en el contexto legal peruano, esta cláusula debe entenderse en armonía con las disposiciones del Código Civil relacionadas con los contratos, como se detalló anteriormente en el informe pertinente. Asimismo, se debe considerar la posibilidad de prolongar el plazo del contrato siguiendo las formalidades establecidas en el propio contrato de opción o, en su defecto, de acuerdo con lo dispuesto por la ley, que en este caso sería hasta un año.

IV.8.3 En lo referente a la interpretación teleológica, el propósito de esta cláusula es asegurar que el comprador potencial pueda ejercer su derecho de opción de compra de manera informada y segura, sin correr riesgos derivados de cargas o gravámenes sobre el inmueble. Es esencial garantizar el pago de los impuestos para mantener la certeza en la transacción y proteger los intereses del comprador.

IV.8.4 Con respecto a la interpretación histórica, esta cláusula refleja la práctica convencional de los contratos de opción de compra en el contexto peruano, que busca proporcionar seguridad y certeza en las transacciones inmobiliarias. La exigencia de que el inmueble esté libre de cargas y que los impuestos estén pagados constituye una medida estándar para salvaguardar al potencial comprador y prevenir posibles litigios legales.

## **V. ANÁLISIS JURÍDICO LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE OPCIÓN EJERCIDO POR LAS PARTES**

### **V.1 Sobre la renovación de la vigencia del Contrato de Opción**

V.1.1 Ciertamente, como hemos visto anteriormente en los hechos del caso, las partes en sus comunicaciones mediante cartas notariales buscaban mantener o extender el plazo para ejercer la opción, para dar oportunidad a la contraparte de cumplir sus obligaciones, caso contrario usaban el argumento – o coacción- de resolver el contrato.

V.1.2 Lo mencionado anteriormente se puede corroborar con las comunicaciones notariales, tal como vemos a continuación:

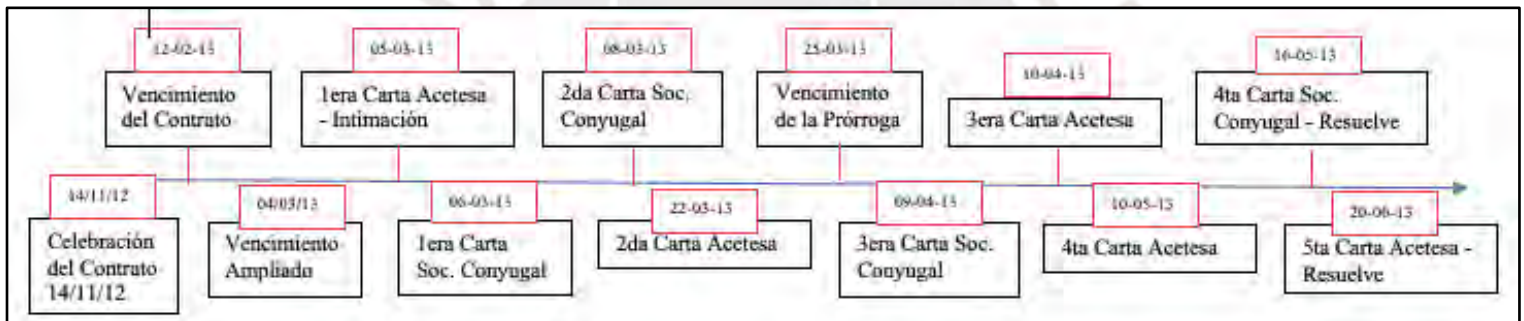
- Mediante Carta notarial N° 940 de fecha 05 de marzo de 2013 ACETESA otorgó a la SOCIEDAD CONYUGAL 15 días para que cumplan con la cláusula tercera del contrato de opción.
- Mediante Carta NOTARIAL N° 939 recibida por ACETESA el 06 de marzo de 2013 la SOCIEDAD CONYUGAL procedió a comunicar que daba por resuelto el contrato de opción.

Otorga a ACETESA el plazo de 48 horas para suscribir el contrato definitivo.

- Mediante Carta notarial N° 946 de fecha 08 de marzo de 2013 la SOCIEDAD CONYUGAL Quispe. Cusi deja sin efecto N° 939 y otorga plazo adicional hasta el 25 de marzo.
- Mediante Carta notarial N° 2519-13 recibida el 22 de marzo de 2013, ACETESA manifestó su intención de compra; sin embargo, le otorgó el plazo de 10 días hábiles para que cumplan con las condiciones establecidas en el contrato.
- Mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 09 de abril de 2013 la SOCIEDAD CONYUGAL resolvió el contrato.

- Mediante Carta notarial N° 3034-2013 de fecha 10 de abril de 2013 ACETESA manifestó que no se había cumplido con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble.
- Frente a ese silencio, ACETESA envió Carta notarial N° 3981-2013 de fecha 10 de mayo de 2013 a fin de resolver el contrato.
- Mediante Carta notarial N° 808-2013 de fecha 15 de mayo de 2013 la SOCIEDAD CONYUGAL señaló que sí habían cumplido con lo pactado en el contrato.

V.1.3 Para una mejor visualización y entender, adjuntaremos el siguiente cuadro a continuación:



V.1.4 Teniendo en cuenta las fechas y los sucesos ocurridos, se procederá a analizar en qué momento sucedió la resolución del contrato y, de ser el caso, si tal resolución fue a causa imputable a una de las partes.

V.1.5 Es importante empezar analizando si las ampliaciones ofrecidas y aceptadas posteriores al vencimiento son válidas y eficaces, para ello tenemos que tener presente si es posible ampliar el plazo de un Contrato de Opción.

V.1.6 Sobre el particular, el artículo 1423 del Código Civil establece el plazo de un Contrato de opción, tal como vemos a continuación:

**“Artículo 1423.- Plazo del Contrato de Opción**



*El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable.  
Si no se estableciera el plazo, éste será de un año.”*

V.1.7 Asimismo, el artículo 1424 del Código Civil hace alusión a la renovación del Contrato de opción, tal como vemos a continuación:

*“Artículo 1424.- Al vencimiento de la opción, las partes pueden renovarla por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo 1423 y así sucesivamente.”*

V.1.8 Tal como se puede apreciar de las referidas citas, el Código Civil establece que las renovaciones pueden darse hasta 1 año después del vencimiento del plazo para ejercer la opción.

V.1.9 Sobre el particular, tenemos a bien señalar que, en el presente caso, solo se puede entender cualquier extensión de plazo como una renovación, toda vez que para realizar una renovación debe haberse cumplido el plazo para optar.

V.1.10 Ciertamente, como se puede observar de la línea de tiempo, la primera carta notarial fue enviada 1 día después del cumplimiento de la vigencia del Contrato de Opción.

V.1.11 En ese sentido, al haber sido cumplido la vigencia del Contrato de opción, solo puede ser renovado tal como lo estipula el artículo 1424 del Código Civil.

V.1.12 Ahora bien, como es de vuestro conocimiento, para aplicar el artículo 1424 del Código Civil, se debe tener en cuenta que la referida norma también solicita que la renovación se haya realizado y/o decidido mediante un consenso entre las partes.

V.1.13 Tal como se puede observar de las cartas notariales, todas las comunicaciones jamás fueron recibida con el ánimo de acordar una

renovación, sino de condicionar el cumplimiento de la Cláusula tercera para imputar responsabilidad a una de las partes

V.1.14 En ese sentido, las cartas notariales, no presentan ningún consenso para realizar una renovación de plazo sobre el contrato de opción. Por lo tanto, no se puede considerar como extendido el plazo.

V.1.15 Por tal motivo, se debe entender que la vigencia del Contrato de Opción venció el día 4 de marzo de 2013.

## **V.2 Sobre la resolución efectuada por la SOCIEDAD CONYUGAL**

V.2.1 En este contexto, otro aspecto digno de consideración es la comunicación transmitida a través de la Carta Notarial N° 939, recibida por ACETESA el 06 de marzo de 2013, la cual establecía un plazo de 48 horas para la suscripción del contrato definitivo, bajo la amenaza de resolver el contrato.

V.2.2 No obstante, el 08 de marzo, la SOCIEDAD CONYUGAL envía otra Carta Notarial, revocando la anterior y concediendo una extensión hasta el 25 de marzo.

V.2.3 Según lo expresado en dicha comunicación, esta decisión fue el resultado de las negociaciones entre ambas partes.

V.2.4 Este proceder suscita mi interés, ya que la SOCIEDAD CONYUGAL busca invalidar la resolución del contrato justo en el momento en que otorga la prórroga.

V.2.5 En otras palabras, el 08 de marzo marca el vencimiento de las 48 horas previamente establecidas para resolver el contrato. Sin embargo, en ese mismo momento, se intenta revocar algo que, en la práctica, ya habría ocurrido.

V.2.6 Es relevante señalar que, aunque sería fácil concluir que el contrato habría perdido sus efectos en este punto, considero que este aspecto merece una reflexión más profunda, especialmente en el contexto del principio de conservación de los contratos.

V.2.7 En este sentido, por ahora, optaré por concluir el análisis y “extenderé” la vigencia del contrato por el momento, toda vez que las partes, pese a tener el plazo de vigencia vencido, buscaban de alguna manera suscribir el contrato definitivo, haciendo efectiva la opción de compra.

### **V.3 ¿Existió incumplimiento de las partes?**

V.3.1 En este análisis continuado, se observa que ninguna de las partes reconoció haber incumplido sus obligaciones; en cambio, cada una culpaba a la otra de incumplimiento. En consecuencia, ambas partes notificaron la resolución del contrato basándose en la Cláusula Segunda del Contrato de Opción.

V.3.2 La SOCIEDAD CONYUGAL alegaba que ACETESA no había cumplido su obligación de firmar el contrato definitivo, lo que justificaba la resolución del Contrato de Opción. Por otro lado, ACETESA argumentaba que la SOCIEDAD CONYUGAL había incumplido las condiciones especiales estipuladas en la Cláusula Tercera del Contrato de Opción, relacionadas con las condiciones para ejercer la opción. En virtud de esto, consideraban que el contrato debía ser resuelto.

V.3.3 Como se ha mencionado anteriormente, el Contrato de Opción otorga al optante la facultad, pero no la obligación, de firmar el contrato. Por lo tanto, es evidente que el optante tiene la capacidad, pero no el deber, de firmar el contrato.

V.3.4 En ese sentido, no hay incumplimiento por parte de ACETESA.

V.3.5 Por otro lado, hemos analizado la Cláusula Tercera del Contrato de Opción, que establece las condiciones especiales para ejercer la opción de compra.

V.3.6 Como se ha observado en las comunicaciones, ACETESA atribuye a la SOCIEDAD CONYUGAL el incumplimiento de esta obligación.

V.3.7 En realidad, la carga de liberar la partida del inmueble de todas las cargas no podía ser asumida por la SOCIEDAD CONYUGAL, ya que no estaba dentro de su ámbito jurídico levantar dicha carga.

V.3.8 Como hemos mencionado previamente, la exigencia de levantar la anotación de demanda en la partida del inmueble no podía ser atribuida a la SOCIEDAD CONYUGAL.

#### **V.4 Sobre la Resolución del Contrato de opción realizado por las partes**

V.4.1 Para concluir este aspecto del análisis, examinaremos la forma en que se llevó a cabo la disolución.

V.4.2 Efectivamente, resulta pertinente señalar que ambas partes no logran ponerse de acuerdo sobre si alguna de ellas incumplió sus obligaciones, lo que resultó en la resolución del contrato de opción.

V.4.3 En realidad, es bastante complicado hablar de una resolución dado que, como ya hemos explicado, el optante no tenía la obligación sino la facultad de ejercer la opción de compra.

V.4.4 Por lo tanto, considero que el mutuo disenso sería una solución adecuada para abordar esta incertidumbre.

V.4.5 En el marco legal peruano, el mutuo disenso se encuentra regulado en el Título VIII del Código Civil peruano. A continuación, se presenta la lectura textual del Artículo 1313:

*“Artículo 1313.- Por el mutuo disenso las partes que han celebrado un acto jurídico acuerdan dejarlo sin efecto. Si perjudica el derecho de tercero se tiene por no efectuado.”*

V.4.6 Desde una perspectiva normativa, el mutuo disenso se configura como un entendimiento entre las partes implicadas en un contrato, destinado a dar por finalizadas sus obligaciones recíprocas.

V.4.7 Esencialmente, constituye una expresión de la voluntad, donde ambas partes acuerdan de forma consensuada la terminación del contrato que previamente habían celebrado.

V.4.8 Este acuerdo tiene un efecto retroactivo sobre las obligaciones contractuales, exonerando a las partes de los compromisos y deberes que habían contraído.

V.4.9 En la práctica contemporánea, el mutuo disenso se manifiesta en diversas ramas del derecho, principalmente en el ámbito contractual. Se evidencia de manera destacada en el derecho civil y mercantil, donde las partes pueden decidir dar por concluidos contratos de compraventa, arrendamiento, prestación de servicios, entre otros.

V.4.10 Asimismo, esta figura se aplica en contextos laborales, cuando tanto empleadores como empleados acuerdan de forma conjunta la finalización de un contrato laboral. Incluso, encuentra aplicación en el derecho internacional privado, cuando existen acuerdos entre partes de distintos países para poner fin a contratos comerciales o pactos transfronterizos.

V.4.11 En este sentido, autores como Osterling y Castillo<sup>3</sup> (2013) determinan que el mutuo disenso es un medio extintivo obligacional que se utiliza cuando

---

<sup>3</sup> Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2013). *El mutuo disenso en el código civil*. IUS ET VERITAS, 23(46), 106-113. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11963>



ambas partes de un contrato acuerdan de manera opuesta o contraria a lo acordado inicialmente, dejar sin efecto el contrato.

V.4.12 Esta figura se basa en el ejercicio de la autonomía de la voluntad y se aplica principalmente en el ámbito de los contratos y obligaciones patrimoniales.

V.4.13 En la misma línea, según Corrales<sup>4</sup> (2013), el mutuo disenso se basa en el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, es decir, se trata de un acuerdo entre las partes que han celebrado un contrato previamente, en el que acuerdan dejar sin efecto dicho contrato.

V.4.14 Por otro lado, para Morales y Priori<sup>5</sup> (2012), el mutuo disenso de las partes implica la extinción de un contrato previamente establecido con efecto retroactivo. Este acto se considera una expresión de la autonomía privada, que es el poder abstracto de crear, cambiar o terminar normas legales.

V.4.15 Por ende, el mutuo disenso se inscribe dentro del marco conceptual del contrato, aunque como una modalidad de disolución fundamentada en el consentimiento compartido. De manera similar a cómo las partes pueden vincularse mediante un contrato, poseen la facultad de desvincularse mediante un acuerdo mutuo.

V.4.16 La jurisprudencia peruana, en sus diversas instancias y especialidades, reconoce el mutuo disenso como un mecanismo válido en la extinción de contratos. Se lo considera como un método de terminación de obligaciones diferente al cumplimiento, que posibilita a las partes dar por concluido un contrato por medio de un acuerdo mutuo y voluntario, siempre y cuando no vulnere disposiciones legales imperativas o de orden público.

---

<sup>4</sup> Corrales Melgarejo, R. (2013). *El mutuo disenso*. *Ius Et Tribunalis*, 1(1). Recuperado a partir de <https://journals.continental.edu.pe/index.php/iusettribunalis/article/view/413>

<sup>5</sup> Morales, H., & Priori, G. (2012). *De las obligaciones en general: Coloquio de Iusprivatistas de Roma y América Cuarta reunión de trabajo*. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/174254?show=full>

V.4.17 De esta forma, con enfoque en materia civil, se refiere lo dispuesto por el XCVI Pleno del Tribunal Registral<sup>6</sup> que determina como precedente de observancia obligatoria el presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato:

*“Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello”.*

V.4.18 Posteriormente, tenemos al Acuerdo Plenario, producto del Pleno CXI del Tribunal Registral<sup>7</sup>, donde se dispone lo siguiente:

*“Procede la inscripción de la resolución por mutuo disenso aun cuando en el contrato inscrito las partes hubieran manifestado que las prestaciones fueron completamente ejecutadas, si los contratantes rectifican por instrumento publico dicha declaración, señalando que quedó alguna o algunas prestaciones por cumplir. No procederá dicha rectificación en merito a la manifestación de voluntad de las partes, si se pretende rectificar la declaración referida al pago del precio, cuando el Notario dio fe de la entrega del precio en efectivo”.*

V.4.19 Por lo tanto, considero que el mutuo disenso sería un método apropiado para dar por terminado el contrato de opción de compra, dado que ambas partes estuvieron de acuerdo en poner fin al mismo.

V.4.20 No obstante, identifico una ligera contradicción que podría surgir en relación con el mutuo disenso.

---

<sup>6</sup> XCVI Pleno del Tribunal Registral. (2012). Informes y publicaciones - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Plataforma del Estado Peruano.  
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296806-xcvi-pleno-del-tribun-al-registral>

<sup>7</sup> CXI Pleno del Tribunal Registral. (2013). Informes y publicaciones - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Plataforma del Estado Peruano.  
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296821-cxi-pleno-del-tribun-al-registral>

V.4.21 En efecto, para que se configure el mutuo disenso, es imperativo que ambas partes expresen su voluntad de dar por concluidos los efectos del contrato.

V.4.22 En este sentido, surge la interrogante acerca de hasta qué punto el concedente puede manifestar su voluntad para dar por terminado el contrato, considerando que la esencia de este tipo de contrato preparatorio radica en que el concedente se someta a la voluntad del optante.

V.4.23 Este interrogante resulta crucial, pues la respuesta sugeriría que el concedente no podría expresar su voluntad para dar por finalizado el contrato.

V.4.24 Por consiguiente, simplemente tendría que esperar a que culmine el plazo de la opción de compra y dejaría de estar sujeto a la voluntad del optante.

V.4.25 En última instancia, a pesar de la razonable duda generada por esta leve contradicción, se sostiene que ambas partes deseaban poner fin a los efectos del contrato de opción. Sin lugar a dudas, esto habría ocurrido al expirar el plazo. No obstante, si deseamos formalizar esta conclusión, podríamos emplear la figura del mutuo disenso para comprender cómo el contrato de opción quedó sin efecto.

## **VI. ANÁLISIS JURÍDICO DE LAS ARRAS PACTADAS EN EL CONTRATO**

### **VI.1 Concepto y tipificación**

VI.1.1 Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, analizaremos las arras pactadas en el contrato.

VI.1.2 Volviendo a las arras pactadas en el contrato, como se pudo apreciar de los hechos del caso, ACETESA entregó a la SOCIEDAD CONYUGAL la suma de \$120 000.00 (Ciento veinte mil con 00/100 dólares) por concepto de arras de retractación monto que se imputará como parte de pago de la venta que

tenía un precio de \$ 2'028,186.00 (Dos millones veintiocho mil con 186/100 dólares americanos).

VI.1.3 Dicho suceso fue a consecuencia de lo pactado en el Contrato de Opción, ciertamente las partes pactaron lo siguiente:

“SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL: ARRAS DE RETRACTACION

*A la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENDEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de gerencia por un monto de US\$120.000.00(Ciento veinte mil y 00/100 Dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Huamani y Emiliano Quispe Duran, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEROS. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la mencionada suma de dinero, entrega en calidad de arras de retractación, se imputara como parte de pago del precio de venta definitivo.—*

*Las partes convienen que en caso que la FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato , este quedara resuelto de pleno derecho, en la fecha en que los FUTUROS VENDEDORES comuniquen a la FUTURA COMPRADORA, su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, por causa imputable a los FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a los FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas.”*

VI.1.4 La cita proporcionada subraya que, según lo estipulado en la Cláusula 7 del Contrato, si ACETESA incumplía con su obligación de celebrar el contrato de compra-venta y suscribir la escritura pública, perdería las arras entregadas a favor de la SOCIEDAD CONYUGAL.

VI.1.5 Por otro lado, si la SOCIEDAD CONYUGAL no cumplía con sus obligaciones establecidas en las cláusulas del contrato, incluida la tercera que se refiere a las "condiciones especiales", estaría obligada a devolver el doble del monto de las arras en un plazo de 48 horas.

VI.1.6 Para examinar este aspecto del informe, resulta necesario analizar la figura jurídica de las arras en nuestro sistema legal.

VI.1.7 La regulación de las arras se encuentra contemplada en los Títulos XVIII y XIX del Código Civil peruano, específicamente en los artículos 1477, 1478 y 1479 para las Arras Confirmatorias, y en los artículos 1480, 1481, 1482 y 1483 para las Arras de Retracción.

VI.1.8 En un sentido elemental, un contrato de arras implica un acuerdo en el cual las partes pactan entregar una suma de dinero o bienes como garantía de que cumplirán con un contrato futuro de compraventa.

VI.1.9 Estos contratos suelen utilizarse en transacciones inmobiliarias, aunque también pueden aplicarse en otros contextos comerciales. En el mismo sentido, según Varchi<sup>8</sup> (2008), las arras son una figura legal utilizada en contratos para garantizar su cumplimiento y establecer las consecuencias en caso de incumplimiento. Consisten en una cantidad de dinero o bienes entregados por una de las partes al momento de la celebración del contrato como garantía de que el mismo se llevará a cabo. Su función principal es

---

<sup>8</sup> Barchi-Velaochaga, L. (2008). *Algunas consideraciones sobre el receso en el código civil peruano: a propósito del artículo 1786*. *Advocatus*, (019), 291-321.



asegurar el cumplimiento del contrato y establecer una compensación en caso de incumplimiento por alguna de las partes.

VI.1.10 Con respecto a las arras confirmatorias, nuestro Código Civil señala lo siguiente:

“Artículo 1477.- Entrega y devolución de arras

La entrega de arras confirmatorias importa la conclusión del contrato. En caso de cumplimiento, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito, según la naturaleza de la prestación”.

VI.1.11 En ese sentido, las arras confirmatorias tienen el propósito de validar la existencia del contrato principal al que hacen referencia, consolidando la relación legal entre las partes al corroborar que el contrato ha sido efectivamente formalizado y está en curso de ejecución. Estas arras constituyen un anticipo del precio y suscitan en el receptor la certeza de que el compromiso de cumplir el contrato por parte del que las entrega es auténtico, confiando en que el saldo restante del precio será pagado conforme a lo convenido, de manera similar a cómo se entregaron las arras.

VI.1.12 Por otro lado, con respecto a las arras penales, se tiene el siguiente artículo del mismo Código:

“Artículo 1478.- Arras penales

Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras”.

VI.1.13 Vista esta situación, las arras confirmatorias tienen la capacidad de transformarse en arras penales en caso de que se produzca un incumplimiento del contrato. En esta circunstancia, las arras confirmatorias pueden ser perdidas o devueltas en doble cantidad, dependiendo de si el incumplimiento

es atribuible al otorgante o al receptor de las arras. En otras palabras, las arras que originalmente tenían la finalidad de confirmar la celebración del contrato pueden asumir la función de penalidades.

VI.1.14 Cuando el receptor de las arras no cumple con el contrato por razones que le son imputables, se genera una situación diferente según lo estipulado en el artículo 1478. Por ejemplo, si "A" entrega a "B" una suma de dinero como arras confirmatorias para evidenciar la conclusión de un contrato en el cual "B" se compromete a fabricar una maquinaria dentro de un plazo específico, y "B" incumple sin justificación al finalizar el plazo, "A" tiene la facultad de rescindir el contrato y exigir la devolución de las arras en doble cantidad, o recurrir al artículo 1479 para solicitar la ejecución o la resolución del contrato, junto con una compensación por los daños sufridos.

VI.1.15 En resumen, las arras penales están vinculadas al incumplimiento de una de las partes del contrato establecido. Si es el otorgante de las arras quien incumple el contrato, la otra parte puede retenerlas y resolver el contrato; mientras que si es el receptor quien incumple, deberá devolverlas en doble cantidad, ofreciendo así a la otra parte la posibilidad de rescindir también el contrato.

VI.1.16 Por último, se aborda el concepto de las arras de retractación, el cual se explica en el artículo siguiente.

“Artículo 1480.- Arras de retractación

La entrega de las arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho de retractarse de ellos”.

VI.1.17 Según una doctrina nacional, las arras de retractación no se entregan como una señal de la celebración del contrato, sino más bien como una compensación que otorga a las partes el derecho de revocar el contrato preparatorio acordado. Estas arras representan el precio pagado para asegurar el derecho de retractarse, lo que permite a cualquiera de las partes retirarse

unilateralmente del contrato sin la necesidad de justificar su decisión. La entrega de las arras de retractación indica que ambas partes están de acuerdo en que cualquiera de ellas puede optar por cumplir o no el contrato; ambas opciones se consideran un ejercicio legítimo de un derecho.

VI.1.18 En resumen, el fundamento de las arras de retractación difiere del de las arras confirmatorias penales. En ambos casos, una de las partes contratantes tiene la facultad de rescindir el contrato si la otra parte no cumple con sus obligaciones. Sin embargo, las arras confirmatorias penales están asociadas al incumplimiento del contrato; la rescisión del contrato es una facultad del acreedor que se activa ante el incumplimiento de la otra parte. Por el contrario, las arras de retractación otorgan a las partes contratantes el derecho de desistir del contrato preparatorio que han celebrado; cualquiera de las partes puede retirarse del contrato de manera ilimitada y arbitraria, sin necesidad de considerar el comportamiento de la otra parte.

VI.1.19 Del mismo modo, Mavila<sup>9</sup> (2004) precisa, como concepto general, que se trata de una prenda o señal que se da como seguridad de cumplimiento de un acuerdo que posteriormente se plasma en un contrato. Las Arras pueden ser confirmatorias cuando en caso del cumplimiento del contrato, quien recibió las arras las devolverá o las imputará sobre su crédito; si la parte que hubiese entregado el arras no cumple la obligación, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras, y de retractación cuando concede a las partes el derecho de retractarse del cumplimiento del contrato. A tal efecto, si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante. Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho; si se celebra el contrato definitivo, quien recibe las arras las devolverá de inmediato o las imputará sobre su crédito.

VI.1.20 El contrato de Arras ha sido reconocido y regulado por la jurisprudencia y la legislación. En específico, la jurisprudencia peruana ha establecido que,

---

<sup>9</sup> Mavila, H. *Garantías crediticias*. Industrial Data [en línea]. 2004, 7(1), p. 61-64. Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=81670109>

en orden de garantizar la validez de las Arras, estas deben cumplir con ciertos requisitos tales como ser una parte del contrato definitivo, tener un valor razonable en relación con el contrato principal y haber sido establecidas de manera clara en el acuerdo entre las partes.

VI.1.21 Conforme a ello, la Casación N°2769-2014-Lima<sup>10</sup> dispone que, como figura jurídica, las Arras:

*“[...] son una convención accesoria al contrato que se estipula con la finalidad de afianzar el cumplimiento de una obligación, como es el caso de las arras confirmatorias, obtener la posibilidad de retractarse sin que dicha circunstancia genere consecuencias distintas a la de pérdida de lo dado en garantía o la restitución al doble de ello según el caso, como es el caso de las arras de retractación. Las arras confirmatorias y las de retractación se diferencian principalmente porque estas últimas dan la posibilidad de que cualquiera de las partes pueda retractarse, ya sea de la celebración del contrato o de la ejecución del mismo según el caso, en cambio cuando se pactan arras de retractación en caso de la no celebración del contrato o no ejecución del mismo la única consecuencia jurídica que se deriva de ello, depende de quien haya dado las arras, si la parte que se arrepiente fue quien entregó la garantía la pierde y si es quien recibe debe restituir el doble de lo recibido. En cuanto a las arras confirmatorias, como su nombre indica son garantía de que las partes celebraran el contrato sin derecho alguno a retractarse”.*

VI.1.22 La misma Casación ofrece un desarrollo conceptual sobre las Arras de retractación en tanto manifiesta que:

*“[...] existe la posibilidad de que las partes contratantes pacten la entrega de arras de retractación, que constituye un medio legítimo para que cualquiera de las partes pueda, en forma unilateral, poner fin*

---

<sup>10</sup> Casación Civil N°2769-2014, Lima. Disponible en: <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/Res07072017-1.pdf>

*a la relación contractual que los tenía vinculados, pues los recurrentes han quedado desvinculados de dicho vínculo contractual desde el veintidós de mayo de dos mil ocho, momento en que se puso en conocimiento de la demandante el ofrecimiento de pago de las arras de retractación dobladas”.*

## **VI.2 ¿A quién le corresponden las arras?**

VI.2.1 Considerando lo expuesto anteriormente, examinaremos a quién le corresponde el beneficio de las Arras retractativas acordadas en el contrato.

VI.2.2 En relación con ACETESA, como se ha señalado previamente, tenía la facultad, mas no la obligación, de formalizar el contrato.

VI.2.3 Sin embargo, en virtud de la naturaleza de las Arras Retractivas, el otorgante de las mismas se compromete a celebrar el contrato definitivo; de lo contrario, los beneficiarios conservarían las arras.

VI.2.4 En el caso de que se resolviera el contrato mediante un mutuo disenso, las obligaciones quedarían extinguidas, incluyendo las arras retractativas, por lo tanto, ACETESA tendría derecho a la restitución de las arras entregadas como garantía.

VI.2.5 No obstante, en un escenario donde no se considere el mutuo disenso, ACETESA estaría condicionada a formalizar el contrato para evitar perder las arras.

VI.2.6 Por ende, si simplemente transcurriera el tiempo y el contrato expirara, ACETESA habría perdido el derecho a las arras retractativas.

VI.2.7 Es importante destacar que ACETESA siempre mostró interés en celebrar el contrato, incluso expresó su intención a través de comunicaciones notariales. Sin embargo, debido a la anotación de demanda, no buscó ejercer su derecho de opción de compra.



VI.2.8 Considero que este hecho es ajeno a la voluntad de ACETESA. Es decir, siempre tuvo la intención de ejercer su derecho de opción, pero debido a un hecho externo, como la anotación de demanda, no pudo ejercer su derecho a comprar, toda vez que el riesgo de asumir tal situación era alto.

VI.2.9 Por lo tanto, considero que las reglas de las arras retractativas no deberían aplicarse, dado que la falta de ejercicio de su derecho fue debido a un hecho ajeno a su voluntad.

VI.2.10 En cuanto a la SOCIEDAD CONYUGAL, la situación es algo diferente, ya que se comprometió a cumplir con las condiciones especiales establecidas en la Cláusula Tercera del Contrato de Opción.

VI.2.11 Sin embargo, como se mencionó anteriormente, las cargas fueron levantadas, excepto la anotación de demanda, la cual está fuera del control de la SOCIEDAD CONYUGAL, ya que levantar dicha anotación no estaba dentro de sus posibilidades jurídicas.

VI.2.12 La falta de competencia de la SOCIEDAD CONYUGAL para alterar la situación jurídica de una medida cautelar, como la anotación de demanda, responde a la naturaleza intrínseca de dicha medida, la cual es dispuesta por un órgano jurisdiccional con el propósito de garantizar la eventual ejecución de una sentencia en el marco de un proceso judicial. Por lo tanto, resulta inapropiado imputarle a la SOCIEDAD CONYUGAL un incumplimiento por su incapacidad de remover dicha anotación, dado que esta facultad radica exclusivamente en el ámbito de competencia del poder judicial.

VI.2.13 En contraste, ACETESA, al comprometerse con un bien inmueble sujeto a una anotación de demanda, asume una responsabilidad sustancial en cuanto a comprender las ramificaciones legales de tal compromiso. A pesar de que la SOCIEDAD CONYUGAL pueda haber cumplido con las obligaciones estipuladas en el contrato, ACETESA no puede alegar buena fe al celebrar dicho contrato de opción, ya que se le presupone el conocimiento de la

existencia de la anotación de demanda vinculada con la propiedad en cuestión. Esta situación implica una carga de responsabilidad jurídica significativa sobre ACETESA, quien debería haber evaluado detenidamente la situación legal del bien inmueble antes de proceder con la celebración del contrato.

VI.2.14 La naturaleza publicitaria de la anotación de demanda, en el contexto de un proceso judicial, implica que su imposición y relevancia recaen en el marco de las decisiones tomadas por el poder judicial. Aquellos sujetos involucrados en el proceso judicial en el que se determina la necesidad de esta medida cautelar son los únicos legitimados para intervenir en su modificación o levantamiento. Por lo tanto, la SOCIEDAD CONYUGAL, al no formar parte del proceso en el que se originó la anotación de demanda, carece de competencia para solicitar su levantamiento.

VI.2.15 En síntesis, la cuestión de la competencia y responsabilidad legal en relación con la anotación de demanda implica una distribución clara de roles y obligaciones entre las partes involucradas. Mientras que la SOCIEDAD CONYUGAL se ve limitada en su capacidad de alterar la situación jurídica de la medida cautelar, ACETESA enfrenta la responsabilidad de entender las complejidades legales asociadas con el bien inmueble sujeto a la anotación de demanda.

VI.2.16 Así visto, la nulidad de un acto jurídico mediante anotación de demanda no alcanzaría a la SOCIEDAD CONYUGAL en este caso específico por varias razones. En primer lugar, la anotación de demanda, como medida cautelar, desempeña un papel fundamental en el ámbito judicial, siendo dispuesta por una instancia jurisdiccional con el propósito de salvaguardar la eventual ejecución de una sentencia dentro del contexto de un proceso judicial. La relevancia y validez de esta medida cautelar se encuentran íntimamente ligadas a las decisiones emanadas del poder judicial, cuya competencia exclusiva reside en la modificación o levantamiento de dicha anotación, quedando, por ende, fuera del alcance de la SOCIEDAD CONYUGAL la facultad de influir en su situación jurídica.

VI.2.17 Por otro lado, en lo que concierne a la responsabilidad legal y competencia de las partes contratantes, se observa una distinción clara entre la SOCIEDAD CONYUGAL y ACETESA. Mientras que la primera se encuentra limitada en su capacidad para intervenir en la situación jurídica derivada de la anotación de demanda, la segunda, al comprometerse con un bien inmueble sujeto a esta medida cautelar, asume una responsabilidad substancial en comprender las implicaciones legales inherentes a tal compromiso. Se presume que ACETESA posee conocimiento de la existencia de la anotación de demanda vinculada con la propiedad objeto del contrato, y, por lo tanto, se espera que realice una evaluación exhaustiva de la situación legal del bien inmueble antes de proceder con la celebración del contrato.

VI.2.18 En cuanto a la cláusula contractual que rige la atribución de responsabilidad, se estipula que el incumplimiento debe ser imputable a la SOCIEDAD CONYUGAL para que proceda la exigencia del pago doble de las arras. Dada la naturaleza de la anotación de demanda y su regulación exclusiva por parte del poder judicial, resulta inapropiado atribuir a la SOCIEDAD CONYUGAL la responsabilidad por la misma, dado que carece de competencia para alterarla.

VI.2.19 En resumen, la anotación de demanda, al encontrarse fuera del ámbito de influencia de la SOCIEDAD CONYUGAL, no puede considerarse como una responsabilidad imputable a esta parte contratante. Por ende, no sería adecuado aplicar la devolución de arras dobladas en el presente caso, debido a la falta de competencia de la SOCIEDAD CONYUGAL para influir en dicha medida cautelar.

VI.2.20 Además, como indica la propia Cláusula Tercera, se requiere que el incumplimiento sea atribuible a la SOCIEDAD CONYUGAL para exigir el pago doble de las arras:

*“Asimismo, por causa imputable a los FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá*

*devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a los FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas”*

VI.2.21 Como se evidencia en la cita mencionada, resulta necesario atribuir la causa al actuar de la SOCIEDAD CONYUGAL, lo cual se vuelve impracticable, dado que esta no tenía la capacidad para levantar la anotación de demanda inscrita en la partida.

VI.2.22 Por consiguiente, la SOCIEDAD CONYUGAL no estaría obligada a abonar las arras duplicadas a favor de ACETESA.

VI.2.23 En conclusión, para resolver este problema relacionado con la devolución de las arras, propongo lo siguiente:

1. La SOCIEDAD CONYUGAL no debería abonar las arras duplicadas.
2. ACETESA no debería perder las arras entregadas, dado que la falta de suscripción del contrato se debió a un acontecimiento externo a su voluntad.

VI.2.24 Por lo tanto, lo apropiado sería que la SOCIEDAD CONYUGAL devuelva las arras en su totalidad, es decir, en la cantidad íntegra recibida en su momento por parte de ACETESA.

VI.2.25 Para llevar a cabo dicha solución, se debe justificar cómo el mutuo disenso puede emanar de los antecedentes delimitados en el presente caso. Esto debido a que la figura señalada, como se mencionó previamente, permite dejar sin efecto el contrato, a partir de lo cual la controversia alrededor de las arras de retractación podría llegar a una solución que satisfaga a ambas partes.

VI.2.26 Basándonos en los antecedentes referidos, podemos justificar la aplicación del mutuo disenso como una solución al conflicto entre ACETESA y la SOCIEDAD CONYUGAL Quispe-Cusi.

VI.2.27 En primer lugar, el contrato celebrado el 14 de noviembre de 2012 estableció una opción exclusiva de compra sobre un inmueble a favor de ACETESA, con ciertas obligaciones para la SOCIEDAD CONYUGAL, como dejar el inmueble libre de cargas y gravámenes, y cancelar los tributos correspondientes.

VI.2.28 Sin embargo, debido a supuestos incumplimientos de ambas partes, se generó una serie de intercambios de cartas notariales en las cuales se resolvía y se rescindía el contrato en diferentes momentos y bajo distintas condiciones. Esto refleja un desacuerdo entre las partes sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales y la validez del contrato en sí.

VI.2.29 A pesar de que ambas partes intentaron resolver la situación a través de las comunicaciones, no lograron llegar a un acuerdo sobre qué sucedería con las arras retractativas pactadas en el contrato. Esta falta de acuerdo y la persistencia del conflicto llevaron a ACETESA a iniciar un proceso arbitral contra la SOCIEDAD CONYUGAL.

VI.2.30 Sin embargo, dicha falta de acuerdo sobre las arras también evidencia un presupuesto mutuo de ambas partes: no querer resolver los efectos del contrato respecto a la propiedad pactada. En ese sentido, la controversia no radica en si la propiedad debe transferirse o no, porque ambas partes, al buscar imputar incumplimiento de contrato con sus propios argumentos, están buscando la resolución del mismo, pero mediante consecuencias que le sean beneficiosas, razón por la cual se genera la disputa.

VI.2.31 En este contexto, el mutuo disenso no solo puede interpretarse como el escenario que emana a raíz de los antecedentes, sino que aparece



como una solución viable para poner fin al conflicto de manera amigable. Ambas partes podrían acordar dejar sin efecto el contrato de opción de compra, lo que implicaría que las arras pactadas no tendrían efecto y se restituirían a ACETESA. Esta solución permitiría evitar un proceso arbitral prolongado y costoso, así como cualquier posible disputa futura sobre el incumplimiento del contrato.

VI.2.32 Dado que el mutuo disenso requiere el acuerdo de ambas partes involucradas en el contrato, su aplicación garantizaría una resolución justa y equitativa del conflicto, sin afectar los derechos de terceros. Además, permitiría a ambas partes seguir adelante con sus respectivos intereses de manera más expedita y sin la necesidad de recurrir a procedimientos legales más complejos.

### **VI.3 Sobre el *Pacta sunt servanda***

VI.3.1 El principio de *Pacta sunt servanda*, que significa “los pactos deben cumplirse”, es un principio fundamental del derecho contractual que establece que las partes de un contrato están obligadas a cumplir con los términos y condiciones acordados en el contrato. Este principio se encuentra en el corazón de la teoría contractual y es fundamental para la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones contractuales.

VI.3.2 En ese sentido, nuestro Código Civil vigente lo estipula de la siguiente manera:

“Artículo 1361.- Obligatoriedad de los contratos

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”.

VI.3.3 En el contexto del Código Civil peruano, este principio se relaciona con los diferentes tipos de arras, como las arras confirmatorias y las arras de

retractación. Las arras son una garantía que las partes ofrecen en un contrato para asegurar su cumplimiento y, en caso de incumplimiento, establecer las consecuencias de dicha falta de cumplimiento.

VI.3.4 Como se vio previamente, las arras confirmatorias son aquellas que se entregan como prueba de que el contrato se celebrará y se ejecutará en el futuro. Su función principal es confirmar el acuerdo entre las partes y garantizar que el contrato se llevará a cabo. En caso de incumplimiento, las arras confirmatorias pueden convertirse en arras penales, lo que implica que quien incumpla el contrato puede perder las arras o, en algunos casos, incluso duplicar su valor.

VI.3.5 Por otro lado, las arras de retractación se entregan con la finalidad de permitir a las partes retractarse del contrato en determinadas circunstancias. Estas arras garantizan que, si una de las partes decide no cumplir con el contrato, la otra parte recibirá una compensación por el incumplimiento.

VI.3.6 En el contexto del principio de *Pacta sunt servanda*, las arras cumplen un papel importante al garantizar que las partes cumplan con sus obligaciones contractuales. Si una de las partes incumple el contrato, el principio de *pacta sunt servanda* dicta que dicha parte debe enfrentar las consecuencias estipuladas en el contrato, que pueden incluir la pérdida de las arras o la duplicación de su valor. Por lo tanto, las arras sirven como un mecanismo para hacer cumplir el principio de *pacta sunt servanda* y mantener la integridad de los contratos.

VI.3.7 Sin embargo, dentro del ordenamiento jurídico peruano, a pesar del principio de *pacta sunt servanda*, existen circunstancias específicas en las cuales una de las partes puede no estar obligada a pagar las arras de retractación, incluso si se ha comprometido a ello en el contrato. Estas excepciones. Para ello, se debe tener en cuenta el artículo 1362 de nuestro Código Civil:

“Artículo 1362.- Buena Fe

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

VI.3.8 Visto así, se tiene que la aplicación del principio *Pacta sunt servanda* se condicionaría a diversas aristas a raíz de la buena fe, los cuales podrían agruparse de la siguiente manera:

- Imposibilidad de cumplimiento: Si una parte se encuentra imposibilitada de cumplir con las obligaciones estipuladas en el contrato debido a circunstancias fuera de su control, podría no estar obligada a pagar las arras de retractación.
- Falta de culpa: Si el incumplimiento del contrato no es imputable a la parte que se comprometió a pagar las arras de retractación, es posible que la primera parte no esté obligada a cumplir con esa obligación contractual.
- Cláusulas contractuales específicas: Si el contrato contiene cláusulas que establecen excepciones o condiciones particulares para el pago de las arras de retractación, estas condiciones prevalecerán sobre el principio de *Pacta sunt servanda*. Por ejemplo, si el contrato establece que la carga adjudicada a los vendedores no es de cumplimiento obligatorio para que el comprador pueda ejercer su opción de compra, no se podría imputar después que dicha opción no se ejecutó dentro del plazo porque la carga del vendedor no se satisfizo.

VI.3.9 En resumen, aunque el principio de *pacta sunt servanda* establece la obligación de cumplir con los términos contractuales, existen excepciones en las cuales una parte puede no estar obligada a pagar las arras de retractación, dependiendo de las circunstancias específicas del caso y las disposiciones contractuales y legales aplicables.

VI.3.10 En ese sentido, no era esencial que las cargas y gravámenes se levantaran para llevar a cabo el contrato definitivo. Esto debido a lo exployado

sobre la cláusula tercera del contrato de opción, es decir, el acuerdo de que la satisfacción de dichas cargas y gravámenes por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL no era impedimento para que ACETESA pueda ejercer la opción de compra.

VI.3.11 Asimismo, ello debe interpretarse en complemento a lo referido sobre la buena fe, ya que la anotación de demanda impide que se pueda imputar dicha buena fe como justificación. Es decir, ACETESA siempre fue exigible de conocer todos los riesgos que implica negociar una propiedad con dicha medida cautelar, de tal forma que también es exigible asumir cualquier consecuencia negativa que dicha negociación implique; en este caso, no poder imputar incumplimiento de obligaciones contractuales.

VI.3.12 En consecuencia, la exigencia por parte de ACETESA respecto a las arras dobles no resultaría conforme a Derecho cuando se tiene en cuenta los riesgos que se asumían en la negociación con la SOCIEDAD CONYUGAL. Esto debido a que las arras retractativas solamente son aplicables en caso de incumplimiento imputable, lo cual no se puede aplicar en el caso materia de controversia en tanto la compra del inmueble no se llevó a cabo debido a que ACETESA decidió, dentro del ejercicio de sus derechos dentro del contrato de opción, no comprar la propiedad dentro del plazo establecido en el mismo.

VI.3.13 En esa secuencia de ideas, se ha demostrado previamente que los supuestos de excepción explayados previamente se cumplen dentro del caso materia de controversia del presente informe, razón por la cual se determinará que, a pesar del principio *Pacta sunt servanda*, la SOCIEDAD CONYUGAL no está obligada a pagar el doble de las arras de retractación a ACETESA y que dicho pago no sería acorde a nuestro ordenamiento jurídico vigente.

## **VII. ANALISIS DEL LAUDO ARBITRAL**

### **VII.1 Sobre la posición del árbitro: Puntos en concordancia y discordia al momento de resolver**

VII.1.1 El presente proceso estuvo a cargo del Dr. Leysser Luggi León Hilario, quien resolvió la presente controversia, manifestándose en cada punto sobre su decisión. Ciertamente he tratado de resumir las ideas principales de los criterios utilizados en el Laudo.

VII.1.2 Sobre el particular, analizaremos la posición del árbitro y los puntos en concordancia y/o discordia al momento de resolver tal como veremos a continuación:

VII.1.3 Respecto a la primera pretensión principal, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

*“**Pretensión principal:** Que se declare válida la resolución de contrato de fecha 14 de noviembre de 2012 efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial N° 3981-13 de fecha 10 de mayo de 2013 por incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL. En consecuencia, que se deje sin efecto la resolución de contrato efectuada por la SOCIEDAD CONYUGAL mediante carta notarial N° 1028 de fecha 09 de abril de 2013.”*

VII.1.4 Sobre este extremo, el árbitro sostiene que: **i)** ninguna de las partes ha negado la existencia del contrato y que, además, este debe tomarse en consideración toda vez que no se ha firmado todavía el contrato de compraventa definitivo; **ii)** sostiene que el contrato sí genera obligaciones. En tal sentido, ACETESA tiene el derecho y no la obligación de ejercer la compra del inmueble. Sobre este punto, es esencial observar que para resolver el contrato bastará con que una de las partes no ejercite su derecho a comprar la propiedad y que, para este caso, se estaría dando un mutuo disenso antes que una disolución por una de las partes; **iii)** sostiene que la SOCIEDAD CONYUGAL no tenía ninguna potestad respecto de decidir sobre las anotación de demanda, toda vez que no estaba dentro de sus decisiones y que, además, ACETESA tenía el derecho exclusivo de decidir sobre la compra, mientras que la SOCIEDAD CONYUGAL no podía decidir sobre ello, máxime cuando dicha actuación de la SOCIEDAD CONYUGAL no era una conducta dolosa; **iv)**



señala que ningún incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL puede ser utilizado como argumento para evitar la compra, que era facultad de ACETESA por lo que la primera pretensión principal debe ser declarada **INFUNDADA**.

VII.1.5 En relación al primer punto, tal como lo señala el árbitro, es importante reconocer que este contrato se encuadra dentro de la categoría de Contrato de Opción, por lo tanto, está sujeto a todas las normativas inherentes a esta figura jurídica.

VII.1.6 Respecto al segundo y tercer punto, concuerdo en que el contrato implica obligaciones, especialmente aquellas asumidas por las partes al suscribirlo. En este sentido, ACETESA tenía la facultad, pero no la obligación de optar por la compra, mientras que la SOCIEDAD CONYUGAL estaba obligada a cumplir con las condiciones esenciales. Aunque tenía la obligación de liberar el inmueble de cualquier carga o gravamen, el levantamiento de la anotación de demanda estaba fuera de su control, por lo tanto, no podía ser responsabilizada por ello.

VII.1.7 Respecto al cuarto punto, considero que, desde esa perspectiva, ACETESA tenía la capacidad para ejercer la opción. Sin embargo, es importante tener en cuenta que ACETESA no deseaba adquirir un inmueble que estuviera afectado por una medida cautelar registrada, como es el caso de la anotación de demanda.

VII.1.8 En este contexto, sería poco prudente por parte de ACETESA optar por la compra del inmueble, incluso si tenía la posibilidad de hacerlo, debido a que la anotación de demanda estaba relacionada con una demanda de Nulidad de Acto Jurídico que cuestionaba la compraventa del mismo.

VII.1.9 En tal escenario, considero que ningún comprador con sentido común y diligente llevaría a cabo esa transacción. Por lo tanto, la intención de ACETESA de ejercer su opción de compra se vio comprometida, ya que, aunque deseaba adquirir el inmueble, la situación legal del mismo afectaba el propósito de la compra.

VII.1.10 Dado esto, considero que la SOCIEDAD CONYUGAL cumplió con lo que era jurídicamente posible en cuanto a sus obligaciones, mientras que ACETESA no pudo concretar la compra debido a la situación legal del inmueble, que incluía la anotación de demanda inscrita.

VII.1.11 Por lo tanto, no debería contemplarse la resolución del contrato debido al incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL. Estoy de acuerdo con el árbitro en su decisión de declarar esta pretensión infundada.

VII.1.12 Respecto a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

*“Pretensión subordinada a la primera pretensión principal: “En el caso de que no se declare la pretensión principal, solicita que se declare la resolución de contrato de opción de fecha 14 de noviembre de 2012, por incumplimiento imputable a la SOCIEDAD CONYUGAL, conforme al artículo 1428° del Código Civil.”*

VII.1.13 Sobre de este extremo, el árbitro sostiene que: i) Las comunicaciones emitidas notarialmente por ambas partes no tienen la potestad de dar por terminada la relación contractual; ii) sí pueden lograr mostrar la voluntad de las partes y en tanto que ambas deciden no continuar con el vínculo este sería un mutuo disenso. En tal sentido, la declaración de resolución de contrato por una de las partes es **INFUNDADA**.

VII.1.14 En relación con lo anteriormente expuesto, como mencioné en el análisis de las comunicaciones notariales, considero que dichas comunicaciones, que incluían las extensiones de plazo y sus aceptaciones, simplemente expresaban el deseo de continuar con los efectos del contrato.

VII.1.15 Posteriormente, las partes parecían estar más interesadas en resolver la situación y culparse mutuamente para poder reclamar las arras. En este sentido, ninguna de las partes tenía fundamentos sólidos para imputar

incumplimiento, dado que ACETESA tenía la facultad de optar, pero no la obligación, mientras que la SOCIEDAD CONYUGAL no podía levantar la anotación de demanda debido a que estaba fuera de su control jurídico.

VII.1.16 En cuanto al segundo punto, considero que la opción del mutuo disenso podría aplicarse, aunque parece un tanto forzada, ya que las partes querían poner fin al contrato imputándose mutuamente incumplimientos.

VII.1.17 En este sentido, la intención de las partes no era realmente buscar una solución beneficiosa para ambas, sino más bien perjudicarse mutuamente para poder reclamar las arras.

VII.1.18 A pesar de ello, el mutuo disenso representa una solución intermedia que no perjudica a ninguna de las partes, por lo que considero que el árbitro tomó la decisión acertada al declarar infundada esta pretensión.

VII.1.19 Por lo tanto, coincido con el árbitro en su fallo de declarar infundada esta pretensión.

VII.1.20 Respecto a la segunda pretensión principal, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

*“Segunda pretensión principal: “Que se declare que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional, del contrato de opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 es, independientemente de la denominación dada, un pacto de arras penales”*

VII.1.21 Sobre este extremo, el árbitro sostiene que ninguna de las partes ha incurrido en un incumplimiento del contrato, el arras que figura en el contrato es de naturaleza “penal” y no de retractación, por lo que esta pretensión es declarada **FUNDADA**.

VII.1.22 En relación con lo anterior, debo expresar mi desacuerdo con el árbitro. Es evidente que su interpretación de las arras parece estar influenciada por su teoría del mutuo disenso.

VII.1.23 Considerar estas arras como "penales" resulta conveniente para su argumento sobre el mutuo disenso, ya que, al liberarse las obligaciones, es más sencillo sostener que ninguna de las partes incumplió y, por lo tanto, devolver las arras entregadas inicialmente por ACETESA.

VII.1.24 Sin embargo, en mi opinión, estas arras son retractativas, ya que cumplen con el propósito de servir como garantía de la no celebración por parte de ACETESA y como garantía del cumplimiento de las obligaciones por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL.

VII.1.25 Es cierto que ambos eventos ocurrieron: ACETESA no suscribió el contrato y la SOCIEDAD CONYUGAL no logró liberar la partida del inmueble de cargas y gravámenes. Sin embargo, ninguno de estos hechos puede atribuirse a las partes, por lo que las arras no deberían activarse.

VII.1.26 Es importante destacar que ACETESA se vio limitada en su voluntad debido a la existencia de la anotación de demanda. No tenía motivo para optar por la compra cuando esto le perjudicaría, especialmente cuando, de su parte, deseaba concretar la transacción. Sin embargo, su voluntad se vio restringida por la existencia de la medida cautelar.

VII.1.27 Por otro lado, la SOCIEDAD CONYUGAL no tenía la capacidad de revertir esta situación, ya que no estaba dentro de su ámbito jurídico la posibilidad de exigir el levantamiento de la medida cautelar, dado que esta inscripción se produjo por orden judicial y no por una acción realizada por la SOCIEDAD CONYUGAL.

VII.1.28 En consecuencia, las arras no deberían activarse y, por ende, discrepo con el árbitro en este aspecto.

VII.1.29 Respecto a la pretensión accesoria a la primera pretensión principal, subordinada y a la segunda pretensión principal, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

*“Pretensión accesoria a la Primera pretensión principal, su pretensión subordinada y a la segunda pretensión principal: Que el árbitro único ordene a la SOCIEDAD CONYUGAL el pago a favor nuestro de la suma de \$240,000.00 doscientos cuarenta mil dólares americanos por concepto de arras penales dobladas.”*

VII.1.30 Sobre este extremo, el árbitro sostiene que ACETESA solicita que se devuelva el arras doblado. Sin embargo, el árbitro considera que, al haberse disuelto el vínculo, la SOCIEDAD CONYUGAL no tiene derecho a mantener el arras, pero tampoco ACETESA de pedir el doble porque dicha disolución no se dio por incumplimiento de las partes por lo que esta pretensión es **FUNDADA EN PARTE**.

VII.1.31 En relación con lo anterior, respaldo plenamente la decisión adoptada. En efecto, considero que la vía del mutuo disenso es la más apropiada para justificar la liberación de las obligaciones y la restitución únicamente de lo que ACETESA entregó como arras inicialmente.

VII.1.32 Asimismo, sostengo que el incumplimiento de las condiciones por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL se debió al hecho de no poder levantar la anotación de demanda, una situación que escapaba completamente de su esfera jurídica.

VII.1.33 Por otro lado, ACETESA se encontraba limitada en su capacidad de optar por la anotación de demanda, ya que ejercer esa opción podría haberla expuesto a una serie de contingencias legales. Por lo tanto, su voluntad se vio restringida por un factor externo e independiente de su voluntad.

VII.1.34 En este contexto, considero que la devolución de las arras era la medida más equitativa para evitar mayores demoras y perjuicios a las partes.



Sería injusto que alguna de ellas se quedara con las arras, dado que ninguna pudo cumplir debido a un hecho que estaba fuera de su control.

VII.1.35 Respecto a la pretensión subordinada a la segunda pretensión principal y a la pretensión accesorio, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

***“Pretensión subordinada a la segunda pretensión principal y a la pretensión accesorio: En el supuesto negado que el árbitro único considere que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda clausula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 no constituye un pacto de arras penales, se ordene el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos interés, conforme se estipulo en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.”***

VII.1.36 Sobre este extremo, el árbitro sostiene que Carece de objeto pronunciarse sobre esta pretensión.

VII.1.37 Al respecto, concuerdo con el árbitro sobre no pronunciarse, toda vez que la pretensión accesorio fue atendida y declarada **FUNDADA**

VII.1.38 Respecto a la tercera pretensión principal, la demanda arbitral solicita lo siguiente:

***“Tercera pretensión principal: Que se condene a la SOCIEDAD CONYUGAL al pago de los costos que el presente arbitraje nos irroque.”***

VII.1.39 Sobre este extremo, el árbitro decidió que cada parte asumirá los costos de defensa y que la SOCIEDAD CONYUGAL asumirá el pago del arbitraje.

VII.1.40 Al respecto, concuerdo con el árbitro. Considero que es una repartición de gastos justa, toda vez que cada uno asume su parte de la defensa y la

SOCIEDAD CONYUGAL es castigada por tenerse que haber llegado a sede arbitral.

## **VII.2 Sobre la posibilidad de solicitar la nulidad del Laudo Arbitral**

VII.2.1 Teniendo en cuenta lo señalado hasta el momento, se debe tener en cuenta la posibilidad de que alguna de las partes, disconforme con la decisión tomada, lleve a cabo una solicitud de nulidad del laudo arbitral pertinente.

VII.2.2 En base a dicho escenario, será pertinente delimitar si dicha posibilidad puede ser concretada de manera efectiva en base a nuestro ordenamiento jurídico. Al respecto, el artículo 63 de la Ley de Arbitraje señala lo siguiente:

“Artículo 63.- Causales de anulación

1. El laudo sólo podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe:

- a. Que el convenio arbitral es inexistente, nulo, anulable, inválido o ineficaz.
- b. Que una de las partes no ha sido debidamente notificada del nombramiento de un árbitro o de las actuaciones arbitrales, o no ha podido por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.
- c. Que la composición del tribunal arbitral o las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes o al reglamento arbitral aplicable, salvo que dicho acuerdo o disposición estuvieran en conflicto con una disposición de este Decreto Legislativo de la que las partes no pudieran apartarse, o en defecto de dicho acuerdo o reglamento, que no se han ajustado a lo establecido en este Decreto Legislativo.
- d. Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias no sometidas a su decisión.
- e. Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias que, de acuerdo a ley, son manifiestamente no susceptibles de arbitraje, tratándose de un arbitraje nacional.

f. Que, según las leyes de la República, el objeto de la controversia no es susceptible de arbitraje o el laudo es contrario al orden público internacional, tratándose de un arbitraje internacional.

g. Que la controversia ha sido decidida fuera del plazo pactado por las partes, previsto en el reglamento arbitral aplicable o establecido por el tribunal arbitral”.

VII.2.3 El artículo 63, inciso 1, literal a) de la Ley de Arbitraje establece que un laudo arbitral puede ser invalidado si se comprueba que el convenio arbitral es inexistente, nulo, anulable, inválido o ineficaz. Esta disposición introduce una causa de anulación que no estaba contemplada anteriormente, permitiendo la impugnación de un laudo bajo estas circunstancias. En contraste con la derogada Ley General de Arbitraje, Ley N.º 26572, que solo consideraba la nulidad del convenio arbitral, la nueva Ley de Arbitraje también permite la anulación cuando el convenio es inexistente, anulable, ineficaz o inválido. En términos legales, un convenio arbitral es considerado nulo si incurre en alguna de las causales de nulidad establecidas en el artículo 219 del Código Civil u otras normativas aplicables. En consecuencia, si se demuestra la nulidad del convenio arbitral, tanto el convenio como el laudo emitido bajo ese convenio deben ser anulados por decisión judicial.

VII.2.4 El artículo 65, inciso 1, literal a) de la Ley de Arbitraje establece que, si un laudo es anulado por esta razón, la controversia puede ser llevada a los tribunales, a menos que las partes acuerden otra opción. Por ejemplo, si A inicia un arbitraje contra B y recibe un laudo favorable, B podría pedir la anulación basándose en la invalidez del convenio arbitral, lo cual llevaría el caso de vuelta al Poder Judicial para su resolución, a menos que se establezca un nuevo acuerdo arbitral válido entre las partes. Esta causa solo procede si la parte afectada presentó una reclamación explícita ante el tribunal arbitral y esta fue rechazada. Es lógico que estas objeciones sobre la validez del convenio arbitral se planteen al inicio del proceso arbitral y se resuelvan de manera oportuna. Si el tribunal arbitral desechó la reclamación inicial, la jurisdicción ordinaria resolverá el asunto al concluir el procedimiento arbitral.

VII.2.5 El literal b) del artículo establece que un laudo podría ser invalidado si se demuestra que una de las partes no fue adecuadamente informada sobre el nombramiento de un árbitro o sobre los procedimientos arbitrales, o si no tuvo la oportunidad de defender sus derechos. Esta disposición busca proteger el debido proceso y el derecho fundamental de defensa. El debido proceso es una garantía fundamental que asegura la equidad en todos los procedimientos legales. En la Constitución peruana de 1993, se consagra como un principio esencial en los "Principios y derechos de la función jurisdiccional". Esta inclusión constitucional asegura su aplicación universal y su interpretación amplia para promover la justicia integral. La violación del debido proceso, si se reclama de manera oportuna y afecta gravemente los derechos procesales, también puede ser motivo para anular un laudo arbitral, incluyendo casos de notificación insuficiente sobre el nombramiento de un árbitro. La anulación permite que el arbitraje se reanude desde el punto en que se cometió la violación, respetando así el principio del debido proceso.

VII.2.6 El literal c) establece que un laudo podría ser invalidado si la composición del tribunal arbitral o las acciones tomadas durante el arbitraje no se ajustaron al acuerdo entre las partes o al reglamento arbitral aplicable, a menos que dicho acuerdo esté en conflicto con una norma imperativa de la Ley de Arbitraje. La ley permite que las partes y los árbitros configuren el procedimiento arbitral según sus necesidades y preferencias. Esta disposición protege esa libertad de configuración, siempre y cuando el acuerdo no contradiga normas obligatorias. Es crucial presentar reclamaciones oportunas durante el proceso arbitral para que esta causa pueda prosperar, y la anulación del laudo implica la posibilidad de nombrar nuevos árbitros o reiniciar el arbitraje desde el punto en que se violó el acuerdo o la normativa aplicable.

VII.2.7 El literal d) del artículo se refiere a la anulación de un laudo si el tribunal arbitral ha tomado decisiones sobre temas que no estaban incluidos en las cuestiones planteadas para su resolución (conocido como laudo *extra petita*). Los árbitros están obligados a resolver exclusivamente sobre los asuntos que las partes han acordado someter al arbitraje. La anulación afecta únicamente

a aquellos puntos que no fueron objeto de arbitraje, siempre y cuando puedan ser separados de la cuestión principal. Si la materia *extra petita* no es separable, todo el laudo podría ser anulado. Esta causal solo procederá si se hizo una reclamación expresa durante el arbitraje sobre este punto y dicha reclamación fue rechazada.

VII.2.8 El literal e) indica que un laudo puede ser invalidado si decide sobre asuntos que no pueden ser objeto de arbitraje según la ley. Por otro lado, el literal f) establece que se puede anular un laudo si trata controversias que no son adecuadas para ser resueltas mediante arbitraje o si el laudo contradice principios fundamentales del orden público internacional. Por último, el literal g) permite la anulación del laudo si la disputa fue decidida después del plazo establecido, lo cual permite iniciar un nuevo arbitraje a menos que las partes acuerden lo contrario.

VII.2.9 En resumen, las causas que pueden llevar a la anulación de laudos arbitrales según la Ley de Arbitraje son variadas y tienen como objetivo garantizar la validez del acuerdo de arbitraje, así como el respeto por los derechos de las partes y el debido proceso. Estas razones deben ser planteadas a tiempo durante el procedimiento arbitral para que sean válidas, y su resolución final podría implicar la intervención de los tribunales ordinarios.

VII.2.10 Teniendo en cuenta las causales delimitadas, en el presente proceso se podría identificar dos potenciales causales de nulidad de laudo arbitral.

VII.2.11 Por un lado, el inciso c), toda vez que la SOCIEDAD CONYUGAL, presentó un recurso de consideración cuando el Árbitro negó tener por incorporado sus hechos y medios probatorios nuevos. En ese momento, tal como hemos narrado en los apartados III.24 al III.37 del presente informe, la SOCIEDAD CONYUGAL sostuvo que aún se encontraban dentro de plazo para presentar dicha información. Por tal motivo, esto podría interpretarse como una vulneración a las reglas procesales fijadas.



VII.2.12 Por otro lado, se puede identificar que la causal, del inciso d), toda vez que el Árbitro utilizó la institución jurídica del mutuo disenso para concluir declarar Infundada la pretensión de ACETESA. Dicho hecho acarrearía una decisión extrapetita, toda vez que dicha causal jamás fue invocada por ninguna de las partes. Para realizar un análisis sobre su posibilidad, será menester, primero, diferenciar entre los laudos mencionados previamente, es decir, entre la *extra petita*, la *ultra petita* y la *infra petita*.

VII.2.13 Respecto al *extra petita*, este se produce cuando el tribunal arbitral decide sobre materias que no fueron sometidas a su consideración por las partes. Es decir, el tribunal se pronuncia sobre cuestiones que no estaban incluidas en el convenio arbitral o en las solicitudes de las partes. Un ejemplo sería el siguiente: si las partes solo han solicitado al tribunal que decida sobre una disputa contractual específica, pero el tribunal también emite decisiones sobre temas de responsabilidad civil no planteados por las partes, estaría emitiendo un laudo *extra petita*.

VII.2.14 Respecto al *ultra petita*, este ocurre cuando el tribunal arbitral concede más de lo que las partes han solicitado en sus peticiones. Es decir, el tribunal otorga un remedio o pronuncia una decisión que excede lo solicitado por las partes en el arbitraje. Un ejemplo pertinente sería el siguiente: si una parte solicita una compensación específica por daños y perjuicios, pero el tribunal otorga una cantidad mayor o concede un tipo de reparación que no fue solicitada, se considera un laudo *ultra petita*.

VII.2.15 Por último, respecto al *infra petita*, este se da si el tribunal arbitral omite decidir sobre algunas de las cuestiones que las partes han sometido a su consideración. En este caso, el tribunal no aborda todas las reclamaciones o asuntos que deberían haber sido decididos según lo solicitado por las partes. Un ejemplo sobre ello sería el siguiente: si una parte presenta varias reclamaciones distintas y el tribunal solo se pronuncia sobre algunas de ellas, ignorando otras sin justificación, esto constituye un laudo *infra petita*.

VII.2.16 Teniendo en cuenta los tres tipos de *petita* que podrían propiciar una causal para la nulidad del laudo arbitral, el contenido del laudo será imprescindible para determinar si alguna de las *petitas* se manifiestan en el mismo. Para ello, se puede tener el párrafo 33 del laudo referido, el cual señala lo siguiente:

“Atendiendo a la eficacia restitutoria del mutuo disenso, el Árbitro Único considera que [...] la SOCIEDAD CONYUGAL tenga la obligación de devolver a ACETESA la suma recibida a título de arras al momento de la celebración del CONTRATO. El “arrepentimiento bilateral” -se sostiene en la doctrina- no tiene, respecto de las arras, otro efecto que la devolución de las arras, no dobladas, a quien las entregó” (p. 52).

VII.2.17 En ese orden de ideas, al abordar la resolución del contrato por mutuo disenso sin que esta cuestión haya sido planteada directamente en el convenio arbitral, el árbitro está fallando *extra petita*. Un laudo es considerado *extra petita* cuando el árbitro decide sobre cuestiones que no fueron sometidas a su consideración por las partes en el convenio arbitral. Es decir, se pronuncia sobre asuntos que exceden los límites de lo que las partes le pidieron que resolviera. Por lo tanto, en el caso presente, está decidiendo sobre una materia que no estaba incluida en el ámbito de su competencia según lo delimitado por las partes en el convenio arbitral.

VII.2.18 Sin embargo, se debe proceder a determinar si es que dicha causal puede ser aplicada de manera efectiva para la nulidad del laudo materia de controversia.

### **VII.3.- ¿Se cumplen las condiciones del inciso c) y d) del artículo 63 de la Ley de Arbitraje?**

VII.3.1.- Para ello, se debe tener en cuenta los párrafos 2 y 3 del artículo 63 de la Ley de Arbitraje:

“Artículo 63.- Causales de anulación

[...]

2. Las causales previstas en los incisos a, b, c y d del apartado 1 de este artículo sólo serán procedentes si fueron objeto de reclamo expreso en su momento ante el tribunal arbitral por la parte afectada y fueron desestimadas.

3. Tratándose de las causales previstas en los incisos d) y e) del apartado 1 de este artículo, la anulación afectará solamente a las materias no sometidas a arbitraje o no susceptibles de arbitraje, siempre que puedan separarse de las demás; en caso contrario, la anulación será total. Asimismo, la causal prevista en el inciso e) podrá ser apreciada de oficio por la Corte Superior que conoce del recurso de anulación”.

VII.3.2 Por un lado, si se considera la causal relacionada a las reglas procesales del arbitraje relacionada al inciso c) del artículo señalado, se podrá advertir que la parte afectada cumplió con cuestionar la decisión arbitral.

VII.3.3 Ciertamente, como hemos narrado en los puntos III.24 al III.37 del presente informe, la SOCIEDAD CONYUGAL tuvo a bien cuestionar oportunamente mediante una reconsideración la decisión arbitral.

VII.3.4 Dicha reconsideración fue declarada INFUNDADA mediante Resolución N° 13 de fecha 16 de mayo de 2014. En ese sentido, al haber sido desestimada la reconsideración, la SOCIEDAD CONYUGAL estaría habilitada a solicitar la nulidad del laudo arbitral amparado en el extremo de una vulneración por los hechos antes narrados.

VII.3.5 Por otro lado, si se considera que la causal relacionada con la *extra petita* es la señalada en el inciso d) del artículo señalado, resulta inferible que se necesitaría un reclamo previo frente al tribunal arbitral, el cual debe ser desestimado por el mismo. Sin embargo, el expediente no evidencia que ninguna de las dos partes presentó algún tipo de reclamo respecto al apartado sobre la interpretación de la resolución del contrato mediante el mutuo disenso.

VII.3.6. Por lo señalado previamente, ninguna de las partes podría usar de manera efectiva el argumento de que el laudo del árbitro único debe ser declarado nulo debido al *extra petita* delimitado. Esto debido a que no se cumplieron las causales de previo reclamo para su satisfacción.

## **VIII. CONCLUSIONES**

### **VIII.1 Sobre el contrato de opción**

- Es evidente que el optante tiene la facultad de ejercer la opción de compra, pero no está obligado a hacerlo. Una vez que el optante, en calidad de comprador, ejerce dicha opción, adquiere automáticamente la propiedad de los bienes inmuebles.
- Es importante destacar que el contrato definitivo se perfecciona en el momento en que el optante ejerce su derecho de opción, sin requerirse una manifestación adicional de voluntad por parte del otorgante.
- Para que el contrato definitivo sea considerado como celebrado y tenga plenos efectos legales, es suficiente con que el optante ejerza su opción, sin importar si el otorgante mantiene o no la intención de suscribir el contrato definitivo.

### **VIII.2 Sobre las condiciones especiales del contrato de opción**

- La SOCIEDAD CONYUGAL estaba sujeta a cumplir con las disposiciones estipuladas en la cláusula tercera del contrato. Sin embargo, es importante destacar que estas condiciones no eran obligaciones. Asimismo, la responsabilidad del levantamiento de la anotación de demanda nunca estuvo bajo la jurisdicción de la SOCIEDAD CONYUGAL, lo que impide atribuirle responsabilidad alguna sobre el cumplimiento de dicha condición.

- En contraste, ACETESA tenía la facultad de suscribir el contrato, pero no estaba obligada a hacerlo.

### **VIII.3 Sobre la resolución del contrato**

- Las prórrogas de plazo acordadas y formalizadas a través de cartas notariales no fueron válidas y ni tampoco eficaces. Asimismo, ambas partes no estaban facultadas para resolver el contrato atribuyendo incumplimientos a la contraparte.
- En mi análisis, considero que el mutuo disenso constituiría una forma adecuada de extinguir el contrato de opción de compra, dado que ambas partes manifestaron su acuerdo para poner fin al mismo, como se evidencia en las comunicaciones intercambiadas mediante las cartas notariales.
- A pesar de ello, si el contrato simplemente llegaba a su término sin que las partes lo ejecutaran, resultaba perjudicial únicamente al ACETESA, toda vez que estaba condicionado a optar para no perder las arras otorgadas. Sin perjuicio de ello, ACETESA pudo haber acordado un mutuo disenso para no verse perjudicado, puesto que la opción no se ejerció debido a que ambas partes se iban a ver perjudicadas, por lo cual debe considerarse que no existía culpa por parte de las partes.

### **VIII.4 Sobre las arras retractativas**

- En mi criterio, las disposiciones relacionadas con las arras retractativas no deberían ser aplicadas en detrimento de ACETESA, dado que la no ejecución de su facultad de opción fue el resultado de un evento externo sobre el cual no tenía control.
- Por otro lado, la SOCIEDAD CONYUGAL no estaría obligada a abonar las arras duplicadas a favor de ACETESA. En cambio, sería apropiado que la



SOCIEDAD CONYUGAL restituyera las arras en su totalidad, es decir, en la cantidad inicialmente recibida de ACETESA.

- Asimismo, aplicar arras retractativas es perjudicial para este tipo de contrato preparativo, toda vez que la naturaleza de las arras retractativas condiciona la facultad de optar del futuro comprador.

#### **VIII.5 Sobre el laudo arbitral**

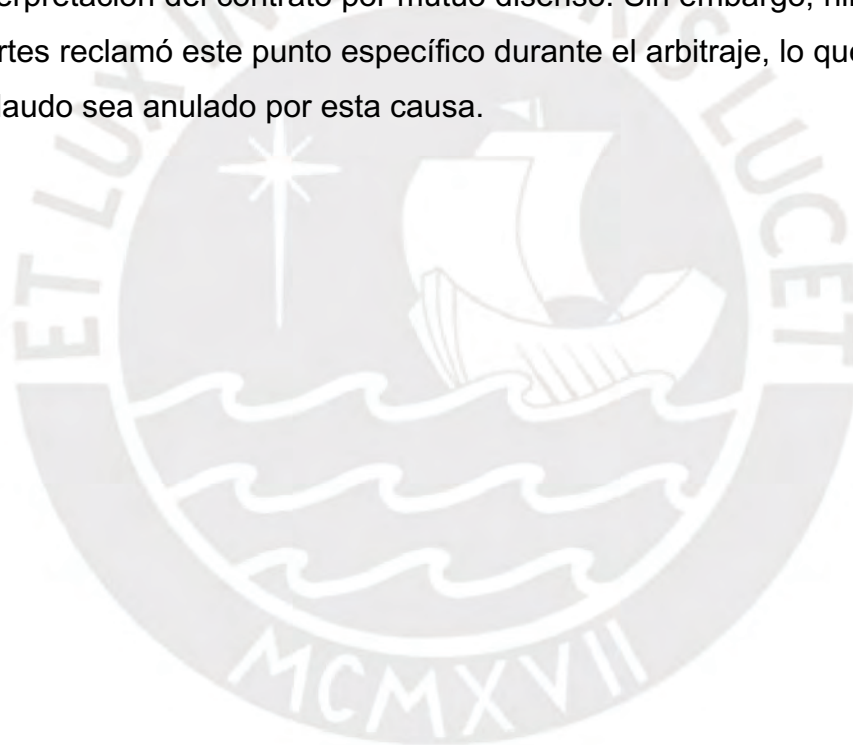
- Coincido en la decisión de restituir las arras a ACETESA sin duplicarlas, aunque mi argumentación difiere ligeramente de la del árbitro.
- Considero que catalogar las arras retractativas del contrato como arras "penales" es incorrecto y parece ser una interpretación conveniente para respaldar la teoría del mutuo disenso del árbitro.
- El árbitro parece favorecer únicamente la figura del mutuo disenso para evitar que las arras tengan efecto, lo cual no es adecuado ya que la falta de ejecución del contrato de opción no fue culpa de las partes.
- ACETESA se vio limitada en su voluntad de adquirir el inmueble debido a la presencia de una medida cautelar de anotación de demanda, lo cual habría sido una decisión poco prudente y diligente.
- Por otro lado, la SOCIEDAD CONYUGAL no tenía la capacidad de levantar esta medida cautelar, ya que estaba fuera de su alcance jurídico.
- Dadas estas limitaciones impuestas por un factor externo, las arras retractativas no deberían aplicarse. En consecuencia, solo se debería restituir las arras en su forma original, sin duplicarlas.

#### **VIII.6.- Sobre posible nulidad del laudo arbitral**

- Según el artículo 63 de la Ley de Arbitraje, las partes deben reclamar expresamente las causas de anulación durante el arbitraje y estas

reclamaciones deben ser desestimadas para que proceda la anulación del laudo en el caso de imputarse la nulidad por un laudo *extra petita*.

- En el caso analizado, por un lado, el laudo podría ser impugnado por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL, toda vez que se encontraría facultada debido a que el árbitro desestimó su recurso de reconsideración. En tal escenario, la SOCIEDAD CONYUGAL tendría que demostrar vulneración a las reglas procesales.
- Por otro lado, el laudo podría ser impugnado por ser *extra petita* si el árbitro decidió sobre un tema no incluido en el convenio arbitral, como la interpretación del contrato por mutuo disenso. Sin embargo, ninguna de las partes reclamó este punto específico durante el arbitraje, lo que impide que el laudo sea anulado por esta causa.



## **IX. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

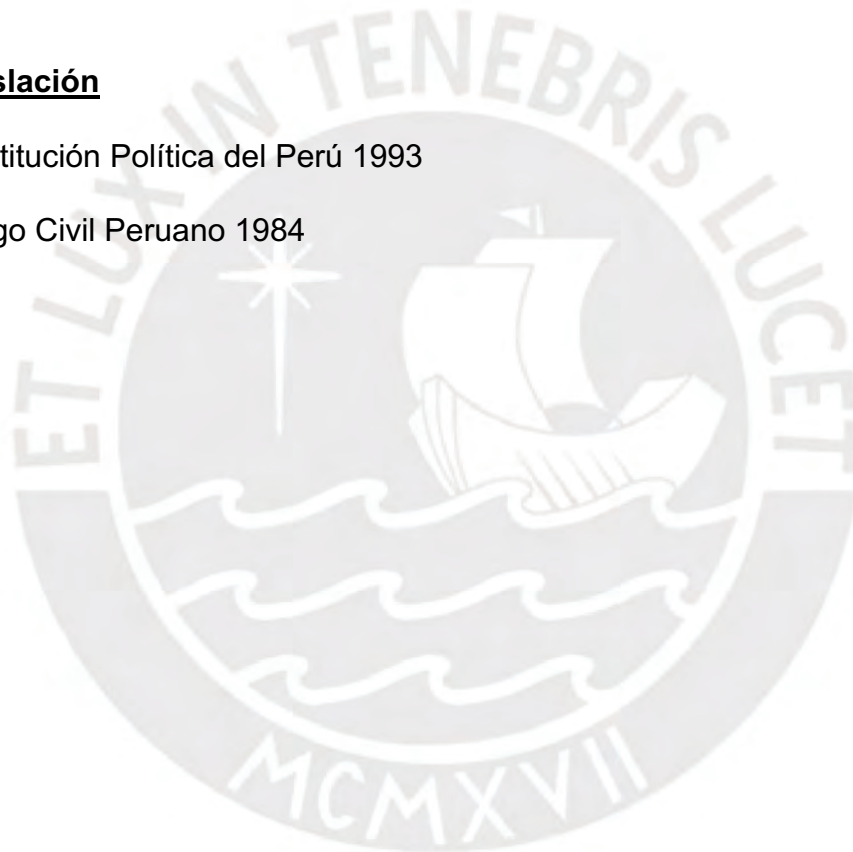
- Alsina, Hugo (1941-1943). Tratado teórico y práctico de derecho procesal civil y comercial. 3 tomos. Buenos Aires: Cía. Argentina de Editores
- Barchi-Velaochaga, L. (2008). *Algunas consideraciones sobre el receso en el código civil peruano: a propósito del artículo 1786*. *Advocatus*, (019), 291-321.
- Bianca, Massimo. *Il Contratto*. En *Diritto Civile*. Giuffrè, 1998.
- Breccia, Umberto, Bigliuzzi, Lina y otros. *Derecho civil. Normas sujetos y relación jurídica*. Tomo I, Volumen 1, Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Corrales Melgarejo, R. (2013). *El mutuo disenso*. *Ius Et Tribunalis*, 1(1). url: <https://journals.continental.edu.pe/index.php/iusettribunalis/article/view/413>
- Forno, Hugo. *El contrato con efectos reales*. *IUS ET VERITAS*, 1993, volumen 4, número, pp. 83-86.
- Hurtado Reyes, Martín (2019). “La medida cautelar de anotación de demanda y una reciente decisión del Tribunal Constitucional”. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 10(12). Doi: <https://doi.org/10.35292/ropj.v10i12.23>
- Mavila, H. *Garantías crediticias*. *Industrial Data* [en línea]. 2004, 7(1), pp. 61-64. url: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=81670109>
- Monroy Gálvez, Juan (1987). *Temas de proceso civil*. Lima: Studium.
- Morales, H., & Priori, G. (2012). *De las obligaciones en general: Coloquio de Iusprivatistas de Roma y América Cuarta reunión de trabajo*. url: <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/174254?show=full>
- Osterling Parodi, F., & Castillo Freyre, M. (2013). *El mutuo disenso en el código civil*. *IUS ET VERITAS*, 23(46), 106-113. url: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11963>
- Palacios, Eric. *Contrato de Opción. Artículo 1419*. En *Código Civil Comentado (Cuarta edición)*. *Gaceta Jurídica*, 2020, pp. 414-415.
- SCHREIBER PEZET, Max (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Contratos Parte General*. Tomo I, Lima: Normas legales.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal (2009). “Las arras”. En: *Iures Omnes, Nueva Época, Revista de la Corte Superior de Justicia de Arequipa*, vol. XI, n. 2, Arequipa: Corte Superior de Justicia de Arequipa, pp. 31-52.

### **Jurisprudencia:**

- Casación Civil N°2769-2014, Lima.  
url: <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/arboletin/Res07072017-1.pdf>
- XCVI Pleno del Tribunal Registral. (2012). Informes y publicaciones - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Plataforma del Estado Peruano. url: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296806-xcvi-pleno-del-tribun-al-registral>
- CXI Pleno del Tribunal Registral. (2013). Informes y publicaciones - Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Plataforma del Estado Peruano. url: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1296821-cxi-pleno-del-tribun-al-registral>

### **Legislación**

- Constitución Política del Perú 1993
- Código Civil Peruano 1984



## **X. ANEXOS**

X.1 Solicitud Arbitral interpuesta por Aceros y Techos SA ante el Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

X.2 Contestación a la Solicitud de Arbitraje presentada por la SOCIEDAD CONYUGAL Quispe Cusi.

X.3 Demanda Arbitral interpuesta por Aceros y Techos SA.

X.4 Contestación de demanda presentada por la SOCIEDAD CONYUGAL.

X.5 Alegatos Adicionales presentados por Aceros y Techos SA.

X.6 Alegatos presentados por la SOCIEDAD CONYUGAL.

X.7 Escrito presentado por Aceros y Techos SA.

X.8 Alegatos Complementarios presentados por la SOCIEDAD CONYUGAL.

X.9 Oposición presentada por Aceros y Techos SA.

X.10 Absolución de oposición presentada por la SOCIEDAD CONYUGAL.

X.11 Resoluciones Arbitrales.

X.12 Laudo Arbitral.



ORIGINAL

Expediente N°

Sumilla: Petición  
Arbitral

**SEÑOR SECRETARIO GENERAL DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante **ACETESA**), identificada con RUC N°20265733515, debidamente representada por Fabiola Solvejg Figueroa Pállete, identificada con DNI N°40465211, según poderes inscritos en la Partida N°00147427 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, ambos con dirección domiciliaria en la Av. Los Faisanes N°356, urbanización La Campiña, distrito de Chorrillos, y domicilio procesal para estos efectos en Calle Monte Rosa 240, oficina 502, urbanización Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con número telefónico (01) 652-1212, a usted atentamente decimos:

Conforme a lo dispuesto por el artículo 13° y siguientes del Reglamento de Arbitraje del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, presentamos la petición arbitral dando cumplimiento a los siguientes requisitos:

RECEIVED  
SECRETARÍA GENERAL  
08/01/15 10:11:07

08/01/15 10:11:07

**I. INFORMACIÓN DEL DEMANDADO:**

La presente petición arbitral deberá entenderse con la sociedad conyugal **QUISPE-CUSI**, conformada por **EMILIANO QUISPE DURAN** y **ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE**, con domicilio en la calle Toribio Seminario Zona D 661, San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima.

**II. CONVENIO ARBITRAL:**

De acuerdo con el literal d) del artículo 13° del Reglamento de Arbitraje, cumplimos con acompañar copia de la Escritura Pública N° 503 la cual contiene la Minuta del Contrato de Opción celebrado entre **ACETESA** y la sociedad conyugal **QUISPE-CUSI**, en cuya **CLÁUSULA NOVENA** las partes acordaron someterse a arbitraje en caso se produzca alguna controversia derivada del mismo. A continuación transcribimos la referida cláusula:

**"NOVENA: DOMICILIO Y COMPETENCIA.**

*Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del presente contrato, renunciando expresamente a la ley del domicilio, cualquier controversia y disputa que surja de este contrato o que tenga relación con el mismo, incluyendo las vinculadas a su existencia, validez o terminación, será finalmente resuelta mediante arbitraje de acuerdo a las reglas del arbitraje ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante EL "CENTRO") conforme a las reglas de dicha entidad, las mismas que se considera incorporadas al presente contrato, a las que las partes se someterán expresamente.*

*Para llevar a cabo el arbitraje, las partes designará(n) un árbitro único y en caso de no existir acuerdo el árbitro único será designado por el "Centro". Dicho arbitraje se regirá para su instalación y posterior procedimiento por los reglamentos del CENTRO y en forma supletoria por el Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraje. El laudo al que llegue el tribunal arbitral, será aceptado y acatado en su plenitud por las partes.*

### **III. MEDIDA CAUTELAR FUERA DEL PROCESO ARBITRAL:**

Estando a los alcances del literal h) del artículo 13° del Reglamento del Centro, informamos que, a la fecha, viene tramitándose una Medida Cautelar fuera del Proceso Arbitral la cual pasamos a detallar:

#### **3.1. Expediente N° 6507-2013-25.**

**Medida cautelar fuera del proceso arbitral.**

**Solicitante: ACETESA**

**Sujeto pasivo: Emiliano Quispe Duran y Alejandrina Cusi de Quispe – Sociedad conyugal QUISPE-CUSI.**

**Solicitud de embargo en forma de inscripción: i) hasta US\$ 130 000.00 sobre el inmueble ubicado en la Urb. San Juan de Miraflores, Parcela D, Manzana Q, Lote 30, distrito de San Juan de Miraflores; ii) hasta US\$ 130 000.00 sobre el inmueble ubicado en la Asociación de Propietarios Urb. Tradiciones Ricardo palma, Manzana G, Lote 4, distrito de San Juan de Miraflores.**

La referida medida cautelar fue concedida, **notificada y ejecutada el 02 de octubre del 2013**. En consecuencia, tal cual viene regulado por el art. 76° literal a) del Reglamento del Centro, en concordancia con el inciso 4° del art. 47° del Decreto Legislativo 1071, cumplimos con presentar la solicitud de arbitraje en mención dentro del plazo establecido por las normas referidas, esto es, dentro de los 10 días hábiles luego de la ejecución.

#### **IV. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONTROVERSIA: RELACIÓN JURÍDICA MATERIAL.**

##### **A. DEL CONTRATO DE OPCIÓN:**

4.1. A través de la escritura pública de fecha 14 de noviembre del 2012, la sociedad conyugal **QUISPE-CUSI** otorgó a favor de **ACETESA** la **opción exclusiva de compra** de acciones y derechos de los cuales era titular sobre el inmueble constituido por la Unidad Catastral N° 10036, a la altura del Km. 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

4.2. En dicho **CONTRATO DE OPCIÓN**, las partes contratantes estipularon como **condición esencial para el ejercicio de la opción** que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** (futuros vendedores), cumpliera con los **siguientes compromisos**:

*"3.1. Las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** se encuentran libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.*

3.2. *Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** se encuentren debidamente cancelados”.*

4.3. Prosiguiendo con las cláusulas contenidas en el contrato, en la cláusula séptima, las partes pactaron que el **CONTRATO DE OPCIÓN** tendría una vigencia de 90 días calendario, contados desde la firma de la minuta respectiva (14 de noviembre del 2012) y que, vencido dicho plazo, prorrogarían el mismo en 20 días calendario. En otras palabras, el plazo de vigencia del **CONTRATO DE OPCIÓN** fue de 110 días, cumplidos el **6 de marzo del 2013**.

Regístrese que las partes acordaron ampliar el plazo del **CONTRATO DE OPCIÓN** fijando como nuevo vencimiento el 25 de marzo del 2013.

De otro lado, según la segunda cláusula adicional, **ACETESA** hizo entrega a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** de la suma de **US\$120,000.00 por concepto de Arras de Retracción**, monto que se imputaría como parte de pago del precio de venta (US\$2'028,186.00)<sup>1</sup>. Según la referida cláusula las partes acordaron que “en caso de que **LA FUTURA COMPRADORA** no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondientes escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que **LOS FUTUROS VENDEDORES comunicuen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de**

---

<sup>1</sup> En la cláusula quinta del **CONTRATO DE OPCIÓN** las partes acordaron que el precio por las acciones y derechos transferidos era de US\$2'028,186.00 (dos millones veintiocho mil con 186/100 dólares americanos), el cual debía cancelarse mediante cheque de gerencia a la firma de la escritura pública de compraventa definitivo.



resolver el presente contrato, perdiendo **LA FUTURA COMPRADORA** el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, si por causa imputable a **LOS FUTUROS VENDEDORES**, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. **LOS FUTUROS VENDEDORES** deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas”.

**B. DE LAS COMUNICACIONES CURSADAS ENTRE LAS PARTES Y EL INICIO DEL CONFLICTO DE INTERESES:**

4.3. Mediante Carta Notarial N°940 de fecha 5 de marzo de 2013 [**ANEXO 1-G**], **ACETESA** otorgó a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** un plazo de 15 días calendario para que cumplan con las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del **CONTRATO DE OPCIÓN**. Se indicó que, en caso contrario, el contrato quedaría resuelto de pleno derecho.

4.4. Mediante Carta Notarial N°939, recibida por **ACETESA** el 06 de marzo de 2013) [**ANEXO 1-H**] la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** procedió a:

- (i) Comunicar que daba por resuelto de pleno derecho el **CONTRATO DE OPCIÓN**.
- (ii) Otorgar a **ACETESA** el plazo de 48 horas para suscribir el contrato definitivo, caso contrario, se entendería por ejecutado el requerimiento establecido en la Segunda Cláusula Adicional del **CONTRATO DE OPCIÓN**.

Nótese el proceder contrario a la buena fe desplegado por la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**, de pretender resolver el **CONTRATO DE OPCIÓN** no obstante que, a dicha fecha, no había cumplido con su obligación esencial, para que **ACETESA** pudiera ejercer su derecho de opción.

4.5. Mediante Carta Notarial N°946 de fecha 8 de marzo de 2013 (recibida por **ACETESA** el 9 de marzo de 2013) [**ANEXO 1-I**] la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**, de acuerdo a las conversaciones sostenidas por las partes, dejó sin efecto su carta notarial N°939, otorgando una "prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra" hasta el 25 de marzo de 2013.

De esta manera, se pactó un nuevo vencimiento del **CONTRATO DE OPCIÓN: 25 de marzo de 2013**.

4.6. Mediante Carta Notarial N°2519-13 recibida por la sociedad conyugal **QUISPE-CUSI** el 22 de marzo de 2013 (es decir, dentro de la vigencia del **CONTRATO DE OPCIÓN**) [**ANEXO 1-C**] **ACETESA** manifestó su interés de ejercer la opción de compra del

inmueble; sin embargo, le otorgó el plazo de 10 días hábiles (que venció el 9 de abril de 2013<sup>2</sup>) para que “cumplan con las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012, caso contrario el contrato quedará resuelto de pleno derecho”.

- 4.7. Mediante Carta Notarial N°1028 de fecha 9 de abril de 2013, recibida por **ACETESA** el 09 de abril de 2013 [**ANEXO 1-J**] la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI indebidamente** resolvió el **CONTRATO DE OPCIÓN** alegando haber cumplido las obligaciones establecidas en el **CONTRATO DE OPCIÓN**.
- 4.8. **ACETESA**, dando respuesta a la carta indicada, cursó la Carta Notarial N°003034-13 (recibida por la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** el 10 de abril de 2013) [**ANEXO 1-K**], mediante la cual manifestó que **no se había cumplido con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble, por lo que, en caso de tomar la decisión de resolver el CONTRATO DE OPCIÓN, correspondería a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI devolver las arras dobladas conforme a lo dispuesto por el artículo 1481<sup>3</sup> del Código Civil.** Asimismo, se indicó que “con el ánimo de ejercer la opción de compra, les otorgamos un plazo extraordinario de 20 días hábiles para que cumplan con sus

<sup>2</sup> Jueves 28 y Viernes 29 fueron días inhábiles (semana santa)

<sup>3</sup> Código Civil

**"Artículo 1481.-** Si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante.

Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho”.

obligaciones establecidas, caso contrario tendremos que iniciar las acciones legales en resguardo de nuestros intereses”.

Una vez más, **ACETESA**, actuando de buena fe, otorgó un plazo adicional a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** (que vencería el 9 de mayo de 2013) a fin que cumpla con la obligación esencial a su cargo.

4.9. Es el caso que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no dio respuesta a dicha comunicación, por lo que mediante Carta Notarial N°003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013 [**ANEXO 1-L**], **ACETESA** manifestó su decisión de resolver el **CONTRATO DE OPCIÓN**. Asimismo, solicitó a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** proceda con devolverle las arras dobladas, al amparo del citado artículo 1481 del Código Civil.

4.10. Mediante Carta Notarial N°808-13 de fecha 15 de mayo de 2013, recibida por **ACETESA** el 16 de mayo de 2013 [**ANEXO 1-M**], la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** procedió a dar respuesta a nuestra carta notarial (indicada en el numeral 4.12. que antecede) señalando que sí habían dado estricto cumplimiento a las obligaciones y condiciones pactadas en el contrato de opción de compra, por lo que sería **ACETESA** quien incumplió con perfeccionar la compra, perdiendo así las arras confirmatorias a favor de la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**.

Como explayaremos en nuestra demanda arbitral, la afirmación de la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no tiene ningún respaldo. Por el contrario, fue dicha sociedad conyugal que incumplió las obligaciones pactadas, por lo que debe devolver las arras

dobladas. Sin embargo, dicha sociedad conyugal continua ajena al cumplimiento de tal obligación.

## **V. PRETENSIONES:**

5.1. Mediante la presente petición arbitral cumplimos con describir la pretensión exigida que será desarrollada en nuestra demanda arbitral:

- i) **Pretensión principal:** Pretensión de condena que reconozca la obligación de dar suma de dinero por parte de la sociedad conyugal **QUISPE-CUSI** y exija la devolución de US\$ 240.000.00 (Doscientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos) por concepto de devolución de arras dobladas a favor de **ACETESA**.
- ii) **Primera pretensión subordinada a la pretensión principal:** En caso la pretensión principal no sea estimada, de forma subordinada, solicitamos que se ordene a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** la devolución de las arras confirmatorias ofrecidas por nuestra parte, ascendente a US\$ 120.000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 dólares americanos).

## **A. Monto involucrado:**

5.2. La cuantía discutida en el presente arbitraje asciende a la suma de **US \$ 240.000.00** (Doscientos cuarenta mil y 00/100 dólares americanos). Cabe precisar que nuestra parte se reserva el derecho de ampliar y/o modificar el monto señalado conforme lo



dispone el artículo 39° del Decreto Legislativo N° 1071, Ley de Arbitraje.

## **VI. NÚMERO DE ÁRBITROS, NORMA MATERIAL Y PROCESAL APLICABLES.**

### **6.1. Número de árbitros:**

De acuerdo a lo establecido en la cláusula novena del **CONTRATO DE OPCIÓN**, en lo que respecta a la cláusula arbitral y sus condiciones, bien como por lo regulado en el artículo 25° del Reglamento del Centro, el Arbitraje estará compuesto por **UN ARBITRO** (árbitro único) el cual deberá ser designado por las partes. En caso de divergencia al momento de establecer o nombrar a dicho árbitro, éste será designado por el **CENTRO**.

En ese sentido, proponemos como árbitro al **Dr. Carlos Soto Coaguila**, quien consideramos reúne las condiciones de especialidad para el análisis del presente caso.

### **6.2. Arbitraje de Derecho:**

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena de **EL CONTRATO DE OPCIÓN** y estando a que los acuerdos tomados en la totalidad de dicho contrato, bien como la ejecución de dichas prestaciones se rigieron bajo la normatividad peruana y, teniendo en cuenta que el mérito de la presente controversia es respecto a dicho contrato, queda claro que el presente arbitraje será de derecho, siendo de aplicación las leyes de la República del Perú.

### 6.3. Arbitraje Institucional:

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Novena (cláusula arbitral), el arbitraje ahora solicitado estará bajo la administración del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica de Lima, siendo de aplicación, además, las normas procesales del Centro, normas a las cuales nos adherimos en la cláusula arbitral de **EL CONTRATO DE OPCIÓN**.

### VII. ANEXOS:

- 7.2. **ANEXO 1-A:** Copia literal de la Partida N°P03173070 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, donde, en el **asiento 0010, corre inscrito el embargo** sobre el inmueble ubicado en la Urbanización San Juan de Miraflores, Parcela D, Mz. Q, Lt. 30, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamentos de Lima, de propiedad de la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**.
- 7.3. **ANEXO 1-B:** Copia literal de la Partida N°P03226170 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, donde, en el **asiento 0003, corre inscrito el embargo** sobre el inmueble ubicado en la Asociación de Propietarios Urbanización Tradiciones Ricardo Palma, Mz. G, Lt. 4, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, de propiedad de la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**.
- 7.4. **ANEXO 1-C:** Copia del contrato de opción de compra, donde consta la cláusula arbitral pactada por las partes contratantes.

- 7.5. **ANEXO 1-D:** Copia del RUC de **ACETESA**.
- 7.6. **ANEXO 1-E:** Vigencia de poder del representante de **ACETESA**.
- 7.7. **ANEXO 1-F:** Copia del DNI del representante de **ACETESA**.
- 7.8. **ANEXO 1-G:** Copia de la Carta Notarial N° 940 de fecha 5 de marzo de 2013.
- 7.9. **ANEXO 1-H:** Copia de la carta Notarial N°939.
- 7.10. **ANEXO 1-I:** Copia de la carta Notarial N°946 de fecha 8 de marzo de 2013.
- 7.11. **ANEXO 1-J:** Copia de la carta Notarial N°1028 de fecha 9 de abril de 2013.
- 7.12. **ANEXO 1-K:** Copia de la carta Notarial N°003034-13.
- 7.13. **ANEXO 1-L:** Copia de la carta Notarial N°3981.
- 7.14. **ANEXO 1-M:** Copia de la carta Notaria N° 808.
- 7.15. **ANEXO 1-N:** Copia de la Resolución N° Dos de fecha 13 de agosto del 2013 emitida por el 5° Juzgado Civil-Comercial de Lima mediante la cual se concede la medida cautelar fuera del proceso arbitral consistente en embargo en forma de inscripción sobre los bienes inmuebles anteriormente referidos.

En tal sentido, quedamos a la espera de que la otra parte, posterior a la notificación de la petición arbitral, se pronuncie al respecto.

Lima, 10 de octubre de 2013.



**Fabiola Figueroa Pallete**  
Apoderada  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
figueroa@tortuga.com.pe

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Antecedente Registral :** P03171696

**Titular(es) Actual(es)**

QUISPE DURAN EMILIANO Est.Civil CASADO(A) D.N.I. 08352899  
CUSI DE QUISPE ALEJANDRINA Est.Civil CASADO(A) D.N.I. 08411688

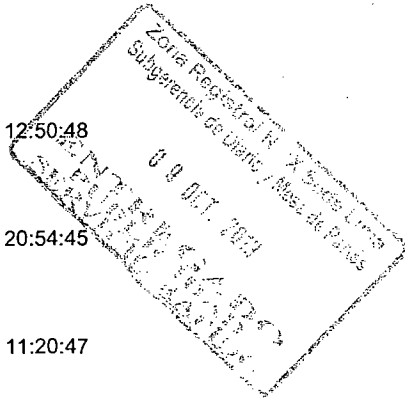
**Medidas y colindancias Actuales :**

TERRENO	Area :	M2	MEDIDA	COLINDANCIA
LINDEROS				
Izquierda			20.00 ML	LOTE 31
Frente			8.00 ML	CALLE TRES OESTE
Fondo			8.00 ML	LOTE 13
Derecha			20.00 ML	LOTE 29

**Asiento(s) Registral(es) :**

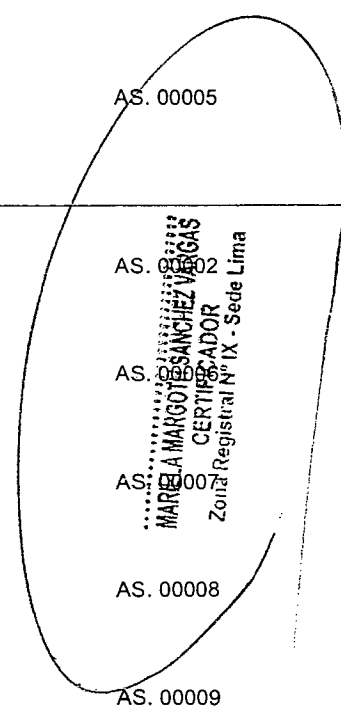
**PREDIOS :**

- 1 TRASL-INSC DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00001  
Asiento de Presentación Nro. 1999-03015150 del 14/07/1999 a horas 12:50:48  
Registrador Público LLAQUE MARTINEZ, IVANA  
Fecha de Traslado 16/07/1999
- 2 TRASL-INSC DE FABRICA AS. 00003  
Asiento de Presentación Nro. 1999-03028279 del 03/09/1999 a horas 20:54:45  
Registrador Público TORRES PANDURO, HUGO RONY  
Fecha de Traslado 09/09/1999
- 3 TRASL-MODI DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00004  
Asiento de Presentación Nro. 1999-03036868 del 22/10/1999 a horas 11:20:47  
Registrador Público MUÑOZ MOLINA, SARA MARGOT  
Fecha de Traslado 27/10/1999
- 4 MODIFICACION DE PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION AS. 00005  
Asiento de Presentación Nro. 1999-03020935 del 14/08/1999 a horas 14:32:49  
Registrador Público BEDOYA GALVEZ, EVELYN  
Fecha de Inscripción 12/11/1999



**TRANSFERENCIAS :**

- 1 TRASL-INSC DE COMPRA VENTA AS. 00002  
Asiento de Presentación Nro. 1999-03028279 del 03/09/1999 a horas 20:54:45  
Registrador Público TORRES PANDURO, HUGO RONY  
Fecha de Traslado 09/09/1999
- 2 INSCRIPCION DE CAMBIO DE DATOS DEL TITULAR AS. 00003  
Asiento de Presentación Nro. 2006-00592516 del 21/11/2006 a horas 13:39:49  
Registrador Público CHANAME ZAPATA, JORGE LUIS  
Fecha de Inscripción 23/11/2006
- 3 INSCRIPCION DE CAMBIO DE DATOS DEL TITULAR AS. 00007  
Asiento de Presentación Nro. 2006-00592516 del 21/11/2006 a horas 13:39:49  
Registrador Público CHANAME ZAPATA, JORGE LUIS  
Fecha de Inscripción 23/11/2006
- 4 INSCRIPCION DE ANTICIPO DE LEGITIMA AS. 00008  
Asiento de Presentación Nro. 2006-00611489 del 30/11/2006 a horas 13:26:56  
Registrador Público NORIEGA ULFE, JOSE  
Fecha de Inscripción 21/12/2006
- 5 INSCRIPCION DE COMPRA VENTA AS. 00009  
Asiento de Presentación Nro. 2010-00280911 del 19/04/2010 a horas 14:54:56  
Registrador Público GONZALES CAJACURI, GIOVANNA  
Fecha de Inscripción 21/04/2010



**CARGAS :**

Solicitud N°: 2013-00056435 Derechos: S/. 72.00 Cajero : ZEBALLOS QUIROZ JOSE JAVIER

Oficina Registral : LIMA NORTE

Fecha : 09/10/2013 12:40:02

Página 1 de 12

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**CARGAS :**

- 1 INSCRIPCION DE EMBARGO  
Asiento de Presentación Nro. 2013-00889752 del 18/09/2013 a horas 11:30:10  
Registrador Público HAU BALTA, MARIA ANGELICA  
→ Fecha de Inscripción 02/10/2013 ejecución.

AS. 00010

**No existe(n) título(s) pendiente(s)**

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 12 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 12:40:02 horas del día 09 de Octubre del 2013.

.....  
**MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS**  
**CERTIFICADOR**  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima



55

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30  
P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Asiento 00001**

Descripción : TRASLADO DE INSC. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZ

Predio : URBANIZACION PAMPA DE SAN JUAN PARCELA D  
Ubigeo : 150135

**MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)**

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
160.000		01	8.000	8.000	20.000	20.000

SE TRASLADA EL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION DE LA  
URBANIZACION "PAMPA SAN JUAN - PARCELA D", SEGUN  
ASIENTO DE PRESENTACION N° 0399015150.

Asiento de presentación N° 0399015150 del 14/07/1999 a horas 12:50:48  
Registrador LLAQUE MARTINEZ IVANA.  
Fecha de Traslado de Inscripción 16/07/1999.



**IVANA LLAQUE MARTINEZ**  
Registrador Público (e)  
REGISTRO FISCAL URBANO

*findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

54

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Asiento 00002**

Descripción : TRASLADO DE COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

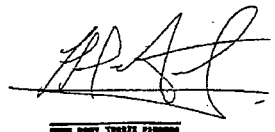
COZ CANGALAYA, OSCAR MAMERTO (NN-0399028279-01-01) - Casado (a)  
TERRAZAS CORTES, MARIA GRACIELA (NN-0399028279-01-02) - Casado (a)

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

42 COPIA AUTENTICADA F. 49256 10/08/1999 FEDATARIO DEL REGISTRO PREEDIAL

LA INDEPENDIZACION SE HACE EN VIRTUD DE LA VENTA OTORGADA POR LA EMPRESA DE ADMINISTRACION DE INMUEBLES.  
PRECIO: S/. 12,320. PAGADO  
DOC.: 26.01.72  
PRESENTACION: 15.12.72 HORA: 10.28 TOMO: 228  
ASIENTO: 13582  
INSCRITO EL: 13.03.73 POR EL REGISTRADOR:  
DR. RUBEN GUEVARA MANRIQUE

Asiento de presentación N° 0399028279 del 03/09/1999 a horas 20:54:45  
Registrador TORRES PANDURO HUGO.  
Fecha de Traslado de Inscripción 09/09/1999.



**TORRES PANDURO HUGO**  
Registrador Público (a)  
REGISTRO PREEDIAL

*findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Usos VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Asiento 00003**

Descripción : TRASLADO DE INSCRIP. DE FABRICA

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

42 COPIA AUTENTICADA F. 49258 10/06/1999 FIDATARIO DEL REGISTRO FIDELIAL

POSTERIORES A LA INDEPENDIZACION  
FABRICA.-SOBRE UN AREA DE 135.40M2, SUS  
PROPIETARIOS HAN CONSTRUIDO UNA CASA DE DOS  
PLANTAS QUE CONSTA DE LA SIGUIENTE DISTRIBUCION:  
PRIMER PLANTA.-CAR-PORT, ESTAR, COMEDOR, 2  
DORMITORIOS, BAÑO, COCINA, ESCALERA, PATIO,  
SERVICIO, CON UN BAÑO, JARDIN.- SEGUNDA PLANTA.-  
4 DORMITORIOS, CUARTO DE COSTURA Y BAÑO.- QUEDA  
UN AREA LIBRE DE 24.60M2,.-COSTO DE LA OBRA  
S/. 150,000.00 CANCELADO ASI CONSTA DE LA  
DECLARACION DE FABRICA OTORGADA POR EL ING.  
EDWALD LAFOSSE BENEDETTI.-FORMULARIO "A"  
N°021825.-EXPEDIENTE N°12608.-RESOLUCION  
N°5344/76 VC-5701 DE FECHA 14.05.76  
PRESENTACION:HORA: 11.51 TOMO: 240-B DEL DIARIO  
ASIENTO: 8720  
INSCRITO: 18.01.77 POR EL REGISTRADOR:  
DR. JONELL ORNA CASTRO

Asiento de presentación N° 0399028279 del 03/09/1999 a horas 20:54:45  
Registrador TORRES PANDURO HUGO.  
Fecha de Traslado de Inscripción 09/09/1999.

*[Handwritten Signature]*  
HUGO HENRY TORRES PANDURO  
Registrador Público (s)  
REGISTRO PUBLICO DE LIMA

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Serie Lima

52

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso: VIVIENDA

Situación: CARGA

Estado: PARTIDA ACTIVA

Asiento 00004

Descripción : TRASLADO DE MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D  
Ubigeo : 150135

**MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)**


Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
160.000		01	8.000	8.000	20.000	20.000

**MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)**

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
160.000		01	0.000	0.000	0.000	0.000

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, SE HA TRASLADADO LA MODIFICACION DEL PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION, RESPECTO A LA ANOTACION DE LAS INDEPENDIZACIONES.

Asiento de presentación N° 0399036868 del 22/10/1999 a horas 11:20:47  
Registrador MUÑOZ MOLINA SARA.  
Fecha de Traslado de Inscripción 27/10/1999.



**SARA MUÑOZ MOLINA**  
Registrador Público (e)  
REGISTRO PREDIAL URBANO

*findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SI

### COPIA LITERAL

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00005

Descripción : MODIF. PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION

Predio : URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D  
Ubigeo : 150135

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)

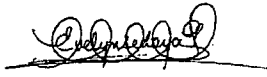
Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
160.000		01	8.000	8.000	20.000	20.000

MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ANTERIOR)

Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
160.000		01	0.000	0.000	0.000	0.000

SOBRE EL PREDIO MATRIZ DEL CUAL FORMA PARTE EL LOTE INSCRITO EN ESTA PARTIDA, POR RESOLUCION N° 741-99 -COFOPRI-GT , SE HA APROBADO LA MODIFICACION SEGUN PLANO TRAZADO Y LOTIZACION IDENTIFICADO CON EL CODIGO N°1269-COFOPRI-99-GT, EL MIS QUE CONTIENE LA INFORMACION TECNICA NECESARIA PARA SU INSCRIPCION EN EL RPU Y RECTIFICA, SEGUN CORRESPONDA, LAS MEDIDAS DE LOS LOTES CON DERECHO INSCRITO

Asiento de presentación N° 0399020935 del 14/08/1999 a horas 14:32:49  
 Registrador BEDOYA GALVEZ EVELYN.  
 Fecha de Inscripción 12/11/1999.



EVELYN LOURDES BEDOYA GALVEZ  
 Registrador Público (\*)  
 REGISTRO FUNDIAL URBANO

*findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
 CERTIFICADOR  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Asiento 00006**

Asiento N° 00006

Descripción : INSCRIPCION DE CAMBIO DE DATOS DEL TITULAR

Dato anterior : COZ CANGALAYA OSCAR MAMERTO - CASADO(A) S/D

Dato Nuevo : COZ CANGALAYA OSCAR M - CASADO(A) S/D

**Títulos que dan mérito a la inscripción**

- 1 SOLICITUD N° S/N 21/11/2006 EDGAR OMAR COZ TERRAZAS - DNI 09879140 - SOLICITANTE. (LIMA)
- 2 TITULO ARCHIVADO N° 13582 15/12/1972 ARCHIVO DE LA Z.R. N° IX. (LIMA)
- 3 OTROS N° 01014909 15/11/2006 CERTIFICADO DE INSCRIPCION RENIEC EN ATENCION AL DNI 08374544. (LIMA)

SE INSCRIBE EL PRESENTE ASIENTO PARA CONSIGNAR LOS DATOS CORRECTOS DEL TITULAR OSCAR M COZ CANGALAYA, A QUIEN LE HABIAN CONSIGNADO COMO "OSCAR MAMERTO COZ CANGALAYA".- ASI CONSTA EN LA SOLICITUD DE PARTE, TITULO ARCHIVADO Y CERTIFICADO DE INSCRIPCION RENIEC, QUE SE CONSIGNAN COMO TITULOS QUE DAN MERITO A ESTA INSCRIPCION.- AMPARO LEGAL: ARTICULOS 75 Y 85 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.-

Asiento de presentación Nro. 2006 - 00592516 del 21/11/2006 a horas 13:39:49

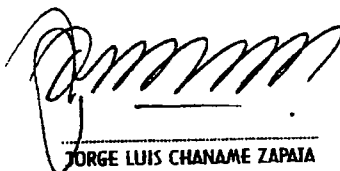
Arancel : S/. 74.00

Recibo(s) 2006-57-00008356

Registrador Público CHANAME ZAPATA, JORGE LUIS

Fecha de Inscripción 23/11/2006

Oficina Registral : LIMA SUR



**JORGE LUIS CHANAME ZAPATA**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

*fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento fundeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima





**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30  
P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Asiento 00007**

Asiento N° 00007

Descripción : INSCRIPCION DE CAMBIO DE DATOS DEL TITULAR

Dato anterior : TERRAZAS CORTES MARIA GRACIELA - CASADO(A) S/D

Dato Nuevo : TERRAZAS CORTEZ DE COZ MARIA GRACIELA - CASADO(A) S/D

**Títulos que dan mérito a la Inscripción**

- 1 SOLICITUD N° S/N 21/11/2006 EDGAR OMAR COZ TERRAZAS - DNI 09879140 - SOLICITANTE. (LIMA)
- 2 TITULO ARCHIVADO N° 13582 15/12/1972 ARCHIVO DE LA Z.R. N° IX. (LIMA)
- 3 OTROS N° 01014985-01014986 17/11/2006 CERTIFICADO DE INSCRIPCION RENIEC EN ATENCION A LA LE 08367926. (LIMA)

SE INSCRIBE EL PRESENTE ASIENTO PARA CONSIGNAR LOS DATOS CORRECTOS DE LA TITULAR MARIA GRACIELA TERRAZAS CORTEZ DE COZ, A QUIEN LE HABIAN CONSIGNADO COMO "MARIA GRACIELA TERRAZAS CORTES".- ASI CONSTA EN LA SOLICITUD DE PARTE, TITULO ARCHIVADO Y CERTIFICADO DE INSCRIPCION RENIEC. QUE SE CONSIGNAN COMO TITULOS QUE DAN MERITO A ESTA INSCRIPCION.- AMPARO LEGAL: ARTICULOS 75 Y 85 DEL TUO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS.-

Asiento de presentación Nro. 2006 - 00592516 del 21/11/2006 a horas 13:39:49

Arancel : S/. 74.00

Recibo(s) 2006-57-00008356

Registrador Público CHANAME ZAPATA, JORGE LUIS

Fecha de Inscripción 23/11/2006

Oficina Registral : LIMA SUR

**JORGE LUIS CHANAME ZAPATA**  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

*fundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasientoofundeasiento*

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

### COPIA LITERAL

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

#### Asiento 00008

Asiento N° 00008  
 Descripción : INSCRIPCION DE ANTICIPO DE LEGITIMA

ANTICIPANTE : COZ CANGALAYA, OSCAR MAMERTO - CASADO(A) L.E. 08374544  
 ANTICIPANTE : TERRAZAS CORTEZ DE COZ, MARIA GRACIELA - CASADO(A) S/D  
 ANTICIPADO - TITULAR : COZ TERRAZAS, EDGAR OMAR - CASADO(A) D.N.I. 09879140

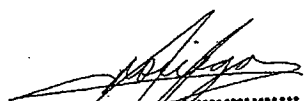
Monto de Valorización : S/. 71,000.0000  
 Porcentaje de cuota ideal : 100 %

Títulos que dan mérito a la inscripción

- 1 ESCRITURA PUBLICA N° KARDEX N°13453 31/10/2006 JUAN GUSTAVO LANDI GRILLO.- NOTARIO DE LIMA.  
 EDGAR OMAR COZ TERRAZAS, EL ANTICIPADO, HA ADQUIRIDO EL DOMINIO DEL INMUEBLE INSCRITO EN ESTA PARTIDA REGISTRAL AL HABERLE SIDO TRANSFERIDO EN ANTICIPO DE LEGITIMA POR SUS PADRES LOS ANTICIPANTES, ESTABLECIENDOSE LA VALORIZACION EN LA SUMA DE S/.71,000.00 NUEVOS SOLES.

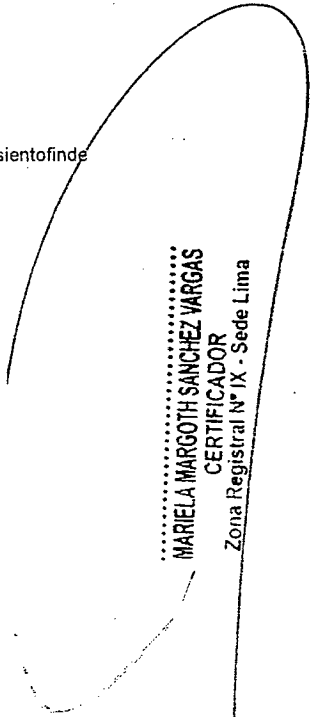
\* ASI CONSTA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE ANTICIPO DE LEGITIMA DEL 31.10.2006, OTORGADA POR NOTARIO DE LIMA JUAN GUSTAVO LANDI GRILLO.

Asiento de presentación Nro. 2006 - 00611489 del 30/11/2006 a horas 13:26:56 Arancel : S/. 241.00  
 Recibo(s) 2006-57-00008769  
 Registrador Público NORIEGA ULFE, JOSE  
 Fecha de inscripción 21/12/2006 Oficina Registral : LIMA SUR



.....  
 JOSE NORIEGA ULFE  
 Registrador Público  
 Zona Registral N° IX-Sede Lima

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasiento



.....  
 MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
 CERTIFICADOR  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

Zona Registral N° IX - Sede

**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Uso VIVIENDA

**Asiento 00009**

Asiento N° 00009

Descripción :

**INSCRIPCION DE COMPRA VENTA**

VENDEDOR :

COZ TERRAZAS, EDGAR OMAR - CASADO(A) D.N.I. 09879140

COMPRADOR - TITULAR :

QUISPE DURAN, EMILIANO - CASADO(A) D.N.I. 08352899

COMPRADOR - TITULAR :

CUSI DE QUISPE, ALEJANDRINA - CASADO(A) D.N.I. 08411688

Monto de Transferencia :

S/. 100,000.0000

Forma de Pago de la transferencia :

CONTADO

Porcentaje de cuota ideal :

100 %

Títulos que dan mérito a la Inscripción

1 ESCRITURA PUBLICA N° K-11086 12/04/2010 NOTARIO DE LIMA, SERGIO ARNALDO DEL CASTILLO SÁNCHEZ MORENO (LIMA)

COMPRA-VENTA.-

La Sociedad Conyugal conformada por EMILIANO QUISPE DURAN, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 08352899 y ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, identificada con Documento Nacional de Identidad N° 08411688; adquiere el derecho de propiedad del predio inscrito en la presente Partida en virtud de la compraventa celebrada con su propietario anterior, por el precio de S/. 100,000.00 Nuevos Soles, cancelados. Así consta de la Escritura Pública de fecha 12.04.2010 otorgada ante el Notario de Lima, Sergio Arnaldo Del Castillo Sánchez Moreno.-

Asiento de presentación Nro.

2010 - 00280911 del 19/04/2010 a horas 14:54:56

Arancel : S/. 329.00

Recibo(s)

2010-58-00004524

Registrador Público

GONZALES CAJACURI, GIOVANNA

Fecha de Inscripción

21/04/2010

Oficina Registral : LIMA SUR

**GIOVANNA LIZETT GONZALES CAJACURI**  
Registrador Público (e)  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasien

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



**COPIA LITERAL**

URBANIZACION SAN JUAN DE MIRAFLORES PARCELA D MZ Q LOTE 30

P03173070

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Uso VIVIENDA

**Asiento 00010**

Asiento 00010

Descripción : INSCRIPCIÓN DE EMBARGO

DEMANDANTE : ACEROS Y TECHOS S.A S/D  
DEMANDADO : QUISPE DURAN, EMILIANO - CASADO(A) D.N.I. 08352899  
DEMANDADO : CUSI MAMANI, ALEJANDRINA - CASADO(A) L.E. 08411688

Tipo de embargo : FORMA DE INSCRIPCIÓN  
Monto de carga : \$ 130.000.0000

Titulos que dan mérito a la inscripción

1 PARTE JUDICIAL N° DOS 13/08/2013 5° JUZGADO CIVIL SUBESPECIALIDAD COMERCIAL (LIMA)  
EMBARGO.- Mediante Resolución N° DOS de fecha 13/08/2013, expedida por Dr. Eder Juarez Jurado - Juez del 5° Juzgado Civil Subespecialidad Comercial, asistido por Ines Ysabel Tapia Carbajal - Especialista Legal; SE RESUELVE: Trabar embargo en forma de inscripción sobre el predio inscrito en la presente partida de propiedad de la sociedad conyugal conformada por ALEJANDRINA CUSI MAMANI y EMILIANO QUISPE DURAN, hasta por la suma de US\$. 130.000,00 dólares americanos. Exp. 06507-2013-25-1817-JR-CO-05, en los seguidos por Aceros y Techos S.A. contra los obligados.

Asiento de presentación Nro. 2013 - 00889752 del 18/09/2013 a horas 11:30:10  
Recibo(s) 2013-54-00007682,2013-22-00003230  
Registrador Público HAU BALTA, MARIA ANGELICA  
Fecha de Inscripción 02/10/2013

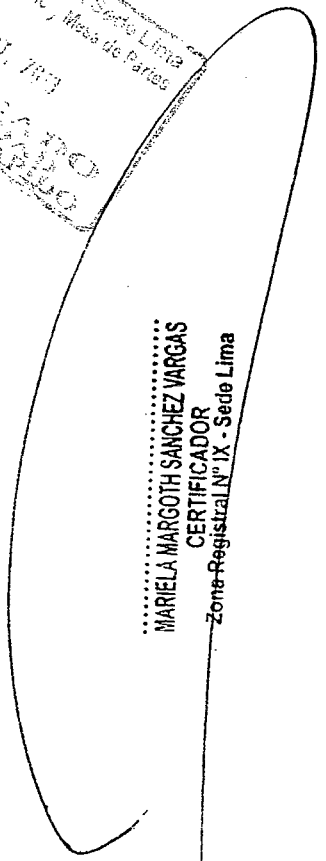
Arancel : S/. 1,140.00

Oficina Registral : LIMA SUR

*Maria Angelica HAU BALTA*  
.....  
**MARIA ANGELICA HAU BALTA**  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX-Sede Lima

RECEIVED  
08 OCT 2013  
Zona Registral N° IX Sede Lima  
Subgerencia de Operación, Mesa de Partes

findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde



.....  
**MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS**  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA MZ G LOTE 4

P03226170

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

**Antecedente Registral :** P03207090

**Titular(es) Actual(es)**

QUISPE DURAN EMILIANO Est.Civil CASADO(A) L.E. 08352899  
CUSI DE QUISPE ALEJANDRINA Est.Civil CASADO(A) D.N.I. 08411688

**Medidas y colindancias Actuales :**

TERRENO	Area :	M2	
LINDEROS	<b>MEDIDA</b>	<b>COLINDANCIA</b>	
Fondo	8.90 ML	LOTE 6	
Frente	8.90 ML	AV. MIGUEL IGLESIAS	
Izquierda	19.65 ML	LOTE 5	
Derecha	19.65 ML	LOTE 3	

**Asiento(s) Registral(es) :**

**PREDIOS :**

- INSCRIPCION DE HABILITACION URBANA  
Asiento de Presentación Nro. 2000-03024017 del 23/05/2000 a horas 12:07:38  
Registrador Público ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO  
Fecha de Inscripción 30/05/2000

**TRANSFERENCIAS :**

- INSCRIPCION DE COMPRA VENTA  
Asiento de Presentación Nro. 2001-03002606 del 07/02/2001 a horas 05:06:01  
Registrador Público ALVARADO MEDINA, CARMEN ELIZABETH  
Fecha de Inscripción 09/02/2001

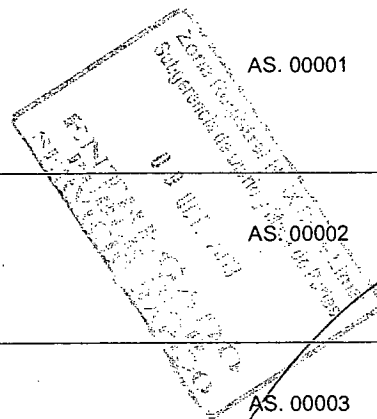
**CARGAS :**

- INSCRIPCION DE EMBARGO  
Asiento de Presentación Nro. 2013-00889752 del 18/09/2013 a horas 11:30:10  
Registrador Público HAU BALTA, MARIA ANGELICA  
Fecha de Inscripción 02/10/2013

**No existe(n) título(s) pendiente(s)**

El registrador que suscribe deja constancia que la información transcrita en 4 páginas corresponde literalmente al contenido de la partida registral que corre en los archivos de este registro.

Se expide el presente certificado a las 12:39:02 horas del día 09 de Octubre del 2013.



MARIELA MARGOTH SANCHEZ BARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



**COPIA LITERAL**

ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA MZ G LOTE 4

P03226170

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00001

Descripción : INSCRIPCION DE HABILITACION

Predio : ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA  
Ubigeo : 150135

**MEDIDAS DEL LOTE SEGUN PLANO DE TRAZADO Y LOTIZACION (ACTUAL)**

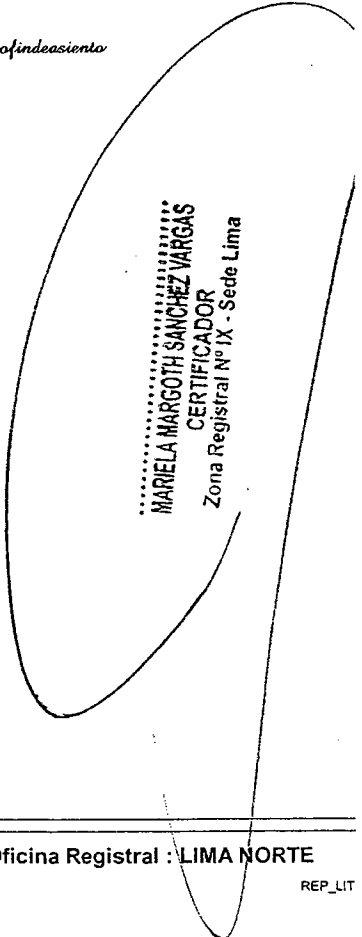
Area	Piso	Lado	Frente	Fondo	Derecha	Izquierda
174.900		01	8.900	8.900	19.650	19.650

SE INDEPENDIZA EL PRESENTE PREDIO EN MERITO DE LA INSCRIPCION DEL PLANO DE HABILITACION URBANA N° 1874-COFOPRI-2000-GT , APROBADO POR RESOLUCION DE GERENCIA DE TITULACION N° 1070-COFOPRI-2000-GT . DE CONFORMIDAD CON LA LEY 26785 Y DECRETO SUPREMO 031-99-MTC.

Asiento de presentación N° 03A0024017 del 23/05/2000 a horas 12:07:38  
Registrador ROSARIO GUAYLUPO, MARIO ANTONIO.  
Fecha de Inscripción 30/05/2000.



findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento



MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



43

**COPIA LITERAL**

ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA MZ G LOTE 4

P03226170

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

Asiento 00002

Descripción : COMPRA VENTA

Titular(es) del Predio :

CUSI DE QUISPE, ALEJANDRINA (DNI08411688) - Casado (a)  
QUISPE DURAN, EMILIANO (LE08352899) - Casado (a)

Monto de Transferencia : US\$4,372.50  
Fecha de Transferencia : 16/06/2000  
Forma de Pago : CONTADO

Titulo(s) que da(n) mérito a la inscripción :

30 CONTRATO PRIVADO 16/06/2000 00002644 ESCUDERO TORRES, MANUEL ALFONSO

DOCUMENTO DE FORMALIZACION DE PROPIEDAD QUE OTORGA LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA, INSCRITA EN LA FICHA N° 10523 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ORLC, REPRESENTADA POR JUSTO VARGAS VILLENA, CON DNI N° 10488009; BERTHA CHARCAPE CAMPOS, CON DNI N° 08413630 Y LUCIO HUAMAN GUIADO, CON DNI N° 08972652, CON PODER INSCRITO EN EL ASIEN TO A00001 DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 01867105 DE LA ORLC Y EL INDICE DE REPRESENTANTES DEL REGISTRO PREDIAL URBANO, EN FAVOR DE LOS SOCIOS TITULARES RESPECTO DEL PREDIO MATERIA DEL DOCUMENTO.

Asiento de presentación N° 03A1002606 del 07/02/2001 a horas 05:06:01  
Registrador CARMEN ALVARADO MEDINA.  
Fecha de Inscripción 09/02/2001.

  
CARMEN E. ALVARADO MEDINA  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

findeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasientoofindeasiento

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
CERTIFICADOR  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

42

### COPIA LITERAL

ASOCIACION DE PROPIETARIOS URBANIZACION TRADICIONES RICARDO PALMA MZ G LOTE 4  
P03226170

DPTO : LIMA PROV: LIMA DIST: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Uso VIVIENDA

Situación : CARGA

Estado : PARTIDA ACTIVA

#### Asiento 00003

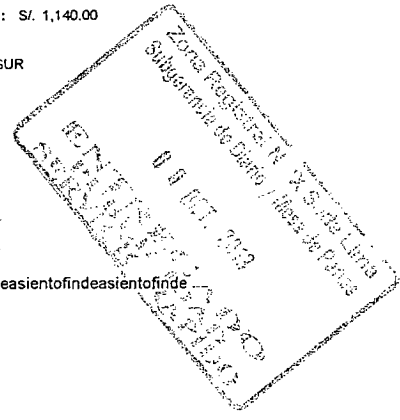
Asiento 00003  
 Descripción : INSCRIPCION DE EMBARGO  
 DEMANDADO : QUISPE DURAN, EMILIANO - CASADO(A) D.N.I. 08352899  
 DEMANDADO : CUSI DE QUISPE, ALEJANDRINA - CASADO(A) D.N.I. 08411688  
 DEMANDANTE : ACEROS Y TECHOS S.A. S/D  
 Tipo de embargo : FORMA DE INSCRIPCION  
 Monto de carga : \$ 130,000.0000

**Títulos que dan mérito a la inscripción**

1 PARTE JUDICIAL N° DOS 13/08/2013 5° JUZGADO CIVIL SUBESPECIALIDAD COMERCIAL (LIMA)  
 EMBARGO.- Mediante Resolución N° DOS de fecha 13/08/2013, expedida por Dr. Eder Juarez Jurado - Juez del 5° Juzgado Civil Subespecialidad Comercial, asistido por Ines Ysabel Tapia Carbajal - Especialista Legal; SE RESUELVE: Trabar embargo en forma de inscripción sobre el predio inscrito en la presente partida de propiedad de la sociedad conyugal conformada por ALEJANDRINA CUSI MAMANI y EMILIANO QUISPE DURAN, hasta por la suma de US\$. 130,000.00 dólares americanos. Exp. 06507-2013-25-1817-JR-CO-05, en los seguidos por Aceros y Techos S.A. contra los obligados.

Asiento de presentación Nro. 2013 - 00889752 del 18/09/2013 a horas 11:30:10 Arancel : S/. 1,140.00  
 Recibo(s) 2013-54-00007682,2013-22-00003230  
 Registrador Público HAU BALTA, MARIA ANGELICA  
 Fecha de inscripción 02/10/2013 Oficina Registral : LIMA SUR

*Maria Angelica HAU BALTA*  
 MARIA ANGELICA HAU BALTA  
 Registrador Público  
 Zona Registral N° IX-Sede Lima



findeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofindeasientofinde

MARIELA MARGOTH SANCHEZ VARGAS  
 CERTIFICADOR  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

1521173

TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES

Anexo 41  
7-C

SCRITURA NUMERO: 503  
MINUTA NUMERO --: 503  
ARDEX NUMERO --: 904.-

**J. ANTONIO DEL POZO VALDÉZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arana 837 - 845  
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
E. mail: postmast@jidelpozo.com.pe  
San Isidro

OPCION DE COMPRA  
QUE OTORGAN

ALEJANDRINA CUSI MAMANI DE QUISPE

EMILIANO QUISPE DURAN

A FAVOR DE

ACEROS Y TECHOS S.A.

XX  
la ciudad de Lima, a los catorce (14) días del mes de noviembre  
año dos mil doce (2012), ante mí: MARIA SUSANA GUTIERREZ PRADEL,  
aria de Lima, =====

COMPARECEN: =====

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, de nacionalidad peruana, identificada con  
Documento Nacional de Identidad número 08411688, quien me manifestó  
que es casada con Emiliano Quispe Duran, su casa, domiciliada en calle  
Zona D 661, San Juan de Miraflores; quien procede por su propio  
título. =====

EMILIANO QUISPE DURAN, de nacionalidad peruana, identificado con  
Documento Nacional de Identidad número 08352899, quien me manifestó  
que es casado con Alejandrina Cusi de Quispe, su casa, domiciliada en  
Zona D 661, San Juan de Miraflores; quien procede por su propio  
título. =====

BERLIN LUIS DYER AMPUDIA, de nacionalidad peruana, identificado con  
Documento Nacional de Identidad número 08185122, quien me manifestó  
que es casado, empresario; quien procede en nombre y representación de  
ACEROS Y TECHOS S.A., con Registro Unico de Contribuyente número  
20265733515, domiciliada en avenida Los Faisanes 356, urbanización La  
Piedra, Chorrillos, facultado según poder inscrito en la Partida  
7427, del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

JUAN ANTONIO SEBASTIANI CHAVARRI, de nacionalidad peruana,  
identificado con Documento Nacional de Identidad número 08783245,  
quien me manifestó ser casado, empleado; quien procede en nombre y  
representación de ACEROS Y TECHOS S.A., con Registro Unico de  
Contribuyente número 20265733515, domiciliada en avenida Los Faisanes  
de Lima, =====

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido  
tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDÉZ



C.N. 1521174

TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 207-3030 Fax: 442-7232  
E. mail: postmas@delpozo.com.pe  
San Martín

356, urbanización La Campiña, Chorrillos, inscrita en la Partida 00147427, del Registro de Personas Jurídicas de Lima. =====

De acuerdo a lo establecido en el Decreto Legislativo 1049, doy fe de haber identificado a los comparecientes y dejo constancia que son personas con capacidad de ejercicio, hábiles para celebrar toda clase de contratos y otorgar toda clase de actos jurídicos y proceden con capacidad, libertad y conocimiento del acto jurídico que otorgan. == Los otorgantes me entregaron una minuta debidamente autorizada por Abogado para ser elevada a escritura pública y cuyo tenor literal es como sigue: =====

MINUTA: SEÑOR NOTARIO: =====

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas una en la que conste el presente CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA que celebran: =====  
EMILIANO QUISPE DURAN, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 08352899, de estado civil casado, de ocupación comerciante, y su cónyuge señora ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, de nacionalidad peruana, identificada con DNI N° 08411688, de estado civil casado, de ocupación casa, ambos con domicilio en Calle Zona D N° 661, distrito de San Juan de Miraflores, en adelante LOS FUTUROS VENDEDORES ACEROS Y TECHOS S.A., con RUC N° 20265733515, con domicilio en avenida Los Faisanes N° 356, urbanización La Campiña, distrito Chorrillos, debidamente representada por su Presidente de Directorio señor Osterlin Luis Dyer Ampudia, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 08185122, de estado civil casado, de ocupación empresario; y por su Apoderado señor Marco Antonio Sebastiani Cahavari, de nacionalidad peruana, identificado con DNI N° 08783285, de estado civil casado, de ocupación empleado, ambos facultados según poder inscrito en la Partida N° 00147427 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, en adelante LA FUTURA COMPRADORA. =====

El presente contrato se celebra en los términos y condiciones siguientes: =====

PRIMERA: ANTECEDENTES =====

LOS FUTUROS VENDEDORES manifiestan ser propietarios de 0,592502% (cero punto cincuenta y nueve veinticinco, cero dos por ciento) de las acciones y derechos del inmueble constituido en la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe en Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

NOTARIA DE LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Calle de Arce 837 - 845 - 1  
 Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
 de mañ. p. 85. mañ. p. 85. mañ. p. 85.  
 San Isidro

39

ur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante EL INMUEBLE. EL INMUEBLE tiene un área de 248,85 metros cuadrados (doscientos cuarenta y ocho hectáreas con quinientos metros cuadrados), cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida electrónica N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. =

SEGUNDA: OBJETO

1. Por el presente Contrato y de conformidad con el artículo 1419 del Código Civil, LOS FUTUROS VENEDORES otorgan a favor de LA FUTURA COMPRADORA una OPCIÓN EXCLUSIVA DE COMPRA DE SUS ACCIONES Y DERECHOS DE EL INMUEBLE, en los términos y condiciones establecidos en este contrato. =

2. Queda claro para las partes que en virtud de la presente opción de compra LOS FUTUROS VENEDORES han quedado obligados y vinculados a celebrar el contrato definitivo de compraventa de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE ante el solo ejercicio que de dicha opción de compra pudiese hacer LA FUTURA COMPRADORA. En tal sentido, LA FUTURA COMPRADORA tiene el derecho y no la obligación de ejercer la presente opción de compra, quedando claro que el no ejercer ésta no genera obligación o responsabilidad de ningún tipo frente a LOS FUTUROS VENEDORES. =



TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN

Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo pactado para la presente opción, LOS FUTUROS VENEDORES deberán cumplir con los siguientes compromisos: =

- 1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición. =
- 2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados. =

Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENEDORES señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo. =

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
 Lima, 27 JUN 2013

CUARTA: EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN

*J. Antonio del Pozo Valdez*  
 J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Teléfono: 207-3030  
 Email: notsimas@idelpozo.com

LA FUTURA COMPRADORA podrá ejercer la opción durante el plazo de vigencia del presente contrato de remisión de la comunicación al domicilio señalado en la introducción del presente notarial de la comunicación al domicilio de LOS FUTUROS VENDEDORES señalado en este contrato, será constancia suficiente de que presente Opción de Compra ha sido ejercida.

Queda establecido que LA FUTURA COMPRADORA y LOS FUTUROS VENDEDORES deberán firmar la minuta, escritura pública de compraventa definitiva, completar el pago del precio y entregar la posesión del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA, en el plazo improrrogable de siete (07) días calendario desde que se ejercida la opción por parte de LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta hay decidido ejercer la opción.

QUINTA: PRECIO

El precio pactado entre las partes de común acuerdo por las acciones y derechos que tiene de EL INMUEBLE es de US \$ 2'028,186.00 (Doce millones veintiocho mil ciento ochenta y seis y 00/100 Dólares Americanos) los cuales serán cancelados mediante cheque de gerencia a nombre de la señora Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Cruz por indicación expresa de LOS FUTUROS VENDEDORES, a la escritura pública de compra venta que origine el contrato definitivo.

Las partes acuerdan de conformidad con el artículo 1233 del Código Civil, otorgar efectos cancelatorios al cheque de gerencia que entregará LA FUTURA COMPRADORA como pago del precio de venta de las acciones y derechos de EL INMUEBLE.

Será condición para la firma de la escritura pública que origine el contrato de compraventa definitivo:

- 5.1 Que se obtenga el bloqueo registral con la minuta del contrato definitivo de compraventa de las acciones y derechos de EL INMUEBLE en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

SEXTA: CONDICIONES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO

La de entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, totalmente desocupada, por parte de LOS FUTUROS VENDEDORES a LA FUTURA COMPRADORA que se realizará en el mismo momento en que se firme la escritura pública que origine el contrato de compraventa definitivo.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe en Lima, 27 JUN. 2013

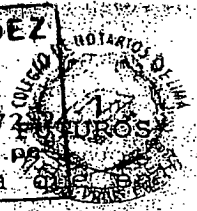
*J. Antonio del Pozo Valdez*  
 J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 ABOGADO NOTARIO DE LIMA

SUSANA GUTIERREZ PRADEL  
 NOTARIA DE LIMA



11177

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono: 207-2030 Fax: 103-7440005  
 E-mail: postmas@jdelpozo.com.pe



37

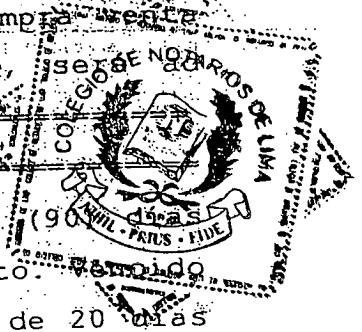
perjuicio de lo indicado en el presente, los FUTUROS VENEDORES autorizan expresamente a LA FUTURA COMPRADORA para que en cualquier momento desde la firma de la presente minuta pueda ingresar al INMUEBLE para inspeccionarlo, sin que esto signifique entrega de posesión.

En el momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área está libre de deuda (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentra libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el referido contrato de Compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo impuesto municipal.

Los gastos notariales y/o registrales del presente Contrato de Opción del Contrato de Compraventa Definitivo de EL INMUEBLE serán de cargo de LA FUTURA COMPRADORA.

Además, las partes acuerdan que el futuro contrato de compraventa definitivo de EL INMUEBLE, objeto del presente contrato, usará el mismo tipo de escritura.

**TÍTULO: PLAZO DE VIGENCIA**  
 El presente Contrato de Opción tendrá vigencia de noventa (90) días calendario computados desde la firma del presente documento. Sin embargo, si dentro del plazo antes señalado, las partes acuerdan una prórroga de 20 días calendario.



**TÍTULO: EXCLUSIVIDAD**  
 Se ha establecido que durante la vigencia del presente Contrato de Opción, LOS FUTUROS VENEDORES no podrán ofrecer en venta sus acciones y derechos de EL INMUEBLE a terceras personas distintas a LA FUTURA COMPRADORA, ni celebrar ningún acto o contrato que comprometa sus acciones y derechos de EL INMUEBLE, ni someterlo en garantía de ninguna índole.

Asimismo, durante el plazo de vigencia de la presente opción, LOS FUTUROS VENEDORES se obligan a abstenerse de comprometer en forma alguna la viabilidad de la misma, lo cual comprende sin que esta obligación sea limitativa, en el caso de que los FUTUROS VENEDORES cedan su participación en EL INMUEBLE, ceder su participación a terceros, afectararlo con gravámenes, embargos o cargas, o transferirlo a

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido hecha en conformidad con el original que he tenido a la vista. Doy fe. Lima, a los 27 días del mes de JUNIO del año 2013.

*[Signature]*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Nº 1521178

TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono: 207-3030 Fax: 842-7232  
 E-mail: gpostrigo@delcom.com.pe  
 San Isidro



terceros, negociar ofertas de cualquiera otra circunstancia viabilidad.

compradora con terceros, así como el supuesto de compra y venta de acciones de la empresa.

LOS FUTUROS VENDEDORES no podrán ejercer ningún derecho que pretend dejar sin efecto el presente Contrato de Opción y renuncian a tod derecho a retractarse de su obligación de celebrar el Contrato d Compraventa Definitiva de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE e caso LA FUTURA COMPRADORA ejerza su derecho de opción objeto de est contrato.

NOVENA: DOMICILIO Y COMPETENCIA

Las partes señalan como sus domicilios los indicados en l introducción del presente contrato, renunciando expresamente a la le del domicilio, cualquier controversia y disputa que surja de ( st contrato o que tenga relación con el mismo, incluyendo las vinculada a su existencia, validez o terminación, será finalmente resuelt mediante arbitraje de acuerdo a las reglas del arbitraje ante e Centro de Conciliación y Arbitraje de la Pontificia Universida Católica del Perú (en adelante EL "CENTRO") conforme a las reglas d dicha entidad, las mismas que se consideran incorporadas al present contrato, a las que las partes se someterán expresamente. Para llevar a cabo el arbitraje, las partes designan un único y en caso de no existir acuerdo el árbitro único será por el "Centro". Dicho arbitraje se registrá para su instalación posterior procedimiento por los reglamentos del CENTRO y en su supletoria por el Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraj = El laudo al que llegue el tribunal arbitral, será aceptado y acatad en su plenitud por las partes.



DECIMO: NORMAS SUPLETORIAS

En todo lo no previsto en el presente documento, rige supletoriamente las normas aplicables del Código Civil peruan vigente.

PRIMERA CLAUSULA ADICIONAL: RESERVA DE BENEFICIARIO

En mérito a la presente cláusula adicional y de conformidad con e artículo 1421 del Código Civil LOS FUTUROS VENDEDORES autoriza expresa e irrevocablemente a LA FUTURA COMPRADORA a reservarse e derecho de designar a la persona con la que se estableciera su vínculo definitivo y de darse el presente supuesto LA FUTUR

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha si tomada de su original que he tenido a la vista. Doy

Lima, 27 JUN. 2013

SUSANA GUERRERAZ PRADEL  
 NOTARIA DE LIMA

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

1521179

ANTONIO DEL POZO VALDES  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 297-3000 al Fax: Comercio  
solvencia 297-3000 al Fax: 442-7235  
E-mail: postmas@delcorte.com.pe  
San Isidro



COMPRADORA garantiza desde ya la  
económica del comprador final.

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: ARRAS DE RETRACTACION

la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENDEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de referencia por un monto de US \$ 120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Tamani y Emiliano Quispe Duran, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la mencionada suma de dinero, entregada en calidad de arras de retractación, se imputará como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compra venta definitivo.

Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comunicuen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumpliere sus obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas.



TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: FUTURA INDEPENDIZACION

Los otorgantes declaran que para la futura independización, a las acciones y derechos que son objeto del presente contrato, les corresponde un área de 14,697.00 M2 (Catorce mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados), del Lote 1 de la Manzana E, con los siguientes linderos y medidas perimétricas: =====

Por el frente, una línea recta de 44.00 metros lineales colinda con la avenida Sumac Pacha. =====

Por el costado derecho, entrando, una línea recta de 197.00 metros lineales colinda con calle s/n. =====

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Fecha, 27 JUN. 2013

ANTONIO DEL POZO VALDES

1021100

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 817-844 de  
Teléfono: 207-3030 Fax: 442-7247  
E-mail: jpozovalde@notario.com.pe  
San Isidro

- Por el costado izquierdo, entrando, con una línea quebrada de 100 tramos, el primero mide 49.00 metros lineales y colinda con el lote 10, el segundo tramo mide 6.00 metros lineales y colinda con una poza, el tercer tramo mide 55.37 metros lineales y colinda con el Lote 1 de la manzana E, el cuarto tramo mide 51.10 metros lineales y colinda con el Lote 2 de la manzana E y el quinto tramo mide 95.61 y colinda con el Lote 9 y Lote 11 de la manzana E. =====  
- Por el fondo, una línea recta de 105.30 metros lineales colinda con el Lote 12 de la manzana E. =====

Agregue Usted Señor Notario, la introducción y conclusión de Ley, eleve a Escritura Pública la presente Minuta, y curse partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, para su correspondiente inscripción. =====

Lima, 14 de noviembre del 2012. CUATRO FIRMAS ILEGIBLES. =====  
Autorizada la Minuta por la Doctora Giovanna Mónica del Río Merino, con Registro del Colegio de Abogados de Lima número 44504. =====

**CONCLUSIÓN:** De conformidad a lo establecido en el Decreto Legislativo 1049, los otorgantes leyeron el presente instrumento y habiéndose advertido sobre los efectos legales del mismo se ratificaron en su contenido. =====

**FE DE ENTREGA.** - En este acto y en mi presencia, la futura compradora entrega a los futuros vendedores un Cheque de Gerencia No. 00001802 por la suma de US. \$ 120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) girado por el Banco Continental, de fecha 07 de noviembre de 2012; signado con el N° 00001802, emitido a la orden de Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Duran, de acuerdo con lo establecido en la Segunda Cláusula Adicional de la minuta pre-inserta, declarando en este acto los futuros vendedores, que reciben dicho Cheque de Gerencia a su entera y total satisfacción y en consecuencia le otorgan plenos efectos cancelatorios a la entrega del Cheque de Gerencia antes indicado y girado en los términos expresados en él, de acuerdo con el artículo 1233 del Código Civil y de acuerdo a la Resolución N° 033-96-SUNARP, de todo lo cual doy fe. =====

**CONSTANCIA.** - En cumplimiento de la Ley 28194, dejo constancia que en la celebración del acto jurídico el medio de pago utilizado ha sido: Monto total del acto jurídico: US \$ 120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) el cual ha sido pagado con el Cheque de Gerencia antes mencionado, el mismo que me es exhibido. =====  
**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Do  
Lima, 27 JUN. 2012

JULIANA GUERRERAZ PRADEL  
NOTARIA DE LIMA



J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

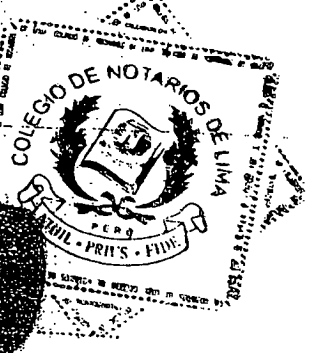
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 E-mail: [postmas@delpozo.com.pe](mailto:postmas@delpozo.com.pe)  
 y [modificatoria@delpozo.com.pe](mailto:modificatoria@delpozo.com.pe)  
 San Isidro



**CONSTANCIA:** Yo, la Notaria, dejo constancia de haber cumplido la **Disposición Complementaria** del **Decreto Legislativo 1106**, de Lucha Eficaz Contra el Lavado de Activos y Otros delitos relacionados a la Minería Ilegal y Crimen Organizado. En tal sentido, los otorgantes del presente Instrumento Público declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad que el origen de los fondos, bienes o activos que se transfieren es lícito y no tiene relación alguna con el lavado de activos, la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, haciendo extensiva esta declaración a los medios de pago utilizados en el presente acto jurídico. =====  
 la Notaria, dejo constancia que el presente instrumento se inicia en la foja con número de serie 1521173 y concluye en la foja con número de serie 1521181. =====

*Mandrina Cusi de Quispe*  
**MANDRINA CUSI DE QUISPE**  
 =====  
*Osterlin Luis Dyer Ampudia*  
**OSTERLIN LUIS DYER AMPUDIA**

*Emiliano Quispe Duran*  
**EMILIANO QUISPE DURAN**  
 =====  
*Marco Antonio Sebastiani Chavarri*  
**MARCO ANTONIO SEBASTIANI CHAVARRI**



comparecientes del presente instrumento lo suscribieron e imprimieron su huella digital en las siguientes fechas: =====  
 Mandrina Cusi Mamani de Quispe, el catorce de noviembre del dos mil doce; Emiliano Quispe Duran, el catorce de noviembre del dos mil doce; Osterlin Luis Dyer Ampudia, el catorce de noviembre del dos mil doce; Marco Antonio Sebastiani Chavarri, el quince de noviembre del dos mil doce. Se concluye el proceso de suscripción del presente instrumento el quince de noviembre del dos mil doce y se suscribió el instrumento en la misma fecha. =====

*[Signature]*  
 NOTARIA

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
 Lima, 27 JUN. 2013

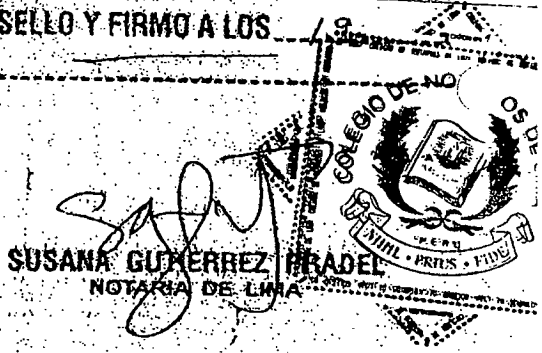
*[Signature]*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDE  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-72  
E. mail : postmas@jdelpozo.com.p  
San Isidro LA

LA PRESENTE FOJA, FORMA PARTE DEL TESTIMONIO DE LA  
ESCRITURA PUBLICA N° 503, DE FECHA 14 DE NOVIEMBRE DEL  
2012, DE: OPCION DE COMPRA, QUE OTORGAN: ALEJANDRINA CUSI  
MAMANI DE QUISPE; EMILIANO QUISPE DURAN, A FAVOR DE: ACEROS  
Y TECHOS S.A., QUE CORRE A FOJAS 3973 DE MI PROTOCOLO DE  
ESCRITURAS PUBLICAS. =====

LIMA, 19 DE NOVIEMBRE DEL 2012. =====

EXPIDO EL PRESENTE TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE FECHA 14/11/2012 QUE  
CORRE EN MI REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS A FOJAS 3973, SE  
ENCUENTRA SUSCRITA POR TODOS LOS OTORGANTES Y POR MI, EL CUAL GUARDA PLENA  
IDENTIDAD CON LA MATRIZ Y DE ACUERDO A LEY, RUBRICO, SELLO Y FIRMO A LOS  
DIAS DEL MES DE noviembre DE 2012.



CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido  
tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

31  
Anexo 0  
I-D



**FICHA RUC : 20265733515**  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**

Número de Transacción : 40629363

**CIR - Constancia de Información Registrada**

**Información General del Contribuyente**

Apellidos y Nombres ó Razón Social : ACEROS Y TECHOS S.A.  
 Tipo de Contribuyente : 26-SOCIEDAD ANONIMA  
 Fecha de Inscripción : 18/04/1995  
 Fecha de Inicio de Actividades : 01/05/1995  
 Estado del Contribuyente : ACTIVO  
 Dependencia SUNAT : 0021 - INTENDENCIA LIMA  
 Condición del Domicilio Fiscal : HABIDO

**Datos del Contribuyente**

Nombre Comercial : ACETESA  
 Tipo de Representación : -  
 Actividad Económica Principal : 28990 - FAB. OTROS PROD. DE METAL NCP.  
 Actividad Económica Secundaria 1 : 51430- VTA. MAY. MATERIALES DE CONSTRUCCION.  
 Actividad Económica Secundaria 2 : 52593- OTROS TIPOS DE VENTA POR MENOR.  
 Sistema Emisión Comprobantes de Pago : MANUAL/COMPUTARIZADO  
 Sistema de Contabilidad : COMPUTARIZADO  
 Código de Profesión / Oficio : -  
 Actividad de Comercio Exterior : SIN ACTIVIDAD  
 Número Fax : -  
 Teléfono Fijo 1 : - - 2523000  
 Teléfono Fijo 2 : 1 - 2520000  
 Teléfono Móvil 1 : -  
 Teléfono Móvil 2 : -  
 Correo Electrónico 1 : ksernaque@tortuga.com.pe  
 Correo Electrónico 2 : -

**Domicilio Fiscal**

Departamento : LIMA  
 Provincia : LIMA  
 Distrito : CHORRILLOS  
 Tipo y Nombre Zona : URB. LA CAMPIÑA  
 Tipo y Nombre Vía : AV. LOS FAISANES  
 Nro : 356  
 Km : -  
 Mz : -  
 Lote : -  
 Dpto : -  
 Interior : -  
 Otras Referencias : -  
 Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal : CRUCE-DE AV.EL SOL Y AV.LOS FAISANES  
 PROPIO

**Datos de la Empresa**

Fecha Inscripción RR.PP : 03/05/1995  
 Número de Partida Registral : -  
 Tomo/Ficha : 115634  
 Folio : -  
 Asiento : A-1  
 Origen del Capital : NACIONAL  
 País de Origen del Capital : -

**Registro de Tributos Afectos**

Tributo	Afecto desde	Marca de Exoneración	Exoneración	
			Desde	Hasta
IGV - OPER. INT. - CTA. PROPIA	01/05/1995	-	-	-
IGV-REG.PROVEEDOR.-RETENCIONES	01/11/2012	-	-	-



IGV - PERCEPCION VENTA INTERNA	01/04/2006	-	-	-
RENTA-2DA. CATEG.-RETENCIONES	01/06/2004	-	-	-
RENTA-3RA. CATEGOR.-CTA.PROPIA	01/05/1995	-	-	-
IMP.TEMPORAL A LOS ACTIV.NETOS	01/03/2005	-	-	-
RENTA 4TA. CATEG. RETENCIONES	19/04/2000	-	-	-
RENTA 5TA. CATEG. RETENCIONES	01/07/1999	-	-	-
RENTA - NO DOMIC.-RETENCIONES	01/05/2004	-	-	-
ESSALUD SEG REGULAR TRABAJADOR	01/07/1999	-	-	-
SNP - LEY 19990	01/10/1999	-	-	-

**Representantes Legales**

Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08185122	DYER AMPUDIA OSTERLIN LUIS	PRESIDENTE DIRECTORIO	14/01/1946	17/01/2000	-
	Dirección JR. HUARAZ 1930	Ubigeo LIMA LIMA BREÑA	Teléfono - - 4311386	Correo -	
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08783285	SEBASTIANI CHAVARRI MARCO ANTONIO	APODERADO	17/09/1959	11/08/2011	-
	Dirección URB. LAS VIÑAS DE LA MOLINA CAL. LA LADERA 236	Ubigeo LIMA LIMA LA MOLINA	Teléfono 1 - 2520000	Correo -	
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 10308523	DYER FERNANDEZ LUIS WILLIAMS	GERENTE GENERAL	03/07/1976	21/05/2011	-
	Dirección URB. RINCONADA DEL LAGO AV. RINCONADA DEL LAGO Mz K2 Lote 13(01)	Ubigeo LIMA LIMA LA MOLINA	Teléfono 1 - 2520000	Correo -	

**Otras Personas Vinculadas**

Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Residencia	Porcentaje
PASAPORTE - 4774.3095-9	ASTORQUIZA FABRY GONZALO ALFREDO	DIRECTORES	15/09/1945	30/11/2012	CHILE	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08305387	CIPRA VILLARREAL CARLOS ALFONSO	DIRECTORES	11/04/1963	20/11/2009	-	-
	Dirección RES. HIGUERETA CAL. LUIS GALVANI 290 Int 301	Ubigeo LIMA LIMA SANTIAGO DE SURCO	Teléfono	Correo		
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08185122	DYER AMPUDIA OSTERLIN LUIS	DIRECTORES	14/01/1946	02/07/2007	-	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
PASAPORTE - 219894933	KIM KENNETH	DIRECTORES	24/10/1966	30/11/2012	ESTADOS UNIDOS	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
PASAPORTE - 10.349.599-7	LIRA GUZMAN LUIS FELIPE	DIRECTORES	05/06/1970	30/11/2012	CHILE	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		
PASAPORTE - 9.478.472-7	PAKUTS SAHR ROBERT FRANZ	DIRECTORES	16/03/1964	30/11/2012	CHILE	-
	Dirección	Ubigeo	Teléfono	Correo		

Fecha de Fecha

Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Nacimiento	Desde	Residencia	Porcentaje
PASAPORTE - AA0016619	RAJMONDO MARIO Dirección	DIRECTORES Ubigeo	08/04/1971 Teléfono	30/11/2012	ITALIA Correo	-
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 10308523	DYER FERNANDEZ LUIS WILLIAMS Dirección	SOCIO Ubigeo	03/07/1976 Teléfono	01/03/2012	- Correo	9.140000000
REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES -20513513802	OCTAGON HOLDING SAC Dirección	SOCIO Ubigeo	- Teléfono	04/11/2008	- Correo	90.860000000

**Establecimientos Anexos**

Código	Tipo	Denominación	Ubigeo	Domicilio	Otras Referencias	Cond.Legal
0014	SUCURSAL	016	AREQUIPA AREQUIPA AREQUIPA	Z.I. PQ-INDUSTRIAL CAL. ERNESTO GUNTHER 246	-	CESION EN USO.
0020	DEPOSITO	-	AREQUIPA AREQUIPA PAUCARPATA	COO. ULRICH NEISSER Mz B Lote 1	-	ALQUILADO
0023	DEPOSITO	-	LIMA LIMA LURIN	URB. LOS HUERTOS STA.GENOVEVA AV. LOS EUCALIPTOS Mz D Lote 8	-	PROPIO
0024	DEPOSITO	DEPOSITO	UCAYALI CORONEL PORTILLO CALLERIA	CAR. FEDERICO BASADRE Km 5.5	-	ALQUILADO
0025	DEPOSITO	-	PROV. CONST. DEL CALLAO PROV. CONST. DEL CALLAO CALLAO	JR. CALLEJON VILLEGAS 380	-	CESION EN USO.
0026	DEPOSITO	-	LIMA LIMA LURIN	CAR. AUTOPISTA PAN. SUR Km 37.2 Mz E Lote 2	-	ALQUILADO
0027	SUCURSAL	-	AREQUIPA AREQUIPA CERRO COLORADO	CAR. VIA DE EVITAMIENTO Km 8 Lote 263	-	ALQUILADO
0028	SUCURSAL	SUCURSAL	LA LIBERTAD TRUJILLO HUANCHACO	URB. SEMI RUSTICA SANTO TOMAS Mz B Lote 7	-	ALQUILADO
0029	SUCURSAL	SUCURSAL	LA LIBERTAD TRUJILLO HUANCHACO	URB. SEMI RUSTICA SANTO TOMAS Mz B Lote 14	-	ALQUILADO

**Importante**

Documento emitido a través de SOL - SUNAT Operaciones en Línea, que tiene validez para realizar trámites Administrativos, Judiciales y demás

DEPENDENCIA SUNAT  
Fecha: 11/09/2013  
Hora: 09:19

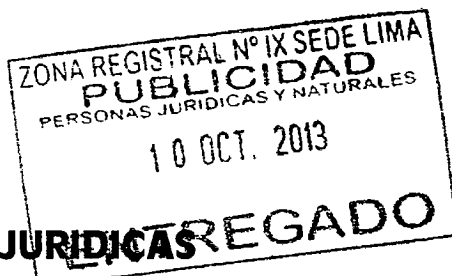
Anexo 28

Atención N° 1939326 03.10.2013

1-C



ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
OFICINA LIMA



## REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS LIBRO DE SOCIEDADES MERCANTILES VIGENCIA DE PODER

### EL que suscribe CERTIFICA:

En el Asiento C00036 de la Partida N° 00147427 del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Juridicas de LIMA, correspondiente a la Partida Registral de la sociedad denominada: **“ACEROS Y TECHOS S.A.” ACETESA**, consta registrado y vigente el acat de Junta de Accionistas del 24 de Abril del 2013 donde se acordó:

(....)

**TERCERO:** Otorgar poderes de representación y administración de la sociedad (....) a la señora **FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE**, identificada con DNI 40465211, Apoderada de la sociedad, para que en forma individual puedan realizar los siguientes actos:

3.01 Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas (excepto las subsidiarias de la sociedad y las sociedades en las que la sociedad tenga participación accionaria), autoridades y funcionarios judiciales, tributarios, de aduana, policiales y militares, con las facultades de presentar toda clase de recursos y reclamaciones y desistirse de ellos.

3.02 Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo, laboral, civil, penal o ante el Fuero Militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74° y las especiales del Artículo 75° del Código Procesal Civil, tales como presentar toda clase de demandas y denuncias, formular contradicciones, modificadas y/o ampliarlas; reconvenir, contestar demandas y reconvencciones; deducir excepciones y/o defensas previas y contestarlas; desistirse del proceso y/o la pretensión así como de algún acto procesal; prestar declaración de parte, ofrecer toda clase de medios probatorios así como acusar los que se soliciten interponer medios impugnatorios y de cualquier otra naturaleza permitidos por la ley y desistirse de dichos recursos; solicitar toda clase de medidas cautelares, ampliarlas y/o modificarlas y/o sustituirlas y/o desistirse de las mismas; ofrecer contracautela; solicitar el otorgamiento de medidas cautelares fuera de proceso así como la actuación de medios probatorios; ofrecer todos los medios probatorios previstos por la ley, así como oponerse, impugnar y/o tachar los ofrecidos por la parte contraria; concurrir a todo tipo de actos procesales, sean éstos de remate, administración de posesión, lanzamiento, embargos, saneamiento procesal y audiencias conciliatorias o de fijación de puntos controvertidos y saneamiento probatorio, de pruebas, y/o audiencias únicas, especiales y/o complementarias; las facultades para poder intervenir en todo acto procesal, se extiende incluso, además de poder intervenir en remates o subastas públicas para adjudicarse al interior de los mismos, los bienes muebles o inmuebles materia del respectivo proceso; solicitar la inhabición y/o plantear la recusación de Jueces, Fiscales, Vocales y/o Magistrados, en general; solicitar la acumulación y/o desacumulación de procesos, solicitar el abandono y/o prescripción de los recursos, la pretensión y/o la acción; solicitar la aclaración, corrección y/o consulta de las resoluciones judiciales; ofrecer y/o cobrar directamente

Sara Cañete / Abogada / Certificadora / Zona Registral N° IX - Sede Lima

pagado o consignado judicialmente, asimismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que pueda verse involucrado el Poderdante, suscribiendo el correspondiente Convenio Arbitral; así como también renunciar al arbitraje; designar al árbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones del Tribunal; presentar el formulario de sumisión correspondiente y/o pactar las reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, si fuera el caso; presentar ante el árbitro o tribunal arbitral la posición del Poderdante, ofreciendo las pruebas pertinentes; contestar las alegaciones de la contraria y ofrecer todos los medios probatorios adicionales que estime necesarios; conciliar y/o transigir y/o pedir la suspensión y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar la corrección y/o integración y/o aclaración del laudo arbitral; presentar y/o desistirse de cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la Ley General de Arbitraje contra los laudos; y practicar todos los demás actos que fueran necesarios para la tramitación de los procesos, sin reserva ni limitación alguna; solicitar la interrupción del proceso, su suspensión y/o la conclusión del mismo; las facultades se entienden otorgadas para todo el proceso, incluso para la ejecución de sentencia el cobro de costas y costos. Las facultades de índole se podrán ejercer ante toda clase de Juzgados y Tribunales establecidos por la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás entidades que conforme a Ley ejercen facultades coactivas o de ejecución forzosa.

3.03 Asumir la representación de la sociedad especialmente en procedimientos laborales ante el Ministerio de Trabajo y los Juzgados y Salas Especializadas de Trabajo en todas las divisiones e instancias, con todas las facultades necesarias y en forma especial las contenidas en los artículos 2 y 26 del Decreto Supremo número 03-80-TR del 26 de marzo de 1980 para los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la Ley número 26636 y en el Decreto Supremo número 004-96-TR; Asumir la representación de la sociedad participando en la negociación y conciliación, practicar todos los actos procesales propios de éstas, suscribir cualquier acuerdo y, llegado el caso, la convención colectiva de trabajo, de conformidad con los artículos 48 y 49 del Decreto Ley número 25593.

3.04 Representar a la sociedad especialmente en procedimientos penales, con las facultades específicas de denunciar constituirse en parte civil, prestar instructiva, preventiva y testimoniales, pudiendo acudir a nombre de la sociedad ante la Policía Nacional del Perú, sin límite de facultades.

3.05 Representar a la sociedad en cualquier procedimiento de Conciliación Extrajudicial, para lo cual queda facultado para elegir el Centro de Conciliación que crea conveniente, pudiendo conciliar las materias que sean necesarias. Pudiendo presentar la solicitud, representarla en la Audiencia de Conciliación y suscribir el acta correspondiente. Para la suscripción de acuerdos que representen obligaciones económicas para la sociedad superiores a US\$ 20,000.00 (Veinte mil con 00/100 Dólares Americanos) se deberá contar con el acuerdo previo del directorio de la sociedad.

3.06 Representar a la compañía para efecto participar en todo tipo de licitaciones, concursos, adjudicaciones directas, adjudicaciones de menor cuantía, subastas, y remates o cualquier otro proceso independientemente de la denominación que se le brinde, sean públicas o privadas, especialmente en licitaciones y contratos de ejecución de obras, contratación de bienes y servicios. Pudiendo suscribir las ofertas, propuestas económicas, propuestas técnicas, documentos de acreditación, formularios oficiales y, en general, hacer todo lo necesario para lograr que la sociedad sea calificada y obtenga la buena pro en las licitaciones o concursos en las cuales tenga interés en participar, incluyendo la suscripción de actas, de impugnaciones, así como del respectivo contrato, quedando facultado para suscribir sus ampliaciones y/o modificaciones, así como contrataciones complementarias.

3.07 Representar a la sociedad ante cualquier autoridad pública o privada, incluidas todas las gestiones ante el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado- OSCE, ante el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado, ante el Tribunal de Contrataciones del Estado dirigir peticiones a Organismos Públicos o Privados, interponer recursos ordinarios, extraordinarios, reclamaciones, solicitar información, suscribir actas y correspondencia.

3.08 Representar a la sociedad en las actuaciones que deban cumplirse ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT).

Sara Carmelo Torres Yace  
Abogada Titular  
Registrada Nº IX - Sede Lima

autoridades, en relación con la importación o exportación de mercaderías, sean temporales o definitivas. En ejercicio de este cometido, y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, sino enunciativa, podrán presentar y firmar registros de. declaraciones de importación y exportación, solicitudes de registros, facturas, informes complementarios, cartas explicativas y toda clase de documentación que fuere exigida por la administración tributaria; recoger cheques y notas de crédito, tomar boletas bancarias y endosar pólizas de garantía, en los casos en que tales cauciones fueren procedentes y pedir la devolución de dichos documentos, retirar y endosar documentos de embarque; solicitar la modificación de las condiciones bajo las cuales se ha autorizado una determinada operación; firmar en representación de la sociedad declaraciones juradas en documentos para importaciones y exportaciones y, en general, ejecutar todos los actos y realizar todas las actuaciones que fueren conducentes a un adecuado cumplimiento del encargo que se le confiere.

**CUARTO:** Otorgar poderes de representación y administración de la sociedad a los señores:

- **\_LUIS WILLIAMS DYER FERNÁNDEZ**, con Documento Nacional de Identidad número 10308523.
- **\_MARCO ANTONIO SEBASTIANI CHAVARRI**, con Documento Nacional de Identidad número 08783285, y
- **\_FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE**, con Documento Nacional de Identidad número 40465211

Para que en conjunto dos de cualquiera de los nombrados, en representación de la sociedad, puedan actuar con las facultades que se Indican posteriormente.

**En ausencia de alguno de los apoderados indicados, estos podrán ser sustituidos por cualquiera de las siguientes personas:**

- **\_OSTERLIN LUIS DYER AMPUDIA**, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad No.08185122;
- **\_GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9;
- **\_LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7;
- **\_ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7;
- **\_MARIO RAIMONDO**, de nacionalidad italiana identificado con Pasaporte italiano No. AA 0016619;
- **\_KENNETH KIM**, de nacionalidad estadounidense, identificado con Pasaporte estadounidense No.219894933; y
- **CARLOS ALFONSO CIPRA VILLARREAL**, con Documento Nacional de Identidad No.08305387.

4.01 Celebrar contratos de trabajo, individuales o colectivos, a plazo fijo e indeterminado. Fijando remuneraciones y otras condiciones laborales; Otorgar adelantos de sueldos y salarios, permisos con y sin goce de haber y préstamos al personal, con límite del monto de sus beneficios sociales acumulados a la fecha; Fijar pagos de liberalidad a favor de los trabajadores; Amonestar, suspender empleados, obreros y funcionarios; Despedir personal.

4.02 Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, resolver o dar por concluidos los siguientes contratos:

4.02.01 Compraventa de bienes inmuebles, para el ejercicio de esta facultad deberá contarse con la aprobación previa del directorio.

4.02.02 Compraventa de bienes muebles. Sin embargo, **cuanto se supere los US\$2'000,000 Dolares Americanos, para compra de bienes de inventario (materia prima, producto terminado o en proceso) o si se tratase de compra de activos fijos mayores a US\$10,000.00 Dólares Americanos, se requerirá adicionalmente la firma de cualquiera de las siguientes personas:** GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9; LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7; ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7;

Sara Carmén Torres Yace  
Abogado - Certificación  
Registral N° IX - Sede Lima

PAKUTS SAHR, d'e nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7; MARIO RAIMONDO, de nacionalidad italiana identificado con Pasaporte italiano No. AA 0016619; KENNETH KIM, de nacionalidad estadounidense, identificado con Pasaporte estadounidense No.219894933;

**4.03 Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, concluidos los siguientes contratos:**

Permuta y suministro de bienes muebles; Dar y tomar en arrendamiento, administración o concesión, toda clase de bienes muebles e inmuebles; Dar y recibir bienes en donación, comodato, depósito y dación en pago; Prestación de servicios en general, lo que incluye la locación de servicios, contrato de obra, mandato, consultoría, asesoría, depósito y secuestro. Contratos preparatorios, subcontratos, cesión de posición contractual, cesión de derechos y convenir todo tipo de cláusulas penales; Seguros, incluidas pólizas de caución, pudiendo acordar primas, riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas, cancelarlas, y aprobar e impugnar liquidaciones de siniestros; Comisión mercantil, concesión privada y pública, publicidad, distribución, fideicomiso, royalty, franquicia, know how y de licencia; De transporte, fletamento y de cambio; Constitución de agentes, representantes, comisionistas, distribuidores, concesionarios o para constituir a la sociedad en tales calidades; Recibir garantías en general como prendas, hipotecas y anticresis. Para entregar y levantar garantías como prendas, hipotecas y anticresis se deberá contar con la aprobación previa del directorio de la sociedad; Así como cualquier otro contrato atípico o innominado que requiera celebrar la sociedad.

4.04 Representar a la sociedad ante los bancos nacionales y extranjeros, particulares, estatales o mixtos, con las más amplias facultades que pueden necesitarse, darles instrucciones y cometerles comisiones de confianza, abrir y contratar cuentas corrientes bancarias, de ahorro, de crédito y/o depósitos, depositar, girar y sobregirar en ellas, dar orden de no pago de cheques, retirar talonarios de cheques y cheques sueltos, y cerrar unas y otras, todo ello en moneda nacional o extranjera, aprobar u objetar los saldos de las cuentas corrientes bancarias y de cualquiera otra operación celebrada con bancos; autorizar cargos en cuentas corrientes relacionados con comercio exterior; contratar préstamos, sean como créditos simples, créditos documentarios, créditos en cuentas especiales, avances contra aceptación, contratando líneas de crédito, sea en cualquiera otra forma; arrendar cajas de seguridad, abrirlas, cerrarlas y poner término a su arrendamiento; colocar y retirar dineros o valores en moneda nacional o extranjera, en depósito, custodia o garantía, y cancelar los certificados respectivos; efectuar operaciones de cambio, tomar boletas de garantía y, en general, efectuar toda clase de operaciones bancarias, en moneda nacional o extranjera.

4.05 Girar, aceptar, endosar, cobrar, avalar, suscribir, protestar, afianzar, renovar, prorrogar y/o descontar, letras de cambio, letras hipotecarias, pagarés, vales, facturas conformadas y en general cualquier documentación crediticia; Girar cheques, sea sobre saldos deudores o acreedores, cobrar cheques y endosar cheques para abono en cuenta de la sociedad o a terceros, protestar cheques y dar en garantía cheques y cualquier otra orden de pago.

4.06 Realizar cualquier operación bancaria, solicitar sobregiros; solicitar y abrir cartas de crédito, solicitar y contratar fianzas bancarias, celebrar contratos de arrendamiento financiero o "leasing", "tease back", factoring y/o underwriting, tarjeta de crédito. Observar estados de cuenta corriente, así como solicitar información sobre operaciones realizadas en cuentas y/o depósitos de la sociedad.

4.07 Efectuar todas las operaciones relacionadas con Almacenes Generales de Depósito o Depósitos Aduaneros Autorizados, pudiendo suscribir, endosar, gravar, descontar y cobrar certificados de depósitos, conocimientos de embarque, pólizas de seguros y/o warrants, así como cualquier otro título valor o documento comercial o de crédito transferible; depositar y retirar valores mobiliarios en custodia; asimismo gravarlos y enajenarlos.

4.08 Alquilar cajas de seguridad, abrirlas y retirar su contenido; Depositar, retirar, comprar, y vender valores.

4.09 Efectuar cobros de giros y transferencias, efectuar cobros y abonos en cuentas, efectuar pagos de transferencias y otorgar cancelaciones y recibos; Acordar la validez de las transferencias electrónicas de fondos, por facsímil u otros medios similares, entre cuentas propias o a favor de terceros, con cualquier entidad financiera.

Sara Carmen Tueros Mace  
Abogada - Certificadora  
Nº IX - Sede Lima

4.10 Invertir el dinero de la sociedad, celebrando al efecto y en su representación todos los contratos que sean aptos para ello, con toda clase de personas naturales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado. Quedan comprendidos en el ámbito de esta facultad todas las inversiones en bonos hipotecarios, bonos de fomento reajustables, certificados de ahorro reajustables, pagarés reajustables, y demás instrumentos del mercado de capitales y, en general, en cualquier otros sistema de inversión, de mutuo, de ahorro reajutable o no, a corto, mediano o largo plazo, a la vista o condicional que actualmente exista o que pueda establecerse en el futuro. En relación con estas inversiones podrá abrir cuentas, depositar en ellas, retirar en todo o en parte, y en cualquier momento, los dineros de la sociedad, imponerse de su movimiento y cerrarlas, aceptar cesiones de créditos hipotecarios, capitalizar en todo o en parte y en cualquier tiempo intereses y reajustes, aceptar o impugnar saldos, liquidar en cualquier momento en todo o en parte tales inversiones.

4.11 Contratar préstamos en cualquier forma, con instituciones de crédito y/o fomento y, en general, con cualquiera persona natural o jurídica, de derecho público o de derecho privado.

4.12 Pagar y, en general, extinguir por cualquier medio las obligaciones de la sociedad, y cobrar y percibir extrajudicialmente todo cuanto se adeude a ella, a cualquier título que sea, por cualquier persona natural o jurídica, de derecho público o privado, incluso al fisco, servicios o instituciones del Estado, instituciones de previsión social, instituciones fiscales, semifiscales o de administración autónoma, sea en dinero o en otra clase de bienes corporales o incorporales, raíces o muebles, o valores mobiliarios.

4.13 Otorgar, delegar y/o sustituir, parcial o totalmente, cualquiera de las facultades que les hayan sido otorgadas en forma individual o en conjunto, a las personas que consideren conveniente y reasumirlas o revocarlas cuando lo estimen necesario. **Para el ejercicio de esta facultad, se requerirá adicionalmente la firma de uno cualquiera de las siguientes personas:** GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9; LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7; ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7; MARIO RAIMONDO, de nacionalidad italiana identificado con Pasaporte italiano No. AA 0016619; KENNETH KIM, de nacionalidad estadounidense, identificado con Pasaporte estadounidense No.219894933.\*\*\*\*\*

Nº de fojas del Certificado: 05

Derechos Pagados: S/ 22.00 Recibo/fecha 2013-23-37012 03.10.2013

Se expide el presente en la ciudad de Lima a las 8.00 horas del jueves 10 de octubre de 2013

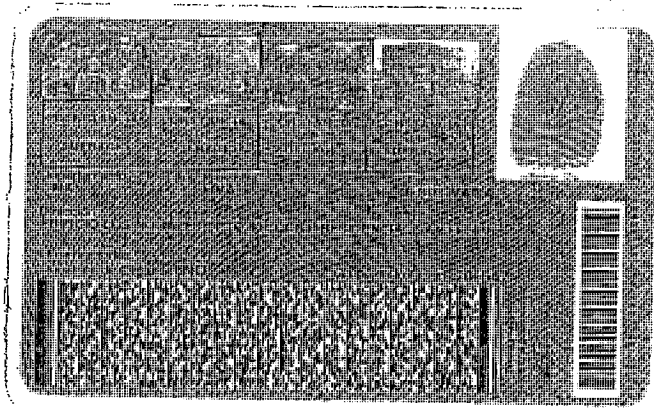
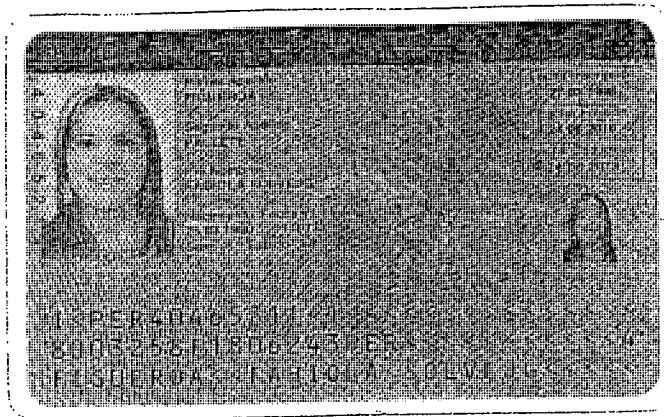
rm

*Sara Carmen Tueros Yabari*  
Abogada-Certificadora  
Zona Registral Nº IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES O ANOTACIONES PREVENTIVAS VIGENTES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140º DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION Nº 126-2012-SUNARP-SN DEL 18.05.2012).



Amerco  
I-F



**CARGO**

Lima, 05 de marzo de 2013

Anexo  
I-G

Señores:

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE  
EMILIANO QUISPE DURAN

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ** NOTARIO DE LIMA  
Juen de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7777  
E-mail : jpozmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**DOCUMENTO NO HA REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL**

Carta Notarial N° 940  
Fecha de Ingreso 06 MAR. 2013

Calle Zona D. N° 661, San Juan de Miraflores

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio del presente documento, nos referimos al contrato de opción de compra de fecha 14 de noviembre de 2012, que suscribiéramos con Ustedes con la finalidad de adquirir su porcentaje de las acciones y derechos (0.592502%) del inmueble constituido por Unidad Catastral Nro. 10036, a la altura del Kilometro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, que tiene un área de 248.05 has. y cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida 11937659 del Registros de Propiedad Inmueble de Lima.

Conforme fue pactado en el citado contrato, nuestra empresa adquirió el derecho de ejercer la opción de compra del citado inmueble, previo cumplimiento por vuestra parte de las obligaciones establecidas en la clausula tercera, (1) acreditar que las acciones y derechos de el inmueble se encuentran libre de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición y (2) acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de el inmueble se encuentren debidamente cancelados.



Es el caso, que pese al tiempo transcurrido su parte no ha cumplido con acreditar el cumplimiento de tales condiciones esenciales para que nuestra empresa ejerza la opción de compra.

En ese sentido, y conforme lo establece el artículo 1429° del Código Civil, mediante la presente notificación les otorgamos un plazo de 15 días calendarios para que CUMPLAN con acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, caso contrario el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012, quedará resuelto de pleno derecho.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

Sin otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,

**MARCO SEBASTIANI**  
Gerente de Administración y Finanzas  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
msebastiani@tortuga.com.pe

**ACEROS Y TECHOS S.A.**

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

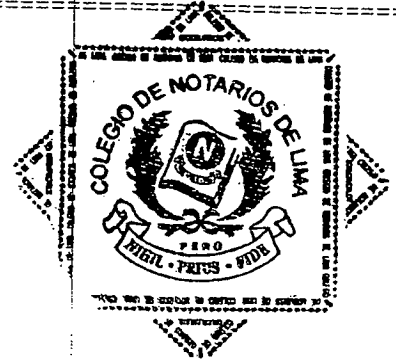
21

MARIA SUSANA GUTIERREZ PRADEL, NOTARIA DE LIMA, CERTIFICO: QUE, UN EJEMPLAR DE LA PRESENTE CARTA, HA SIDO DILIGENCIADA EN LA DIRECCION INDICADA, A LAS 10:39 HORAS DEL DIA 07 DE MARZO DE 2013, SIENDO RECEPCIONADA POR UNA PERSONA QUE DIJO SER FAMILIAR DE LOS DESTINATARIOS Y LLAMARSE RUTH QUISPE CUSI, QUIEN FIRMO ESTE EJEMPLAR COMO CONSTANCIA DE RECEPCION.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE: CASA DE TRES PISOS, FACHADA DE COLOR BLANCO, MELON, NARANJA, UNA PUERTA Y DOS PORTONES DE MADERA. DOY FE.=====

LIMA, 07 DE MARZO DE 2013. =====



*Susana Gutierrez Pradel*  
SUSANA GUTIERREZ PRADEL  
NOTARIA DE LIMA



J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Anexo 20  
I-H

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 939  
Fecha de Ingreso 06 MAR. 2013

Lima, 06 de Marzo de 2013

Sres.:

**ACEROS Y TECHOS S.A.**

Los Faisanes N° 356, urbanización La campiña, distrito de Chorrillos.

Presente.-

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Aróna 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**Asunto: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA.**

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted a fin de exponer lo siguiente:

Que, con fecha 14 de noviembre de 2012 se suscribió la Minuta de Contrato de Opción de Compra, la misma que fue inscrita en Registros Públicos.

Que, dicho contrato señala en la "Segunda Cláusula Adicional de retracción (...) Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retracción. Asimismo, si por causa imputable a **LOS FUTUROS VENDEDORES**, no cumpliesen con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a **LA FUTURA COMPRADORA** el valor doblado de las arras



**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Lima, 27 JUN. 2013

*[Signature]*  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ

IDENTIDAD, CAPACIDAD O REPRESENTACION DEL REQUERENTE ARTICULO 102, D. LEGISLATIVO...

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.eom.pe  
 San Isidro

de retracción en la fecha en que **LA FUTURA COMPRADORA** comunique a **LOS FUTUROS VENDEDORES** su voluntad de resolver el presente contrato. **LOS FUTUROS VENDEDORES** deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas." En tal sentido, no habiéndose cumplido con la suscripción del contrato en el plazo señalado en la cláusula séptima es que **COMUNICAMOS MEDIANTE ESTE CONDUCTO NOTARIAL QUE DAMOS POR RESUELTO DE PLENO DERECHO EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA**, por lo que de conformidad a lo estipulado ustedes pierden el dinero entregado en arras de retracción. Asimismo, sin perjuicio de lo señalado, LE OTORGAMOS UN PLAZO DE 48 HORAS PARA SUSCRIBIR EL CONTRATO DEFINITIVO DE LA COMPRA VENTA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, en caso contrario de entenderá la presente misiva como la comunicación requerida para la resolución de dicho contrato, de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de opción de Compra.



Que, nosotros hemos cumplido con las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava de dicho contrato.

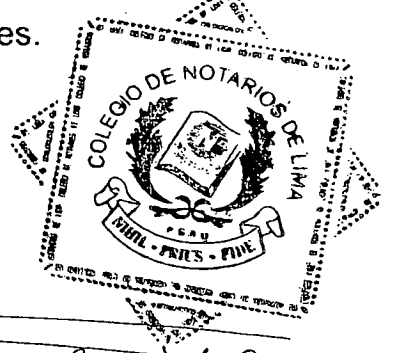
Que, le recordamos que cualquier controversia que no podamos resolver de manera directa deberá ser resuelta mediante arbitraje tal como se señala en la cláusula novena del Contrato de opción de compra.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe  
 Lima, **27 JUN. 2013**

*[Handwritten Signature]*  
 J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmaet@jidelpozo.com.pe  
 San Isidro

Señalamos nuestro domicilio en donde se harán llegar cualquier comunicación en: Calle Toribio Seminario 661, zona D, Urbanización San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores.



Sin otro particular,

*Emiliano Quispe Duran*

EMILIANO QUISPE DURAN

DNI N° 08352899

*Alejandrina Cusi de Quispe*

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe  
 DNI N° 084110698  
 Lima, **27 JUN. 2013**

*J. Antonio del Pozo Valdez*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Anexo 17  
I-I

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 946  
Fecha de Ingreso 8 MAR. 2013

Lima, 08 de marzo 2013

Sres.:  
ACEROS Y TECHOS S.A.  
Av. Los Faisanes N° 356, Urb. La Campiña, distrito de Chorrillos  
Presente.-  
Asunto: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
E. mail: postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted para dejar sin efecto nuestra carta de fecha 06 de marzo de 2013, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes. Es por tal motivo, que les otorgamos hasta el 25 de marzo del 2013, una prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, de fecha 14 de noviembre del 2012, celebrada con ustedes, sobre el 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036.



Por lo expuesto, los citamos para la suscripción de la Minuta de Compraventa mediante la cual ustedes ejercerán la opción de compra, del mencionado inmueble, para el día 25 de marzo de 2013, a horas 3:30 p.m., en las oficinas de la Notaría Gutiérrez Pradel, sito en avenida Circunvalación N° 429, distrito de San Juan de Miraflores.

Reiteramos nuestro domicilio a donde se harán llegar cualquier comunicación, Calle Toribio Seminario N° 661, Zona D, Urb. San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores.

A la espera de poder concretar la operación de compraventa, quedamos de Ustedes.

Atentamente,

EMILIANO QUISPE DURAN

DNI N° 08352899

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

DNI N° 08411688

ACEROS Y TECHOS S.A.  
TORTUGA  
**RECEPCION**  
VIGILANCIA  
09 MAR. 2013  
NO INDICA CONFORMIDAD  
HORA: 11:03  
FIRMA: [Signature]

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Lima, 27 JUN. 2013

  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ



Supo 10  
I-J

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 1028  
Fecha de Ingreso 09 ABR. 2013

Lima, 09 de Abril de 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Sres.:

**ACEROS Y TECHOS S.A.**

Los Faisanes N° 356, urbanización La campiña, distrito de Chorrillos.

Presente.-

**Asunto: CONTRATO DE OPCION DE COMPRA.**

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL, remito tengo a bien dirigirme a usted a fin de exponer lo siguiente:

Que, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes y habiendo vencido todos los plazos otorgados para que ustedes como FUTUROS COMPRADORES cumplan con suscribir la Minuta de compra venta, tal y como se acordó en el contrato de opción de compra para que adquieran el porcentaje de acciones y derechos (0.592502%) de la unidad catastral Nro. 10036, y no habiendo cumplido ello es que DAMOS POR RESUELTO EL CONTRATO DE OPCION de conformidad con la cláusula adicional del contrato de opción de compra suscrito entre ambas partes.



Le hacemos referencia que debido a las constantes cambios de fecha otorgados por nuestra parte es que nos hemos visto gravemente perjudicados económicamente por cuanto tenemos compromisos comerciales pactados con penalidades y que debido a su incumplimiento no se han podido realizar, encontrándonos perjudicados.

Con respecto a su carta notarial entregada a nuestra parte con fecha 22 de marzo de 2013 debemos señalar que hemos cumplido con las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava de dicho contrato de opción de compra.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

# Tortuga

Innovación en techos

**Aceros y Techos S.A.**  
Planta Industrial Lima:  
Av. Los Faisanes 356  
Urb. La Campiña - Chorrillos  
Central: (511) 252-0000 Fax: (511) 252-3000

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

*Anexo 1-K*

Lima, 10 de abril de 2013  
CARTA NOTARIAL  
Nº. 003034-13  
10 ABR. 2013  
**NOTARIA DEL POZO VALDEZ**

Señores:

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

EMILIANO QUISPE DURAN

Calle Toribio Seminario Nro.661, Zona D- Urbanización de San Juan de Miraflores

San Juan de Miraflores, Lima

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, brindamos respuesta a su carta de fecha 09 de abril de 2013, mediante la cual nos comunican que por su parte estarían dando por resuelto el contrato de opción de compra suscrito por ambas partes con fecha 14 de noviembre de 2013.

Al respecto, debemos indicar que nuestra parte ha demostrado tener la mejor disposición para concretar la celebración del contrato de compra venta sobre el 0.592502% de los derechos y acciones que poseen sobre la Unidad Catastral 10036 del distrito de Lurin. Sin embargo, Ustedes ha incumplido con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del contrato, que refiere que **ACEROS Y TECHOS S.A.** ejercerá la opción de compra sobre el inmueble citado cuando ustedes cumplan previamente con levantar las cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble, situación que a la fecha no han acreditado haber cumplido, a pesar del tiempo transcurrido.

Es por lo expuesto, que ante alguna decisión de resolución del contrato por incumplimiento, son Ustedes los obligados a devolvernos el importe doblado de las arras entregadas, suma ascendente a **US\$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, conforme lo señala el artículo 1481º del Código Civil vigente.

Finalmente, y con el ánimo de ejercer la opción de compra, les otorgamos un plazo extraordinario de 20 días hábiles para que cumplan con sus obligaciones establecidas, caso contrario tendremos que iniciar las acciones legales en resguardo de nuestros intereses.

Sin otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,

ACEROS Y TECHOS S.A.

*[Signature]*  
LUIS WILLIAMS DYER FERNANDEZ

GERENTE GENERAL

ACEROS Y TECHOS S.A.

*[Signature]*  
MARCO SEBASTIANI CHAVARRI

CERTIFICADO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

**CERTIFICADO** Que la presente fotocopia ha sido tomada del original que he tenido a la vista. Doy fe.  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**Tortuga**


**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro



**JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 Abogado Notario Público de Lima, CERTIFICO: \_\_\_\_\_

Que el original de la presente Carta Notarial, registrada en mi Libro de Cartas Notariales el día 10 de Abril de 2013, con el número 003034-13, ha sido entregado el mismo día de hoy 10 de Abril de 2013, a las 19:50 horas, en el domicilio señalado: Calle Toribio Seminario N° 661, Zona D, Urb. de San Juan de Miraflores. Fue recibido por una persona que manifestó ser Emiliano Quispe Duran, el Destinatario quien después de recibirla, leyó su contenido y luego de la lectura firmó este ejemplar, en señal de recepción. DOY FE. Lima, 10 de Abril de 2013. \_\_\_\_\_

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

  
 \_\_\_\_\_  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**CARGO**

Anexo - 11

Lima, 10 de mayo de 2013

Señores:

ALEJANDRINA CUSI MAMANI DE QUISPE

EMILIANO QUISPE DURAN

Calle Toribio Seminario N° 661 Zona D, Urb. San Juan de Miraflores

San Juan de Miraflores.

Presente.-

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

CARTA NOTARIAL  
No. 003981-13  
10 MAYO 2013  
NOTARIA DEL POZO VALDEZ

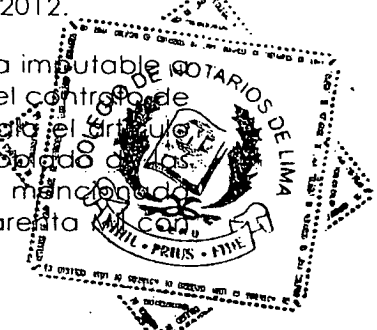
De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos dirigimos a ustedes para saludarlos y manifestarles que, habiendo transcurrido el plazo extraordinario de 20 días hábiles que les fuera otorgado mediante carta notarial de fecha 10 de abril de 2013, para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al contrato de opción suscrito el 14 de noviembre de 2012, y considerando que, tras el vencimiento de dicho plazo, tales obligaciones no han sido cumplidas, por medio del presente escrito les manifestamos nuestra decisión de resolver el contrato de opción de compra celebrado el 14 de noviembre de 2012.

En tal sentido, debido a que la resolución del contrato se ha debido a causa imputable a vuestra parte, considerando lo pactado en la Segunda cláusula adicional del contrato de opción de compra de fecha 14 de noviembre de 2012 y conforme lo señala el artículo 1481 del Código Civil vigente, deberán cumplir con devolvernos el valor de los arras que oportunamente les entregamos en la fecha de suscripción del mencionado contrato, deuda que asciende a la suma de US\$240,000.00 (Doscientos Cuarenta y Cuatro mil Dólares Americanos).

Sin otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,



**MARCO SEBASTIANI**  
Gerente de Administración y Finanzas  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
msebastiani@tortuga.com.pe

**LUIS DYER**  
Gerente General  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
ldyer@tortuga.com.pe

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

27 JUN. 2013

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

8

Se depuso el documento en el domicilio del destinatario por no haberse abierto la puerta.

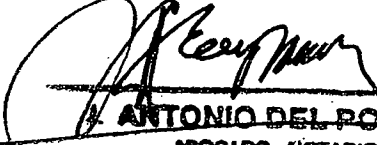
7:55 p.m.  
en los libros

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
 E. mail: postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

Abogado Notario Público de Lima, **CERTIFICADO**

Que el original de la presente Carta Notarial registrada en mi Libro de Cartas Notariales el día 10 de Mayo de 2013, con el No. 003981-13, ha sido dejada por debajo de la puerta, en el domicilio del destinatario: Calle Toribio Seminario N° 661, Zona D, Urb. San Juan de Miraflores, el mismo día de hoy 10 de Mayo de 2013 a las 17:55 horas. Se tuvo que recurrir a éste método porque se tocó el indicado domicilio y la puerta no fue abierta. Si se constató por vecinos del Destinatario, que efectivamente ellos viven en esa dirección. **DOY FE.**- Lima, 10 de Mayo de 2013. —

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
 E. mail: postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

  
 JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Carta Notarial N° 808-13

10.30 an.

ESTUDIO JURIDICO PEÑA CABRERA & FREYRE ABOGADOS  
JIRON LAMPA N 1137 OFICINA 101 LIMA 01 - TELEFONO 428-1519

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E-mail: jpostmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Anexo 11

**CARTA NOTARIAL**

Lima, 15 de Mayo del 2013

GENOVEVA CRAGG CAMPOS  
Jose Pardo 353 (Amas Bellavista) Chorrillos  
Teléfono: 251-8756 467-4247 497-4782 251-0628  
16 MAY 2013  
**RECIBIDO**

Srs.-

**ACEROS Y TECHOS S.A.**

Dirección: Av. Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña  
Provincia y Departamento de Chorrillos  
Pte.-

**Ref.:** Contrato de Opción de Compra con Arras de  
Retractación de fecha 14 de Noviembre del 2012

**Atención:** Sr. Luis Williams Dyer Fernández, Gerente General  
Sr. Marco Sebastiani Chavarri, Gerente de Administración y Finanzas

De nuestra consideración:

Por medio de la presente que les llegara por conducto notarial, tenemos a bien **absolver**  
vuestra carta simple de fecha 10 de Abril último, en los siguientes términos:



- 1) En la misiva de referencia ustedes nos atribuyen el supuesto incumplimiento del contrato de opción de compraventa con arras retractatorias, sobre la compraventa de las acciones y derechos (0.592502%) del inmueble identificado como Unidad Catastral 10036 del Distrito de Lurín, aduciendo que habríamos las clausulas contractuales establecido en el referido contrato.
- 2) Asimismo, requieren el pago de la suma de US\$ 240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), invocando los alcances del último párrafo del Artículo 1481° del Código Civil, que a la letra señala lo siguiente: "...Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho...".
- 3) Al respecto, debemos informarles que de acuerdo al contrato de opción celebrado, las obligaciones establecidas para el futuro vendedor según clausula tercera eran las siguientes:
  - a) que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libre de cargas, gravámenes y/o afectación de cualquier naturaleza que restrinja su libre disposición.
  - b) que las obligaciones correspondiente al impuesto predial y demás tributos que afecten las acciones y derechos sobre el inmueble se encuentren cancelados,

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Lima, 27 JUN. 2013

  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arco 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E-mail: jdelpozo@jdelpozo.com.pe  
 Teléfono 428-5519

ESTUDIO JURIDICO PEÑA CABRERA & FREYRE ABOGADOS  
 JIRON LAMPA N 1137 OFICINA 101 LIMA 01 - TELEFONO 428-5519

- 4) En ese sentido dichas obligaciones a cargo nuestro han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos, por lo que nos resulta por demás sorprendente que en su última comunicación nos "otorguen" un plazo extraordinario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas, cuando estas **ya fueron debidamente ejecutadas**, conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo, así como también el pago del impuesto predial y demás tributos.
- 5) Asimismo, mediante carta notarial de fecha 22 de Marzo del 2013, su representada nos requiere para dentro del plazo de 10 diez días hábiles, culminemos con los tramites de independización, sin embargo es de apreciar en el contrato de opción de compraventa, que dicha obligación no se encuentra establecida en el contrato, por cuanto esta es una exigencia abusiva de su representada, ello considerando nunca se pacto la independización antes de la suscripción del contrato definitivo, por lo que sus argumentos constituyen meras argucias para atribuirnos supuestos incumplimientos.
- 6) Sin embargo, a pesar de ello su representada ha optado por atribuirnos sin sustento alguno, una serie de incumplimientos y supuestos perjuicios, sin considerar de expuesto en nuestras comunicaciones notariales anteriores, en las cuales buscamos llegar a una solución favorable para las partes, inclusive habiéndoles concedido plazos extraordinarios para la suscripción del contrato definitivo de compraventa.
- 7) En ese sentido, resulta conveniente invocar los alcances de lo establecido en el segundo párrafo de la Segunda Clausula Adicional (Arras de Retracción) del Contrato de Opción de compraventa de fecha 14 de Noviembre del 2012, que a la letra establece lo siguiente:

*"...Las partes convienen que en caso de que **LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compraventa y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la clausula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de plena derecho**, en la fecha en que **LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación...**"*

(El resaltado y subrayado es nuestro)

- 8) Es por ello que, en merito a lo expuesto en la presente y en virtud a lo pactado en la Segunda Clausula Adicional del contrato de opción de compra venta con arras retractatorias de fecha 14 de Noviembre del 2012, **REAFIRMAMOS EL CONTENIDO DE NUESTRA CARTA NOTARIAL DE FECHA 9 DE ABRIL DEL 2013 MEDIANTE LA CUAL DIMOS POR RESUELTO EL CONTRATO DE PLENO DERECHO**, por ende su representada, como Futura Compradora, pierde el dinero entregado en arras.

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Lima, 27 JUN. 2013





9

**ESTUDIO JURIDICO PEÑA CABRERA & FREYRE ABOGADOS**  
**JIRON LAMPA N 1137 OFICINA 101 LIMA 01 -TELEFONO 428-1519**

---

de retractación ascendente a la suma de US\$ 120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), por lo que solicitamos se abstengan de requerir y/o atribuir cualquier tipo de obligación, toda vez que las mismas **HAN CONCLUIDO CON LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**, por otro lado los invitamos a resolver cualquier duda o controversia que pudiera existir, para lo cual les solicitamos se sirvan señalar fecha y hora para la realización de la misma, en la cual participaremos con la presencia de nuestros abogados.

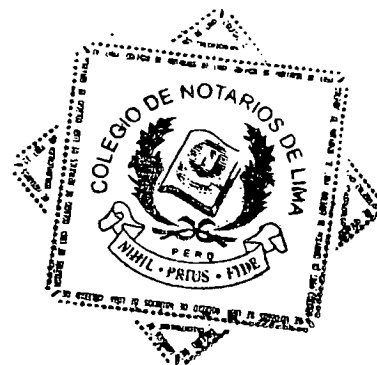
- 9) Sin perjuicio de lo expuesto, los invitamos a sostener una conversación con relación a las controversias generadas, para lo cual nuestros abogados suscribientes de la presente, estarían llanos a reunirse para tal efecto, para lo cual solicitamos se sirvan señalar fecha y hora para la realización de la misma.

Sin otro particular,

Quedamos de Ustedes

Atentamente,

**J. ANTONIO DEL POZÓ VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro



*Alejandra Cusi de Quispe*

**ALENJANDRINA CUSI DE QUISPE**

DNI 08411688

Dirección: Calle Zona D, N° 661,  
Distrito de San Juan de Miraflores

*Emiliano Quispe Duran*

**EMILIANO QUISPE DURAN**

DNI 08352899

Dirección: Calle Zona D, N° 661,  
Distrito de San Juan de Miraflores

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

*Raúl Arturo Peña Freyre*  
**Dr. Raúl Arturo Peña Freyre**  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. 29457

*J. Antonio del Pozo Valdez*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO NOTARIO DE LIMA

Av. Petit Thouars N° 4979



420132549242013065071817839025G05

NOTIFICACION N° 254924-2013-JR-CO

ANEXO  
1-  
00020219

EXPEDIENTE 06507-2013-25-1817-JR-CO-05 JUZGADO 5° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL  
JUEZ JUAREZ JURADO, EDER ESPECIALISTA LEGAL TAPIA CARBAJAL, INES YSABEL  
MATERIA MEDIDA CAUTELAR

DEMANDANTE : ACEROS Y TECHOS SA ACETESA RPTDO POR FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE

DESTINATARIO ACEROS Y TECHOS SA ACETESA RPTDO POR FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE

CASILLA COLEGIO DE ABOGADOS DE MIRAFLORES - N° 6597

Se adjunta Resolucion DOS de fecha 10/09/2013 a Fjs: 9

ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA RES-02 DE FECHA 13.08.2013

PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
LIMA  
10 SET. 2013  
INES YSABEL TAPIA CARBAJAL  
ESPECIALISTA LEGAL  
Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

18 DE SETIEMBRE DE 2013



PODER JUDICIAL DEL PERU  
 "Justicia Honorable. País Respetable"  
 Corte Superior de Justicia de Lima  
 Quinto Juzgado Civil Subespecialidad Comercial

EXPEDIENTE : 06507-2013-25-1817-JR-CO-05  
 MATERIA : MEDIDA CAUTELAR  
 ESPECIALISTA : TAPIA CARBAJAL, INES YSABEL  
 DEMANDANTE : ACEROS Y TECHOS SA ACETESA RPTDO POR FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE

**AUTO CONCESORIO CAUTELAR**

**RESOLUCION NUMERO DOS**

Miraflores, trece de Agosto  
 Del año dos mil trece.-

12  
 18-8

Dado cuenta en la fecha del Escrito N° 72175-2013: téngase por subsanado el defecto advertido mediante resolución uno de autos; por lo que proveyendo lo que por ley corresponde; **AUTOS Y VISTOS**; y, **CONSIDERANDO**; **PRIMERO: DEL DERECHO A LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA.-** Que, constituye derecho inherente a toda persona, el acceder a los órganos jurisdiccionales competentes de un Estado para la obtención de tutela eficaz y debida de sus derechos e intereses postulados, ello en tanto en todo Estado Constitucional de Derecho, constituye a su vez prohibición general de la autodefensa o defensa privada de los derechos. A este respecto, el Tribunal Constitucional peruano, como supremo órgano de interpretación y control de la Constitución, ha establecido que: *"El derecho a la tutela jurisdiccional es un atributo subjetivo que comprende una serie de derechos, entre los que destacan el acceso a la justicia, es decir, el derecho de cualquier persona de promover la actividad jurisdiccional del Estado, sin que se le obstruya, impida o disuada irrazonablemente; y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales"*<sup>1</sup>. En otra de sus jurisprudencias, el Tribunal ha señalado que: *"El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, reconocido en el Art. 139 inciso 3 de la Constitución, implica que cuando una persona pretenda la defensa de*

<sup>1</sup> Exp. N° 0015-2005-AI, 05/01/2006, P. Fs. 16, citado a su vez en: "Guía de Jurisprudencias del Tribunal Constitucional para el abogado litigante", publicación de Gaceta Jurídica; Lima - Perú, 2008; pág. 507.

**PODER JUDICIAL**

*[Handwritten signature]*  
 F. EDER JUAREZ JURADO  
 JUEZ TRIBUNAL  
 Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 Corte Superior de Justicia de Lima

*[Handwritten signature]*  
 INES YSABEL TAPIA CARBAJAL  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 Corte Superior de Justicia de Lima

*sus derechos o intereses legítimos, ella debe ser atendida por un órgano jurisdiccional mediante un proceso dotado de conjunto de garantías mínimas*"<sup>2</sup>; **SEGUNDO: DEL DERECHO A LA TUTELA CAUTELAR.**- Que, una de las manifestaciones de la tutela jurisdiccional efectiva es la tutela cautelar o preventiva de derechos, la cual se concretiza con la adopción de las llamadas medidas o "providencias cautelares", es decir, aquellas afectaciones jurisdiccionales (y por ende forzosas) adoptadas por órgano jurisdiccional competente sobre la esfera de derechos e intereses de una parte procesal con el fin de garantizar o asegurar la eficacia de la decisión definitiva a dictarse en el proceso principal a la cual precisamente sirve el proceso cautelar. A este respecto, el mismo Tribunal Constitucional es claro al reconocer que: "[e]l derecho a la tutela cautelar se constituye en una manifestación implícita del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva consagrado en el Art. 139 inciso 3 de la Constitución Política. No existiría tutela jurisdiccional, ni Estado social y democrático de derecho, si una vez resuelto un caso por la autoridad judicial, resultase de imposible cumplimiento la decisión que ésta adopte. La finalidad de la medida cautelar es, principalmente, garantizar la efectiva tutela de una pretensión principal que tiene apariencia de encontrarse protegida por el derecho (*fumus bonis iuris*), mediante una medida idónea (*adecuación*), para evitar el peligro que puede significar la demora en la tramitación del respectivo proceso (*periculum in mora*)"<sup>3</sup>. En este mismo sentido, como norma de desarrollo, el Art. 608 *in fine* del Código Procesal Civil dispone que: "La medida cautelar tiene por finalidad garantizar el cumplimiento de la decisión definitiva"<sup>4</sup>; **TERCERO: DE LOS REQUISITOS O PRESUPUESTOS EXIGIDOS PARA LA TUTELA CAUTELAR.**- Que, la concesión de tutela cautelar a través de medidas cautelares, importa la concurrencia previa de una serie de requisitos o presupuestos previstos por ley procesal los cuales a su vez constituyen garantías para la existencia de un proceso cautelar justo y equitativo (proceso debido). Sin embargo, en aras de brindar precisamente debida tutela cautelar, resulta necesario diferenciar en principio los requisitos de procedencia, de los requisitos de fundabilidad y del requisito de ejecutabilidad de la medida cautelar. A este respecto, resulta necesario tener en cuenta que, en nuestro ordenamiento procesal, una providencia cautelar es dictada en proceso autónomo al proceso principal, el Art. 640 del Código Procesal Civil así lo establece: "*En un proceso en trámite, el cuaderno cautelar se forma con copia simple*

<sup>2</sup> Exp. N° 0004-2006-AI, 29/03/2006, P. Fs. 22, citado a su vez en: "Guía de Jurisprudencias del Tribunal Constitucional para el abogado litigante", publicación de Gaceta Jurídica; Lima - Perú, 2008; pág. 505-506.

<sup>3</sup> Exp. N° 2730-2006-PA/TC, 29/03/2006, P. Fs. 22, citado a su vez en: "Guía de Jurisprudencias del Tribunal Constitucional para el abogado litigante", publicación de Gaceta Jurídica; Lima - Perú, 2008; pág. 496.

<sup>4</sup> Artículo modificado por el Artículo único de la Ley N° 29384, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 28 de Junio del 2009 y cuyo texto precisamente se transcribe en líneas siguientes.

*[Handwritten signature]*  
**EDER HUAREZ URADO**  
 JUEZ TITULAR  
 Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

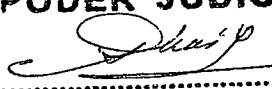
**PODER JUDICIAL**  
*[Handwritten signature]*  
**INES YSABEL TAPIA CARBAJAL**  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 3º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

de la demanda, sus anexos y la resolución admisorio. Estas se agregan a la solicitud cautelar y a sus documentos sustentatorios. Para la tramitación de este recurso está prohibido el pedido del expediente principal". Asimismo, cabe en nuestro ordenamiento procesal el dictado de medida cautelar fuera de proceso, al establecer el Art. 608 del Código referido que: "(...) El juez puede, a pedido de parte, dictar medida cautelar antes de iniciado el proceso o dentro de éste, salvo disposición distinta establecida en el presente Código". Pues bien, ya sea que se trate de una medida cautelar dentro de proceso o fuera de él, lo claro y concreto es que la obtención, concesión y ejecución de una medida precautoria se desarrolla en una tramitación autónoma (pero instrumental en cuanto a sus fines) del proceso principal ya iniciado o por iniciarse. En este sentido, y más aún si se está frente a un proceso cautelar antes de la iniciación del proceso principal, tiene que el Juez verificar que no se presenten causales que vicien la existencia de una relación procesal válida; así, sería impensable el dictado de una medida cautelar por un juez incompetente o a favor de una persona que carezca de evidente legitimidad para obrar. Por tanto, antes -incluso- de la revisión de los clásicos presupuestos fundales de la tutela cautelar (verosimilitud del derecho y peligro en la demora), resulta necesario verificar la concurrencia de lo que se puede llamar como "requisitos de procedencia" de solicitud cautelar los cuales conducen a la existencia de la relación jurídica cautelar válida y necesaria para la tutela cautelar fondal; pues bien, tales requisitos o presupuestos de procedibilidad cautelar están dados por: a) La legitimidad para obrar; b) El interés para obrar; c) La capacidad procesal; d) La competencia; y, d) Los requisitos formales de la solicitud cautelar<sup>5</sup>. La consideración y análisis de estos "requisitos de procedencia" resultan imprescindibles particularmente cuando se califican medida cautelares antes de la iniciación del proceso principal e incluso su revisión o verificación debe efectuarse en momento lógico anterior a los requisitos fundales de la tutela cautelar. En tal sentido, distinto son los "requisitos de fundabilidad" de la medida cautelar, los mismos que están referidos a la cuestión de fondo de la pretensión cautelar, es decir, referidos a los presupuestos para la concesión de la medida cautelar solicitada o la que el Juez considere atendible; en este sentido, de conformidad con el Art. 611<sup>6</sup> del Código Procesal Civil: "El juez, atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por el demandante, aprecie: 1. La

<sup>5</sup> Estos requisitos corresponden a la clásica distinción de las "condiciones de la acción" (que en este caso serían de la acción cautelar) y los "presupuestos procesales".


<sup>6</sup> Artículo modificado por el Artículo único de la Ley N° 29384, publicada en el Diario Oficial "El Peruano" el 28 de Junio del 2009 y cuyo texto precisamente se transcribe en líneas siguientes.

**PODER JUDICIAL**  
 EDER JUAREZ JURADO  
 JUEZ TITULAR  
 5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

**PODER JUDICIAL**  
  
 INES YSABEL TAPIA CARBAJAL  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

verosimilitud del derecho invocado. 2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la demora del proceso o por cualquier otra razón justificable. 3. La razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión. La medida dictada sólo afecta bienes y derechos de las partes vinculadas por la relación material o de sus sucesores, en su caso. La resolución precisa la forma, naturaleza y alcances de la contracautela. La decisión que ampara o rechaza la medida cautelar es debidamente motivada, bajo sanción de nulidad". De lo cual se tiene que tales "requisitos de fundabilidad" de la tutela cautelar son: a) La verosimilitud del derecho sustancial invocado; b) La necesidad de tutela cautelar generado por el peligro en la demora u otra razón justificable; y, c) La razonabilidad de la medida a adoptar (este último a precisar en considerandos más adelante). Y, finalmente, se tiene como un último requisito relativo a la ejecución de la medida cautelar (ya se entiende la dictada o la que se va a dictar) referido a la contracautela la cual –de conformidad con el Art. 613 del Código Procesal Civil- "tiene por objeto asegurar al afectado con una medida cautelar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda causar su ejecución". Como colofón de lo hasta aquí expresado, es menester –una vez más- precisar que el análisis de los referidos "requisitos cautelares" debe ser en orden lógico y concurrente, es decir, en principio todos los presupuestos deben concurrir, por lo que de faltar uno, no podría concederse la medida, y a su vez primero debe analizar la procedencia de la medida (requisitos de procedibilidad), luego los presupuestos para su concesión (requisitos de fundabilidad) y finalmente la contracautela como requisito de su ejecución; **CUARTO: DEL ANALISIS DE LOS REQUISITOS DE PROCEDENCIA CAUTELAR.**- Ahora bien, respecto de la legitimidad e interés para obrar de la parte solicitante de la medida cautelar que antecede, de la solicitud correspondiente no se advierte evidente o manifiesta carencia de dichas –así también llamada- "condiciones de la acción cautelar", por cuanto concretamente a través de la medida cautelar que antecede la recurrente ACEROS Y TECHOS S.A. pretende en su calidad de parte material derivada del Contrato de Opción celebrada con la sociedad conyugal QUISPE-CUSI de fecha 14 de Noviembre del 2012, el embargo en forma de inscripción sobre inmuebles de propiedad de la referida sociedad conyugal; es decir, la recurrente invoca su calidad de "parte" titular del derecho que pretende y a su vez invoca el estado de necesidad de la tutela cautelar que pretende; **QUINTO:** Que, en cuanto a la capacidad procesal de la parte solicitante, ello también es verificado a través del correcto apersonamiento del apoderado de la empresa solicitante quien a su vez cuenta con poder especial y suficiente para solicitar medidas cautelares y para otorgar contracautela (véase Anexo 1-P). Asimismo, en cuanto a los requisitos formales de la solicitud cautelar de autos se verifica la concurrencia de tales requisitos previstos en

~~EDER JUAREZ HUARDO~~  
 JUEZ PROMOTOR

**PODER JUDICIAL**  
  
 INES-YSABEL TAPIA CARBAL  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
 TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LIMA

el Art. 610 del Código Procesal Civil, entre ellos la legalización de firma por contracautela ofrecida y el pago de la tasa judicial correspondiente; **SEXTO:** Que, en cuanto a la competencia, en principio se sabe que la competencia de una Judicatura queda establecidos por criterios establecidos por ley (Art. 6 del Código Procesal Civil)<sup>7</sup>. Siendo a que en el presente caso, la parte recurrente invoca como criterio de competencia lo establecido en el Art. 8 de la Ley de Arbitraje (Decreto Legislativo N° 1071) siendo a que la solicitud cautelar que antecede es interpuesta como una previa a la iniciación del futuro procesal (o procedimiento) arbitral. Pues bien, a este respecto, teniendo en cuenta que efectivamente el Art. 75 de la Ley de Arbitraje dispone que: *"Las medidas cautelares solicitadas a una autoridad judicial previas a la instalación de los árbitros no son incompatibles con el arbitraje ni pueden ser consideradas como una renuncia a él"*, la competencia de esta Judicatura queda establecido por el Art. 8 de la referida Ley de Arbitraje el cual a su vez dispone que: *"(...) Para la adopción judicial de medidas cautelares será competente el juez subespecializado en lo comercial o, en su defecto, el juez especializado en lo civil del lugar en que la medida deba ser ejecutada o el del lugar donde las medidas deban producir su eficacia (...)"*. Siendo ello así, en el caso de autos, las medidas cautelares de embargo en forma de inscripción que la recurrente solicita sobre inmuebles inscritos en los Registros Públicos de Lima, por lo que esta Judicatura resulta competente para la concesión y conocimiento del presente proceso cautelar en razón a que el lugar en donde deban ser ejecutadas se encuentra en la ciudad de Lima; **SEPTIMO: DE LOS REQUISITOS DE FUNDABILIDAD CAUTELAR.**- Ahora bien, estos requisitos constituyen los necesarios no para verificar la existencia de la relación jurídico cautelar válida, sino concretamente para conceder la medida cautelar solicitada o la que resulte adecuada para tales fines. En este sentido, veamos si la solicitud cautelar merece amparo jurisdiccional. En principio el Art. 642 del Código Procesal Civil dispone que: *"Cuando la pretensión principal es apreciable en dinero, se puede solicitar embargo. Este consiste en la afectación jurídica de un bien o derecho del presunto obligado, aunque se encuentre en posesión de tercero, con las reservas que para este supuesto señala la ley"*. Asimismo, el Art. 611 del Código Procesal Civil dispone que: *"El juez, atendiendo a la naturaleza de la pretensión principal y a fin de lograr la eficacia de la decisión definitiva, dicta medida cautelar en la forma solicitada o en la que considere adecuada, siempre que, de lo expuesto y la prueba presentada por el demandante, aprecie: 1. La verosimilitud del derecho invocado. 2. La necesidad de la emisión de una decisión preventiva por constituir peligro la*

<sup>7</sup> "Artículo 6.- Principio de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia.- La competencia sólo puede ser establecida por la ley. La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley o en los convenios internacionales respectivos".

**PODER JUDICIAL**

**INES YSABEL TAPIA CARBAJAL**  
ESPECIALISTA LEGAL



resultan las más adecuadas o idóneas para los fines de prevención y aseguramiento del derecho sustancial invocado por la recurrente; **DECIMO: DE LA CONTRACAUTELA COMO REQUISITO PARA LA EJECUCION CAUTELAR.**- Que, asimismo verificado los presupuestos de fundabilidad de la medida cautelar solicitada, corresponde a su vez asegurar -mediante idónea contracautela- el resarcimiento de daños y perjuicios que la ejecución de la medida cautelar pueda ocasionar a la parte ejecutada<sup>9</sup>. En tal sentido, teniendo en cuenta la verosimilitud del derecho invocado y acreditado -en grado de probabilidad- en autos y teniendo en cuenta a su vez que la afectación cautelar consiste básicamente en una de carácter estrictamente jurídico-registral y no fáctico, razones por las cuales esta Judicatura considera razonable y proporcional a dicha afectación cautelar, fijar como contracautela la caución juratoria ofrecida por la parte recurrente hasta por el monto de la afectación cautelar. Por estos fundamentos, esta Judicatura, **RESUELVE: PRIMERO: (i) CONCEDER** las siguientes medidas cautelares: **A) EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION** hasta por la suma de CIENTO TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS sobre el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal conformado por Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Durán, ubicado en la Urbanización San Juan de Miraflores, Parcela D Manzana Q Lote 30, Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03173070 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima; y, **B) EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCION** hasta por la suma de CIENTO TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS sobre el inmueble de propiedad de la sociedad conyugal conformado por Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Durán, ubicado en Asociación de Propietarios Urbanización Tradiciones Ricardo Palma Manzana G Lote 4 Distrito de San Juan de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida N° P03226170 del Registro de Propiedad

<sup>9</sup> A este respecto el Art. 613 del Código Procesal Civil dispone que: "La contracautela tiene por objeto asegurar al afectado con una medida cautelar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda causar su ejecución. La admisión de la contracautela, en cuanto a su naturaleza y monto, es decidida por el juez, quien puede aceptar la propuesta por el solicitante, graduarla, modificarla o, incluso, cambiarla por la que sea necesaria para garantizar los eventuales daños que pueda causar la ejecución de la medida cautelar. La contracautela puede ser de naturaleza real o personal. Dentro de la segunda se incluye la caución juratoria, la que puede ser admitida, debidamente fundamentada, siempre que sea proporcional y eficaz. Esta forma de contracautela es ofrecida en el escrito que contiene la solicitud de medida cautelar, con legalización de firma ante el secretario respectivo. La contracautela de naturaleza real se constituye con el mérito de la resolución judicial que la admite y recae sobre bienes de propiedad de quien la ofrece; el juez remite el oficio respectivo para su inscripción en el registro correspondiente. En caso de ejecución de la contracautela, esta se actúa, a pedido del interesado, ante el juez que dispuso la medida y en el mismo cuaderno cautelar; el que resuelve lo conveniente previo traslado a la otra parte. Cuando se admite la contracautela sometida a plazo, ésta queda sin efecto, al igual que la medida cautelar, si el peticionante no la prorroga u ofrece otra de la misma naturaleza o eficacia, sin necesidad de requerimiento y dentro del tercer día de vencido el plazo".

**PODER JUDICIAL**  
 EDER GAREZ JURADO  
 JUEZ TITULAR  
 TRIBUNAL CIVIL SUBSPECIALIDAD COMERCIAL  
 DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

**PODER JUDICIAL**  
 INES YSABEL TAPIA CARBAJAL  
 ESPECIALISTA LEGAL  
 5º Juzgado Civil Subspecialidad Comercial  
 DE SAN JUAN DE MIRAFLORES

Inmueble de los Registros Públicos de Lima; (ii) ADMITIR COMO CONTRACAUTELA la caución juratoria ofrecida por la parte recurrente fijándose la misma hasta el monto total de las medidas cautelares concedidas; y, (iii) CURSESE los partes respectivos a la Oficina Registral correspondiente para la inscripción de las medidas cautelares concedidas, en las partidas de los inmuebles afectados; Notificándose.-

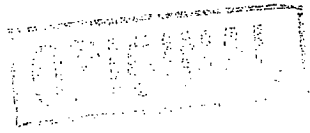
PODER JUDICIAL

*[Handwritten signature]*  
.....  
Dr. EDER JUAREZ JURADO  
JUEZ TITULAR  
5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

PODER JUDICIAL

*[Handwritten signature]*  
.....  
INES YSABEL TAPIA CARBAJAL  
ESPECIALISTA LEGAL  
5º Juzgado Civil Subespecialidad Comercial  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

B1  
K



Expediente N° 386-65- 13  
**Contestación a solicitud de Arbitraje**

2013 JUL 25 8:07:13

INTEGRADO  
NO SE HAN REGISTRADO

**A LA SECRETARIA GENERAL DE ARBITRAJE DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE**, identificada con DNI N° 08411688, y **EMILIANO QUISPE DURÁN**, identificado con DNI N° 08352899, ambos con domicilio real en Calle Toribio Seminario Zona D-661, San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, y señalando domicilio procesal para estos efectos en Calle Toribio Seminario 661, zona D, distrito de San Juan de Miraflores, Lima, con número telefónico (01) 98958 7869, a usted atentamente decimos:

Que, de conformidad con lo establecido en el 16 del Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú, procedemos a contestar la petición de arbitraje formulada por Aceros y Techos SA (en adelante ACETESA).

**I. Contestación a la petición de arbitraje planteada por ACETESA**

En el escrito de petición de arbitraje se mencionan actos producidos que son ciertos: (i) Nosotros celebramos el contrato denominado "Opción de Compra" con ACETESA mediante escritura pública de 14 de noviembre de 2012; (ii) recibimos US\$ 120,000.00 (Ciento Veinte Mil y 00/100 dólares americanos) en calidad de Arras de Retracción al amparo del

Artículo 1480 del Código Civil; y (iii) existieron comunicaciones entre las partes sobre la ejecución del contrato indicado. No obstante, negamos todas las afirmaciones de ACETESA como por ejemplo sobre la ampliación acordada de la vigencia del contrato (páginas 5 y 7 de la petición de arbitraje), nuestra aparente conducta contraria a la buena fe (página 7 de la petición de arbitraje) y el supuesto incumplimiento de nuestras obligaciones pactadas [*sic*] (páginas 9 y 10 de la petición de arbitraje).

En su oportunidad desarrollaremos nuestros argumentos de hecho y de derecho según los cuales sustentan nuestra posición jurídica sobre el presente proceso arbitral.

## **II. Pretensiones**

Una de nuestras probables pretensiones que formularemos será que el Tribunal Arbitral declare el levantamiento de dos medidas cautelares fuera del proceso arbitral del inmueble sito en la Urbanización San Juan de Miraflores, Parcela D, Manzana Q, Lote 30, distrito de San Juan de Miraflores e inscrito en el asiento 10 de la Partida Electrónica N° P03173070 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima; y del inmueble sito en Manzana G, Lote 4, distrito de San Juan de Miraflores e inscrito en el asiento 3 de la Partida Electrónica N° P03226170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

## **III. Monto involucrado**

El monto que tomaremos en cuenta para formular una de nuestras probables pretensiones será de US\$ 120,000.00

(Ciento Veinte Mil y 00/100 dólares americanos). No obstante, nos reservamos el derecho de ampliar y/o modificar la cuantía mencionada; y también nos reservamos el derecho de formular una reconvencción.

**IV. Árbitro Único**

Designamos al abogado y profesor Gastón Fernández Cruz como árbitro único conforme a la cláusula novena del contrato de "Opción de Compra".

**POR TANTO:**

Solicitamos a la Secretaria General admitir la presente contestación de petición arbitral y proveer conforme a ley.

**OTROSÍ DECIMOS:** Que, adjuntamos al presente escrito los siguientes documentos:

- Anexo 1-A:** Copia del DNI de Alejandrina Cusi de Quispe.
- Anexo 1-B:** Copia del DNI de Emiliano Quispe Duran.

Lima, 24 de octubre de 2013

Alejandrina Cusi de Quispe

Emiliano Quispe Duran

Emiliano Quispe Duran

SUSAN E. QUISPE CUSI  
ABOGADA  
Reg. CAL 41947







**ORIGINAL**

195

CENTRO DE ANALISIS  
Y RESOLUCION DE  
CONFLICTOS  
POOP

Expediente N° 386-65-13

Secretaria: Silvia Rodríguez

2013 DIC 19 PM 4 23 Escrito N° 2

**Sumilla: Demanda arbitral**

RECIBIDO  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

**SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante, **ACETESA**), identificada con RUC N° 20265733515 (**ANEXO 1-A**), debidamente representada por Fabiola Solvejg Figueroa Pallette, identificada con DNI N°40465211 (**ANEXO 1-B**), según poderes inscritos en la Partida N° 00147427 del Registro de Personas Jurídicas de Lima (**ANEXO 1-C**), con dirección domiciliaria en la Av. Los Faisanes N° 356, urbanización La Campiña, distrito de Chorrillos, y domicilio procesal para estos efectos en Calle Monte Rosa N° 240, Oficina 502, Urbanización Chacarilla del Estanque, Surco; nos presentamos para manifestar lo siguiente:

**I. PETITORIO:**

Dentro del plazo que se nos otorgara en el numeral 19<sup>1</sup> del Acta de la Audiencia de Instalación del Árbitro Único de fecha 6 de diciembre de 2013, concordante con el artículo 41<sup>2</sup> del Reglamento de Arbitraje del

<sup>1</sup> **Acta de Instalación**

19. En este acto el Árbitro Único otorga a **ACETESA** un plazo de diez (10) días para que presente su escrito de demanda. (...)

<sup>2</sup> **Reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú**

**"Escritos postulatorios**  
**Artículo "41.-**

(...) Los árbitros otorgaran a la parte demandante un plazo de diez (10) días para que presente su

Centro, interponemos la presente demanda en contra de la sociedad conyugal conformada por la señora **Alejandrina Cusi de Quispe y el señor Emiliano Quispe Duran** (en adelante, **la sociedad conyugal QUISPE - CUSI**) a efectos de que el Árbitro Único ampare el siguiente peticitorio:

**Primera Pretensión Principal:** Que se declare válida la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por **ACETESA** mediante Carta Notarial N° 003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013, por incumplimiento imputable a la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** conforme al artículo 1429° del Código Civil<sup>3</sup> y, en consecuencia, que se deje sin efecto la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 9 de abril de 2013.

**Pretensión subordinada a la Primera Pretensión Principal:** Que, en el supuesto negado que no se ampare la primera pretensión principal referida a declarar válida la resolución contractual efectuada por **ACETESA**, el Árbitro Único declare la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, por incumplimiento imputable a la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, conforme al artículo 1428° del Código Civil<sup>4</sup>.

---

escrito de demanda. (...)”.

<sup>3</sup> Código Civil

**Artículo 1429.-** En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.

Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.

<sup>4</sup> Código Civil

**Segunda pretensión principal:** Que se declare que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional<sup>5</sup> del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 es, independientemente de la denominación dada, un pacto de arras penales conforme lo regula el artículo 1478° del Código Civil<sup>6</sup>.

**Pretensión Accesorio a la Primera Pretensión Principal, su Pretensión Subordinada y a la Segunda Pretensión Principal:** Que el Árbitro Único ordene a la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, por concepto de devolución de arras penales dobladas.

**Pretensión Subordinada a la Segunda Pretensión Principal y a la Pretensión Accesorio:** Que, en el supuesto negado que el Árbitro Único considere que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional<sup>7</sup> del Contrato de Opción celebrado el 14

---

**"Artículo 1428°.-** *En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios. A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación."*

<sup>5</sup> **Contrato de Opción de Compra**  
*"Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."*

<sup>6</sup> **Código Civil**  
**"Artículo 1478.-** *Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras."*

<sup>7</sup> **Contrato de Opción de Compra**

de noviembre de 2012 no constituye un pacto de arras penales, se ordene el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, conforme se estipuló en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.

**Tercera Pretensión Principal:** Que se condene a la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** al pago de los costos que el presente arbitraje nos irrogue.

**II. FUNDAMENTOS DE HECHO COMUNES A TODAS LAS PRETENSIONES:**

**El Contrato de Opción de Compra**

**2.1** Mediante escritura pública de fecha 14 de noviembre de 2012 (ANEXO 1-D), la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** otorgó a favor de **ACETESA** la opción exclusiva de compra de acciones y derechos de las cuales era titular en el inmueble constituido por la Unidad Catastral N°10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N°11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

**2.2** Debemos precisar que la referida unidad catastral N°10036 (inmueble de mayor extensión) tenía un área de 248.05

---

*"Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."*

hectáreas, respecto de la cual el 0.592502% de los derechos y acciones fue adjudicado a favor de la sociedad conyugal QUISPE - CUSI tal y conforme aparece del asiento C00053 de la Partida N°11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (**ANEXO 1-E**).

**2.3** Asimismo, en la Tercera Cláusula Adicional del Contrato de Opción las partes declararon que las acciones y derechos objeto de la futura compraventa (0.592502% de los derechos y acciones de la Unidad Catastral N°10036) correspondía a un área de 14,697.00 m<sup>2</sup> del Lote 1 de la manzana E con las siguientes medidas perimétricas:

- Por el frente: Con la Avenida Sumac Pacha, con 44.00 metros lineales.
- Por el costado derecho, entrando, con la Calle s/n, con 197.00 metros lineales.
- Por el costado izquierdo, entrando, con una línea quebrada de 5 tramos:
  - Primero tramo: Con una poza, con 49.00 metros lineales.
  - Segundo tramo: Con una poza, con 6.00 metros lineales.
  - Tercer tramo: Con el Lote 2 de la manzana E, con 55.37 metros lineales.
  - Cuarto tramo: Con el Lote 2 de la manzana E, con 51.10 metros lineales.
  - Quinto tramo: Con el Lote 9 y Lote 11 de la manzana E, con 95.61 metros lineales.
- Por el fondo: Con el Lote 12 de la Manzana E, con 105.30 metros lineales.

**2.4** Como se puede apreciar, los derechos y acciones materia de la futura transferencia se encontraban plenamente identificados, respecto del área de mayor extensión (Unidad Catastral N°10036). Es más, desde el año 2000 el área de mayor extensión se encontraba lotizado, tal y conforme se aprecia del Certificado de Posesión otorgado por la Asociación Agrupación Agropecuaria SUMAC PACHA (**ANEXO 1-F**).

**2.5** Pues bien, en la cláusula Tercera del Contrato de Opción, las partes establecieron como *"condición esencial para el ejercicio de la opción"* que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** (futuros vendedores), cumpla con los *"siguientes compromisos"*:

*"3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentran libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.*

*3.2 Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados."*

**2.6** La cláusula Tercera, numeral 3.2. del Contrato de Opción, tiene relación con la cláusula Sexta, tercer párrafo, que señala lo siguiente:

*"Al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago*

*que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentre libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el referido contrato de compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo tributo municipal".*

- 2.7** De acuerdo a la referida cláusula, **ACETESA** no podría ejercitar su derecho de opción, si es que, previamente, la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no cumpliera con **(i)** levantar todas las cargas, gravámenes y afectaciones que recayeran sobre el inmueble (acciones y derechos transferidos); y **(ii)** pagar los impuestos que afectarían el inmueble (acciones y derechos transferidos).
  
- 2.8** Asimismo, en la cláusula Séptima, las partes pactaron que el Contrato de Opción tendría una vigencia de 90 días calendario, contados desde la firma de la minuta respectiva (14 de noviembre de 2012) y que, vencido dicho plazo, prorrogarían el mismo en 20 días calendario. En otras palabras, el plazo de vigencia del Contrato de Opción fue de 110 días, los cuales se cumplieron el 4 de marzo de 2013.
  
- 2.9** No obstante lo anterior, como desarrollaremos más adelante, las partes acordaron ampliar el plazo del Contrato de Opción.
  
- 2.10** De otro lado, según la Segunda Cláusula Adicional, **ACETESA** hizo entrega a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** de la suma de US\$120,000.00 por concepto de Arras de Retracción, monto que se imputaría como parte de pago del precio de venta (US\$2



'028,186.00). Según la referida cláusula las partes acordaron que "en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondientes escritura pública en el plazo señalado en la cláusula sétima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, **si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumpliesen con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas**".(El resaltado es agregado).

**2.11** De la cláusula transcrita se puede apreciar que **las partes acordaron que, si la sociedad conyugal QUISPE-CUSI no cumplía con las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción dentro del plazo pactado, ACETESA debía comunicar a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI su voluntad de resolver el contrato, en cuyo caso, la sociedad conyugal QUISPE-CUSI debía devolver las arras dobladas en el plazo de 48 horas de recibida dicha comunicación.**

**Comunicaciones cursadas entre las partes**

**2.12** Mediante Carta Notarial N° 940 de fecha 5 de marzo de 2013 (**ANEXO 1-G**), **ACETESA**, al amparo de lo establecido por el artículo 1429° del Código Civil, otorgó a la sociedad conyugal **QUISPE - CUSI** un plazo de 15 días calendario para que cumplan con las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción, esto es, *"(1) Acreditar que las acciones y derechos de el [sic] inmueble se encuentran libre de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición y (2) acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de el [sic] inmueble se encuentran debidamente cancelados"*. Asimismo, se indicó que, en caso contrario, el contrato quedaría resuelto de pleno derecho.

**2.13** Mediante Carta Notarial N° 939, recibida por **ACETESA** el 06 de marzo de 2013 (**ANEXO 1-H**) la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** manifestó que al haber vencido el plazo establecido en el Contrato de Opción y al no haberse ejercido la opción de compra, el contrato quedaba resuelto de pleno derecho, conforme a lo establecido en la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción. No obstante lo anterior, otorgó a **ACETESA** un plazo de 48 horas para suscribir el contrato definitivo, caso contrario, se entendería por ejecutado el requerimiento establecido en la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción.

**2.14** Nótese el proceder contrario a la buena fe desplegado por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, de pretender resolver el

Contrato de Opción no obstante que, a dicha fecha, no había cumplido con su obligación esencial, para que **ACETESA** pudiera ejercer su derecho de opción.

- 2.15** Mediante Carta Notarial N° 946 de fecha 8 de marzo de 2013, recibida por **ACETESA** el 9 de marzo de 2013, (**ANEXO 1-I**) la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, manifestó que de acuerdo a las conversaciones sostenidas por las partes, dejaba sin efecto su Carta Notarial N°939, otorgando una *"prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra"* hasta el 25 de marzo de 2013. De esta manera, se estableció un nuevo vencimiento del Contrato de Opción: 25 de marzo de 2013.
- 2.16** Mediante Carta Notarial N°2519-13 recibida por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** el 22 de marzo de 2013, es decir, dentro de la vigencia del Contrato de Opción (**ANEXO 1-J**) **ACETESA** manifestó su interés de ejercer la opción de compra del inmueble; sin embargo, le otorgó el plazo de 10 días hábiles para que *"cumplan con las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012, caso contrario el contrato quedará resuelto de pleno derecho"*.
- 2.17** No obstante lo anterior, mediante Carta Notarial N°1028 de fecha 9 de abril de 2013, recibida por **ACETESA** el mismo 09 de abril de 2013 (**ANEXO 1-K**) la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** indebidamente resolvió el Contrato de Opción alegando haber cumplido las obligaciones establecidas en el Contrato de Opción e imputándonos el no haber ejercido la opción de compra dentro del plazo de vigencia del Contrato.

**2.18** Como se puede apreciar del referido documento, la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** se limitó a señalar que había *"cumplido con las cláusulas tercera, sexta, sétima y octava de dicho contrato de opción de compra"*, sin acreditarlo de forma alguna. Y es que no podía hacerlo pues, **su obligación de levantar las cargas y gravámenes no había sido cumplida**, tal y conforme se demostrará más adelante.

**2.19 ACETESA**, dando respuesta a la carta que antecede, cursó la Carta Notarial N°003034-13, recibida por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** el 10 de abril de 2013, **(ANEXO 1-L)**, mediante la cual manifestó que no se había cumplido con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble, por lo que, en caso de tomar la decisión de resolver el Contrato de Opción, correspondería a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** devolver las arras dobladas. Asimismo, se indicó que *"con el ánimo de ejercer la opción de compra, les otorgamos un plazo extraordinario de 20 días hábiles para que cumplan con sus obligaciones establecidas, caso contrario tendremos que iniciar las acciones legales en resguardo de nuestros intereses"*.

**2.20** Una vez más, **ACETESA**, actuando de buena fe, otorgó un plazo adicional a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** a fin que cumpla con la obligación esencial a su cargo.

**2.21** Es el caso que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no dio respuesta a dicha comunicación, por lo que mediante Carta Notarial N°003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013 **(ANEXO 1-**

**M), ACETESA** manifestó su decisión de resolver el Contrato de Opción. Asimismo, solicitó a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI proceda con devolverle las arras dobladas.

**2.22** Mediante Carta Notarial N° 808-13 de fecha 15 de mayo de 2013, recibida por **ACETESA** el 16 de mayo de 2013 (**ANEXO 1-N**), la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** procedió a dar respuesta a nuestra carta notarial que antecede señalando lo siguiente: *"dichas obligaciones (establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Opción (i) levantar las cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza que restrinjan la libre disposición del inmueble y (ii) pago del impuesto predial y tributos que afecten el inmueble) a cargo nuestro han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos (...), conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo (...)"*.

Asimismo, indicó que al amparo de lo establecido en la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción, **ACETESA** habría perdido el dinero entregado en calidad de arras de retractación.

**2.23** Como desarrollaremos más adelante, la afirmación de la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no tiene ningún respaldo. Por el contrario, de la partida electrónica del inmueble que solicitó revisemos y que *"acredita[ría] su condición libre de cargas, gravámenes y afectación de cualquier tipo"*, se aprecia todo lo contrario: **Fue la sociedad conyugal QUISPE-CUSI quien incumplió con sus obligaciones esenciales y por tanto,**

corresponde que ésta proceda a devolver las arras dobladas.

**2.24** Finalmente, mediante Carta Notarial N°005124-13 de fecha 13 de junio de 2013, recibida por la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** el 24 de junio de 2013, (ANEXO 1-Ñ) **ACETESA** dio respuesta a la carta enviada por la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** indicando, principalmente, que de la revisión de la partida donde se encuentra registrado el inmueble (independizado), se advierte la anotación de una demanda interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A., contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, sobre nulidad de acto jurídico (título presentado el 11 de diciembre de 2009).

**2.25** No obstante el tiempo transcurrido, la sociedad conyugal QUISPE-CUSI no ha cumplido con devolver las arras dobladas, conforme al requerimiento efectuado, beneficiándose indebidamente con dicho dinero, a costa de **ACETESA**.

**2.26** Siendo ello así, se procedió a iniciar el presente arbitraje ante el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, conforme a lo establecido en la cláusula Novena del Contrato de Opción, mediante petición arbitral ingresada el 15 de octubre de 2013.

### III. FUNDAMENTOS DE DERECHO COMUNES A TODAS LAS PRETENSIONES:

#### Contrato de Opción

- 3.1** Como indicáramos en los fundamentos de hechos, **ACETESA** y la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** celebraron un Contrato de Opción de Compra.
- 3.2** Respecto al Contrato de Opción, Fernando Fueyo<sup>8</sup>, indica que *"Es un contrato preparatorio general que consiste en la oferta unilateral de contrato que formula una de las partes, de manera temporal, irrevocable y completa, a favor de la otra que de momento se limita a declararla admisible expresa o tácitamente reservándose, libremente, la facultad de aceptar<sup>1</sup>."*
- 3.3** De acuerdo a lo expresado, el Contrato de Opción es un contrato preparatorio por el cual una de las partes realiza una oferta (oferta que tiene una duración y que no puede ser revocada), que requiere de la decisión positiva (aceptación) de la otra parte (optante) para que surja el contrato definitivo.
- 3.4** El Contrato de Opción es uno que, en un inicio es unilateral, pues el que realiza la oferta es el único que queda obligado (a mantener la oferta); sin embargo, cuando el optante manifiesta su voluntad de aceptar la oferta (dentro del plazo pactado o

---

<sup>8</sup> FUEYO, Fernando. Los Contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones". Volumen II. Imprenta Ylito Universo. Santiago de Chile, 1963, p.19.



legal), el contrato se convierte en uno bilateral.

- 3.5** Nuestro Código Civil, en su artículo 1419°, define el Contrato de Opción en los siguientes términos.

*"Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no".*

- 3.6** La definición contenida en el Código Civil puede prestarse a confusión pues se indica que una de las partes queda obligada a *"celebrar en el futuro un contrato definitivo"*; cuando, como hemos señalado anteriormente, las partes no se encuentran obligadas a celebrar un nuevo contrato, sino que el contrato queda perfeccionado/concluido cuando el optante acepta la oferta.

- 3.7** En el presente caso, la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** ofertó a **ACETESA** venderle los derechos y acciones de los cuales era titular en el inmueble constituido por la Unidad Catastral N°10036, ubicado a la altura del kilómetro 37.20 de la autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima. **ACETESA**, por su parte, podía manifestar su voluntad de adquirirlos dentro del plazo de 110 días (plazo que después fue ampliado). De hacerlo dentro del plazo señalado, **ACETESA** adquiriría, automáticamente, la titularidad del bien (conclusión/consumación del contrato de compraventa).

- 3.8** Sin embargo, para que **ACETESA** pudiese manifestar su voluntad

(ejercer la opción y, con ello, concluir el contrato de compraventa) la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** debía cumplir con las obligaciones esenciales establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Opción. ¿Cuáles son estas obligaciones? (i) Levantar las cargas, gravámenes o cualquier afectación que recaiga sobre el inmueble; y (ii) pagar el impuesto predial y otros que afecten el inmueble. Veamos:

*"TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCION"*

*Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo inicial pactado para la presente opción, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos:*

*3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentran libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.*

*3.2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados".*

**3.9** Esto fue lo expresamente pactado por las partes al regular su relación jurídica, lo cual no puede ser desconocido por la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI**.

**3.10** Y es que de conformidad con lo establecido por el artículo 1361° del Código Civil<sup>9</sup> el contrato se celebra para ser cumplido,

---

<sup>9</sup> **Código Civil**  
*"Artículo 1361°.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad comun de las partes*

sujetándose al denominado deber de observancia "*pacta sunt servanda*" (los pactos se han celebrado para cumplirse).

**3.11** Sobre el particular, Leonardo B. Pérez Gallardo<sup>10</sup>, afirma que "*La lex contractus es una ley autónoma, son preceptos que se da cada contratante, a tenor del compromiso que suscribe, vinculándose a una conducta: actuar a través de un dar o un hacer o abstenerse de hacerlo. El Contrato es sin duda, la principal fuente de las obligaciones, conforme con el artículo 1351 del vigente Código Civil, el contrato es creador de relaciones jurídicas patrimoniales, principalmente obligatorias y como tal, título acreditativo de los derechos de créditos y reales que puedan originar. Desde este punto de vista el contrato se presenta como norma jurídica reguladora de la conducta del hombre lex contractus que determina una reglamentación a la cual se somete voluntariamente. Como afirma Doral García, la lógica del contrato es impecable: el contrato es norma de conducta para quien decide quedar voluntariamente obligado.*"

**Incumplimiento de obligaciones esenciales a cargo de la sociedad conyugal QUISPE – CUSI**

**3.12** Conforme indicáramos anteriormente, a efectos de poder ejercer la opción de compra la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** debía cumplir con las obligaciones esenciales establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción: (i) Levantar las cargas, gravámenes o cualquier afectación que recaiga sobre el

---

y quien niegue esa coincidencia debe probarla."

<sup>10</sup> PÉREZ GALLARDO, Leonardo en "Código Civil Comentado". Tomo II. Gaceta Jurídica. Lima, 2004, p.91.

inmueble; y (ii) pagar el impuesto predial y otros que afecten el inmueble.

**3.13** No obstante ello, transcurrido el plazo establecido en el Contrato de Opción de 90 días calendario, con una prórroga de 20 días calendarios adicionales, la sociedad conyugal incumplió las obligaciones pactadas como pasaremos a desarrollar.

**3.14** Considerando que el Contrato de Opción se celebró el 14 de noviembre de 2012, el plazo para que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** cumpliera con las obligaciones esenciales establecidas en la cláusula Tercera del Contrato y con ello **ACETESA** pudiera ejercer la respectiva opción de compra, venció el 4 de marzo de 2013 (de acuerdo a lo pactado en el Contrato).

**3.15** Respecto a la condición esencial referida a (i) Levantar las cargas, gravámenes o cualquier afectación que recaiga sobre el inmueble, se verifica de la Partida Electrónica N° 11937659, asiento D 0008, **(ANEXO 1-O)** que para dicha fecha la sociedad conyugal no había cumplido con tal obligación, pues sobre el inmueble pesaba la anotación de la demanda interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A., contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia nacional de los Registros públicos SUNARP, sobre la nulidad de acto jurídico, título que fuera presentado el 11 de diciembre de 2009:

**ANOTACIÓN DE DEMANDA:** Mediante Resolución N° 03 de fecha 01/10/2008 y Resolución aclaratoria N° 6 del 19/10/2008 expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez; se ordena trabrar Medida Cautelar de Anotación de Demanda sobre el inmueble inscrito en la presente partida. En los seguros por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA TIERRAS DEL SUR S.A. contra la ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMAC PACIA, COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS-SUNARP y los litisconsortes necesarios, sobre Medida Cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico. Por lo que en atención a lo dispuesto mediante la Resolución N° 10 del 14/01/2010 expedida por el Juez 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez, dispone que el Registrador deberá cumplir con el mandato judicial, **BAJO RESPONSABILIDAD** de conformidad con el Art. 2011° del Código Civil y el artículo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Así consta del Exp. N° 984-2008. El título fue presentado el 11/12/2009 a las 09:21:32 AM horas, bajo el N. 2901-00879186 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/. 35.00 nuevas soles con Recibo(s) Número(s) 00003305-06. Lima, 15 de Febrero del 2010.

**3.16** Respecto a la condición esencial referida a (ii) pagar el impuesto predial y otros que afecten el inmueble, cabe indicar lo siguiente.

Si bien, las partes de común acuerdo establecieron en la clausula Sexta del Contrato que al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos del inmueble, la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** debía entregar los recibos de pago que acrediten que el bien se encontraba libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial, para el 4 de marzo de 2013 –fecha máxima para que se cumpliese con dicha obligación– no se cumplió con pagar los impuesto prediales respectivos, conforme se verifica del Estado de Cuenta Corriente al 8 de marzo de 2013 (**ANEXO 1-P**), pues estos recién fueron pagados de 7 de marzo de 2013, una vez vencido el plazo de vigencia del Contrato

de Opción:

PERIODO		ESTADO DE CUENTA CORRIENTE Pag. 1 de 1											
		AL : 08/03/2013										CUOTAS	
		Del Año 2013 Hasta 2013										PREVIO "Detallado"	
MUNICIPALIDAD DE LURIN		Codigo Contribuyente : D100438											
		Nombres y Apellidos y Razón Social : CUSI MAMANI, ALEJANDRINA											
DOMICILIO FISCAL													
		Distrito: SAN JUAN DE MIRAFLORES											
		Zona - Microzona: URB. TORIBIO SEMINARIO- URB. TORIBIO SEMINARIO											
		Dirección: CA. ZONA D											
		N°: 661										Dpto: MZ:	
												L.T.:	
Periodo	AUX	Cargo				Abono				Dsccl	Saldo S/	Estado	Fecha
		Instituto	Dere	Moras	SubTotal	Absoluto	Dere	Moras	SubTotal				
IMPUESTO PREDIAL													
2012-01	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-02	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-03	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-04	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
		78,00	0,00	0,00	78,00	78,00	0,00	0,00	78,00	0,00	0,00		
Tot. IMPUESTO P:		78,00	0,00	0,00	78,00	78,00	0,00	0,00	78,00	0,00	0,00		

**3.17** Hasta lo aquí expuesto se verifica que para el 4 de marzo de 2013, existía el incumplimiento por parte de la sociedad conyugal de sus obligaciones contenidas en la clausula Tercera del Contrato de Opción, obligaciones esenciales, de común acuerdo entre las partes, a efectos de que **ACETESA** ejerciera su derecho de opción de compra.

**3.18** Al no haberse cumplido con dichas obligaciones dentro del plazo de vigencia del Contrato de Opción, **ACETESA** se vio impedida de ejercer su opción también dentro del plazo de vigencia del Contrato de Opción.

**3.19** Siendo ello así, mediante Carta Notarial N° 940 (**ANEXO 1-G**) de fecha 5 de marzo de 2012, una vez vencido el plazo de vigencia del Contrato de Opción, en la medida que aun se mantenía el interés de ejercer la opción de compra, se solicitó a la **sociedad conyugal QUISPE -CUSI** que cumpliera con sus obligaciones

esenciales establecidas en la cláusula Tercera, otorgándoles para tales efectos un plazo de 15 días calendarios para que cumplan con acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, caso contrario el Contrato de Opción quedaría resuelto de pleno derecho.

**3.20** Inicialmente, la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** remitió la Carta Notarial N° 939 (**ANEXO 1-H**) de fecha 6 de marzo de 2013, informando que daban por resuelto el Contrato de Opción por no haberse ejercido la opción de compra dentro de la vigencia del Contrato. Sin embargo, posteriormente, mediante Carta Notarial N° 946 (**ANEXO 1-I**) de fecha 8 de marzo de 2013, dejaron sin efecto la Carta Notarial antes referida y **establecieron una prórroga adicional del plazo de vigencia del Contrato hasta el 25 de marzo de 2013.**

**3.21** Frente a la comunicación antes señalada, **ACETESA**, mediante Carta Notarial de fecha 22 de marzo de 2013, **aceptó** la prórroga de la vigencia del contrato en la medida que mantenía su interés en ejercer la opción de compra.

**3.22** Respecto a esta prórroga, en principio debe tenerse en consideración que si bien las partes no suscribieron una adenda, ampliando el plazo de vigencia del Contrato de Opción, la Carta Notarial N° 946 de fecha 8 de marzo de 2013 (**ANEXO 1-I**) evidencia el ofrecimiento por parte de la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** de ampliar el plazo, frente a lo cual **ACETESA**, accedió mediante Carta Notarial N° 002519 – 13 (**ANEXO 1-J**) de fecha 22 de marzo de 2013.

- 3.23** Debemos recordar que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1424° del Código Civil, *"Al vencimiento de la opción, las partes pueden renovarlas por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo 1423 (un año) y así sucesivamente."*
- 3.24** No obstante ello, dado el tiempo transcurrido, se les otorgó un plazo adicional de 10 días hábiles para que cumplan con las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el Contrato, caso contrario el contrato quedaría resuelto de pleno derecho.
- 3.25** Como se puede apreciar, **ACETESA**, actuando de buena fe, otorgó a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** un plazo adicional al pactado para que cumpliera con las obligaciones esenciales a su cargo.
- 3.26** Cabe indicar que para esta fecha, se mantenía el incumplimiento por parte de la sociedad conyugal QUISPE – CUSI de la obligación esencial de (i) Levantar las cargas, gravámenes o cualquier afectación que recaiga sobre el inmueble, pues la anotación de Demanda referida en el numeral 2.15, se mantenía, conforme se verifica de la Partida N° 13008448 del 9 de julio de 2013 (**ANEXO 1-Q**).
- 3.27** No obstante, mediante Carta Notarial N°1028 de fecha 9 de abril de 2013, recibida por **ACETESA** el 09 de abril de 2013 (**ANEXO 1-K**) la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** indebidamente resolvió el Contrato de Opción alegando haber cumplido las obligaciones a su cargo establecidas en el Contrato de Opción.
- 3.28** Sobre el particular, se deberá tener en consideración que el



proceder de la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** vulnera el principio de buena fe contractual; previsto en el artículo 1362 del Código Civil:

*“Artículo 1362.- Buena fe.*

*Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.”*

**3.29** Grasseti, citado por Juan Carlos Rezzónico<sup>11</sup>, describe a la buena fe como un deber (la obligación de obrar de buena fe), pero también como *"lealtad recíproca de conducta, comportamiento leal en las relaciones sociales, causa justificante de la confianza (affidamento) y al mismo tiempo exigencia imprescindible de conducta, precisamente para que la confianza resulte efectivamente justificada"*. Luego, Rezzónico sostiene que *"en la tarea de valorar esa conducta de los partícipes del negocio, el Juez deberá tener en cuenta no ya el comportamiento de una parte aislada, sino de todos los que han dado lugar al contrato, y en ese delicado quehacer -en que deberá verificar hechos y derecho- el de buena fe será un auténtico principio que, recibido de la moral por el derecho, ha de predominar o sustituir los criterios lógico-formales tradicionales."*<sup>12</sup> (subrayado es nuestro).

**3.30** En el presente caso, **ACETESA** actuando de buena fe, cursó una carta notarial a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI**, otorgándole un plazo adicional para que cumpla con las obligaciones esenciales pactadas en la cláusula Tercera del

<sup>11</sup> REZZÓNICO, Juan Carlos. Principios fundamentales de los contratos. Buenos Aires, 1999, Astrea, p.485.

<sup>12</sup> REZZONICO, Juan Carlos. Op.cit. p.485.

Contrato de Opción y así, poder ejercer la opción correspondiente. Sin embargo, lejos de cumplir con tal obligación, la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** resolvió el contrato, alegando que **ACETESA** no había ejercido la opción dentro del plazo establecido, apropiándose de las arras.

3.31 Es decir, a pesar que ella misma fue quien generó la imposibilidad de que ACETESA ejerciera la opción, contrariando el principio de buena fe contractual, resolvió el contrato y se apropió de las arras entregadas. Conducta que no puede ser admitida.

3.32 De lo expuesto anteriormente, el Árbitro Único podrá advertir que existió un incumplimiento injustificado por parte de la sociedad conyugal QUISPE - CUSI de sus obligaciones contractuales.

Indebida resolución del Contrato de Opción por parte de la sociedad conyugal QUISPE - CUSI

3.33 En primer lugar, cabe indicar que la resolución de todo contrato alude a un supuesto de ineficacia funcional que implica hacer cesar al contrato de los efectos inherentes a su tipo, lo cual puede producirse por el advenimiento de una causa no imputable ajena al negocio jurídico, o por la aplicación de una mecanismo de tutela al servicio del acreedor, quien ante el incumplimiento imputable del deudor de las prestaciones a su cargo, puede actuar su derecho potestativo de dejar sin efecto el vínculo jurídico que lo conecta con dicho deudor.

3.34 Por ello, conforme a la doctrina, los requisitos de la resolución por

incumplimiento son los siguientes:

- a) La existencia de un contrato con prestaciones recíprocas.
- b) El incumplimiento de una de las partes a una de las obligaciones recíprocas, que conlleve la inejecución de la prestación principal a su cargo.
- c) Que la inejecución de la prestación sea imputable al deudor.
- d) Que se trate de un incumplimiento grave.
- e) Que el legitimado para ejercitar el derecho potestativo de resolución, no haya a su vez, inejecutado la prestación a su cargo.

**3.35** En cuanto al requisito a) referido a la existencia de un Contrato con prestaciones recíprocas, el mismo supone que la vinculación entre las partes contratantes se encuentra gobernada por, lo que en doctrina se conoce como, "*sinagema funcional*" o "*correspectividad*". Esto es, que dicha vinculación intersubjetiva se encuentra regulada por un contrato en donde la ejecución de la prestación de una de las partes resulte ser el justificativo de la ejecución de la contraprestación de la otra, lo cual determina que la suerte de una de las prestaciones afecte en igual medida a la suerte de la otra. Por ello, la resolución del contrato encuentra su real fundamento en "*el mecanismo funcional de los contratos de prestaciones recíprocas*"; en el intercambio de las prestaciones, de manera tal que la resolución por incumplimiento no es sino una "*anomalía funcional sobrevenida del contrato*", un "*defecto funcional de la causa*" que impide que "el intercambio previsto en el contrato se cumpla efectivamente."<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Véase al respecto: SCOGNAMIGLIO, Renato. "Teoría general del Contrato". Traducción del italiano por Fernando Hinestrosa. Reimpresión. Universidad Externado de Colombia. Bogotá. Colombia. 1991. Pág. 350.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que para el presente caso -Contrato de Opción- estamos ante un contrato con prestaciones recíprocas, que no es sino aquel en el que las partes que lo celebran son deudoras y acreedoras la una de la otra, con independencia de la cantidad de prestaciones a las que cada una de ellas se obliga frente a la otra, es decir, son aquellos en los que los beneficios o ventajas que las partes pretenden lograr a través de la celebración y ejecución del contrato son recíprocos.

En estos contratos se genera un nexo especial que la doctrina denomina "correspondencia o reciprocidad" y que consiste en la interdependencia entre las partes, por lo que en tal sentido cada una no está obligada por sus propias prestaciones sino porque la otra parte debe otras prestaciones. En conclusión, la o las prestaciones a cargo de una de las partes constituyen el presupuesto indeclinable de la o las prestaciones de la otra.

La reciprocidad, encuentra su fundamento en una correlación de prestaciones, como señalan Luis Diez-Picazo y Antonio Gullón<sup>14</sup>, *"Los deberes de prestación se encuentran entre sí ligados por un nexo de interdependencia, puesto que cada parte acepta el sacrificio que para ella supone realizar la prestación que le incumbe, con la finalidad de lograr como resultado la prestación que la otra parte debe realizar, esta es pues la característica que tipifica a los contratos con prestaciones recíprocas, como el contrato que nos ocupa."*

**3.36** En cuanto al requisito b) referido a que el incumplimiento de una de

---

<sup>14</sup> DIEZ-PICAZO, Luis y GULLON, Antonio. Sistema de Derecho Civil. Editorial Tecnos, Madrid. Volumen II. Pág.162-163.

las partes a una de las obligaciones recíprocas debe conllevar la inejecución de la prestación principal a su cargo, debe decirse que según la normativa civil peruana sólo procede la resolución de un contrato por incumplimiento de prestaciones principales, no así por incumplimiento de prestaciones puramente accesorias.

Sin embargo, resulta evidente que cuando se trata del incumplimiento de prestaciones accesorias íntimamente vinculadas a las prestaciones principales comprometidas en un contrato, de modo tal que el incumplimiento de unas conlleve la de las otras, resulta indispensable asimilar el incumplimiento de esas obligaciones accesorias que inciden sobre la suerte de la obligación principal, como un caso de incumplimiento susceptible de generar la aplicación de un remedio resolutorio.

**3.37** En cuanto al requisito c) referido a que la inejecución de la prestación sea imputable al deudor, debe decirse que este requisito general de procedencia del remedio resolutorio indica que el incumplimiento de cualquier obligación susceptible de justificar la resolución por incumplimiento, debe haber ocurrido por una causa imputable al deudor, lo cual presupone, en nuestro ordenamiento legal, que este último haya actuado con culpa al tiempo de la inejecución. En consecuencia, de verificarse el incumplimiento por causa imputable al acreedor o por causa no imputable al deudor, no procede la aplicación del remedio resolutorio en los términos en los que nos venimos refiriendo.

**3.38** En cuanto al requisito d) referido a la gravedad del incumplimiento, debe decirse según la verificación de este requisito, que la inejecución

de la prestación de cargo del deudor debe ser grave, lo cual, como lo entiende pacíficamente la doctrina comparada, se encuentra relacionada "(...) *por un lado, con la entidad objetiva de la infracción, y por otro lado, con la entidad de la lesión producida al interés del acreedor (...)*"<sup>15</sup>; esto es que, para efectos de evaluar dicha noción se debe recurrir a la apreciación tanto de criterios cuantitativos como de criterios cualitativos que se presentan al momento de producirse el incumplimiento.

Según la aplicación del criterio cuantitativo, a fin de evaluar la gravedad del incumplimiento del deudor, debe tomarse en cuenta si el incumplimiento del mismo es total o estamos ante un cumplimiento parcial. Si es total, no existe duda alguna que, cuantitativamente hablando, el incumplimiento es grave. En cambio, cuando nos encontramos ante un supuesto de cumplimiento parcial, debe efectuarse una comparación (evaluada en términos monetarios) de aquello que ya fue ejecutado por el deudor respecto de aquello que falta ejecutar. Nos encontraremos ante un incumplimiento grave si luego de la comparación efectuada, se concluye que lo cumplido es mínimo respecto a lo que falta cumplir.

Por otro lado, según la aplicación del criterio cualitativo, se toma en cuenta, no tanto la entidad objetiva de la infracción, sino si el incumplimiento es de tal naturaleza que se concluya que el mismo produce la lesión del interés de acreedor, por cuanto se considera que alcanza a la economía global del contrato, afectando el propósito práctico tomado en cuenta por las partes, en tanto justificativo de la contratación misma.

---

<sup>15</sup> SACCO, Rodolfo. "La Resolución por incumplimiento". En Estudio sobre el contrato en General". Selección, traducción y notas de Leysser L. León. ARA Editores. Lima. Perú. 2003. Pág. 901.

**3.39** Por último, respecto al último requisito e), debe señalarse que para que el titular del interés lesionado por el incumplimiento de la contraparte pueda resolver un contrato, no debe a su vez haber incumplido la obligación a su cargo, es decir, debe ser parte fiel del contrato. Sin embargo, de existir un supuesto de incumplimiento recíproco, corresponde al juzgador evaluar la procedencia de la resolución, merituando para ello la incidencia de dichos incumplimientos en la economía global del contrato.<sup>16</sup>

**3.40** Definido lo anterior, se procederá a analizar si la resolución del Contrato efectuada por la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** es válida.

**3.41** En cuanto al requisito a) referente a la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas, se aprecia que en el presente caso, **ACETESA** y la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** suscribieron con fecha 14 de noviembre de 2013 el Contrato de Opción, mediante el cual de un lado la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** reservó a **ACETESA** el derecho de adquirir, en cualquier momento dentro del plazo, un inmueble cuando esta manifestase su voluntad de adquirirlo.

**3.42** En cuanto al requisito b) referente al incumplimiento de las

<sup>16</sup> Al respecto, PISCIOTTA, Giuseppina. "La Risoluzione per Inadempimento". Giuffrè Editore, S.p.A. Milano. Italia. 2000. Pág. 50-52, señala que "(...) en la hipótesis de la verificación de incumplimientos recíprocos a fin de obtener la resolución por incumplimiento es pacífico que el juez deba efectuar una valoración comparativa del comportamiento de los contratantes, con la finalidad de individualizar a la parte responsable del irregular resultado del contrato; no asumen relevancia las situaciones meramente psicológicas de las partes (...)" ; agregando más adelante lo siguiente: "(...) el juez, a los fines de pronunciarse sobre la resolución, debe tener en cuenta no solamente un criterio cronológico y, por tanto, imputar la resolución del contrato a la parte que primeramente lo ha incumplido, sino que debe sobre todo valorar en términos objetivos la incidencia de cada particular falta de cumplimiento sobre la función económico – social que el contrato de propone realizar (...)".

prestaciones u obligaciones a su cargo y respecto al requisito c) de la imputabilidad del incumplimiento, en el presente caso, se verifica que la sociedad conyugal QUISPE – CUSI imputa a **ACETESA** no haber ejercido el derecho de opción de compra dentro del plazo establecido en el Contrato.

**3.43** Al respecto, efectivamente se verifica que **ACETESA** no ejerció dicha opción, no obstante, como indicáramos anteriormente, **ACETESA se vio impedida de ejercer dicha opción en la medida que la sociedad conyugal no cumplió con sus obligaciones esenciales establecidas en la cláusula Tercera del Contrato, las cuales eran condiciones para el ejercicio de la opción.**

Más aún, recordemos tal como explicamos al inicio de nuestros fundamentos de derecho, que el optante (**ACETESA**) no tiene obligación alguna de celebrar el contrato definitivo, sino únicamente la opción de celebrarlo o no, a su plena libertad, independientemente de las arras entregadas. Ello además fue expresamente pactado en la cláusula segunda del Contrato de Opción, numeral 2.2:

*"Queda claro para las partes que en virtud de la presente opción de compra LOS FUTUROS VENDEDORES han quedado obligados y vinculados a celebrar el contrato definitivo de compraventa de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE ante el solo ejercicio que de **dicha opción de compra pudiese hacer LA FUTURA COMPRADORA. En tal sentido, LA FUTURA COMPRADORA [ACETESA] tiene el derecho y no la obligación de ejercer la presente opción de compra, quedando claro que el no ejercer ésta no genera obligación o responsabilidad de ningún tipo***



frente a LOS FUTUROS VENDEDORES.” (El resaltado es agregado).

**3.44** Siendo ello así, el supuesto incumplimiento en el cual habría estado **ACETESA**, al no ejercer la opción de compra, no le es imputable. **Es decir, no hubo incumplimiento por parte de ACETESA.**

**3.45** Respecto al requisito d) referido a la gravedad de los incumplimientos, cabe indicar que al ser un incumplimiento no imputable a **ACETESA** no correspondería analizar la gravedad.

**3.46** Finalmente, en lo que respecta al requisito e) que exige que quien pretenda resolver un contrato no debe a su vez haber incumplido con ejecutar la prestación a su cargo, cabe indicar que la resolución del Contrato efectuada por **la sociedad conyugal QUISPE – CUSI no habría cumplido con dicho requisito en la medida que no era parte fiel al contrato: la sociedad conyugal previamente había incumplido injustificadamente sus obligaciones esenciales.**

**3.47** Como indicáramos anteriormente, **ACETESA** se vio impedida de ejercitar la opción de compra debido a que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** incumplió obligaciones esenciales para el ejercicio de la opción, las cuales fueron establecidas de común acuerdo entre las partes.

**3.48** No obstante lo anterior, pese a que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** no cumplió con sus obligaciones esenciales, dicha parte infiel resolvió el Contrato de Opción, lo cual no es acorde a derecho.

**3.49** Por las consideraciones anteriores, la resolución del Contrato de Opción efectuada por la sociedad conyugal QUISPE - CUSI mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 9 de abril de 2013, debe dejarse sin efecto alguno.

**Resolución válida del Contrato efectuada por ACETESA**

**3.50** Sobre el particular, en primer lugar, reiteramos lo expuesto en los numerales que van del 2.33 al 2.38 respecto a los requisitos para la resolución de un Contrato por incumplimiento.

**3.51** Preciado lo anterior, se procederá a analizar si la resolución del Contrato efectuada por **ACETESA** fue válida y legalmente efectuada.

**3.52** En cuanto al requisito a) referente a la existencia de un contrato con prestaciones recíprocas, nos remitimos a lo expuesto en el numeral 22.41 donde se desarrolló lo pertinente sobre el particular, indicando que nos encontramos frente a un contrato de prestaciones recíprocas.

**3.53** En cuanto al requisito b) referente al incumplimiento de las prestaciones u obligaciones a su cargo y respecto al requisito c) de la imputabilidad del incumplimiento, en el presente caso, conforme se desarrolló en los numerales que van del 2.12 al 2.32, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** incumplió injustificadamente sus obligaciones esenciales del Contrato de Opción; por ende dicho incumplimiento le es imputable.

**3.54** Pasando al análisis del requisito d) referido a la gravedad de los incumplimientos, cabe indicar que de común acuerdo entre las partes, se estableció que las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato serían condiciones esenciales para el ejercicio de la opción, siendo ello así, -una condición para ejercer la opción- se verifica claramente la gravedad de dicho incumplimiento.

**3.55** Finalmente, en lo que respecta al requisito e) que exige que quien pretenda resolver un contrato no debe a su vez haber incumplido con ejecutar la prestación a su cargo, se puede apreciar a lo largo de los fundamentos de nuestra demanda que **ACETESA** no ha incumplido ninguna cláusula contractual: por el contrario, se vio impedida de ejercer su derecho de opción debido al incumplimiento de su contraparte, de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del Contrato.

**3.56** Por las consideraciones anteriores, la resolución del Contrato de Opción efectuada por **ACETESA** debe ser declarada válida pues ha cumplido con los requisitos señalados anteriormente así como con el procedimiento contenido en el artículo 1429° del Código Civil. Caso contrario, el Árbitro Único deberá declarar resuelto el Contrato de Opción por causa imputable a la sociedad conyugal por las consideraciones expuestas anteriormente, conforme está legitimado según el artículo 1428° del Código Civil.

**Pago de US\$ 240,000.00 por concepto de devolución de arras dobladas**

- **Cuestión previa: la devolución de arras pactadas en la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción tiene la naturaleza jurídica de arras penales**

**3.57** A fin de que usted Árbitro Único pueda advertir tal situación, procederemos a citar específicamente la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra, en virtud de la cual **ACETESA** solicita la devolución de arras dobladas:

*"Asimismo, **si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación** en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS vendedores deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."*

**3.58** Conforme puede apreciarse de la cláusula citada, ésta hace referencia a que se trata de "arras de retracción", debido a que se infirió que tenían tal naturaleza pues antes de dicho pacto, en la parte inicial de la misma cláusula, se estipularon las respectivas arras de retracción. Sin embargo, veamos en qué consisten las arras de retractación y cuál es su regulación.

El artículo 1480° del Código Civil establece que *"la entrega de las arras de retractación sólo es válida en los contratos preparatorios y concede a las partes el derecho a retractarse de ellos."*

Por ello, seguidamente, el artículo 1481° del mismo Código establece que *"Si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante. Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho."*

Es decir, las arras de retractación *"son un válido mecanismo extintivo de obligaciones contractuales, cuando una de las partes manifiesta a la otra su voluntad de arrepentirse de cerrar o celebrar el contrato definitivo. En este escenario, el bien dado a título de arras de retractación lo pierde quien lo entrega y se retracta; o lo tiene que devolver doblado, cuando el que se arrepiente es quien lo recibió al momento de celebrarse el contrato preparatorio. En ambas situaciones, se habrá provocado la extinción de la relación jurídica obligacional."*<sup>17</sup>

**3.59** En consecuencia, es claro que, efectivamente, al inicio de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra, las partes pactaron, respectivamente, arras de retractación:

**"SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL: ARRAS DE RETRACTACIÓN**

*A la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de gerencia por un monto de US\$*

<sup>17</sup> ALDEA CORREA, Vladik. En: Código Civil Comentado. Tomo VII. Gaceta Jurídica, Lima, 2004. p. 816.

*120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 Dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Durán, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la retractación, se imputará como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compra venta definitivo.*

*Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondientes escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación."*

**3.60** Así pues, de la parte citada de cláusula, se evidencia claramente que se pactó que **ACETESA** debía entregar la suma de US\$ 120,000.00 en calidad de arras de retractación, a fin de neutralizar el riesgo de que cualquiera de las partes se retracte de celebrar el contrato de compraventa definitivo, pues: **i)** si **la sociedad conyugal QUISPE – CUSI** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, **ACETESA** recibía el doble de las arras dobladas; y **ii)** si **ACETESA** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, nuestra parte perdía la cantidad entregada en calidad de arras, conforme al extracto de la cláusula citada y los artículos 1480° y 1481° del Código Civil.

**3.61** Hasta ahí todo en orden y, el pacto de arras de retractación

citado, se condice con el título de su cláusula "Arras de Retracción". Sin embargo, no sucede lo mismo con la parte final de dicha cláusula conforme hemos señalado al inicio del presente apartado, la cual volvemos a citar a continuación para un mejor entendimiento:

*"Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumpliesen con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS vendedores deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."*

**3.62 ¿Tiene acaso el extracto citado la finalidad de neutralizar el riesgo de que una de las partes se arrepienta de celebrar el contrato definitivo tal como lo hacen las arras de retractación?** Evidentemente **NO**. A diferencia de ello, lo que persigue dicho pacto es penalizar -con el pago de las arras dobladas- el incumplimiento a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** de las cláusulas tercera, sexta, séptima y/o octava del Contrato de Opción.

En este extremo esta parte de la cláusula hace mención a "el valor doblado de las arras de retractación", pues se refiere al **valor** de las arras de retractación pactado al inicio de la misma (US\$ 120,000.00), ello sin perjuicio de que la naturaleza de este

propio pacto sea diferente al de su encabezado. Este pacto final contiene claramente arras penales pese a que menciona las arras de retractación y/o que la cláusula completa se denomine "Arras de Retractación":

*"El nomen iuris o denominación dada por las partes al contrato [lo cual se equipara en este caso al pacto de arras] no les vincula ni siquiera a ellas. Y menos al juez, que deducirá el contenido contractual de su clausulado y no de la errónea calificación de los contratantes, pues <la calificación realizada por las partes no tiene otro carácter que el meramente orientativo, por lo que no vincula al juzgador>"<sup>18</sup>*

**3.63 ¿Por qué el pacto en mención constituye un pacto de arras penales?** Veamos la definición de las **arras penales** para que pueda apreciarse mejor. El artículo 1478º del Código Civil señala que *"Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras."*

**3.64** Dicha regulación, como podemos ver, encaja perfectamente en el pacto suscrito por las partes al final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción. Se ha pactado que, frente al incumplimiento de una obligación: si quien incumplió es la parte que ha recibido las arras, las debe devolver dobladas, como es el

<sup>18</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. Compendio de Derecho Civil. Editorial Dykinson. 2da ed., Madrid, 2005, p.236. (Cita STS de 29 de junio de 1984).



caso de la sociedad conyugal **QUISPE – CUSI**.

**3.65** Como vemos, el pacto que comentamos no tiene la finalidad de asegurar la celebración de un contrato definitivo (como las arras de retractación) sino que *"tienen como finalidad establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante la pérdida de las arras o su devolución doblada caso de incumplimiento."*<sup>19</sup>

**3.66** Al respecto, es clara la diferencia entre las arras penales y las arras de retractación, *"las arras penales se pierden o se devuelven duplicadas, «no porque exista, en favor de las partes, una facultad de desistir del contrato, sino porque a raíz del incumplimiento (absoluto o relativo), esas arras juegan un rol de pena y de reparación. En tales condiciones, el instituto tiene una fuerte función garantizadora, pues dado el incumplimiento actúan como una suerte de cláusula penal compensatoria."*<sup>20</sup>

**3.67** Y dicha finalidad es la que se persigue en el pacto en virtud del cual solicitamos la devolución doblada de las arras que entregamos: reparar el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**. Por ello, dicha parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra contiene un pacto de arras penales, independientemente de la denominación que se le haya dado.

<sup>19</sup> HERNÁNDEZ Gil, Félix. Citado en: CARDENAS QUIRÓS, Carlos. "Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil de 1984" En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 671, Mayo-Junio 2002, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2002.

<sup>20</sup> BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A. Citado en: CARDENAS QUIRÓS, Carlos. "Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil de 1984" En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 671, Mayo-Junio 2002, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2002.

- **El incumplimiento de la sociedad conyugal QUISPE – CUSI que genera la devolución doblada de las arras entregadas por ACETESA**

**3.68** De acuerdo a la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción, si la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** incumplía sus obligaciones contenidas en la cláusula tercera, sexta, séptima y/o octava del Contrato de Opción, ésta debe entregar a **ACETESA** el valor doblado de las arras que le entregó.

**3.69** Veamos pues las obligaciones que establecían dichas cláusulas para acreditar que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** las incumplió y por tanto debe devolver el monto que solicitamos.

La clausula tercera establece las condiciones esenciales para que **ACETESA** ejerza la opción de compra, las cuales hemos reiterado a lo largo de la presente demanda, pues son las que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** no ha cumplido dentro de la vigencia del Contrato y, por tanto, la razón por la cual hemos resuelto el mismo:

*"TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN*

*Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo pactado en la presente opción, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos:*

*"3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentran*

*libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.*

*3.2 Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados.*

*(....)”*

**3.70** Tal como hemos acreditado ampliamente a lo largo de la presente demanda, nunca fueron levantados los gravámenes con los que el cuenta el inmueble materia de compraventa conforme se aprecia de su partida registral y, por tanto, ello es razón más que suficiente para señalar que la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra **NO SE CUMPLIÓ**. Por ello, carece de objeto, seguir analizando el resto de las cláusulas estipuladas para que se activen las arras penales, pues el incumplimiento ya se dio con la cláusula tercera.

**3.71** Por tal motivo, queda acreditado que el incumplimiento pactado en la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra se ha verificado por parte de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** y, conforme a lo estrictamente pactado, corresponde el pago del doble valor de las arras entregadas, ascendente a US\$ 240,000.00.

- **Independientemente de la calificación y/o naturaleza jurídica de la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción, la consecuencia es la misma en todos los casos: el pago a favor de ACETESA por el doble de lo entregado a la sociedad conyugal QUISPE – CUSI (US\$ 240,000.00)**

**3.72** En caso el Árbitro Único no considere que la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción corresponde a un pacto de arras penales, debemos recalcar que es claro que la voluntad de las partes en el contrato fue de que si la sociedad conyugal incumplía las obligaciones que hemos referido, correspondía el pago del doble del monto entregado por **ACETESA**, el cual asciende a US\$ 240,000.00, tal como se desprende expresamente de dicha cláusula.

**3.73** Ello, independientemente de la naturaleza jurídica del pacto (arras penales, penalidad o arras de retractación). Lo pactado en el contrato debe cumplirse, conforme al principio *pacta sunt servanda* analizado al inicio de nuestros fundamentos de derecho y, por tanto, la consecuencia en todos los casos (sea cual fuera la naturaleza jurídica) es la misma: la devolución del doble del monto entregado por **ACETESA** a la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**.

### **Pago de los costos del presente arbitraje**

**3.74** Considerando lo expuesto en los párrafos precedentes, corresponde que la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** asuma

los costos originados por el presente arbitraje debido a que por su actuar, no acorde a la buena fe, nos hemos visto en la necesidad de acudir al presente arbitraje.

**3.75** Aunado a lo anterior, se deberá tener en consideración que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 104° del Reglamento de Arbitraje del Centro, corresponde a la parte vencida asumir dichos costos.

***"Distribución de los costos arbitrales***

***Artículo 104°.-***

*(...) De no existir acuerdo al respecto los costos serán de cargo de la parte que haya sido vencida en el arbitraje. (...)"*

**IV. MEDIOS PROBATORIOS**

Ofrecemos en calidad de medios probatorios copias simples de los siguientes documentos.

**4.1 ANEXO 1-D:** Copia simple del Contrato de Opción de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrada por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI y ACETESA.**

**4.2 ANEXO 1-E:** Asiento 000053 de la Partida N°11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde figura registrada la titularidad de la sociedad conyugal QUISPE-CUSI respecto del 0.592502% de los derechos y acciones de la Unidad Catastral N°10036 y el Asiento D00031 de la misma partida donde aparece inscrito el Contrato de Opción de Compra.

4.3 **ANEXO 1-F:** Copia del Certificado de Posesión otorgado por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de fecha 24 de marzo de 2000, donde se aprecia que el inmueble materia del contrato de opción se encontraba plenamente identificado e individualizado desde el año 2000.

4.4 **ANEXO 1-G:** Copia simple de la Carta Notarial N°940 de fecha 5 de marzo de 2013 por la cual **ACETESA**, al amparo de lo establecido por el artículo 1429° del Código Civil, otorgó a la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** un plazo de 15 días calendario para que cumplan con las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Opción.

4.5 **ANEXO 1-H:** Copia simple de la Carta Notarial N°939 de fecha 6 de marzo de 2013, por la cual la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** procedió a resolver indebidamente el Contrato de Opción.

4.6 **ANEXO 1-I:** Copia simple de la Carta Notarial N°946 de fecha 8 de marzo de 2013 por la cual la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** dejó sin efecto su Carta Notarial N°939 de fecha 6 de marzo de 2013.

4.7 **ANEXO 1-J:** Copia simple de la Carta Notarial N°2519-13 de fecha 22 de marzo de 2013 mediante la cual **ACETESA** manifestó su interés de ejercer la opción de compra del inmueble y otorgó a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** el plazo de 10 días hábiles para que cumpla con las obligaciones establecidas en el Contrato de Opción.

4.8 **ANEXO 1-K:** Copia simple de la Carta Notarial N°1028 de fecha 9 de abril de 2013 por la que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** resolvió indebidamente el Contrato de Opción alegando haber cumplido las obligaciones a su cargo.

4.9 **ANEXO 1-L:** Copia simple de la Carta Notarial N°003034- de fecha 10 de abril de 2013 por la que **ACETESA** manifiesta que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no cumplió con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble.

4.10 **ANEXO 1-M:** Copia simple de la Carta Notarial N°003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013 por la cual **ACETESA** manifestó su decisión de resolver el Contrato de Opción.

4.11 **ANEXO 1-N:** Copia simple de la Carta Notarial N°808-13 de fecha 15 de mayo de 2013 por la que **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** manifestó haber cumplido con las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción e indicó que al amparo de lo establecido en la Segunda Cláusula Adicional, **ACETESA** perdió el dinero entregado en calidad de arras de retractación.

4.12 **ANEXO 1-Ñ:** Copia simple de la Carta Notarial N°005124-13 de fecha 20 de junio de 2013 mediante la cual **ACETESA** indicó a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** que de la revisión de la partida donde se encuentra registrado el inmueble se advierte la anotación de una demanda, desvirtuándose la alegación de la **sociedad conyugal QUISPE - - CUSI** en el sentido que había dado cumplimiento a su obligación esencial establecida en el numeral 3.1. de la cláusula Tercera del Contrato de Opción.

4.13 **ANEXO 1-O:** Asiento D 00008 de la Partida N°11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde figura la Anotación de demanda, apreciándose que el inmueble materia del

Contrato no estaba libre de gravamen.

4.14 **ANEXO 1-P:** Copia simple del Estado de Cuenta Corriente del Impuesto Predial.

4.15 **ANEXO 1-Q:** Copia Literal de la Partida N°13008448 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, donde figura independizado el inmueble materia del contrato de opción. En dicha partida figura registrada también la ANOTACIÓN DE DEMANDA interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A., contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, sobre nulidad acto jurídico.

**V. ANEXOS:**

Se adjuntan en calidad de ANEXOS los siguientes:

5.1 **ANEXO 1-A:** Copia del RUC de **ACETESA.**

5.2 **ANEXO 1-B:** Copia del DNI del representante de **ACETESA.**

5.3 **ANEXO 1-C:** Vigencia de poder del representante de **ACETESA.**<sup>21</sup>

5.3 **ANEXOS 1-D al 1-Q:** Medios probatorios indicados en los numerales 4.1 al 4.15.

**POR TANTO:**

Al Árbitro Único pedimos se sirva tener presente lo expuesto y disponga declarar fundada la demanda por fundamentos expuestos.

<sup>21</sup> Se deja constancia que el original de la vigencia de poder adjuntada en copia en la presente demanda, obra en autos desde que se presentó la petición de arbitraje ante el Centro de Arbitraje.



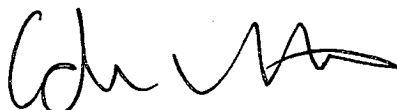
**PRIMER OTROSÍ DECIMOS:** Que, estando a los alcances del artículo 11° del Reglamento del Centro, delegamos representación en los abogados Adrián Simons Pino, con Registro C.A.L. N° 21216, Verónica de Noriega Madalengoitia, con Registro C.A.L. N° 58833 y Carla De Los Santos López, con Registro C.A.L. N° 55743.

**SEGUNDO OTROSI DECIMOS:** Que, cumplimos con adjuntar copias suficientes del presente escrito.

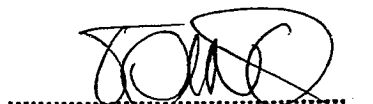
Lima, 19 de diciembre de 2013



Fabiola Figueroa Palieta  
Apoderada  
ACEROS Y TECHOS S.A.  
ffigueroa@torluga.com.pe



ADRIAN SIMONS PINO  
ABOGADO  
REG. C.A.L. 21216



Veronica de Noriega Madalengoitia  
Abogada  
Reg. C.A.L. N° 58833



FICHA RUC : 20265733515  
ACEROS Y TECHOS S.A.

Número de Transacción : 40629263

CIR - Constancia de Información Registrada

Información General del Contribuyente

Apellidos y Nombres ó Razón Social : ACEROS Y TECHOS S.A.  
Tipo de Contribuyente : 26-SOCIEDAD ANONIMA  
Fecha de Inscripción : 18/04/1995  
Fecha de Inicio de Actividades : 01/05/1995  
Estado del Contribuyente : ACTIVO  
Dependencia SUNAT : 0021 - INTENDENCIA LIMA  
Condición del Domicilio Fiscal : HABIDO

Datos del Contribuyente

Nombre Comercial : ACETESA  
Tipo de Representación :  
Actividad Económica Principal : 28990 - FAB. OTROS PROD. DE METAL NCP.  
Actividad Económica Secundaria 1 : 51430- VTA. MAY. MATERIALES DE CONSTRUCCION.  
Actividad Económica Secundaria 2 : 52593- OTROS TIPOS DE VENTA POR MENOR.  
Sistema Emisión Comprobantes de Pago : MANUAL/COMPUTARIZADO  
Sistema de Contabilidad : COMPUTARIZADO  
Código de Profesión / Oficio :  
Actividad de Comercio Exterior : SIN ACTIVIDAD  
Número Fax : -- 2523000  
Teléfono Fijo 1 : 1 - 2520000  
Teléfono Fijo 2 :  
Teléfono Móvil 1 :  
Teléfono Móvil 2 :  
Correo Electrónico 1 :  
Correo Electrónico 2 : ksernaque@tortuga.com.pe

Domicilio Fiscal

Departamento : LIMA  
Provincia : LIMA  
Distrito : CHORRILLOS  
Tipo y Nombre Zona : URB. LA CAMPIÑA  
Tipo y Nombre Vía : AV. LOS FAISANES  
Código Postal : 356  
Municipio :  
Código de Zona :  
Código de Sector :  
Código de Calle :  
Código de Manzana :  
Código de Lote :  
Código de Pto. Exterior :  
Código de Referencias :  
Condición del inmueble declarado como Domicilio Fiscal : CRUCE-DE AV.EL SOL Y AV.LOS FAISANES  
PROPIO

Datos de la Empresa

Fecha Inscripción RR.PP : 03/05/1995  
Número de Partida Registral :  
Número/Ficha : 115634  
Código :  
Tipo de Documento : A-1  
Origen del Capital : NACIONAL

Registro de Tributos Afectos

Tributo	Afecto desde	Marca de Exoneración	Exoneración Desde	Hasta
IGV - OPER. INT. - CTA. PROPIA	01/05/1995			
IGV-REG.PROVEEDOR.-RETENCIONES	01/11/2012			

IGV - PERCEPCION VENTA INTERNA	01/04/2006
RENTA-2DA. CATEG.-RETENCIONES	01/06/2004
RENTA-3RA. CATEGOR.-CTA.PROPIA	01/05/1995
IMP.TEMPORAL A LOS ACTIV.NETOS	01/03/2005
RENTA 4TA. CATEG. RETENCIONES	19/04/2000
RENTA 5TA. CATEG. RETENCIONES	01/07/1999
RENTA - NO DOMIC.-RETENCIONES	01/05/2004
ESSALUD SEG REGULAR TRABAJADOR	01/07/1999
SNP - LEY 19990	01/10/1999

Representantes Legales

Tipo y Número de Documento	Apellidos y Nombres	Cargo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Nro. Orden de Representación
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08185122	DYER AMPUDIA OSTERLIN LUIS Dirección JR. HUARAZ 1930	PRESIDENTE DIRECTORIO Ubigeo LIMA LIMA BREÑA	14/01/1946 Teléfono - - 4311386	17/01/2000 Correo -	-
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08783285	SEBASTIANI CHAVARRI MARCO ANTONIO Dirección URB. LAS VIÑAS DE LA MOLINA CAL. LA LADERA 236	APODERADO Ubigeo LIMA LIMA LA MOLINA	17/09/1959 Teléfono 1 - 2520000	11/08/2011 Correo -	-
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 10308523	DYER FERNANDEZ LUIS WILLIAMS Dirección URB. RINCONADA DEL LAGO AV. RINCONADA DEL LAGO Mz K2 Lote 13(01)	GERENTE GENERAL Ubigeo LIMA LIMA LA MOLINA	03/07/1976 Teléfono 1 - 2520000	21/05/2011 Correo -	-

Otras Personas Vinculadas

Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Residencia	Porcentaje
PASAPORTE - 4774.3095-9	ASTORQUIZA FABRY GONZALO ALFREDO Dirección	DIRECTORES Ubigeo ---	15/09/1945 Teléfono ---	30/11/2012	CHILE Correo -	-
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08305387	CIPRA VILLARREAL CARLOS ALFONSO Dirección RES. HIGUERETA CAL. LUIS GALVANI 290 Int 301	DIRECTORES Ubigeo LIMA LIMA SANTIAGO DE SURCO	11/04/1963 Teléfono ---	20/11/2009	- Correo -	-
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 08185122	DYER AMPUDIA OSTERLIN LUIS Dirección	DIRECTORES Ubigeo ---	14/01/1946 Teléfono 1 - 2520000	02/07/2007	- Correo -	-
PASAPORTE - 219894933	KIM KENNETH Dirección	DIRECTORES Ubigeo ---	24/10/1966 Teléfono ---	30/11/2012	ESTADOS UNIDOS Correo -	-
PASAPORTE - 10.349.599-7	LIRA GUZMAN LUIS FELIPE Dirección	DIRECTORES Ubigeo ---	05/06/1970 Teléfono ---	30/11/2012	CHILE Correo -	-
PASAPORTE - 9.478.472-7	PAKUTS SAHR ROBERT FRANZ Dirección	DIRECTORES Ubigeo ---	16/03/1964 Teléfono ---	30/11/2012	CHILE Correo -	-

Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Nacimiento	Desde	Residencia	Porcentaje
PASAPORTE - AA0016619	RAIMONDO MARIO Dirección	DIRECTORES Ubigeo	08/04/1971	30/11/2012	ITALIA Correo	-
Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Residencia	Porcentaje
DOC. NACIONAL DE IDENTIDAD - 10308523	DYER FERNANDEZ LUIS WILLIAMS Dirección URB. RINCONADA DEL LAGO AV. RINCONADA DEL LAGO Mz K2 Lote 13	SOCIO Ubigeo	03/07/1976	01/03/2012	- Correo ldyer@tortuga.com.pe	9.140000000
Tipo y Nro.Doc.	Apellidos y Nombres	Vinculo	Fecha de Nacimiento	Fecha Desde	Residencia	Porcentaje
REG. UNICO DE CONTRIBUYENTES -20513513802	DCTAGON HOLDING SAC Dirección	SOCIO Ubigeo	-	04/11/2008	- Correo	90.860000000

Establecimientos Anexos

Código	Tipo	Denominación	Ubigeo	Domicilio	Otras Referencias	Cond.Legal
0014	SUCURSAL	016	AREQUIPA AREQUIPA AREQUIPA	Z.I. PQ-INDUSTRIAL CAL. ERNESTO GUNTHER 246	-	CESION EN USO.
0020	DEPOSITO	-	AREQUIPA AREQUIPA PAUCARPATA	COO. ULRICH NEISSER Mz B Lote 1	-	ALQUILADO
0023	DEPOSITO	-	LIMA LIMA LURIN	URB. LOS HUERTOS STA.GENOVEVA AV. LOS EUCALIPTOS Mz D Lote 8	-	PROPIO
0024	DEPOSITO	DEPOSITO	UCAYALI CORONEL PORTILLO CALLERIA	CAR. FEDERICO BASADRE Km 5.5	-	ALQUILADO
0025	DEPOSITO	-	PROV. CONST. DEL CALLAO PROV. CONST. DEL CALLAO CALLAO	JR. CALLEJON VILLEGAS 380	-	CESION EN USO.
0026	DEPOSITO	-	LIMA LIMA LURIN	CAR. AUTOPISTA PAN. SUR Km 37.2 Mz E Lote 2	-	ALQUILADO
0027	SUCURSAL	-	AREQUIPA AREQUIPA CERRO COLORADO	CAR. VIA DE EVITAMIENTO Km 8 Lote 263	-	ALQUILADO
0028	SUCURSAL	SUCURSAL	LA LIBERTAD TRUJILLO HUANCHACO	URB. SEMI RUSTICA SANTO TOMAS Mz B Lote 7	-	ALQUILADO
0029	SUCURSAL	SUCURSAL	LA LIBERTAD TRUJILLO HUANCHACO	URB. SEMI RUSTICA SANTO TOMAS Mz B Lote 14	-	ALQUILADO

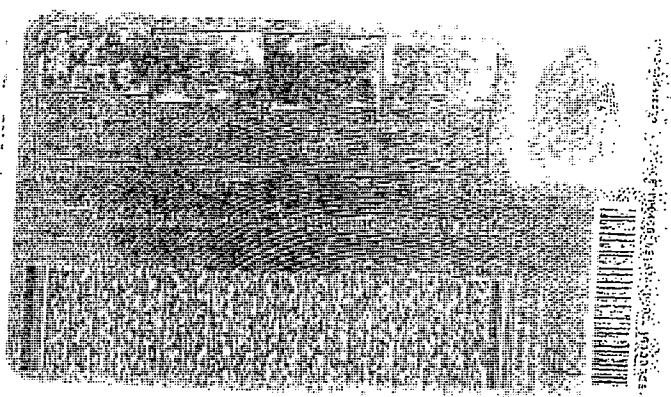
Importante

Documento emitido a través de SOL - SUNAT Operaciones en Línea, que tiene validez para realizar trámites Administrativos, Judiciales y demás

DEPENDENCIA SUNAT  
Fecha: 11/09/2013  
Hora: 09:19

404652	Primer Apellido <b>FIGUEROA</b>		Fecha de Expedición <b>27 03 1984</b>	
	Segundo Apellido <b>PALE</b>		Fecha de Caducidad <b>29 06 2010</b>	
Nombre <b>FABIAN SOLVEJG</b>		Número de Documento <b>8005258F1800243PER</b>		
Nacimiento: Fecha y Lugar <b>25 03 1980 - J. L. S.</b>		Sexo: <b>M</b> Estado Civil: <b>C</b>		

PER 404652 PALE  
8005258F1800243PER  
FIGUEROA FABIAN SOLVEJG





**REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS OTORGADO**  
**LIBRO DE SOCIEDADES MERCANTILES**  
**VIGENCIA DE PODER**

**Lo que suscribe CERTIFICA:**

En el Asiento C00036 de la Partida N° 00147427 del Libro de Sociedades Mercantiles del Registro de Personas Juridicas de LIMA, correspondiente a la Partida Registral de la sociedad denominada: **"ACEROS Y TECHOS S.A." ACETESA**, consta registrado y vigente el acat de Junta de Accionistas del 24 de Abril del 2013 donde se

**OTORGADO:** Otorgar poderes de representación y administración de la sociedad (...) a la señora **FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE**, identificada con DNI 4465211, Apoderada de la sociedad, para que en forma individual puedan realizar los siguientes actos:

- 01 Representar a la sociedad ante todo tipo de instituciones públicas o privadas (excepto subsidiarias de la sociedad y las sociedades en las que la sociedad tenga participación accionaria), autoridades y funcionarios judiciales, tributarios, de aduana, policiales y militares, con las facultades de presentar toda clase de recursos y reclamaciones y desistirse de ellos.
- 02 Asumir la representación de la sociedad con las facultades suficientes para practicar los actos a que se refiere el Código Procesal Civil, la Ley General de Arbitraje o para actuar en cualquier tipo de procedimiento administrativo, laboral, civil, penal o ante el Fuero Militar con las facultades generales del mandatario judicial establecidas en el artículo 74° y las especiales del Artículo 75° del Código Procesal Civil, tales como presentar toda clase de demandas y denuncias, formular contradicciones, modificadas y/o ampliarlas; reconvenir, contestar demandas y reconvencciones; deducir excepciones y/o defensas previas y contestarlas; desistirse del proceso y/o la pretensión así como de algún acto procesal; prestar declaración de parte, ofrecer toda clase de medios probatorios así como acusar los que se oponen, interponer medios impugnatorios y de cualquier otra naturaleza permitidos por la ley y desistirse de dichos recursos; solicitar toda clase de medidas cautelares, ampliarlas y/o modificarlas y/o sustituirlas y/o desistirse de las mismas; ofrecer contracautela; solicitar el otorgamiento de medidas cautelares fuera de proceso así como la actuación de medios probatorios; ofrecer todos los medios probatorios previstos por la ley, así como oponerse, impugnar y/o tachar los ofrecidos por la parte contraria; concurrir a todo tipo de actos procesales, sean éstos de remate, administración de posesión, lanzamiento, embargos, otorgamiento procesal y audiencias conciliatorias o de fijación de puntos controvertidos y otorgamiento probatorio, de pruebas, y/o audiencias únicas, especiales y/o complementarias; las facultades para poder intervenir en todo acto procesal, se extiende al uso, además de poder intervenir en remates o subastas públicas para adjudicarse al mejor postor de los mismos, los bienes muebles o inmuebles materia del respectivo proceso; solicitar la inhibición y/o plantear la recusación de Jueces, Fiscales, Vocales y/o Magistrados; solicitar la acumulación y/o desacumulación de procesos, solicitar el abandono de proceso; solicitar la prescripción de los recursos, la pretensión y/o la acción; solicitar la aclaración de resoluciones y/o consulta de las resoluciones judiciales; ofrecer y/o cobrar directamente

Sara Costero Yace  
 Abogada Titular  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

pagado o consignado judicialmente, asimismo para retirar consignaciones; someter a arbitraje, sea de derecho o de conciencia, las controversias en las que pueda verse involucrado el Poderdante, suscribiendo el correspondiente Convenio Arbitral; así como también renunciar al arbitraje; designar al árbitro o árbitros y/o institución que hará las funciones del Tribunal; presentar el formulario de sumisión correspondiente y/o pactar las reglas a las que se someterá el proceso correspondiente y/o disponer la aplicación del reglamento a que tenga establecido la institución organizadora, si fuera el caso; presentar ante el árbitro o tribunal arbitral la posición del Poderdante, ofreciendo las pruebas pertinentes; contestar las alegaciones de la contraria y ofrecer todos los medios probatorios adicionales que estime necesarios; conciliar y/o transigir y/o pedir la suspensión y/o desistirse del proceso arbitral; solicitar la corrección y/o integración y/o aclaración del laudo arbitral; presentar y/o desistirse de cualquiera de los recursos impugnatorios previstos en la Ley General de Arbitraje contra los laudos; y practicar todos los demás actos que fueran necesarios para la tramitación de los procesos, sin reserva ni limitación alguna; solicitar la interrupción del proceso, su suspensión y/o la conclusión del mismo; las facultades se entienden otorgadas para todo el proceso, incluso para la ejecución de sentencia el cobro de costas y costos. Las facultades de índole se podrán ejercer ante toda base de Juzgados y Tribunales establecidos por la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás entidades que conforme a Ley ejercen facultades coactivas o de ejecución forzosa.

03 Asumir la representación de la sociedad especialmente en procedimientos laborales ante el Ministerio de Trabajo y los Juzgados y Salas Especializadas de Trabajo en todas las visiones e instancias, con todas las facultades necesarias y en forma especial las contenidas en los artículos 2 y 26 del Decreto Supremo número 03-80-TR del 26 de marzo de 1980 para los procedimientos iniciados antes de la entrada en vigencia de la Ley número 26636 y en el Decreto Supremo número 004-96-TR; Asumir la representación de la sociedad participando en la negociación y conciliación, practicar todos los actos procesales propios de éstas, suscribir cualquier acuerdo y, llegado el caso, la convención colectiva de trabajo, de conformidad con los artículos 48 y 49 del Decreto Ley número 25593.

04 Representar a la sociedad especialmente en procedimientos penales, con las facultades específicas de denunciar constituirse en parte civil, prestar instructiva, preventiva y testimonial, pudiendo acudir a nombre de la sociedad ante la Policía Nacional del Perú, en el límite de facultades.

05 Representar a la sociedad en cualquier procedimiento de Conciliación Extrajudicial, para lo cual queda facultado para elegir el Centro de Conciliación que crea conveniente, pudiendo conciliar las materias que sean necesarias. Pudiendo presentar la solicitud, presentarla en la Audiencia de Conciliación y suscribir el acta correspondiente. Para la suscripción de acuerdos que representen obligaciones económicas para la sociedad superiores a US\$ 20,000.00 (Veinte mil con 00/100 Dólares Americanos) se deberá contar con el acuerdo previo del directorio de la sociedad.

06 Representar a la compañía para efecto participar en todo tipo de licitaciones, concursos, adjudicaciones directas, adjudicaciones de menor cuantía, subastas, y remates o cualquier otro proceso independientemente de la denominación que se le brinde, sean públicas o privadas, especialmente en licitaciones y contratos de ejecución de obras, contratación de bienes y servicios. Pudiendo suscribir las ofertas, propuestas económicas, propuestas técnicas, documentos de acreditación, formularios oficiales y, en general, hacer todo lo necesario para lograr que la sociedad sea calificada y obtenga la buena pro en las licitaciones y concursos en las cuales tenga interés en participar, incluyendo la suscripción de actas, de impugnaciones, así como del respectivo contrato, quedando facultado para suscribir sus modificaciones y/o modificaciones, así como contrataciones complementarias.

07 Representar a la sociedad ante cualquier autoridad pública o privada, incluidas todas las gestiones ante el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado- OSCE, ante el Sistema Electrónico de Contrataciones del Estado, ante el Tribunal de Contrataciones del Estado dirigir peticiones a Organismos Públicos o Privados, interponer recursos ordinarios, extraordinarios, reclamaciones, solicitar información, suscribir actas y correspondencia.

08 Representar a la sociedad en las actuaciones que deban cumplirse ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y Administración Tributaria (SUNAT).

Sara Carmen Páez Yace  
 Abogada - Especialista  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

...en, en relación con la importación o exportación de mercaderías, sean temporales o definitivas. En ejercicio de este cometido, y sin que la enumeración que sigue sea taxativa, no enunciativa, podrán presentar y firmar registros de. declaraciones de importación y exportación, solicitudes de registros, facturas, informes complementarios, cartas explicativas toda clase de documentación que fuere exigida por la administración tributaria; recoger cheques y notas de crédito, tomar boletas bancarias y endosar pólizas de garantía, en los casos en que tales cauciones fueren procedentes y pedir la devolución de dichos documentos, retirar y endosar documentos de embarque; solicitar la modificación de las condiciones bajo las cuales se ha autorizado una determinada operación; firmar en representación de la sociedad declaraciones juradas en documentos para importaciones y exportaciones y, en general, ejecutar todos los actos y realizar todas las actuaciones que sean conducentes a un adecuado cumplimiento del encargo que se le confiere.

**JARTO:** Otorgar poderes de representación y administración de la sociedad a los señores:

**LUIS WILLIAMS DYER FERNÁNDEZ**, con Documento Nacional de Identidad número 308523.

**MARCO ANTONIO SEBASTIANI CHAVARRI**, con Documento Nacional de Identidad número 08783285, y

**FABIOLA SOLVEJG FIGUEROA PALLETE**, con Documento Nacional de Identidad número 40465211

para que en conjunto dos de cualquiera de los nombrados, en representación de la sociedad, puedan actuar con las facultades que se indican posteriormente.

**En ausencia de alguno de los apoderados indicados, estos podrán ser sustituidos por cualquiera de las siguientes personas:**

**OSTERLIN LUIS DYER AMPUDIA**, de nacionalidad peruana, identificado con Documento Nacional de Identidad No.08185122;

**GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9;

**LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7;

**ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7;

**MARIO RAIMONDO**, de nacionalidad italiana identificado con Pasaporte italiano No. AA 6619;

**KENNETH KIM**, de nacionalidad estadounidense, identificado con Pasaporte estadounidense No.219894933; y

**CARLOS ALFONSO CIPRA VILLARREAL**, con Documento Nacional de Identidad No.08305387.

Celebrar contratos de trabajo, individuales o colectivos, a plazo fijo e indeterminado. Otorgar remuneraciones y otras condiciones laborales; Otorgar adelantos de sueldos y permisos con y sin goce de haber y préstamos al personal, con límite del monto de beneficios sociales acumulados a la fecha; Fijar pagos de liberalidad a favor de los trabajadores; Amonestar, suspender empleados, obreros y funcionarios; Despedir personal.

Negociar, celebrar, suscribir, modificar, rescindir, resolver o dar por concluidos los siguientes contratos:

01 Compra-venta de bienes inmuebles, para el ejercicio de esta facultad deberá contarse con la aprobación previa del directorio.

02 Compra-venta de bienes muebles. Sin embargo, cuando se supere los US\$2'000,000 (dos millones Americanos, para compra de bienes de inventario (materia prima, producto terminado o en proceso) o si se tratase de compra de activos fijos mayores a US\$10,000.00 (diez millones Americanos, se requerirá adicionalmente la firma de cualquiera de las siguientes personas:

**GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9; **LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7; **ROBERT FRANZ PAKUTS SAHR**, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7;

**SARA CARMÉN YACE**, de nacionalidad chilena, identificada con Pasaporte chileno No.10.349.599-7.

Sara Carmén Yace  
Abogada - Certificada  
Zona Registral N° IX - Sede Lima



10 Invertir el dinero de la sociedad, celebrando al efecto y en su representación todos los contratos que sean aptos para ello, con toda clase de personas naturales o jurídicas, de derecho público o de derecho privado. Quedan comprendidos en el ámbito de esta facultad todas las inversiones en bonos hipotecarios, bonos de fomento reajustables, certificados de ahorro reajustables, pagarés reajustables, y demás instrumentos del mercado de capitales y, en general, en cualquier otro sistema de inversión, de mutuo, de ahorro reajutable o no, a corto, mediano o largo plazo, a la vista o condicional que actualmente exista o que pueda establecerse en el futuro. En relación con estas inversiones podrá abrir cuentas, depositar en ellas, retirar en todo o en parte, y en cualquier momento, los dineros de la sociedad, disponer de su movimiento y cerrarlas, aceptar cesiones de créditos hipotecarios, hipotecar en todo o en parte y en cualquier tiempo intereses y reajustes, aceptar o impugnar los, liquidar en cualquier momento en todo o en parte tales inversiones.

11 Contratar préstamos en cualquier forma, con instituciones de crédito y/o fomento y, en general, con cualquiera persona natural o jurídica, de derecho público o de derecho privado.

12 Pagar y, en general, extinguir por cualquier medio las obligaciones de la sociedad, y cobrar y percibir extrajudicialmente todo cuanto se adeude a ella, a cualquier título que sea, por cualquier persona natural o jurídica, de derecho público o privado, incluso al fisco, a servicios o instituciones del Estado, instituciones de previsión social, instituciones fiscales, municipales o de administración autónoma, sea en dinero o en otra clase de bienes muebles o corporales, raíces o muebles, o valores mobiliarios.

13 Otorgar, delegar y/o sustituir, parcial o totalmente, cualquiera de las facultades que les hayan sido otorgadas en forma individual o en conjunto, a las personas que consideren conveniente y reasumirlas o revocarlas cuando lo estimen necesario. Para el ejercicio de esta facultad, se requerirá adicionalmente la firma de uno cualquiera de las siguientes personas: GONZALO ALFREDO ASTORQUIZA FABRY, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.4.774.095-9; LUIS FELIPE LIRA GUZMÁN, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.10.349.599-7; ROBERT FRANZ KUTS SAHR, de nacionalidad chilena, identificado con Pasaporte chileno No.9.478.472-7; RAYMUNDO RAIMONDO, de nacionalidad italiana identificado con Pasaporte italiano No. AA 5619; KENNETH KIM, de nacionalidad estadounidense, identificado con Pasaporte estadounidense No.219894933.\*\*\*\*\*

Numero de fojas del Certificado: 05

Costos Pagados: S/ 22.00

Recibo/fecha 2013-23-37012 03.10.2013

Expedido el presente en la ciudad de Lima a las 8.00 horas del jueves 10 de Octubre de 2013

*[Firma]*  
 Sara Carmen Tueros Pardo  
 Abogada Certificadora  
 Registro Profesional N° IX - Sede Lima

LOS CERTIFICADOS QUE EXTIENDEN LAS OFICINAS REGISTRALES ACREDITAN LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE INSCRIPCIONES PREVENTIVAS VIGENTES EN EL REGISTRO AL TIEMPO DE SU EXPEDICION (ART. 140° DEL T.U.O. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS APROBADO POR RESOLUCION N° 126-2012-SUNARP-SN DEL 18.05.2012).



**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Calle de Arzobispo 117-215  
 Teléfono: 207-3030 - Fax: 207-7252  
 E-mail: [jpvaldez@notario.com.pe](mailto:jpvaldez@notario.com.pe)  
 San Isidro

Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, en adelante **EL INMUEBLE**. **EL INMUEBLE** tiene un área de 248 metros cuadrados (doscientos cuarenta y ocho hectáreas con quinientos metros cuadrados), cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. =

**SEGUNDA: OBJETO**

2.1 Por el presente Contrato y de conformidad con el artículo 1419 del Código Civil, **LOS FUTUROS VENDEDORES** otorgan a favor de **LA FUTURA COMPRADORA** una **OPCIÓN EXCLUSIVA DE COMPRA DE SUS ACCIONES Y DERECHOS DE EL INMUEBLE**, en los términos y condiciones establecidos en este Contrato. =

2.2 Queda claro para las partes que en virtud de la presente opción de compra **LOS FUTUROS VENDEDORES** han quedado obligados y vinculados a celebrar el contrato definitivo de compraventa de sus acciones y derechos de **EL INMUEBLE** ante el solo ejercicio que de dicha opción de compra pudiese hacer **LA FUTURA COMPRADORA**. En tal sentido, **LA FUTURA COMPRADORA** tiene el derecho y no la obligación de ejercer la presente opción de compra, quedando claro que el no ejercer ésta no genera obligación o responsabilidad de ningún tipo frente a **LOS FUTUROS VENDEDORES**. =

**TERCERA: CONDICIONES ESENCIALES PARA EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN**

Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo pactado para la presente opción, **LOS FUTUROS VENDEDORES** deberán cumplir con los siguientes compromisos: =

- 3.1. Las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición. =
- 3.2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de **EL INMUEBLE** se encuentren debidamente cancelados. =

Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por **LOS FUTUROS VENDEDORES** señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir **EL INMUEBLE** a **LA FUTURA COMPRADORA** en caso ésta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo. =

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
 Lima, 27 JUN 2013

**CUARTA: EJERCICIO DEL DERECHO DE OPCIÓN**

*[Firma]*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA



J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ

NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845



1321111  
Sin perjuicio de lo indicado en el ~~presente~~ precedente, los FUTUROS VENDEDORES autorizan expresamente a LA FUTURA COMPRADORA para que en cualquier momento desde la firma de la presente minuta pueda ingresar a EL INMUEBLE para inspeccionarlo, sin que esto signifique entrega de posesión.

Al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentra libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el referido Contrato de Compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo buto municipal.

Los gastos notariales y/o registrales del presente Contrato de Opción del Contrato de Compraventa Definitivo de EL INMUEBLE serán de cargo de LA FUTURA COMPRADORA.

Además, las partes acuerdan que el futuro contrato de compra-venta definitivo de EL INMUEBLE, objeto del presente contrato, será en su forma y contenido el que se adjunta en el presente documento.



**TERCERA: PLAZO DE VIGENCIA**

El presente Contrato de Opción tendrá vigencia de noventa (90) días calendario computados desde la firma del presente documento. Si el plazo antes señalado, las partes acuerdan una prórroga de 20 días calendario.

**CUARTA: EXCLUSIVIDAD**

Queda establecido que durante la vigencia del presente Contrato de Opción, LOS FUTUROS VENDEDORES no podrán ofrecer en venta sus acciones y derechos de EL INMUEBLE a terceras personas distintas a LA FUTURA COMPRADORA, ni celebrar ningún acto o contrato que comprometa sus acciones y derechos de EL INMUEBLE, ni someterlo en garantía de ninguna índole.

Asimismo, durante el plazo de vigencia de la presente opción, LOS FUTUROS VENDEDORES se obligan a abstenerse de comprometer en forma alguna la viabilidad de la misma, lo cual comprende sin que esta enumeración sea limitativa, en el uso de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE: ceder su posesión a terceros, afectarlo con gravámenes, embargos o cargas.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido revisada y es fiel copia de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

*J. Antonio del Pozo Valdez*  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

NOTARIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono 287-3000 Fax Comercial 442-7233  
 E-mail postman@delozozos.com.pe  
 San Isidro

COMPRADORA garantiza desde ya la  
 económica del comprador final.

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: ARRAS DE RETRACTACIÓN**

A la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de gerencia por un monto de US \$ 120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 Dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Duran, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la mencionada suma de dinero, entregada en calidad de arras de retractación, se imputará como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compra venta definitivo.

Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, LA FUTURA COMPRADORA, por causa imputable a LOS FUTUROS VENEDORES, no cumpliere sus obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, octava y novena del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas.



**TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: FUTURA INDEPENDIZACIÓN**

Los otorgantes declaran que para la futura independización, a las acciones y derechos que son objeto del presente contrato, les corresponde un área de 14,697.00 M2 (Catorce mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados), del Lote 1 de la Manzana E, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el frente, una línea recta de 44.00 metros lineales colinda con avenida Sumac Pacha.

Por el costado derecho, entrando, una línea recta de 197.00 metros lineales colinda con calle s/n.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Ma, 27 JUN. 2013

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 E-mail: postman@jdelpozo.com.pe  
 y Modificatoria del San Isidro



**CONSTANCIA.** Yo, la Notaria, dejo constancia de haber cumplido la séptima Disposición Complementaria Legislativa 1106, de Lucha Eficaz Contra el Lavado de Activos y Otros Delitos relacionados a la Minería Ilegal y Crimen Organizado. En tal sentido, los otorgantes del presente Instrumento Público declaran bajo juramento y bajo su responsabilidad que el origen de los fondos, bienes o activos que se transfieren es lícito y no tiene relación alguna con el lavado de activos, la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, haciendo extensiva esta declaración a los medios de pago utilizados en el presente acto jurídico. =====  
 Yo, la Notaria, dejo constancia que el presente instrumento se inicia en la foja con número de serie 1521173 y concluye en la foja con número de serie 1521181. =====

~~LEJANDRINA CUSI DE QUISPE~~

*Emiliano Quispe Duran*  
 EMILIANO QUISPE DURAN



~~OSTERLIN LOIS DYER AMPUDIA~~

*Marco Antonio Sebastiani Chavarri*  
 MARCO ANTONIO SEBASTIANI CHAVARRI

comparecientes del presente instrumento lo suscribieron e imprimieron su huella digital en las siguientes fechas: =====  
 Alejandrina Cusi Mamani de Quispe, el catorce de noviembre del dos mil doce; Emiliano Quispe Duran, el catorce de noviembre del dos mil doce; Osterlin Luis Dyer Ampudia, el catorce de noviembre del dos mil doce; Marco Antonio Sebastiani Chavarri, el quince de noviembre del dos mil doce. Se concluye el proceso de suscripción del presente instrumento el quince de noviembre del dos mil doce y se procedió a suscribir el instrumento en la misma fecha. =====

*[Handwritten signature]*

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
 Lima, 27 JUN. 2013

*[Handwritten signature]*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**SUNARP**  
 SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
 DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
 OFICINA REGISTRAL LIMA  
 N° Partida: 11937659

INSCRIPCIÓN DE HUAROCHIRI - PROPIEDADES  
 UNIDAD CATASTRAL N°10036  
 LURIN

*[Signature]*  
**ERENDINA MARTINEZ RICALDI**  
 CERTIFICADOR  
 Zona Registral N° IX - Sede Lima

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
 RUBRO : TITULOS DE DOMINIO  
 C00053

**ADJUDICACIÓN DE ACCIONES Y DERECHOS:** La sociedad conyugal conformada por **ALIANORINA CUSI MAMANI**, identificada con D.N.I. N° 08711688, y **EMILIANO QUISPE DURAN**, identificado con D.N.I. N° 08352899, ha adquirido el **0.592502%** de las acciones y derechos que sobre el inmueble inscrito en la presente partida correspondían a la **ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMA PACHA**, en mérito a la adjudicación efectuada a su favor, por el valor de S/. 20,287.74 (Veinte mil doscientos ochenta y siete y 74/100 nuevos soles), cancelada. Así consta de Escritura Pública de 06/12/2006 otorgada ante Notario de Lima María Rocio Calmet Fritz. El título fue presentado el 11/12/2006 a las 02:29:54 PM horas, bajo el N° 2006-00628135 del Tomo Diario 0482.Derechos 7.58.43 con Recibos N° 00060053-07 00101971-08.-Lima, 14 de Setiembre de 2007.

*[Signature]*  
**Dr. Alfredo Daniel Morales**  
 Registrador Público  
 Zona Registral N° IX - Lima

**Copia Certificada**  
 Sin Inscripción Pendiente  
 Existen Títulos Suspending y/o Pendientes de Inscripción  
 Hora: 8:00 AM

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
 Suboficina de Títulos Pendientes de Inscripción  
**10 JUL. 2013**  
**EN PUBLICIDAD**  
 SERVICIO DE REGISTRO

Pág. Solicitadas : 55 IMPRESION:10/07/2013 16:02:28 Pagina 55 de 437  
 Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspending : Adjunta Hoja Adicional - Inscripción en Registro Personal : Hoja Adicional

MERCEDES MARITZA MENDOZA MOGOLLON  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 11937659

**INSCRIPCIÓN DE HUAROCHIRI - PROPIEDADES  
ALTURA KILOMETRO 37.20 AUTOPISTA PANAMERICANA SUR  
UNIDAD CATASTRAL 10036  
LURIN**

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00031

**OPCION DE COMPRA:**

La sociedad conyugal constituida por EMILIANO OMBRE DURAN, con D.N.I N° 08352899 y ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, con D.N.I N° 08411688, cuyo domicilio corre registrado en el asiento C000053 de la presente partida, página 58, ha otorgado la opción de compra con respecto de 0.592502% acciones y derechos inscritas en el asiento C00053 antes citado, a favor de ACEROS Y TECHOS S.A. inscrita en la Partida N° N° 00147427 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, por el precio de US\$. 2'028,186.00 dólares americanos, que será cancelado mediante cheque de gerencia a la firma de la escritura pública de compraventa que origina el contrato definitivo, por el plazo de vigencia 90 días calendarios computados desde la firma del presente documento, vencido el plazo antes señalado, las partes acuerdan una próroga de 20 días calendarios. Así consta de la Escritura Pública del 14/11/2012 otorgada ante Notario de Lima María Susana Gutiérrez Pradel - Kardex 904. El título fue presentado el 16/11/2012 a las 03:10:33 PM horas, bajo el N° 2012-01034725 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/ 86.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00033058-32 - 0037224-34. - Lima, 06 de Diciembre del 2012.

JESY HABEL MARTINEZ CALDERON  
REGISTRADOR PÚBLICO  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
ZONA REGISTRO DE PARTES  
CERTIFICADOS  
10 ABR. 2013  
**ENTREGADO**  
Este documento carece de valor sin el sello de agua

**Copia Certificada**  
**Existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
**A Horas: 8:00 AM**

**ESTA COPIA LITERAL  
CONTIENE 2-2 Fojas**

Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : Adjunta Hoja Adicional - Inscripción en Registro Personal : Hoja Adicional  
ZRAMIREZ0101 IMPRESION:05/04/2013 15:12:30 Pagina 422 de 428



# ASOCIACION AGROPECUARIA SUMAC PACHA

Inscripción en la Ficha N° 9110 de la ORE C

15/03/2006

LA ASOCIACION AGROPECUARIA AGROPECUARIA SUMAC PACHA

Que **Alejandrina Cusi de Quispe**

DNI N° 8511668 ocupa una parcela de propiedad de la Asociación, ubicada en la Vía al Pailón N° 1, con un total de 1.800 m<sup>2</sup>. La misma que se encuentra en un estado de abandono de parcelas para el cultivo de maíz.

Se expone el presente Certificado de Posesión para los fines propios de su naturaleza, a fin de dar cumplimiento a la concordancia con el rubro de actividades compatibles indicados para esta área en el art. 12 de la ley 17010 Marco Legal que se encuadran los Estatutos y Reglamento Interno de la Asociación.

Luzán, 24 de Marzo del 2006



LA ASOCIACION

**CARGO**

Lima, 05 de marzo de 2013

Señores:

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

EMILIANO QUISPE DURAN

Calle Zona D. N° 661, San Juan de Miraflores

DOCUMENTO NO HA  
REDACTADO EN LA  
NOTARIA GUTIERREZ PRADEL

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-  
E-mail: [postmas@jdelpozo.com.pe](mailto:postmas@jdelpozo.com.pe)  
San Isidro

Carta Notarial N° **940**

Fecha de Ingreso **05 MAR. 2013**

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio del presente documento, nos referimos al contrato de opción de compra de fecha 14 de noviembre de 2012, que suscribiéramos con Ustedes con la finalidad de adquirir su porcentaje de las acciones y derechos (0.592502%) del inmueble constituido por Unidad Catastral Nro. 10036, a la altura del Kilometro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, que tiene un área de 248.05 has. y cuyos linderos y medidas perimétricas se encuentran inscritos en la Partida 11937659 del Registros de Propiedad Inmueble de Lima.

Conforme fue pactado en el citado contrato, nuestra empresa adquirió el derecho de ejercer la opción de compra del citado inmueble, previo cumplimiento por vuestra parte de las obligaciones establecidas en la cláusula tercera, (1) acreditar que las acciones y derechos de el inmueble se encuentran libre de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición y (2) acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de el inmueble se encuentren debidamente cancelados.

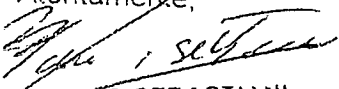
Es el caso, que pese al tiempo transcurrido su parte no ha cumplido con acreditar el cumplimiento de tales condiciones esenciales para que nuestra empresa ejerza la opción de compra.

En ese sentido, y conforme lo establece el artículo 1429° del Código Civil, mediante la presente notificación les otorgamos un plazo de 15 días calendarios para que **CUMPLAN con acreditar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo**, caso contrario el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012 quedará resuelto de pleno derecho.

Sin otro particular, quedamos de Ustedes.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

Atentamente,

  
**MARCO SEBASTIANI**  
Gerente de Administración y Finanzas  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
[msebastiani@tortuga.com.pe](mailto:msebastiani@tortuga.com.pe)

  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 939  
Fecha de Ingreso 6 MAR. 2013

Lima, 06 de Marzo de 2013

Sres.:  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**

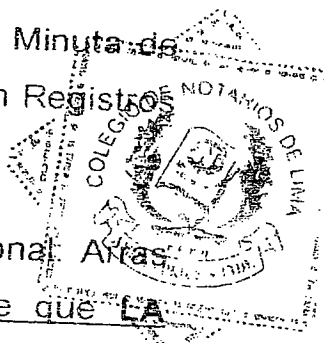
Los Faisanes N° 356, urbanización La campiña, distrito de Chorrillos.  
Presente.-

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**Asunto: CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA.**

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted a fin de exponer lo siguiente:

Que, con fecha 14 de noviembre de 2012 se suscribió la Minuta de Contrato de Opción de Compra, la misma que fue inscrita en Registros Públicos.



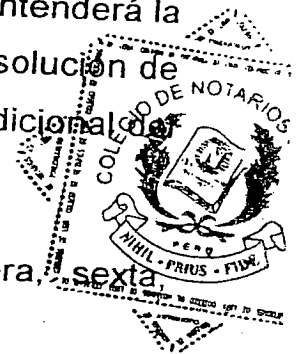
Que, dicho contrato señala en la "Segunda Cláusula Adicional de retracción (...) Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retracción. Asimismo, si por causa imputable a **LOS FUTUROS VENDEDORES**, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a **LA FUTURA COMPRADORA** el valor doblado de las arras

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doce de Lima, 27 JUN 2013

*[Handwritten signature]*

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

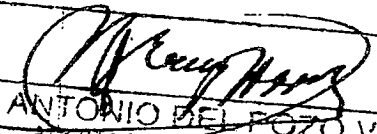
de retracción en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas." En tal sentido, no habiéndose cumplido con la suscripción del contrato en el plazo señalado en la cláusula séptima es que COMUNICAMOS MEDIANTE ESTE CONDUCTO NOTARIAL QUE DAMOS POR RESUELTO DE PLENO DERECHO EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, por lo que de conformidad a lo estipulado ustedes pierden el dinero entregado en arras de retracción. Asimismo, sin perjuicio de lo señalado, LE OTORGAMOS UN PLAZO DE 48 HORAS PARA SUSCRIBIR EL CONTRATO DEFINITIVO DE LA COMPRA VENTA DE LAS ACCIONES Y DERECHOS, en caso contrario de entenderá la presente misiva como la comunicación requerida para la resolución de dicho contrato, de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de opción de Compra.



Que, nosotros hemos cumplido con las cláusulas tercera, séptima y octava de dicho contrato.

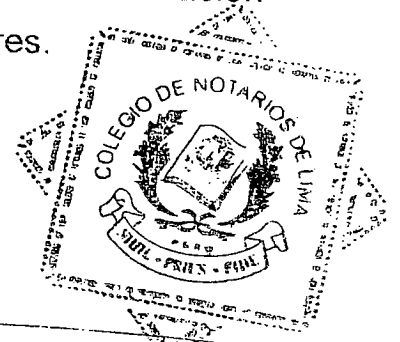
Que, le recordamos que cualquier controversia que no podamos resolver de manera directa deberá ser resuelta mediante arbitraje tal como se señala en la cláusula novena del Contrato de opción de compra.

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy  
Lima, 27 JUN. 2013

  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postman@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

Señalamos nuestro domicilio en donde se harán llegar cualquier comunicación en: Calle Toribio Seminario 661, zona D, Urbanización San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores.



Sin otro particular,

*Quispe*

EMILIANO QUISPE DURAN

DNI N° 08352899

*Alejandrina Cusi de Quispe*

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe  
 Lima, **27 JUN. 2013**

*J. Antonio del Pozo Valdez*  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO NOTARIO DE LIMA

Lima, 08 de marzo 2013

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 946  
Fecha de Ingreso 8 MAR. 2013

Sres.:  
ACEROS Y TECHOS S.A.  
Av. Los Faisanes N° 356, Urb. La Campiña, distrito de Chorrillos  
Presente.-  
Asunto: CONTRATO DE OPCION DE COMPRA.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted para dejar sin efecto nuestra carta de fecha 06 de marzo de 2013, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes. Es por tal motivo, que les otorgamos hasta el 25 de marzo del 2013, una prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, de fecha 14 de noviembre del 2012, celebrada con ustedes, sobre el 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036.

Por lo expuesto, los citamos para la suscripción de la Minuta de Compraventa mediante la cual ustedes ejercerán la opción de compra, del mencionado inmueble, para el día 25 de marzo de 2013, a horas 3:30 p.m., en las oficinas de la Notaría Gutiérrez Pradel, sito en avenida Circunvalación N° 429, distrito de San Juan de Miraflores.

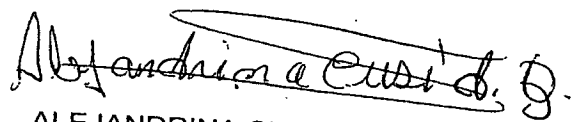


Entendamos nuestro domicilio a donde se harán llegar cualquier comunicación, Calle Toribio Seminario N° 661, Zona D, Urb. San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores.

En la espera de poder concretar la operación de compraventa, quedamos de usted muy agradecido.

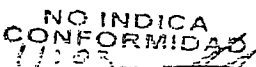
Atentamente,

  
LIANO QUISPE DURAN

  
ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

N° 08352899

DNI N° 08411688

ACEROS Y TECHOS S.A.  
TORTUGA  
**RECEPCION**  
VIGILANCIA  
09 MAR. 2013  
NO INDICA CONFORMIDAD  
HORA: 11:53 FIRMA: 

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
27 JUN. 2013

  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ

obligación de la sociedad conyugal Quispe-Cusi entregar "...a LA **FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentre libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial....**" (el resaltado y subrayado es nuestro). De la cita antes glosada es claro que la sociedad conyugal Quispe-Cusi sí tenía la obligación de independizar el bien que fuera objeto del Contrato de Opción. Tan es así, que con fecha 11 de abril de 2013, se inscribió en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Rubro: PARTIDA DE INDEPENDIZACIÓN, Asiento A00001 Antecedente Registral: independizado de la Partida No.11937659; adquiriendo el inmueble registro como primer dominio en la Partida No. 13008448.

6. En consecuencia, lo indicado en los numerales 7 y 8 de su carta notarial con relación a la resolución de contrato por causa imputable a ACETESA resulta absolutamente ineficaz. Toda vez que, no es posible que alguien invoque su propio incumplimiento como causal de resolución contractual. Siendo dicho proceder contrario a la buena fe contractual, conforme a lo estipulado por el artículo 1362° del Código Civil.

7. Finalmente, les reiteramos nuestro requerimiento de devolución de arras dobladas, las cuales ascienden a la suma de US\$.240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 DOLARES AMERICANOS)



Atentamente,  
  
ACEROS Y TECHOS S.A.

ACEROS Y TECHOS S.A.

Luis Dyer Fernández  
Gerente General

Marco Antonio Sebastiani Chavarri  
Gerente de Administración y Finanzas

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013 3

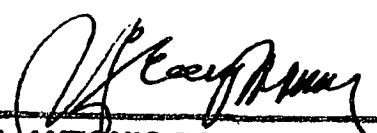
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO



**JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 Abogado Notario Público de Lima, **CERTIFICO:** \_\_\_\_\_

Que el original de la presente Carta Notarial registrada en mi Libro de Carta Notariales el día 21 de Junio de 2013, con el No. **005124-13**, ha sido dejada debajo de la puerta, en el domicilio del destinatario: Calle Toribio Seminario N° 651 Zona D, Urb. San Juan de Miraflores, San Juan de Miraflores, el día de hoy 24 de Junio de 2013 a las 10:25 horas. Se tuvo que recurrir a éste método porque se tocó el indicado domicilio y la puerta no fue abierta. **DOY FE.** - Lima, 24 de Junio de 2013.

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

*Dejada*  
 R: 10:25 AM  
 F: 22/06/13



J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
E. mail: postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Lima, 20 de junio de 2013

Señores:

Alejandrina Cusi de Quispe

Emiliano Quispe Duran

Calle Toribio Seminario No.661 Zona D

Urbanización San Juan de Miraflores

San Juan de Miraflores.-

CARTA NOTARIAL  
No 005124-13  
21 JUN. 2013  
NOTARIA DEL POZO VALDEZ



De nuestra consideración:

Por medio de la presente, la misma que les será remitida por conducto notarial, procedemos a dar respuesta a vuestra comunicación de fecha 5 de mayo de 2013, en los siguientes términos:

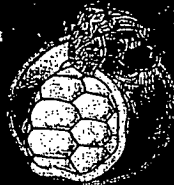
1. En el numeral 4) de su comunicación notarial, indican que sus prestaciones han sido cumplidas "conforme a lo acordado". Y, que su prestación esencial contenida en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera del Contrato de Opción, fue debidamente ejecutada "conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan (sic) su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo...".
2. De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1361° del Código Civil, los contratos son obligatorios en cuanto a los pactos o acuerdos asumidos. Además, quien niegue la coincidencia de voluntades tiene la carga de la prueba. En este caso, nuestra parte afirma que la sociedad conyugal Quispe-Cusi ha incumplido con la prestación descrita en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera del Contrato de Opción. La citada sociedad conyugal alega haber cumplido con tal prestación e incluso como supuesto sustento de su afirmación invoca el contenido del registro correspondiente al inmueble que fuera objeto de opción de compra.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
E. mail: postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO NOTARIO DE LIMA



# Tortuga

Innovación en techos

124  
Aceros y Techos S

Planta Industrial Lim

Av. Los Faisanes 35

Urb. La Campiña - Chorr

Central: (511) 252-0000 Fax: (51

3. Pues bien, no basta la mera invocación el contenido de un registro, sino que tal invocación debe ser verdadera. En el presente caso, lamentamos decir que la sociedad conyugal Quispe-Cusi, no ha revisado el contenido del Asiento D0001) de la Partida No.13008448 del Registro de la Propiedad Inmueble (Rubro Partida de Independización, Asiento A00001, Antecedente Registral: Independizado de la Partida No, 11937659), como se puede apreciar a continuación:

**D0001) GRAVÁMENES Y CARGAS.-** Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad. **D0001) GRAVÁMENES Y CARGAS.-** Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad.  
**ANOTACION DE DEMANDA** (traslado del asiento D00008 de la partida N° 11937659 de este Registro "Mediante Resolución N° 03 de fecha 01/10/2008 y Resolución Aclaratoria N° 6 de 19/10/2009 expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccano y Asistente del Juez Verónica Arizaga Gutiérrez se ordena trabar medida cautelar de Anotación de Demanda sobre el inmueble inscrito en la presente partida. En los seguidos por INMOBILIARIA CONSTRUCTORA TIERRAS DEL SUR S.A. CONTRA LA ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMAC PACHA, COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS SUNARP y los litis consorte necesarios sobre medida cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico. Por lo que en atención a lo dispuesto mediante Resolución N°10 del 14/01/2010 expedida por el Juez del 49° Juzgado

REGISTRAL N° 11937659 - LIMA  
 07 JUN 2013  
 COLEGIO DE NOT  
 ATENCION N° 01105903

Página Número 1

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837 - 845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmas@jdelpozo.oom.pe  
 San Isidro

4. Como es de verse de lo indicado en el numeral anterior, es indudable que la sociedad conyugal Quispe-Cusi no ha cumplido con su prestación obligacional que consiste en mantener al inmueble (actualmente independizado) libre de cualquier carga o gravamen o afectación de cualquier tipo; tal como está estipulado en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera del Contrato de Opción. En suma, al permanecer en el Rubro de **GRAVÁMENES Y CARGAS** (asiento D00001), una anotación de demanda referida a un proceso de Nulidad de Acto Jurídico, es claro e inobjetable que no se ha cumplido con una condición esencial para el ejercicio de la opción de compra, por culpa atribuible a los "futuros vendedores".

5. En el numeral 5 de su carta notarial, nos indican que no tienen la obligación de independizar el bien inmueble que iba a ser objeto de compra venta. Sin embargo, no han tenido en consideración que en el último párrafo de la Cláusula Sexta (concordada con el numeral 3.2 de la Cláusula Tercera) del Contrato de Opción, **CERTIFICO:** que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Do y fe.  
 Lima, 27 JUN 2013

*[Handwritten signature]*

**CARGO**

Lima, 10 de mayo de 2013

Señores:

**ALEJANDRINA CUSI MAMANI DE QUISPE**

**EMILIANO QUISPE DURAN**

Calle Toribio Seminario N° 661 Zona D. Urb. San Juan de Miraflores

San Juan de Miraflores.

Presente.-

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**CARTA NOTARIAL**  
No. 003981-13  
10 MAY 2013  
NOTARIA DEL POZO VALDEZ

de nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos dirigimos a ustedes para saludarlos y manifestarles que, habiendo transcurrido el plazo extraordinario de 20 días hábiles que les fuera otorgado mediante carta notarial de fecha 10 de abril de 2013, para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo conforme al contrato de opción suscrito el 14 de noviembre de 2012, y considerando que, tras el vencimiento de dicho plazo, tales obligaciones no han sido cumplidas, por medio del presente escrito les manifestamos nuestra decisión de resolver el contrato de opción de compra celebrado el 14 de noviembre de 2012.

En tal sentido, debido a que la resolución del contrato se ha debido a causa imputable a nuestra parte, considerando lo pactado en la Segunda cláusula adicional del contrato de opción de compra de fecha 14 de noviembre de 2012 y conforme lo señala el artículo 1481 del Código Civil vigente, deberán cumplir con devolvernos el valor depositado en las cuentas que oportunamente les entregamos en la fecha de suscripción del mencionado contrato, deuda que asciende a la suma de US\$240,000.00 (Doscientos Cuarenta y Mil /100 Dólares Americanos).



Por otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,

**LUIS DYER**  
Gerente General  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
ldyer@tortuga.com.pe

**MARCO SEBASTIANI**  
Gerente de Administración y Finanzas  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
msebastiani@tortuga.com.pe

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

27 JUN. 2013

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA


8

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

Abogado Notario Público de Lima, **CERTIFICO:** JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ

Que el original de la presente Carta Notarial registrada en mi Libro de Cartas Notariales el día 10 de Mayo de 2013, con el No. 003981-13, ha sido dejada por debajo de la puerta, en el domicilio del destinatario: Calle Toribio Seminario N° 661 Zona D, Urb. San Juan de Miraflores, el mismo día de hoy 10 de Mayo de 2013 a las 17:55 horas. Se tuvo que recurrir a éste método porque se tocó el indicado domicilio y la puerta no fue abierta. Si se constató por vecinos del Destinatario, que efectivamente ellos viven en esa dirección. **DOY FE.** - Lima, 10 de Mayo de 2013. —

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
 E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

  
 J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Lima, 10 de abril de 2013  
CARTA NOTARIAL  
No. 003034-10  
10 ABR. 2013  
**NOTARIA DEL POZO VALDEZ**  
San Isidro

Señores:  
ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE  
EMILIANO QUISPE DURAN

Calle Toribio Seminario Nro.661, Zona D- Urbanización de San Juan de Miraflores  
San Juan de Miraflores. Lima

Presente.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, brindamos respuesta a su carta de fecha 09 de abril de 2013, mediante la cual nos comunican que por su parte estarían dando por resuelto el contrato de opción de compra suscrito por ambas partes con fecha 14 de noviembre de 2013.

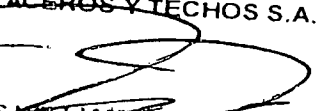
Al respecto, debemos indicar que nuestra parte ha demostrado tener la mejor disposición para concretar la celebración del contrato de compra venta sobre el 0.592502% de los derechos y acciones que poseen sobre la Unidad Catastral 10036, del distrito de Lunin. Sin embargo, Ustedes ha incumplido con las condiciones establecidas en la cláusula tercera del contrato, que refiere que **ACEROS Y TECHOS S.A.** ejercerá la opción de compra sobre el inmueble citado cuando ustedes cumplan previamente con levantar las cargas y gravámenes que pesan sobre el inmueble, situación que a la fecha no han acreditado haber cumplido, a pesar del tiempo transcurrido.

Por lo expuesto, que ante alguna decisión de resolución del contrato por incumplimiento por parte de ustedes los obligados a devolvernos el importe doblado de las arras entregadas, suma ascendente a **US\$240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS)**, conforme lo señala el artículo 1481º del Código Civil vigente.

Finalmente, y con el ánimo de ejercer la opción de compra, les otorgamos un plazo extraordinario de 20 días hábiles para que cumplan con sus obligaciones establecidas, caso contrario tendremos que iniciar las acciones legales en resguardo de nuestros intereses.

En otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,

**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
  
**WILLIAMS DYER FERNANDEZ**  
GERENTE GENERAL

  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
**MARCO SEBASTIANI CHAVARRI**



**CERTIFICADO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS**  
Que la presente fotocopia ha sido  
comparada con el original y he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013  
**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

120

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro



Abogado Notario Público de Lima, **JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**, CERTIFICO:

Que el original de la presente Carta Notarial, registrada en mi Libro de Cartas Notariales el día 10 de Abril de 2013, con el número **003034-13**, ha sido entregado el mismo día de hoy 10 de Abril de 2013, a las 19:50 horas, en el domicilio señalado Calle Toribio Seminario N° 661, Zona D, Urb. de San Juan de Miraflores. Fue recibido por una persona que manifestó ser Emiliano Quispe Duran, el Destinatario quien después de recibirla, leyó su contenido y luego de la lectura firmó el ejemplar, en señal de recepción. **DOY FE**. Lima, 10 de Abril de 2013.

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ESTE DOCUMENTO NO HA SIDO REDACTADO EN LA NOTARIA GUTIERREZ PRADEL  
Carta Notarial N° 1028  
Fecha de Ingreso 09 ABR. 2013

Lima, 09 de Abril de 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

Sres.:

ACEROS Y TECHOS S.A.

Los Faisanes N° 356, urbanización La campiña, distrito de Chorrillos.

Presente.-

**Asunto: CONTRATO DE OPCION DE COMPRA.**

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL, remito tengo a bien dirigirme a usted a fin de exponer lo siguiente:

Que, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes y habiendo vencido todos los plazos otorgados para que ustedes como FUTUROS COMPRADORES cumplan con suscribir la Minuta de compra venta, tal y como se acordó en el contrato de opción de compra para que adquieran el porcentaje de acciones y derechos (0.592502%) de la unidad catastral Nro. 10036, y no habiendo cumplido ello es que DAMOS POR RESUELTO EL CONTRATO DE OPCION de conformidad con la Segunda cláusula adicional del contrato de opción de compra suscrito entre ambas partes.



Le hacemos referencia que debido a las constantes cambios de fecha otorgados por nuestra parte es que nos hemos visto gravemente perjudicados económicamente por cuanto tenemos compromisos comerciales pactados con penalidades y que debido a su incumplimiento no se han podido realizar, encontrándonos perjudicados.

Con respecto a su carta notarial entregada a nuestra parte con fecha 22 de marzo de 2013 debemos señalar que hemos cumplido con las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava de dicho contrato de opción de compra.

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013

*[Handwritten Signature]*  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA

LEY N° 27120, D. LEGISLATIVO 1049


ESTEZ PRADEL  
LIMA

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.oom.pe  
San Isidro



Finalmente, son ustedes quienes en reiteradas oportunidades nos han solicitado más tiempo para suscribir la minuta y somos nosotros quienes hemos aceptado pero lamentablemente ustedes no han podido cumplir en los plazos señalados incluso en el último plazo acordado verbalmente luego de su última carta notarial; por las razones expuestas es que damos **POR RESUELTO DE PLENO DERECHO** el contrato de opción de compra suscrito el 14 de noviembre de 2012, de conformidad al mismo contrato y a las normas legales que rigen.

Señalamos nuestro domicilio en donde se harán llegar cualquier comunicación en: Calle Toribio Seminario 661, zona D, Urbanización San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores.

Sin otro particular,



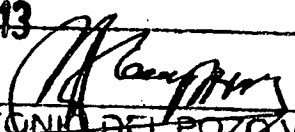
EMILIANO QUISPE DURAN  
DNI N° 08352899

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE  
DNI N° 08411688

ACEROS Y TELEROS S.A.  
ACETESA  
**RECEPCION**  
09 JUN 2013  
NO INDICA  
CONFORMIDAD  
HORA:

CERTIFICO: Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy  
Lima, 27 JUN. 2013

  
J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA





Lima, 22 de marzo de 2013

**C A P G O**

Señores:

ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

EMILIANO QUISPE DURAN

Calle Toribio Seminario Nro.661, Zona D- Urbanización de San Juan de Miraflores  
San Juan de Miraflores. Lima

Presente.-

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**CARTA NOTARIAL**  
No. 002519-13  
22 MAR. 2013  
NOTARIA DEL POZO VALDEZ

De nuestra consideración:

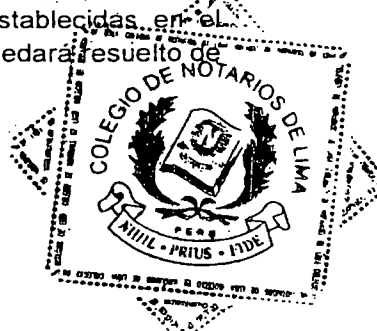
Por medio de la presente, brindamos respuesta a su carta de fecha 08 de marzo de 2013, mediante la cual nos comunican que dejan sin efecto su carta de fecha 06 de marzo de 2013 y prorrogan la vigencia del contrato de opción de compra celebrado por ambas partes hasta el día 25 de marzo de 2013.

Al respecto, debemos señalar que nuestra empresa se encuentra interesada en ejercer la opción de compra sobre el inmueble de vuestra propiedad ubicado en el distrito de Lurín. Sin embargo, tenemos entendido, que en su calidad de propietarios, aún se encuentran realizado los trámites de independización del citado inmueble ante los Registros Públicos de Lima, y que el mismo estaría concluyendo a más tardar la primera semana del mes de abril de 2013.

En atención a las gestiones que vienen realizando, les otorgamos un plazo de 10 días hábiles, contados a partir del día siguiente de la recepción de la presente carta, para que concluyan con los citados trámites y cumplan con las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012, caso contrario el referido contrato quedará resuelto de pleno derecho.

Sin otro particular, quedamos de Ustedes.

Atentamente,



ACEROS Y TECHOS S.A.

OSTERLIN LUIS DYER AMPUDIA

PRESIDENTE DE DIRECTORIO

ACEROS Y TECHOS S.A.

MARCO SEBASTIANI CHAVARRI

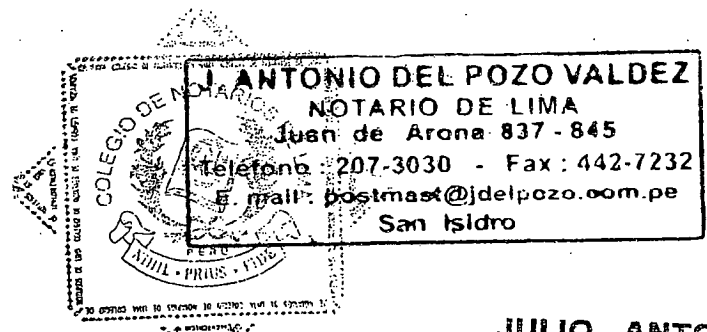
GERENTE DE ADMINISTRACION Y FINANZAS

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.  
Lima, 27 JUN. 2013.

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837-845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E. mail : postmast@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

ESTE DOCUMENTO SE AFILIADO EN LA NOTARIA



**JULIO ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 Abogado Notario Público de Lima, **CERTIFICO:** \_\_\_\_\_

Que el original de la presente Carta Notarial registrada en mi Libro de Carta Notariales el día 22 de Marzo de 2013, con el No. **002519-13**, ha sido dejada por debajo de la puerta, en el domicilio del destinatario: Calle Toribio Seminario N° 661 Zona D, Urb. de San Juan de Miraflores, San Juan de Miraflores, el mismo día de hoy 22 de Marzo de 2013 a las 14:45 horas. Se tuvo que recurrir a éste método porque se tocó el indicado domicilio y la puerta no fue abierta. Si se constató por vecinos de la Destinataria, que efectivamente ella vive en esa dirección. **DOY FE.** Lima, 22 de Marzo de 2013. \_\_\_\_\_

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
 NOTARIO DE LIMA  
 Juan de Arona 837-845  
 Teléfono: 207-3030 - Fax: 442-7232  
 E. mail: postmast@jdelpozo.com.pe  
 San Isidro

**J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ**  
 ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

Zona Registral N° IX Sede Lima  
Subgerencia de Diano y Mesa de Partes  
18 DIC. 2013  
ENTREGADO  
PUBLICIDAD  
SERVICIO RAPIDO



**SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PUBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 13008448

**INSCRIPCION DE REGISTRO DE PREDIOS**  
LOTE 1 de la MANZANA E  
del terreno ubicado a la altura del KM 37.20 en la Autopista Panamericana Sur  
LURIN

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO : PARTIDA DE INDEPENDIZACION (1ERA. DOMINIO)

**A00001) ANTECEDENTE REGISTRAL:** Independizaci3n de la Partida N° 11937659 del Registro de Predios. Lima, 11/04/2013.

**B00001) DESCRIPCION DEL INMUEBLE:**

Lote 1 de la manzana E

Area: 14,697.00 m2.

Linderos y medidas perimétricas:

**Por el Norte:** Colinda con la Avenida Sumac Pacha con 44.00 ml.

**Por el Sur:** Colinda con el Lote 12 con un tramo de 105.30 ml.

**Por el Este:** Colinda con camino a poza con 5 tramos: 9.º primer tramo de 149.00 ml., segundo tramo con 6.00 ml., tercer tramo con 55.37 ml., cuarto tramo con 51.10 ml. y quinto tramo con 95.61 ml.

**Por el Oeste:** Clinda con la calle su tramo recto de 192.05 ml.

**C00001) TITULOS DE DOMINIO:** La sociedad conyugal formada por ALEJANDRINA CUSI HUAMAN, identificada con D.N.I. N° 08411688 y EMILIANO QUISPE DURAN IDENTIFICADO CON D.N.I. 08312899 ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida en virtud de la ADJUDICACION otorgada a su favor por su anterior propietario Asociaci3n Agropecuaria Sumac Pacha por el valor de S/ 30,287.74 nuevos soles pagados. Escritura Publica de 06/12/2006 otorgada ante Notario P3blico de Lima Dra. Marcia Rocio Calmet Ruiz. Titulo arrendado 628135 de 11/12/2006. La independizaci3n se hace teniendo a la vista el Formato de Declaraci3n Jurada de Silencio Administrativo Positivo Ley 29060 y las Copias de los documentos de Solicitud de Independizaci3n presentados a la Municipalidad de Lurin en fecha 20/11/2012. El titulo fue presentado el 05/04/2013 a las 01:56:00 PM horas, bajo el N.º 2013-00379253 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/216.00 nuevos soles con Recibo(s) Numero(s) 00001537-12 00002041-07.-LIMA, 11 de Abril de 2013.

**D00001) GRAVAMENES Y CARGAS.-** Anteriores a la independizaci3n y de menos de treinta aÑos de antigüedad: **D00001) GRAVAMENES Y CARGAS.-** Anteriores a la independizaci3n y de menos de treinta aÑos de antigüedad.-

**ANOTACION DE DEMANDA** (traslado del asiento D00008 de la partida N° 11937659 de este Registro "Mediante Resoluci3n N° 03 de fecha 01/10/2008 y Resoluci3n Aclaratoria N° 6 de 19/10/2009 expedida por el 49º Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Esp. Vidal Ccano y Asistente del Juez Ver3nica Arizaga Guti3rrez se ordena trabar medida cautelar de Anotaci3n de Demanda sobre el inmueble inscrito en la presente partida. En los seguidos por INMOBILIARIA CONSTRUCTORA TIERRAS DEL SUR S.A. CONTRA LA ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMAC PACHA; COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS SUNARP y los litis consorte necesarios, sobre medida cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Juridico. Por lo que en atenci3n a lo dispuesto mediante Resoluci3n N°10 del 14/01/2010 expedida por el Juez del 49º Juzgado

Copia Certificada al Dorsal de Inscripci3n

CARLOS CASTRO CUBA  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
CERTIFICADOR  
Página N° 1 de 3

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:18/12/2013 12:45:41 Pagina 1 de 3  
Se deja constancia que existen Titulos Pendientes y/o Suspendidos : 2013-01005064



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 11937659

**INSCRIPCIÓN DE HUAROCHIRI - PROPIEDADES**  
ALTURA KILOMETRO 37.20 AUTOPISTA PANAMERICANA SUR  
UNIDAD CATASTRAL 10036  
LURIN

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS  
D 00008

**ANOTACIÓN DE DEMANDA:** Mediante Resolución N° 03 de fecha 01/10/2008 y Resolución aclaratoria N° 6 del 19/10/2008 expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez; se ordena trabar Medida Cautelar de Anotación de Demanda sobre el inmueble inscrito en la presente partida. En los seguros por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA TIERRAS DEL SUR S.A. contra la ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMAC PACHA, COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS-SUNARP y los litisconsortes necesarios, sobre Medida Cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico. Por lo que en atención a lo dispuesto mediante la Resolución N° 10 del 14/01/2010 expedida por el Juez 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez, dispone que el Registrador deberá cumplir con el mandato judicial, **BAJO RESPONSABILIDAD de conformidad con el Art. 2011° del Código Civil y el artículo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial.** Así consta del Exp. N° 984-2008. El título fue presentado el 11/12/2009 a las 09:21:32 AM horas, bajo el N° 2009-00879186 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/. 35.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003305-06. Lima, 15 de Febrero del 2010.

**Copia Certificada**  
**Existen Títulos Sin Inscripción Pendientes de Inscripción**  
**Suspendidos por Pendientes de Inscripción**  
**A Horas**

Dr. Eric Hugo Jesús Molina Palante  
Registrador Público.  
ORLC

*Mercades Maritza Mendoza Mogollon*  
MERCEDES MARITZA MENDOZA MOGOLLON  
Abogado Certificador  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
MESA DE PARTES  
CERTIFICADOS  
10 ABR. 2013  
**ENTREGADO**  
Este documento carece de  
valor sin el sello de

ESTA COPIA LITERAL  
CONTIENE 2 Fojas

Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : Adjunta Hoja Adicional - Inscripción en Registro Personal : Hoja Adicional  
ZRAMIREZ/0101 IMPRESION:05/04/2013 15:15:02 Pagina 251 de 428

113

Carta Notarial N° 808-13

10.30 am

ESTUDIO JURIDICO PEÑA CABRERA & FREYRE ABOGADOS  
JIRON LAMPA N 1137 OFICINA 101 LIMA 01 - TELEFONO 428-1519

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juan de Arona 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-7232  
E-mail: postmas@jdelpozo.com.pe  
San Isidro

**CARTA NOTARIAL**

Lima, 15 de Mayo del 2013

GENOVEVA CRAGG CAMPOS  
Jose P. Paredones 353 (arroyo Bellavista) Chorrillos  
Teléfono: 251-8756 467-4247 Fax: 427-251-0621  
16 MAY 2013  
**RECIBIDO**

Srs.-  
**ACEROS Y TECHOS S.A.**  
Dirección: Av. Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña  
Provincia y Departamento de Chorrillos  
Pte.-

**Ref.:** Contrato de Opción de Compra con Arras de  
Retracción de fecha 14 de Noviembre del 2012

Atención: Sr. Luis Williams Dyer Fernández, Gerente General  
Sr. Marco Sebastiani Chavarri, Gerente de Administración y Finanzas

De nuestra consideración:

Por medio de la presente que les llegara por conducto notarial, tenemos a bien devolver  
vuestra carta simple de fecha 10 de Abril último, en los siguientes términos:

- 1) En la misiva de referencia ustedes nos atribuyen el supuesto incumplimiento del contrato de opción de compraventa con arras retractatorias, sobre la compraventa de las acciones y derechos (0.592502%) del inmueble identificado como Unidad Catastral 10036 del Distrito de Lurín, aduciendo que habríamos las clausulas contractuales establecido en el referido contrato.
- 2) Asimismo, requieren el pago de la suma de US\$ 240,000.00 (DOSCIENTOS CUARENTA MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS), invocando los alcances del último párrafo del Artículo 1481° del Código Civil, que a la letra señala lo siguiente: "...Si se retracta quien recibe las arras, debe devolverlas dobladas al tiempo de ejercitar el derecho...".
- 3) Al respecto, debemos informarles que de acuerdo al contrato de opción celebrado, las obligaciones establecidas para el futuro vendedor según clausula tercera eran las siguientes:
  - a) que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libre de cargas, gravámenes y/o afectación de cualquier naturaleza que restrinja su libre disposición.
  - b) que las obligaciones correspondiente al impuesto predial y demás tributos que afecten las acciones y derechos sobre el inmueble se encuentren cancelados,



**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy fe.

Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
ABOGADO - NOTARIO DE LIMA

112

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ  
NOTARIO DE LIMA  
Juen de Arco 837 - 845  
Teléfono : 207-3030 - Fax : 442-  
E-mail: jdelpozo@jdelpozo.com  
Isidro

ESTUDIO JURIDICO PEÑA CABRERA & FREYRE ABOGADOS  
JIRON LAMPAN 1137 OFICINA 101 LIMA 01 - TELEFONO 428-1519

- 4) En ese sentido dichas obligaciones a cargo nuestro han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos, por lo que nos resulta por demás sorprendente que en su última comunicación nos "otorguen" un plazo extraordinario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas, cuando estas **ya fueron debidamente ejecutadas**, conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo, así como también el pago del impuesto predial y demás tributos.
- 5) Asimismo, mediante carta notarial de fecha 22 de Marzo del 2013, su representada nos requiere para dentro del plazo de 10 diez días hábiles, culminemos con los tramites de independización, sin embargo es de apreciar en el contrato de opción de compraventa, que dicha obligación no se encuentra establecida en el contrato, por cuanto esta es una exigencia abusiva de su representada, ello considerando nunca se pacto la independización antes de la suscripción del contrato definitivo, por lo que sus argumentos constituyen meras argucias para atribuirnos supuestos incumplimientos.
- 6) Sin embargo, a pesar de ello su representada ha optado por atribuirnos sin sustento alguno, una serie de incumplimientos y supuestos perjuicios, sin considerar de expuesto en nuestras comunicaciones notariales anteriores, en las cuales buscamos llegar a una solución favorable para las partes, inclusive habiéndoles concedido plazos extraordinarios para la suscripción del contrato definitivo de compraventa.
- 7) En ese sentido, resulta conveniente invocar los alcances de lo establecido en el segundo párrafo de la Segunda Clausula Adicional (Arras de Retracción) del Contrato de Opción de compraventa de fecha 14 de Noviembre del 2012, que a la letra establece lo siguiente:



*"...Las partes convienen que **LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compraventa y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado** en la clausula séptima del presente contrato, **éste quedará resuelto de plena derecho**, en la fecha en que **LOS FUTUROS VENEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación...**"*

(El resaltado y subrayado es nuestro)

- 8) Es por ello que, en merito a lo expuesto en la presente y en virtud a lo pactado en la Segunda Clausula Adicional del contrato de opción de compra venta con arras retractatorias de fecha 14 de Noviembre del 2012, **REAFIRMAMOS EL CONTENIDO DE NUESTRA CARTA NOTARIAL DE FECHA 9 DE ABRIL DEL 2013 MEDIANTE LA CUAL DIMOS POR RESUELTO EL CONTRATO DE PLENO DERECHO**, por ende su representada, como Futura Compradora, pierde el dinero entregado en arras

**CERTIFICO:** Que la presente fotocopia ha sido tomada de su original que he tenido a la vista. Doy

Lima, 27 JUN. 2013

J. ANTONIO DEL POZO VALDEZ



MUNICIPALIDAD DE LURIN

ESTADO DE CUENTA CORRIENTE Pag. 1 de 1

AL : 08/03/2013

CUOTAS

Del Año 2013 Hasta 2013

PREVIO  
"Detallado"

Código Contribuyente : 0100438

Nombres y Apellidos y Razón Social : CUSI MAMANI, ALEJANDRINA

DOMICILIO FISCAL

Distrito: SAN JUAN DE MIRAFLORES

Zona - Microzona: URB. TORIBIO SEMINARIO- URB. TORIBIO SEMINARIO

Dirección: CA. ZONA D

Nº: 661

Dpto:

MZ:

L.T.:

Periodo	Arx	Cargo				Abono				Dcto	Saldo S/	Estado	Fecha
		Insoluto	Dere	Moras	SubTotal	Insoluto	Dere	Moras	SubTotal				

**IMPUESTO PREDIAL**

2013-01	000	18,25	6,00	0,00	24,25	18,25	6,00	0,00	24,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-02	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-03	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-04	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	18,25	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
		<b>73,00</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79,00</b>	<b>73,00</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		
<b>Tot. IMPUESTO P.</b>		<b>73,00</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79,00</b>	<b>73,00</b>	<b>6,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		

116

110



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL LIMA  
N° Partida: 13008448

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
**LOTE 1 de la MANZANA E**  
del terreno ubicado a la altura del KM 37.20 en la Autopista Panamericana Sur LURIN

Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccano y Asistente del Juez Verónica Arizaga Gutiérrez dispone que el Registrador deberá cumplir con el mandato judicial, BAJO RESPONSABILIDAD de conformidad con el art. 2094 del Código Civil y el artículo cuarto de la Ley orgánica del Poder Judicial. Así consta del Exp. N°984-2008. El título fue presentado el 11/12/2009 alas 09:21:32 AM horas, bajo el N°2009-879186 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/.35.00 nueve soles con recibos Número(s) 00003305-06 . Lima; 15/02/2010. Firmado por el Registrador Público Dr. Eric Hugo Jesús Molina Palante . Lima; 11/04/2013

**F00001) OTROS.-** Anteriores a la independización y de menos de treinta años de antigüedad: Ninguna. Lima; 11/04/2013

*[Signature]*  
JUAN FERNANDO TORQUEZ TORRES  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima


**Copia Certificada**  
**Sin Inscripción anterior**  
**Existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
**Hora : 8:00 AM**

Pág. Solicitadas : Todas IMPRESION:18/12/2013 12:45:41 Pagina 2 de 3  
Se deja constancia que existen Títulos Pendientes y/o Suspendidos : 2013-01005064

.....  
CARLOS ENRIQUE QUIPUA CASTRO CUBA  
PÁGINA N° 2  
CERTIFICADOR  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA



109


 **SUNARP**  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA  
OFICINA REGISTRAL  
N° Partida: 13008448

**INSCRIPCIÓN DE REGISTRO DE PREDIOS**  
LOTE 1 MZ. E  
DEL TERRENO UBICADO A LA ALTURA DEL KM. 37.20 EN LA AUTOPISTA PANAMERICANA SUR  
LURIN


REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
RUBRO : GRAVAMENES Y CARGAS  
D00002

**TRASLADO DE ASIENTO.**- Se traslada el asiento D00003 de la Partida matriz 11937659 referida al asiento D00001 de esta Partida "AMPLIACION DE ASIENTO". Se amplía el asiento D00008 de la presente partida en el sentido que la demanda está dirigida además contra los copropietarios inscritos desde el asiento C00002 hasta el C00209 de la presente partida, tal como aparece de los partes judiciales que obran en el título archivado N° 879186 del 11/12/2009.- Se extiende el presente asiento de conformidad con lo dispuesto por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1010-2013-SUNARP-TR-L del 18/06/2013".-LIMA, 15 de Julio de 2013.

  
ROSSEMARY ARRIBAS LATA MORALES  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX-Sede Lima

Zona Registral N° IX Sede Lima  
Subgerencia de Diario y Mesa de Partes  
18 DIC. 2013  
**ENTREGADO PUBLICIDAD SERVICIO PARTIDO**

**Copia Certificada**  
**Existen Títulos Suspendidos y/o Pendientes de Inscripción**  
**Sin Inscripción al Dorsal**  
**Hora : 8:00 AM**

  
CARLOS ENRIQUE  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA  
REGISTRADOR



Expediente N° 386-65-13  
**Contestación de demanda arbitral**

**AL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE**, identificada con DNI N° 08411688, y **EMILIANO QUISPE DURÁN**, identificado con DNI N° 08352899, ambos con domicilio real en Calle Toribio Seminario Zona D-661, San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, y señalando domicilio procesal para estos efectos en Calle Toribio Seminario 661, zona D, urbanización San Juan de Miraflores, distrito de San Juan de Miraflores, provincia y departamento de Lima, a usted nos presentamos y decimos:

Que, con fecha 31 de diciembre de 2013 recibimos la Resolución N° 01 por la que se nos otorga un plazo de diez (10) días hábiles para contestar la demanda arbitral interpuesta por Aceros y Techos SA (en adelante ACETESA). Al respecto, cumplimos con señalar lo siguiente:

**I. FUNDAMENTOS DE HECHO:**

1.1. Por escritura pública de 14 de noviembre de 2012, nosotros y ACETESA celebramos el Contrato de Opción de Compra del inmueble constituido por la Unidad Catastral N° 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

- 1.2. Mediante Carta Notarial N° 940 de 05 de marzo de 2013, ACETESA nos requirió que en un plazo de 15 días calendarios el cumplimiento de las obligaciones de acreditar que las acciones y los derechos del inmueble se encuentra libre de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición; y de acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados, al amparo del Artículo 1429 del Código Civil.
- 1.3. Por Carta Notarial N° 939 de 06 de marzo de 2013, nosotros comunicamos a ACETESA que el otorgamiento de un plazo de 48 horas para suscribir el contrato de compraventa definitivo.
- 1.4. Mediante Carta Notarial N° 946 de 08 de marzo de 2013, nosotros dejamos sin efecto la Carta Notarial N° 939 y otorgamos una prórroga adicional del plazo de vigencia hasta el 25 de marzo de 2013.
- 1.5. Por Carta Notarial N° 002519-13 de 22 de marzo de 2013, ACETESA nos manifestó su interés de ejercer la opción de compra del inmueble y nos otorgó el plazo de 10 días hábiles para cumplir los trámites de independización; y las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el Contrato de Opción de Compra.

- 1.6. Mediante Carta Notarial N° 1028 de 09 de abril de 2013, nosotros declaramos la resolución del Contrato de Opción de Compra por incumplimiento de la obligación de ACETESA por incumplir con suscribir la minuta del contrato.
- 1.7. Por Carta Notarial N° 003034 de 10 de abril de 2013, ACETESA nos manifestó que se ejercerá la opción de compra previamente cuando se cumpla con levantar las cargas y gravámenes que pesaban sobre el inmueble; que ante alguna decisión de resolución por incumplimiento somos nosotros los obligados a devolver el importe doblado de las arras entregadas conforme al artículo 1481 del Código Civil; y que nos otorgaron un plazo extraordinario de 20 días hábiles para cumplir nuestras obligaciones.
- 1.8. Mediante Carta Notarial N° 003981-13 de 10 de mayo de 2013, ACETESA nos expresó su decisión de resolver el Contrato de Opción de Compra por cuanto transcurrió el plazo extraordinario de 20 días hábiles sin que nosotros cumplamos las obligaciones; e indicó que nosotros deberíamos cumplir con devolver el valor de arras que asciende a US\$ 240,000.00 al amparo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra y del artículo 1481 del Código Civil.
- 1.9. Por Carta Notarial N° 808-13 de 15 de mayo de 2013, nosotros declaramos a ACETESA haber cumplido con las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del

Contrato de Opción de Compra; expresamos que la obligación de culminar los trámites de independización no se encuentra establecida en el Contrato de Opción de Compra; reafirmamos el contenido de la Carta Notarial N° 1028 e indicamos que ACETESA perdió el dinero entregado en calidad de arras de retractación al amparo de lo establecido en la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra.

1.10. Mediante Carta Notarial N° 005124-13 de 20 de junio de 2013, ACETESA nos manifestó que de la revisión de la partida donde se encuentra registrado el inmueble se advierte la anotación de una demanda y por ello se desvirtúa nuestra alegación en el sentido que habíamos cumplido con la obligación esencial establecida en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra. Asimismo, ACETESA manifestó que nosotros teníamos que cumplir con la obligación de independizar, conforme al último párrafo de la cláusula sexta y del numeral 3.2 de la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra.

1.11. Negamos todas las afirmaciones de ACETESA, como por ejemplo la ampliación acordada de la vigencia del contrato, nuestra aparente conducta contraria a la buena fe y el supuesto incumplimiento de nuestras obligaciones pactadas.

## **II. SOBRE LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

*Que se declara válida la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial N° 003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013, por incumplimiento imputable a la sociedad conyugal Quispe - Cusi conforme al artículo 1429 del Código Civil y, en consecuencia, que se deje sin efecto la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por la sociedad conyugal QUISPE - CUSI mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 9 de abril de 2013.*

### **Fundamentación jurídica**

2.1. La Carta Notarial N° 003981-13 no cumplió el requisito fundamental del incumplimiento de una obligación esencial el cual es el presupuesto necesario para aplicar el artículo 1429 del Código Civil.

Es importante interpretar la cláusula tercera [Condiciones especiales para el ejercicio de la opción] del Contrato de Opción de Compra se estipula:

“Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo inicial pactado para la presente opción LOS FUTUROS VENEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos:

3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.

3.2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados.

Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENDEDORES señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta ejerza la opción de compra y éste dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo".

Asociación  
de los  
de los  
Atenas  
José...

Ambos cumplimientos de las mencionadas obligaciones no eran impedimento que ACETESA pudiera ejercer la opción. Por el contrario, ambas obligaciones podían ser cumplidas ulteriormente, es decir, en el momento de la celebración del contrato definitivo.

En efecto, en el segundo párrafo de la cláusula sexta [Condiciones del contrato de compraventa definitivo] del Contrato de Opción de Compra se estipula:

"Al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pagos que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentra libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en

que se celebre el referido Contrato de Compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo tributo municipal”.

Entonces, la obligación de acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados podía cumplirse en el momento de la celebración del contrato definitivo. De ahí que la obligación de acreditar que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición también podía ser cumplida en el tiempo de la celebración del contrato definitivo. Tan es así que ACETESA podía ejercer la opción ya que en el contrato preliminar existía en realidad una relación jurídica entre el derecho potestativo de ejercer o no la opción de ACETESA y el estado de sujeción en que nosotros estábamos ubicados.

- 2.2. En relación a la mencionada pretensión señalamos que de las cartas notariales de ACETESA N° 940 de 05 de marzo, N° 002519-13 de 22 de marzo y N° 003034 de 10 de abril, es claro que ACETESA no ejerció el derecho potestativo de opción. Y si no ejerció la opción, el Contrato de Opción de Compra se extinguió.

Aquí es importante diferenciar entre el término de eficacia y el término de cumplimiento: “El término de eficacia



«suspende o hace cesar el efecto (determina el momento del nacimiento o de la extinción de una obligación o de un crédito)». El término para el cumplimiento «indica el momento en que ser cumplida la prestación relativa a una obligación o aun crédito ya surgido»<sup>(1)</sup>. En consecuencia, “el *término de cumplimiento*, a diferencia del término de eficacia, no suspende ni extingue los efectos del contrato, sino presupone que ellos se produzca mediante el surgimiento de la relación obligatoria que da relevancia al término de cumplimiento”<sup>(2)</sup>. Por otro lado, el término “puede suspender la producción de los efectos contractuales (**término inicial de eficacia** o **término suspensivo**) o puede cesar (**término final de eficacia** o **término extintivo**): por ello, respectivamente, la eficacia o la ineficacia del contrato se produce al transcurrir el término o al verificarse el evento cierto”<sup>(3)</sup>.

En la cláusula séptima del Contrato de Opción de Compra contiene un término final de eficacia o término extintivo:

“El presente Contrato de Opción tendrá vigencia de noventa (90) días calendarios computados desde la firma del presente documento. Vencido el plazo

(<sup>1</sup>) ESPINOZA ESPINOZA, Juan, *Acto jurídico negocial, Análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*, Tercera Edición, Gaceta Jurídica, Lima, 2012, pág. 290.

(<sup>2</sup>) NAVARRETTA, Emanuela, “Gli elementi accidentali del contratto” en BRECCIA, Umberto; BRUSCUGLIA, Luciano; BUSNELLI, Francesco Donato; GIARDINA, Francesca; GIUSTI, Alberto; LOI, Maria Leonarda; NAVARRETTA, Emanuela; PALADINI, Mauro; POLETTI, Dianora; y ZANA, Mario, *Diritto privato, Parte Prima*, Utet, Turín, 2003, pág. 287.

(<sup>3</sup>) NAVARRETTA, Emanuela, “Gli elementi accidentali del contratto” en BRECCIA, Umberto; BRUSCUGLIA, Luciano; BUSNELLI, Francesco Donato; GIARDINA, Francesca; GIUSTI, Alberto; LOI, Maria Leonarda; NAVARRETTA, Emanuela; PALADINI, Mauro; POLETTI, Dianora; y ZANA, Mario, *Diritto privato, Parte Prima*, Utet, Turín, 2003, pág. 287.

antes señalado, las partes acuerdan una prórroga de 20 días calendarios”.

El vencimiento del término final de eficacia o término extintivo fue el 04 de marzo de 2013 –como tal lo reconoce la parte demandante- y ello generó la extinción automática del Contrato de Opción de Compra. En consecuencia, las cartas notariales enviadas luego de esa fecha carecen de eficacia (dichas comunicaciones no producen ningún efecto respecto del Contrato que tampoco produce efectos jurídicos) y tampoco hubo un acuerdo expreso (adenda) de prórroga entre ambas partes antes de la fecha de vencimiento.

En tal sentido, el destino de las arras (US\$ 120,000.00) queda en poder de nuestra parte.

Al vencimiento del plazo, automáticamente se extingue el Contrato y las partes no tienen derecho a reclamar.

### **III. SOBRE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

*Que, en el supuesto negado que no se ampare la primera pretensión principal referida a declarar válida la resolución contractual efectuada por ACETESA, el Árbitro Único declare la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, por incumplimiento imputable a la sociedad conyugal QUISPE – CUSI conforme al artículo 1428 del Código Civil.*

#### **Fundamentación jurídica**

La parte demandante sostiene que las obligaciones de acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados; y de acreditar que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición; eran esenciales. Y el incumplimiento de ellas genera el derecho de solicitar la resolución del Contrato de Opción de Compra.

Al respecto, es relevante mencionar que el artículo 1428 del Código Civil es inaplicable por cuanto no se incumplieron obligaciones esenciales correspondientes a un contrato de compraventa. La obligación de acreditar que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados; y la obligación de acreditar que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición; no eran obligaciones esenciales y además podían cumplirse al momento de la celebración del contrato definitivo. En todo contrato de opción no hay obligaciones que cumplir.

De ahí que al no existir incumplimientos de obligaciones esenciales, no cabe ejercer el derecho de resolución del Contrato de Opción de Compra.

#### **IV. SOBRE LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

*Que se declare que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 es, independientemente de la denominación dada, un pacto de arras penales conforme lo regula el artículo 1478 del Código Civil.*

### **Fundamentación jurídica**

La parte demandante sostiene que el pacto final contiene claramente arras penales pese a que se menciona las arras de retractación. En realidad, se pactó solo arras de retractación por cuanto el Contrato de Opción de Compra es un contrato de opción y no un contrato definitivo. En el numeral 2.1 de la cláusula segunda [Objeto] del Contrato de Opción de Compra dice lo siguiente:

“Por el presente Contrato y de conformidad con el artículo 1419 del Código Civil, LOS FUTUROS VENDEDORES otorgan a favor de LA FUTURA COMPRADORA una OPCIÓN EXCLUSIVA DE COMPRA DE SUS ACCIONES Y DERECHOS DEL INMUEBLE, en los términos y condiciones establecidos en este Contrato”.

En el numeral 2.2 de la cláusula segunda [Objeto] del Contrato de Opción de Compra se estipula lo siguiente:

“Queda claro para las partes que en virtud de la presente opción de compra LOS FUTUROS VENDEDORES han quedado obligados y vinculados a celebrar el contrato

definitivo de compraventa de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE ante el solo ejercicio que dicha opción de compra pudiese hacer LA FUTURA COMPRADORA. En tal sentido, LA FUTURA COMPRADORA tiene el derecho y no la obligación de ejercer la presente opción de compra, quedando claro que el no ejercer ésta no genera obligación o responsabilidad de ningún tipo frente a LOS FUTUROS VENEDORES".

Asimismo, en el primer párrafo de la cláusula cuarta [Ejercicio del derecho de opción] del Contrato de Opción de Compra se acordó lo siguiente:

"LA FUTURA COMPRADORA podrá ejercer la opción en cualquier momento durante el plazo de vigencia del presente contrato mediante la remisión de la comunicación al domicilio de LOS FUTUROS VENEDORES señalado en la introducción del presente contrato. La entrega notarial de la comunicación al domicilio de LOS FUTUROS VENEDORES, señalado en este contrato, será constancia suficiente de que la presente Opción de Compra ha sido ejercida".

Como se puede interpretar de la lectura de las cláusulas mencionadas, las partes acordaron un contrato de opción y como tal se generan dos efectos: un derecho potestativo y una situación de sujeción. El derecho potestativo es el poder de constituir modificar o extinguir –con una declaración propia, o con un pronunciamiento del juez– una relación jurídica. Es un poder que, como se suele precisar, opera en la esfera jurídica

ajena, sin que la contraparte tenga el deber o la carga de desenvolver ningún comportamiento. El derecho potestativo se corresponde con una mera sujeción<sup>(4)</sup>. Entonces, un contrato de opción no genera obligaciones. Si es así, no se puede hablar de arras penales.

En efecto, la segunda cláusula adicional [Arras de retractación] del Contrato de Opción de Compra se estipula lo siguiente:

"A la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENDEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de gerencia por un monto de US\$ 120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 Dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Durán, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la mencionada suma de dinero, entregada en calidad de arras de retractación, se imputará como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compraventa definitivo. Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondiente escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedara resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de

---

<sup>(4)</sup> IRTI, Natalino, *Introducción al estudio del derecho privado*, Traducción y notas de Rómulo Morales Hervias y Leysser L. León, Primera edición en castellano de la 4.<sup>a</sup> reimpresión de la 4.<sup>a</sup> edición (1990) italiana, Editora Jurídica Grijley, Lima, 2003, págs. 105-106.

resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas”.

De este modo se puede afirmar que solo cabe aplicar las arras de retractación al Contrato de Opción de Compra por cuanto dicho contrato es uno de opción. Lo contrario es inaplicable. No cabe aplicar arras confirmatorias -arras penales para la demandante- a un contrato de opción. En todo caso se puede afirmar que las arras confirmatorias se aplicarán al contrato definitivo pero ese no es lo que sucedió en la realidad concreta.

Las arras de retractación son las denominadas arras penitenciales:

“Si una suma de dinero o de otras cosas fungibles pasa a la esfera jurídica del *tradens* [transferente] a aquella del *accipiens* [adquirente] con el propósito de permitir al primero o a ambos de desistirse [*recedere*] del contrato a

título oneroso es signo que entre las partes se acordó arras penitenciales”<sup>(5)</sup>.

En doctrina se ha desarrollado cómo funcionan las arras penitenciales o las arras de retractación:

“Si la prestación para la separación consiste en *dinero o cosas fungibles*, y –en lugar de que solo *prometida*- es *dada al momento de la celebración del contrato*, estamos ante arras penitenciales (...). En tal caso, «el que se separa *pierde las arras que ha dado y debe restituir el doble de las que ha recibido*» (...). La regla se acomoda a una pluralidad de situaciones diversas. Separación prevista a favor de ambos, y arras (de 100) dada por A a B: si se separa A, B se queda con 100; si se separa B, debe dar 200 a A. Separación prevista a favor de A, y arras dadas por el mismo A: si él se separa, B se queda con 100. Separación prevista a favor de A, y arras dadas por B: Si A se separa, debe 200 a B” (...) Las arras penitenciales «solo tienen función de retribución por la separación» (...) No son las arras las que crean el derecho de separación: sería equivocado deducir esto último del pacto de unas «arras». Es más bien la separación pactada que, si se establecen unas arras, las califica como penitenciales. Frente al pacto de unas genéricas «arras», debe *prima facie* presumirse que estas sean confirmatorias; solo si la interpretación del contrato hace

---

(<sup>5</sup>) GORGONI, Marilena, “Caparra penitenziale”, en AA.VV., *Commentario del Codice Civile*, Dirigido por Enrico Gabrielli, *Dei Contratti in generale*, Bajo la dirección de Emanuela Navarretta y Andrea Orestano, artt. 1350-1386, Utet Giuridica, Turín, 2011, pág. 1386.



emerger una separación convencional, las arras pueden calificarse penitenciales”(6).

Así, las arras de retractación o las arras penitenciales otorgan el derecho de desistimiento o de separación del contrato:

“Las arras penitenciales son la suma que se entrega en el momento de la celebración del contrato, para que sirvan, eventualmente, como contraprestación por el desistimiento” (...) A diferencia de las arras confirmatorias (...), las penitenciales comportan el derecho de desistir del contrato; este derecho puede ser previsto a favor de las dos partes. El contratante que ejercita el desistimiento pierde las arras dadas o debe restituirlas dobladas (...). Que las arras sean penitenciales (y no confirmatorias) se debe deducir de la interpretación de la cláusula. Si el contrato otorga a las dos partes el derecho de disolver el contrato, las arras se entienden, sin más como penitenciales(7). Las arras penitenciales “se deben acompañar de la dación de la suma acordada; para quien recibe, las arras constituyen así la garantía de una satisfacción inmediata del derecho a recibir la contrapartida por el desistimiento”(8).

---

(6) ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Traducción de Eugenia Ariano Deho, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, pág. 512.

(7) BIANCA, C. Massimo, *Derecho Civil*, III. *El contrato*, Traducción de Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés, 2.ª ed. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, págs. 765-766.

(8) BIANCA, C. Massimo, *Derecho Civil*, III. *El contrato*, Traducción de Fernando Hinestrosa y Édgar Cortés, 2.ª ed. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2007, pág. 766.

En doctrina nacional se ha denominado al derecho de desistimiento o al derecho de separación como derecho de retractación tal como lo prevé el Código Civil peruano:

“En efecto, la entrega de las arras, cuando el pacto arral les da el carácter de penitenciales o de retractación, concede a ambas partes el legítimo derecho de retractarse, justificando así este derecho de retractarse, justificando así este derecho, que de no mediar el pacto arral, carecería de respaldo jurídico”(9). Tratándose “de arras de retractación basta que la parte que se retracta declare su voluntad en ese sentido conjugada con la pérdida de las arras o su devolución doblada, según el caso, para que produzca sus efectos la retractación, sin necesidad de pronunciamiento judicial. Se trata, en realidad, de un derecho de arrepentimiento expresamente concebido a cada parte por la ley, sin más requisito que la pérdida o la devolución doblada de arras, de tal manera que, cumplido este requisito, la retractación opera automáticamente. Cabe, pues, opinar que la retractación es la rescisión unilateral del contrato principal y que, en tal sentido, sus efectos se retrotraen al momento de la celebración del contrato”(10).

Además, las arras penitenciales o las arras de retractación solo se aplican a los contratos preparatorios como el

---

(9) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, pág. 372.

(10) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, pág. 375.

contrato de opción como lo ha afirmado la doctrina nacional:

“Estoy de acuerdo con la posición tomada por el artículo 1480 del Código civil, ya que precisamente el contrato preparatorio se celebra porque en la oportunidad de hacerlo las partes no quieren o no pueden celebrar aún el respectivo contrato definitivo, razón por la cual resulta coherente que se permita a las partes pactar el arrepentimiento del contrato preparatorio mediante la entrega de las arras de retractación. Obsérvese que no se trata de un simple derecho unilateral de retractarse del contrato definitivo, sino de un derecho unilateral que emana de un pacto que concede a cada parte ese derecho referido al contrato preparatorio, privándolo de efectos”<sup>(11)</sup>.

La parte demandante pide calificar arras de retractación como arras confirmatorias para el Contrato de Opción de Compra. Ello es equivocado. Tampoco nosotros hemos ejercido el derecho de desistimiento o el derecho de separación o el derecho de retractación:

“Lo que el Código ha querido decir es que si quien ha entregado las arras ejercita el derecho de retractación pierde el hipotético derecho a la devolución de las arras en caso que se celebrara el

---

<sup>(11)</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, pág. 378.

contrato definitivo, tal como lo prevé el artículo 1483 del Código civil. Por consiguiente, basta que la parte que recibió las arras ponga en conocimiento de la otra su decisión de ejercitar el derecho de retractación para que esta parte quede liberada de toda obligación de entregar las arras recibidas por razón del pacto arral, para los efectos del mismo"<sup>(12)</sup>.

Asimismo, la parte demandante incurre en error de calificación de las arras. Las arras confirmatorias solo se aplican a los contratos con prestaciones recíprocas y en consecuencia es inaplicable en aquellos casos en que no se obligan a ambas partes como el caso del contrato de opción. En efecto, en el contrato de opción no surge una relación obligatoria sino una relación jurídica entre un derecho potestativo y una situación de sujeción. Por tanto, en el caso de la opción, la entrega de una suma de dinero no puede constituir la función de arras confirmatorias<sup>(13)</sup>. Las arras confirmatorias "tienen una función distinta, que prescinde del pacto de una separación convencional; estas operan más bien como *remedio en contra del incumplimiento*, vinculándose con la previsión (legal) de una separación de autotutela"<sup>(14)</sup>. En efecto, las arras confirmatorias tienen una función de

(12) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, pág. 384.

(13) GORGONI, Marilena, "Caparra confirmatoria", en AA.VV., *Commentario del Codice Civile*, Dirigido por Enrico Gabrielli, *Dei Contratti in generale*, Bajo la dirección de Emanuela Navarretta y Andrea Orestano, artt. 1350-1386, Utet Giuridica, Turín, 2011, págs. 1017-1018.

(14) ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Traducción de Eugenia Ariano Deho, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, pág. 512.

autotutela "en cuanto cualquiera de las partes tiene el poder de desistimiento [*recedere*] del contrato en caso de incumplimiento de la contraparte. No se trata aquí del derecho de libre desistimiento [*recedere*] conferido por las arras penitenciales (...) sino de un poder que permite a la parte no incumpliente de resolver el contrato sin tener que proponer una acción judicial o una intimación al cumplimiento"<sup>(15)</sup>. "Si quien no ha incumplido es quien las ha dado, la otra parte puede *separarse del contrato y conservar las arras*; si el que no cumple es la parte que ha recibido las arras, la otra puede *separarse del contrato y pretender el doble de las arras* (...). En otras palabras, el daño por el incumplimiento es liquidado globalmente en la medida de las arras. Pero si quien sufre el incumplimiento prefiere, puede pedir la *liquidación del daño según los criterios generales*: en tal caso no se separará, sino pedirá la resolución por incumplimiento. Y si, no obstante, el incumplimiento permanece interesado en la *ejecución del contrato*, pedirá esta (además, eventualmente, del daño): entonces ni se separará ni pedirá resolución"<sup>(16)</sup>.

Por lo tanto, el pacto final contiene arras de retractación para el Contrato de Opción de Compra y de ningún modo arras confirmatorias.

## **V. SOBRE LA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, SU PRETENSIÓN**

<sup>(15)</sup> BIANCA, Massimo, *Diritto Civile, La responsabilità*, V, Ristampa, Giuffrè, Milán, 1999, págs. 361-362.

<sup>(16)</sup> ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Traducción de Eugenia Ariano Deho, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, pág. 514.

**SUBORDINADA Y A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

*Que el Árbitro Único ordene a la sociedad conyugal QUISPE – CUSI el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, por concepto de devolución de arras penales dobladas.*

**Fundamentación jurídica**

Dicha pretensión es infundada por cuanto de acuerdo a los argumentos desarrollados no hubo incumplimientos de obligaciones esenciales de nuestra parte y tampoco hubo el ejercicio del derecho de desistimiento o de retractación por parte nuestra para devolver dobladas las arras.

**VI. SOBRE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL Y A LA PRETENSIÓN ACCESORIA:**

*Que, en el supuesto negado que el Árbitro Único considere que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 no constituye un pacto de arras penales, se ordene el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, conforme se estipuló en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.*

**Fundamentación jurídica**

Esta pretensión es infundada porque no se especifica el título de entregar US\$ 240,000.00. Si no son arras penales, no cabe que nosotros devolvamos un monto sin ninguna justificación jurídica. Es arbitrario solicitar dicho monto sin explicar las razones jurídicas de entrega de esa suma. Además, la parte demandante olvida que el Contrato de Opción de Compra se extinguió el 04 de marzo de 2013 y en consecuencia ya no cabe ejercer ningún derecho sobre las arras entregadas.

#### **VII. SOBRE LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:**

*Que se condene a la sociedad conyugal QUISPE – CUSI al pago de los costos que el presente arbitraje nos irroque.*

#### **Fundamentación jurídica**

Al respecto, nuestra parte considera que ACETESA asuma los costos arbitrales totales por cuanto ella ha demandado abusivamente a sabiendas que no tenía el derecho sustancial por la suma de US\$ 240,000.00 y por haber formulado medidas cautelares sobre nuestro inmueble que nos ha causado un perjuicio económico importante al impedirnos de poder venderlo sin esas cargas.

En efecto, la parte demandante ha formulado dos medidas cautelares fuera del proceso arbitral del inmueble sito en la Urbanización San Juan de Miraflores, Parcela D, Manzana Q, Lote 30, distrito de San Juan de Miraflores e inscrito en el asiento 10 de la Partida Electrónica N° P03173070 del Registro

de Propiedad Inmueble de Lima; y del inmueble sito en Manzana G, Lote 4, distrito de San Juan de Miraflores e inscrito en el asiento 3 de la Partida Electrónica N° P03226170 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. Ello nos ha causado un gran perjuicio económico.

### **VIII. MEDIOS PROBATORIOS:**

Que como medios de prueba de nuestra contestación de la demanda ofrecemos el mérito de los siguientes medios de prueba:

- 8.1. Contrato de Opción de Compra de 14 de noviembre de 2012 (Anexo 1-D de la demanda).
- 8.2. Carta Notarial N° 940 de 05 de marzo de 2013 (Anexo 1-G de la demanda).
- 8.3. Carta Notarial N° 939 de 06 de marzo de 2013 (Anexo 1-H de la demanda).
- 8.4. Carta Notarial N° 946 de 08 de marzo de 2013 (Anexo 1-I de la demanda).
- 8.5. Carta Notarial N° 002519-13 de 22 de marzo de 2013 (Anexo 1-J de la demanda).
- 8.6. Carta Notarial N° 1028 de 09 de abril de 2013 (Anexo 1-K de la demanda).



- 8.7. Carta Notarial N° 003034 de 10 de abril de 2013 (Anexo 1-L de la demanda).
- 8.8. Carta Notarial N° 003981-13 de 10 de mayo de 2013 (Anexo 1-M de la demanda).
- 8.9. Carta Notarial N° 808-13 de 15 de mayo de 2013 (Anexo 1-N de la demanda).
- 8.10. Carta Notarial N° 005124-13 de 20 de junio de 2013 (Anexo 1-Ñ de la demanda).

**POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único admitir la presente contestación de demanda arbitral y proveer conforme a ley.

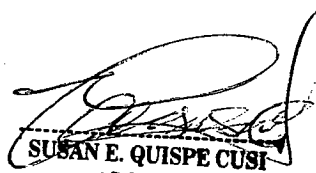
**OTROSÍ DECIMOS:** Que, adjuntamos al presente escrito los siguientes documentos:

- Anexo 1-A:** Copia del DNI de Alejandrina Cusi de Quispe.
- Anexo 1-B:** Copia del DNI de Emiliano Quispe Duran.

Lima, 14 de enero de 2014

Alejandrina Cusi de Quispe

*(Cusi)*

  
**SUSAN E. QUISPE CUSI**  
 ABOGADA  
 Reg. CAL 41947





2014 FEB 21 PM 2 26

RECIBIDO  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

Expediente N° 386-65-2013  
Secretaria: Dra. Silvia Rodríguez

Escrito N° 10

**Sumilla:** **Presenta**  
**documentación adicional y**  
**alegatos escritos**

**SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO:**

Carla De Los Santos López, abogada con Registro CAL N° 55743, por mi patrocinada **ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante, **ACETESA**), contra la sociedad conyugal conformada por **EMILIANO QUISPE DURAN Y ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE** (en adelante, **la sociedad conyugal QUISPE - CUSI**), a usted atentamente decimos:

Con fecha 14 de febrero de 2014, se llevó a cabo la Audiencia de Pruebas y en dicha diligencia se otorgó a las partes un plazo de cinco (5) días hábiles para que presenten sus alegatos escritos precisando que dentro del mismo plazo ambas partes podrían presentar la documentación adicional que consideren pertinente.

Siendo ello así, dentro del plazo establecido procedemos a presentar nuestras alegaciones por escrito y adjuntar los documentos a los que hicimos referencia en la Audiencia de Pruebas, señalando lo siguiente:

**I. RESPECTO A LAS DECLARACIONES EFECTUADAS EN LA AUDIENCIA DE PRUEBAS REALIZADA EL 14 DE FEBRERO DE 2014**

1. En primer lugar, es necesario tener en consideración que la controversia que gira en torno al presente arbitraje surge como consecuencia del incumplimiento contractual por parte de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** de sus obligaciones esenciales establecidas en el Contrato de

Opción. En el presente arbitraje no se ha cuestionado la nulidad o anulabilidad del Contrato de Opción por lo que ello no es materia del presente arbitraje.

2. No obstante lo anterior, el señor árbitro tuvo a bien la realización de una Audiencia de Pruebas con la finalidad de verificar los hechos detrás de la relación jurídica que une a las partes del presente arbitraje, audiencia que definitivamente ha coadyuvado a esclarecer los hechos durante la etapa precontractual y a la firma del Contrato, verificándose lo siguiente:

i) La familia Quispe - Cusi, es una familia de empresarios y/o comerciantes, con asistencia administrativa y legal.

3. Conforme el señor árbitro pudo verificar en la audiencia de pruebas, la familia Quispe - Cusi es una familia dedicada a la actividad empresarial pues cuentan con empresas y/o negocios, los cuales cuentan con la asesoría administrativa de la señorita Mili Raquel Quispe Cusi y asistencia legal de la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, hijas de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, quienes han sido educadas para guiar los negocios familiares.

4. Lo expuesto no sólo se evidencia de la manifestación efectuada por la señora Alejandrina Quispe de Cusi -pues fue ella misma quien afirmó ser comerciante ganadera-; si no, conforme lo indicamos en la Audiencia de Pruebas, de una verificación ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT, se puede verificar las empresas y/o negocios de la familia (**ANEXO A**), las cuales numeramos en el siguiente cuadro:

EMPRESAS Y NEGOCIOS DE LA FAMILIA QUISPE CUSI				
N° de RUC	Persona Natural con Negocio / Empresa	Nombre Comercial	Actividades Económicas	Dirección
104297 49234	QUISPE CUSI, Mili Raquel	Ganadería Cusi	Venta Mayorista de productos Otras actividades empresariales NCP	Jr. Toribio Seminario N°661. Urb. San Juan. San Juan de Miraflores, Lima.
100841 16888	CUSI DE QUISPE, Alejandrina	Hostal Cusi	Actividades de Hospitales	Jr. Toribio Seminario N°661. Urb. San Juan. San Juan de Miraflores, Lima.
205192 74354	De Bandera Exportaciones S.A.C. (Gerente: Mili Quispe)	-	Telecomunicaciones Actividades de Investigación y Seguridad Otras actividades empresariales NCP	Jr. Toribio Seminario N°661. Urb. San Juan. San Juan de Miraflores, Lima.
100835 28996	QUISPE DURÁN, Emiliano	-	Venta Minorista en Puestos de venta	Av. San Luis N° s/n. Int. 141. San Borja, Lima.

5. Con lo expuesto en este extremo, el señor árbitro podrá advertir que los Demandados no son ajenos a las actividades empresariales y/o comerciales, por el contrario son prósperos empresarios.

**ii) No es la primera vez que la sociedad conyugal QUISPE – CUSI participa en la compra venta de bienes inmuebles.**

6. Sin perjuicio de las contradicciones en las que incurrió la señora Cusi de Quispe frente a la pregunta del señor árbitro y luego frente a la pregunta de **ACETESA**, de si **¿Había vendido en alguna otra ocasión un inmueble?**, el señor árbitro deberá tener en consideración la respuesta categórica de la señora Cusi de Quispe quien señaló en el minuto 49 de la Audiencia de Pruebas lo siguiente:

*"Entonces señor sí, he vendido mi casa, he vendido mi...¿no? He comprado. Como le digo, soy comerciante. Me compro un terreno, lo vendo. Sí, yo he vendido."* (subrayado es nuestro)

7. Con dicha afirmación, el señor árbitro podrá advertir la realidad de las condiciones de la parte contraria, en este caso, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**. Pues nos encontramos frente a una familia de empresarios y/o comerciantes que suele comprar y vender inmuebles teniendo un patrimonio inmobiliario importante.
8. Es más, de una verificación ante la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, se puede verificar los inmuebles adquiridos -incluso algunos al contado- (**ANEXO B**), los cuales numeramos en el siguiente cuadro:

PROPIEDADES INMUEBLES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE CUSI				
N° de partida	Inmueble	Precio de venta	Fecha de adquisición	Titular(es)
P03226170	Urb. Tradiciones de Ricardo Palma Mz. G Lt. 4. San Juan de Miraflores, Lima.	US \$ 4,372.50 <b>Al contado</b>	16 de junio 2000	QUISPE DURÁN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
P03173070	Urb. San Juan de Miraflores Parcela D Mz. Q Lt. 30. San Juan de Miraflores, Lima.	S/. 100,000.00 <b>Al contado</b>	12 de abril de 2010	QUISPE DURÁN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
13008448	Panamericana Sur Km 37.20. Lurín, lima.	S/. 20,287.74	6 de diciembre de 2006	QUISPE DURÁN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
11205932	Huertos de Lurin, Mz. O Sub Lt. 2-B. Lurín, Lima.	US \$ 80,000.00	28 de octubre de 2011	QUISPE DURÁN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
P31005795	Centro Poblado Quiquijana Mz. M Lt. 1. Quiquijana, Cuzco.	Adjudicación. Valorización en S/. 1,591.17	21 de junio de 2005	QUISPE DURÁN, Emiliano
02014633	Calles Melgar y Pasion. Quiquijana, Cuzco.	S/. 3,000.00	8 de agosto de 2000 (Presentación a RRPP)	QUISPE DURÁN, Emiliano

9. Con lo expuesto en este extremo, el señor árbitro podrá confirmar, una vez más, que los Demandados no son ajenos a las actividades empresariales y/o comerciales, por el contrario son prósperos

empresarios que compran y venden inmuebles teniendo un patrimonio inmobiliario importante.

**iii) Durante las negociaciones estuvieron asesorados por la señorita Mili Raquel Quispe Cusi, quien es administradora.**

10. Conforme quedó acreditado también en la Audiencia de Pruebas, durante las negociaciones, la **sociedad conyugal QUISPE- CUSI** estuvo siempre asesorada por la señorita Mili Raquel Quispe Cusi, hija menor de la sociedad conyugal, quien se presentó ante **ACETESA** como Gerente Administrativo de la Ganadería CUSI y se reunió con el Gerente General en su oportunidad.
  
11. Lo expuesto anteriormente, se acredita con el registro de ingresos a **ACETESA (ANEXO C)**, donde se verifica que el 28 de agosto de 2012 la hija menor de los señores Quispe y Cusi ingresó a la empresa para reunirse con el señor Luis Dyer, presentando en dicho acto la Memoria descriptiva del bien con la cual adjuntó su tarjeta de presentación **(ANEXO D)**.
  
12. Luego de las conversaciones previas, se llegó al acuerdo de suscribir un Contrato de Opción de Compraventa del bien, determinándose el valor del metro cuadrado a US\$ 135.00, lo cual arrojó un valor total del inmueble de US\$ 1'984,095.00. No obstante ello, para la firma del Contrato dicho valor se vio incrementado a favor de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** a razón de US\$ 44,091.00, con lo cual el precio del bien quedó establecido en US\$ 2'028,186.00.

	Valor del m2	Valor Final
Conversaciones	US\$ 135.00	US\$ 1'984,095.00
Firma del Contrato	US\$ 138.00	US\$ 2'028,186.00



- 13. Este incremento del precio también fue aludido en la Audiencia de Pruebas, pues fue la misma señora Cusi de Quispe quien afirmó que, a la firma del Contrato, se aumentó el precio del bien a razón de tres (3) dólares el metro cuadrado a favor a de ellos.
- 14. Siendo ello así, también ha quedado evidenciado que las negociaciones se efectuaron siempre en igualdad de condiciones, pues la **sociedad conyugal QUISPE- CUSI** siempre estuvo asesorada por la señorita Mili Raquel Quispe Cusi, hija menor de la sociedad conyugal, quien es administradora.

- iv) Durante la celebración del Contrato estuvieron asesorados por la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, quien es abogada; y
- v) ACETESA sólo colaboró con la independización del bien inmueble.

- 15. Conforme a lo afirmado en la Audiencia de Pruebas por la señora Alejandrina Quispe de Cusi, para la firma del Contrato la sociedad conyugal estuvo asesorada por su hija mayor, la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi quien es abogada.
- 16. Incluso en la Audiencia, la señora Cusi de Quispe al afirmar que su hija abogada estuvo en la firma del Contrato asesorándola, exclamó la siguiente expresión en el minuto 55 de la Audiencia de Pruebas:

*"Lo que si le estoy diciendo fui contra mi hija por qué? porque ella debería haberme explicado bien."*

- 17. Asimismo, no debe perderse de vista que fue la misma señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, quien ahora ejerce la defensa de sus padres en el presente arbitraje, quien afirmó haber estado presente en la firma del Contrato.

18. Ahora bien, la señorita abogada Susan Elizabeth Quispe Cusi manifestó haber estado presente para la firma del Contrato y haber cuestionado el monto del mismo argumentando que en lo demás términos del Contrato, sus padres ya habían sido convencidos.
19. En este punto creemos conveniente hacer ciertas precisiones, pues, en la Audiencia de Pruebas, la parte Demandada hizo alusión a que lo pactado en la cláusula Tercera del Contrato, referido a las condiciones esenciales para ejercer la opción, sería algo "*simulado*".
20. Conforme podrá haber advertido el señor árbitro, la cláusula Tercera del Contrato es clara al establecer cuáles son las obligaciones esenciales a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** para que **ACETESA** ejerza la opción de compra:
- *Que las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentran libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.*
  - *Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados."*
21. No obstante lo anterior, ahora la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** pretende desvincularse de dicho acuerdo argumentando que la empresa, pese a lo expuesto en dicho Contrato, le habría ofrecido hacerse cargo de levantar las cargas del bien y pagar tributos.
22. Dicha afirmación no se condice con la realidad, conforme quedó acreditado en la Audiencia de Pruebas.

23. Es así que, en su oportunidad y conforme se mencionó en la Audiencia, **ACETESA** sólo se ofreció a colaborar con la sociedad conyugal en cuanto a la independización del inmueble, colaboración que fue aceptada por la sociedad conyugal quien otorgó poderes al señor Rosendo Ávila Vargas con la única finalidad de que tramite todo lo referido a la independización, conforme el mismo árbitro verificó de la Partida N° 12940422 (**ANEXO E**) que mostramos el día de la Audiencia.
24. Siendo ello así, mal hace la parte Demandada al pretender que **ACETESA** asuma las obligaciones que le correspondía única y exclusivamente a ella, pues el poder otorgado en su oportunidad sólo fue para el trámite de la independización.
25. Considerando lo expuesto anteriormente, el señor árbitro podrá comprobar que lo expuesto por la señora Cusi de Quispe no se condice con los hechos acontecidos pues **ACETESA** no se ofreció a levantar cargas y/o pagar tributos, sólo colaboró con el trámite de la independización.
26. Definido lo anterior, pasaremos a desarrollar nuestras alegaciones finales.

## II. ALEGACIONES FINALES

### i) El Contrato de Opción de Compra

27. La sociedad conyugal **QUISPE CUSI** y **ACETESA** efectivamente celebraron un Contrato de Opción de Compra, a raíz del cual, **ACETESA** hizo entrega a la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** de la suma de US\$120,000.00, monto que se imputaría como parte de pago del precio de venta de bien (US\$ 2'028,186.00), en caso el contrato de compra venta lograse concretizarse.

28. Siendo ello así, en la cláusula Tercera del Contrato de Opción, las partes establecieron como "condición esencial para el ejercicio de la opción" que la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** (futuros vendedores), debían cumplir con los "siguientes compromisos":

"3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentran libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.

3.2 Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados."

29. De acuerdo a la referida cláusula, **ACETESA** no podría ejercitar su derecho de opción, si es que, **previamente**, la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no cumplía con **(i)** levantar todas las cargas, gravámenes y afectaciones que recayeran sobre el inmueble (acciones y derechos transferidos); y **(ii)** pagar los impuestos que afectarían el inmueble (acciones y derechos transferidos).

30. Frente al incumplimiento de la cláusula Tercera del Contrato, en la segunda parte de la Segunda Cláusula Adicional ambas partes de común acuerdo establecieron que "(...) si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el

valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas".  
(subrayado es nuestro).

31. De lo anterior se puede apreciar que las partes acordaron que, si la **sociedad conyugal QUISPE-CUSI** no cumplía con las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción, **ACETESA** debía comunicar a dicha sociedad su voluntad de resolver el contrato, en cuyo caso, ésta debía devolver las arras dobladas en el plazo de 48 horas de recibida dicha comunicación.


ii) Comunicaciones cursadas entre las partes

32. Conforme hemos acreditado a lo largo de nuestro escrito de demanda, vencido el plazo establecido en el Contrato de Opción - esto es para el 4 de marzo de 2013-, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** no había cumplido con las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato.

33. Siendo ello así, manteniendo ambas partes su interés por lograr concretizar el Contrato de Compra Venta, se cursaron diversas comunicaciones con la finalidad de otorgar plazos adicionales a efectos de que de la sociedad conyugal cumpliera con las obligaciones a su cargo.

34. En este punto, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** ha pretendido desvincularse de las comunicaciones emitidas entre las partes, y con ello pretende desvincularse de las prórrogas otorgadas entre ellas, sosteniendo que éstas carecen de eficacia sin fundamentar dicha afirmación.

35. Sobre el particular, se deberá tener en consideración lo expuesto en nuestro escrito N° 8 presentado el 4 de febrero de 2014, donde ponemos en evidencia el actuar contradictorio de la sociedad conyugal.
36. En dicho escrito damos cuenta de cómo **la sociedad conyugal QUISPE – CUSI** reconoció el contenido de la Carta Notarial N° 946 de fecha 8 de marzo de 2013, señalando en la página 2 de los fundamentos de hecho de su contestación de demanda lo siguiente:



1.4. Mediante Carta Notarial N° 946 de 08 de marzo de 2013, nosotros dejamos sin efecto la Carta Notarial N° 939 y otorgamos una prórroga adicional del plazo de vigencia hasta el 25 de marzo de 2013.

37. No obstante ello, ahora pretende desconocer sus propios actos y señalar que las cartas cursadas no generaron efecto alguno.
38. Precisado lo anterior, **volvemos a lo central de la presente controversia, lo cual recae en el incumplimiento de la sociedad conyugal al no levantar la carga que pesaba sobre el bien inmueble, referida a la anotación de una demanda.**
39. Al respecto, es necesario precisar que la anotación de la demanda como tal es una carga que definitivamente restringe la libre disposición del bien y así fue entendido por ambas partes a lo largo de su relación jurídica, tan así que no ha sido cuestionado en ningún extremo por la ahora Demandada.
40. Incluso entre las comunicaciones surgidas entre las partes, las cuales hemos hecho alusión en nuestro escrito de demanda, se encuentra la Carta Notarial N° 808-13 de fecha 16 de mayo de 2013 emitida por la

sociedad conyugal, quien señaló que expresamente que podía "(...) *apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo.*"

En ese sentido dichas obligaciones a cargo nuestro han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos, por lo que nos resulta por demás sorprendente que en su última comunicación nos "otorguen" un plazo extraordinario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas, cuando estas ya fueron debidamente ejecutadas, conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo, así como también el pago del impuesto predial y demás tributos.



41. Sin perjuicio de que lo manifestado por la sociedad conyugal, en la comunicación antes remitida, es falso -pues en la partida electrónica del bien se evidencia que, en el Rubro: Gravámenes y Cargas, se encuentra la anotación de una demanda-, es preciso que el señor árbitro advierta el conocimiento por parte de la Demandada de lo que realmente constituía la carga de bien, lo cual ahora no puede pretender desconocer.
42. Esto también se corrobora con las declaraciones efectuadas por ambas partes en la Audiencia de Pruebas, donde se verifica que en todo momento ambas partes se refirieron a la anotación de la demanda como una carga del bien.
43. Aunado a lo anterior, y para que no quede duda que la anotación de la demanda es una carga del bien, se deberá tener en consideración que ésta aparece en los Asientos de la Partida del bien dentro del Rubro: Gravámenes y Cargas.

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE  
 RUBRO: GRAVAMENES Y CARGAS  
 D 00008

**ANOTACIÓN DE DEMANDA:** Mediante Resolución N° 03 de fecha 01/10/2008 y Resolución aclaratoria N° 6 del 19/10/2008 expedidas por el 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez; se ordena trabar Medida Cautelar de Anotación de Demanda sobre el inmueble inscrito en la presente partida. En los seguimientos por INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA TIERRAS DE SUR S.A. contra la ASOCIACION AGRUPACION AGROPECUARIA SUMAC PACHA, COMUNIDAD CAMPESINA DE CUCUYA, LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PUBLICOS-SUNARP y los litigantes necesarios, sobre Medida Cautelar en el proceso de Nulidad de Acto Jurídico. Por lo que en atención a lo dispuesto mediante la Resolución N° 10 del 14/01/2010 expedida por el Juez 49° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima que despacha la Dra. Eddy Luz Vidal Ccanto y asistente del Juez, Verónica Arizaga Gutiérrez, dispone que el Registrador deberá cumplir con el mandato judicial, **BAJO RESPONSABILIDAD** de conformidad con el Art. 2011° del Código Civil y el artículo cuarto de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Así consta del Exp. N° 984-2008. El título fue presentado el 11/12/2009 a las 09:21:32 AM horas, bajo el N° 240-00879186 del Tomo Diario 0492. Derechos cobrados S/. 35.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00003305-06. Lima, 15 de Febrero del 2010.

iii) Indebida resolución del contrato por parte de la sociedad conyugal QUISPE – CUSI

44. Ahora bien, como también hemos acreditado, no obstante la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** se mantenía en incumplimiento de sus obligaciones, indebidamente resolvieron el Contrato de Opción.
45. Nótese el proceder contrario a la buena fe desplegado por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, de resolver el Contrato de Opción no obstante no haber cumplido con su obligación esencial para que **ACETESA** pudiera ejercer su derecho de opción -levantar la anotación de la demanda-.
46. Como indicamos a lo largo de nuestro escrito de demanda **ACETESA** se vio impedida de ejercitar la opción de compra debido a que la



**sociedad conyugal QUISPE - CUSI** incumplió obligaciones esenciales para el ejercicio de la opción, las cuales fueron establecidas de común acuerdo entre las partes.

47. No obstante lo anterior, pese a que la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** no cumplió con sus obligaciones esenciales, dicha parte infiel resolvió el Contrato de Opción, lo cual no es acorde a derecho, conforme también lo hemos desarrollado en nuestro escrito de demanda.

**iv) Las obligaciones establecidas en la cláusula tercera sí son obligaciones esenciales**

48. Note señor árbitro las contradicciones en la defensa de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** quien ha argumentando, en primer lugar, que **"el Contrato de Opción no genera obligaciones."** Y posteriormente, ha señalado que **"las obligaciones reguladas en la cláusula tercera del Contrato son secundarias"**.

49. Respecto a la afirmación referida a que *"el Contrato de Opción no genera obligaciones"*, entendemos que la sociedad conyugal está queriendo hacer referencia a que en un Contrato de Opción es potestativo del optante ejercitar o no el derecho de opción, conforme a lo expuesto por la doctrina:

*"La opción no genera una obligación, sino una relación patrimonial distinta compuesta por un derecho potestativo, en el lado activo, y por un estado de sujeción, en el lado pasivo"<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> PALACIOS, Eric. Comentario del artículo 1419. En: Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo VII. Gaceta Jurídica. Lima 2005, p. 456.

50. Esta es la lectura correcta que debe efectuarse al respecto, más no se puede afirmar, de manera aislada como lo ha hecho la Demandada, que "un contrato de opción no genera obligaciones" pues ello, según la corriente a la que se adhiere nuestro código civil, implicaría dejar sin objeto el contrato suscrito conforme a lo establecido en el artículo 1402° del Código Civil:

*"Art. 1402.-*

*El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones."*

51. Ahora bien, la sociedad conyugal afirma que las obligaciones reguladas en la cláusula tercera del Contrato son secundarias pues podían cumplirse una vez que **ACETESA** ejerciera su derecho de opción de compra.
52. La Demandada sustenta su posición, haciendo alusión al segundo párrafo de la cláusula sexta del Contrato que establece:

*"Al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentre libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el referido contrato de compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo tributo municipal".*

53. Como podrá apreciar el señor árbitro, la cláusula anteriormente referida efectivamente indica que al momento de la entrega del inmueble se entregarían los documentos que acrediten el pago del impuesto predial. Nótese que sólo se hace referencia al pago del impuesto predial. En ningún extremo de dicha cláusula se hace referencia al levantamiento de las cargas.
54. La obligación de levantar las cargas del inmueble -anotación de la demanda- debió cumplirse con anterioridad a la firma del Contrato, por una razón muy sencilla, **ACETESA** no asumiría el riesgo de adquirir las participaciones de la sociedad conyugal pues tendrían que soportar las consecuencias del proceso judicial anotado.
55. Desde la suscripción del Contrato de Opción, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** tuvo la oportunidad de acudir al juez para que levante la medida respecto de sus participaciones, sin embargo no ejerció acto alguno para levantar dicha carga, al menos no ha presentado documento alguno en el presente arbitraje que demuestre lo contrario.

v) **Respecto a las arras penales**

56. Mediante escrito presentado el 12 de febrero de 2014, la sociedad conyugal, en la página 5, ha señalado algo que nos sorprende en desmedida: "*Ni en doctrina del derecho de los contratos ni el Código Civil se admiten arras penales.*"
57. En primer lugar, hacemos notar a la parte Demandada que basta una simple lectura del artículo 1478 del Código Civil para identificar que nuestro ordenamiento recoge las arras penales:

"1478.- Arras Penales

*Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto alguno el contrato conservando las arras. Si quien no incumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras."*

58. Aunado a lo anterior, De la Puente y Lavalle ha indicado:

"La naturaleza jurídica de las arras penales es, pues, la misma que la de las arras confirmatorias, esto es, ser un pacto accesorio al contrato principal, que otorga a las arras entregadas el carácter de una prueba de la celebración de este contrato. Su única diferencia es que, en vez de constituir un refuerzo del contenido contractual, se concede a las arras el rol de ser una determinación convencional y anticipada de los daños reclamables en caso de incumplimiento del contrato principal"<sup>2</sup>

59. Siendo ello así, no comprendemos la afirmación de la sociedad conyugal quien no sólo pretende desconocer cláusulas contractuales si no, ahora, pretende desconocer nuestro ordenamiento jurídico.

i) **Corresponde el pago a favor de ACETESA del monto de US\$ US\$ 240,000.00**

60. En la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra, las partes pactaron lo siguiente:

**"SEGUNDA CLAUSULA ADICIONAL: ARRAS DE RETRACTACIÓN**

<sup>2</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El contrato en general. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil*. Tomo III. Palestra Editores, Lima, 2001. Página 357

*A la firma del presente documento LA FUTURA COMPRADORA entrega a LOS FUTUROS VENDEDORES, en calidad de Arras de Retracción, un cheque de gerencia por un monto de US\$ 120,000.00 (Ciento veinte mil y 00/100 Dólares Americanos) girado a la orden de los señores Alejandrina Cusi Mamani y Emiliano Quispe Durán, por expresa indicación de LOS FUTUROS VENDEDORES. Ambas partes contratantes dejan expresa constancia que la retractación, se imputará como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compra venta definitivo.*

*Las partes convienen que en caso de que LA FUTURA COMPRADORA no cumpla con celebrar el contrato de compra venta y suscribir la correspondientes escritura pública en el plazo señalado en la cláusula séptima del presente contrato, éste quedará resuelto de pleno derecho, en la fecha en que LOS FUTUROS VENDEDORES comuniquen a LA FUTURA COMPRADORA su voluntad de resolver el presente contrato, perdiendo LA FUTURA COMPRADORA el dinero entregado en arras de retractación.*

61. Así pues, de la primera parte de la citada de cláusula, se evidencia claramente que se pactó que **ACETESA** debía entregar la suma de US\$ 120,000.00 en calidad de arras de retractación, a fin de neutralizar el riesgo de que cualquiera de las partes se retracte de celebrar el contrato de compraventa definitivo, pues: **i) si la sociedad conyugal QUISPE – CUSI** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, **ACETESA** recibía el doble de las arras dobladas; y **ii) si ACETESA** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, nuestra parte perdía la cantidad entregada en calidad de arras, conforme al extracto de la cláusula citada y los artículos 1480° y 1481° del Código Civil.

62. Hasta ahí todo en orden y, el pacto de arras de retractación citado, se condice con el título de su cláusula "Arras de Retractación". Sin embargo, no sucede lo mismo con la parte final de dicha cláusula conforme, la cual establece:

*"Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS vendedores deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."*

63. **¿Tiene acaso el extracto citado la finalidad de neutralizar el riesgo de que una de las partes se arrepienta de celebrar el contrato definitivo tal como lo hacen las arras de retractación?**  
Evidentemente **NO**. A diferencia de ello, lo que persigue dicho pacto es penalizar -con el pago de las arras dobladas- el incumplimiento a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** de las cláusulas tercera, sexta, séptima y/o octava del Contrato de Opción.
64. En este extremo, esta parte de la cláusula hace mención a "el valor doblado de las arras de retractación", pues se refiere al valor de las arras de retractación pactado al inicio de la misma (US\$ 120,000.00), ello sin perjuicio de que la naturaleza de este propio pacto sea diferente al de su encabezado. Este pacto final contiene claramente arras penales pese a que menciona las arras de retractación y/o que la cláusula completa se denomine "Arras de Retractación":

65. "El nomen iuris o denominación dada por las partes al contrato [lo cual se equipara en este caso al pacto de arras] no les vincula ni siquiera a ellas. Y menos al juez, que deducirá el contenido contractual de su clausulado y no de la errónea calificación de los contratantes, pues <la calificación realizada por las partes no tiene otro carácter que el meramente orientativo, por lo que no vincula al juzgador>"<sup>3</sup>

66. **¿Por qué el pacto en mención constituye un pacto de arras penales?** Veamos la definición de las **arras penales** para que pueda apreciarse mejor. El artículo 1478º del Código Civil señala que "Si la parte que hubiese entregado las arras no cumple la obligación por causa imputable a ella, la otra parte puede dejar sin efecto el contrato conservando las arras. Si quien no cumplió es la parte que las ha recibido, la otra puede dejar sin efecto el contrato y exigir el doble de las arras."

67. Dicha regulación, como podemos ver, encaja perfectamente en el pacto suscrito por las partes al final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción. **Se ha pactado que, frente al incumplimiento de una obligación: si quien incumplió es la parte que ha recibido las arras, las debe devolver dobladas, como es el caso de la sociedad conyugal QUISPE - CUSI.**

68. Como vemos, el pacto que comentamos "tienen como finalidad establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante la pérdida de las arras o su devolución doblada en caso de incumplimiento."<sup>4</sup>

<sup>3</sup> LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. Compendio de Derecho Civil. Editorial Dykinson. 2da ed., Madrid, 2005, p.236. (Cita STS de 29 de junio de 1984).

<sup>4</sup> HERNÁNDEZ Gil, Félix. Citado en: CARDENAS QUIRÓS, Carlos. "Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil de 1984" En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 671, Mayo-Junio 2002, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2002.

69. Al respecto, es clara la diferencia entre las arras penales y las arras de retractación, *"las arras penales se pierden o se devuelven duplicadas, «no porque exista, en favor de las partes, una facultad de desistir del contrato, sino porque a raíz del incumplimiento (absoluto o relativo), esas arras juegan un rol de pena y de reparación. En tales condiciones, el instituto tiene una fuerte función garantizadora, pues dado el incumplimiento actúan como una suerte de cláusula penal compensatoria."*<sup>5</sup>
70. Y dicha finalidad es la que se persigue en el pacto en virtud del cual solicitamos la devolución doblada de las arras que entregamos: reparar el incumplimiento de las obligaciones a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**. Por ello, dicha parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra contiene un pacto de arras penales, independientemente de la denominación que se le haya dado.
71. Asimismo, hemos solicitado que en caso el Árbitro Único no considere que la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción corresponde a un pacto de arras penales, debemos recalcar que es claro que la voluntad de las partes en el contrato fue de que si la sociedad conyugal incumplía las obligaciones que hemos referido, correspondía el pago del doble del monto entregado por **ACETESA**, el cual asciende a US\$ 240,000.00, tal como se desprende expresamente de dicha cláusula.
72. Ello, independientemente de la naturaleza jurídica del pacto (arras penales, penalidad o arras de retractación). Lo pactado en el contrato debe cumplirse, conforme al principio *pacta sunt servanda* a y, por

---

<sup>5</sup> BUERES, Alberto J. y MAYO, Jorge A. Citado en: CARDENAS QUIRÓS, Carlos. "Las garantías del derecho de crédito y la reforma del Código Civil de 1984" En: Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, N° 671, Mayo-Junio 2002, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2002.



tanto, la consecuencia en todos los casos (sea cual fuera la naturaleza jurídica) es la misma: la devolución del doble del monto entregado por **ACETESA** a la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**.

73. Siendo ello así, frente al incumplimiento de la sociedad conyugal de levantar la anotación de la demanda que pesaba sobre el bien, corresponde que conforme a la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción de Compra, la sociedad conyugal devuelva las arras dobladas y pague a **ACETESA** la suma de US\$ 240,000.00.
74. Por todas las consideraciones anteriores, corresponde que se declare fundada nuestra demanda en todos los extremos.

### **III. MEDIOS PROBATORIOS**

Conforme a lo establecido en el Acta de la Audiencia de Pruebas de fecha 14 de febrero de 2014, cumplimos con presentar la siguiente documentación adicional:

**ANEXO A:** Consultas RUC tomadas de la web de SUNAT, que muestran el registro para fines tributarios de la actividad empresarial de la Sociedad Conyugal y su familia.

**ANEXO B:** Copias literales de las partidas registrales de los inmuebles de propiedad de la Sociedad Conyugal.

**ANEXO C:** Reporte de Visitas a las oficinas de **ACETESA** de los representantes de "Ganadería Cusi".

**ANEXO D:** Memoria descriptiva presentada por Mili Raquel Quispe Cusi, hija de la Sociedad Conyugal.

**ANEXO E:** Copia informativa del asiento A1 de la Partida N° 12940422 del Registro de Mandatos y Poderes de Lima, en la que corre inscrito el poder que otorgó la Sociedad Conyugal a favor de Rosendo Ávila Vargas.

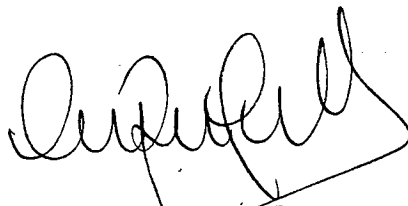
**POR TANTO:**

Sírvase Señor Árbitro Único tener presente lo expuesto al momento de laudar la presente causa.

**PRIMER OTROSÍ:** Conforme a lo establecido en el artículo 58° del Reglamento de Arbitraje del Centro, solicitamos se convoque a la respectiva Audiencia de Informes Orales con la finalidad que podamos hacer uso de la palabra.

**SEGUNDO OTROSÍ:** Adjuntamos copias suficientes del presente escrito.

Lima, 21 de febrero de 2014.



CARLA DE LOS SANTOS LÓPEZ  
ABOGADA  
C.A.L. 55743

2014 FEB 21 PM 5 54

Expediente N° 386-65-13

**Alegatos**

RECIBIDO

**AL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, y EMILIANO QUISPE DURÁN,**  
contra ACEROS Y TECHOS S.A., a usted nos presentamos y decimos:

Que dentro del plazo establecido en la Audiencia de 14 de febrero del presente, cumplimos con formular nuestros alegatos:

1. ACETESA reconoce en sus escritos de petición arbitral, de demanda y de absolución a contestación de demanda que las partes celebraron un Contrato de Opción de Compra formalizado por escritura pública de 14 de noviembre de 2012 y como tal ella estaba autorizada a ejercer o no el derecho potestativo de opción de celebrar el contrato definitivo de compraventa, conforme a la cláusula segunda.
2. De acuerdo a lo anterior, el Contrato de Opción de Compra no genera obligaciones sino el derecho potestativo de ACETESA de celebrar o no el contrato definitivo de compraventa y la situación de sujeción por parte nuestra, conforme lo indica el Artículo 1419 del Código Civil. Las obligaciones surgen del contrato definitivo de compraventa y como ACETESA nunca ejerció la opción, era imposible poder ejecutar las prestaciones estipuladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra.

3. El Contrato de Opción de Compra fue redactado por la abogada Giovanna Mónica del Río Merino por encargo de ACETESA. De acuerdo a los correos electrónicos de 05 y 06 de noviembre de 2012 (Anexo 1-I del presente escrito), se infiere claramente que el contrato celebrado no era un contrato de compraventa con arras confirmatorias sino un contrato de opción de compra con arras de retractación. Además, en dichos correos se afirma que las partes del Contrato de Opción de Compra acordaron que la independización lo haría ACETESA y luego se inscribiría en una nueva partida sin la inscripción de la anotación de la demanda. De ahí que la abogada manifestó a nuestra hija que las condiciones de independización eran "simuladas". Ello cobra relevancia con nuestro otorgamiento de poder irrevocable a un empleado de ACETESA, Rosendo Ávila Vargas, para que realice los trámites de independización (Anexo 1-G del presente escrito). El otorgamiento se realizó el mismo día en que se suscribió el Contrato de Opción de Compra. Luego nosotros tuvimos que revocar dicho poder mediante escritura pública de 21 de mayo de 2013 (Anexo 1-H del presente escrito).

Es importante indicar que nuestra hija Mili Raquel Quispe Cusi fue quien negoció las condiciones económicas del Contrato de Opción de Compra (Anexo 1-N del presente escrito).

4. El Contrato de Opción de Compra se refiere al 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble. Dicho

porcentaje lo adquirimos sin cargas ni gravámenes como se puede verificar de los siguientes documentos: (i) Contrato de asignación de parcela de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 16 de octubre de 2000 sobre la parcela N° 13, ubicado en la Manzana "E", con un área de 10,000 metros cuadrados (Anexo 1-J del presente escrito); (ii) Recibos emitidos por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 2000 a 2006 (Anexo 1-K del presente escrito); (iii) Contrato de Transferencia de Lote de 4434 metros cuadrados de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de nosotros (Anexo 1-L del presente escrito); y (iv) Adjudicación de 06 de diciembre de 2006, que otorgó la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de 0.592502% a nuestro favor, de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha adjudicación se inscribió el 14 de setiembre de 2007 (Anexo 1-LL del presente escrito).

La anotación de demanda de nulidad de Acto Jurídico se produjo posteriormente a nuestra adquisición -el 11 de diciembre de 2009- en la partida del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (Anexo 1-M del presente escrito). La demanda fue interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras

del Sur S.A. contra Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha; Comunidad Campesina de Cucuya y la SUNARP.

ACETESA sabía de esta situación. Además se celebraron dos contratos de opciones de compras sobre la misma unidad catastral y dentro de las 248.05 hectáreas.

En efecto, ACETESA tiene domicilio en Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña, Chorrillos y como representante al señor Osterlin Luis Dyer Ampudia; según el Contrato de Opción de Compra y Anexo 1-A del presente escrito. La hija del representante de ACETESA, Yazmin Ellie Dyer Osorio (Anexo 1-B del presente escrito), celebró dos contratos de opciones de compra que luego se inscribieron en el Registro de Predios (Anexos 1-C y 1-E del presente escrito). Ulteriormente después se celebraron dos contratos definitivos de compra los cuales no se inscribieron en el Registro de Predios (Anexos 1-D y 1-F). En ambos contratos el domicilio de la hija del representante de ACETESA es el mismo de ACETESA. No solo hay coincidencia en ello. La abogada que firma la Minuta del Contrato de Opción de Compra, Giovanna Mónica del Río Merino, también suscribió los dos contratos. Las coincidencias no solo quedan en el domicilio y en la misma abogada que suscribió las minutas sino también en las cláusulas contractuales. Las cláusulas segunda [Objeto: Opción exclusiva de compra], tercera [Condiciones esenciales para el ejercicio de la opción] y segunda cláusula adicional [Arras de retractación] (Anexos 1-C y 1-E del presente escrito) son similares a las cláusulas segunda [Objeto: Opción exclusiva de compra], tercera [Condiciones esenciales para el ejercicio de

la opción] y segunda cláusula adicional [Arras de retractación] del Contrato de Opción de Compra.

- 5 De lo explicado anteriormente queda claro que las obligaciones reguladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra son secundarias: (1) La obligación de que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.; y (2) Las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados. En realidad, la única obligación posible de cumplir era la independización que ACETESA la asumió según los comportamientos de las partes (Anexo 1-G del presente escrito).

En el presente caso, las obligaciones estipuladas en la cláusula tercera son secundarias y únicamente podían cumplirse una vez ACETESA ejerciera el derecho potestativo de opción de compra. Dicho ejercicio nunca se produjo y consecuentemente no se puede afirmar que se incumplieron las obligaciones secundarias reguladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra.

6. Finalmente, es inaplicable sancionarnos con el doble de las arras confirmatorias -arras penales para la demandante- en el marco del Contrato de Opción de Compra, ya que solo se podrían haber aplicado en caso que ACETESA hubiera ejercido la opción de compra y si las partes hubieran celebrado el contrato definitivo de compraventa. Ni lo uno ni lo otro ha

sucedido. Además como lo hemos expresado en nuestra contestación de demanda, las arras confirmatorias solo se aplican a los contratos con prestaciones recíprocas y en consecuencia es inaplicable al Contrato de Opción de Compra.

En este contexto, debe tenerse en cuenta que tanto la parte demandante, así como los demandados y los terceros que participaron en la elaboración del contrato (abogada Giovanna Mónica del Río Merino. Ver anexo 1-I del presente escrito), han manifestado y confirmado que el contrato suscrito entre las partes **es un Contrato de Opción**, y no uno de naturaleza distinta, por lo que este hecho no constituye un hecho controvertido.

Este hecho (que exista un contrato de opción) resulta procesalmente inmodificable debido al reconocimiento de las partes en los escritos postulatorios, y en consecuencia, determina que la pretensión de la demandante, consistente en el pago de una suma líquida correspondiente al doble de las arras confirmatorias, resulte improcedente en el presente proceso por las razones de fondo ya expuestas en la contestación a la demanda.

Cabe resaltar, que cualquier alteración de las pretensiones del arbitraje afectarán el derecho constitucional de las partes a una decisión congruente, según el cual todo laudo arbitral debe guardar una estricta relación con todos y cada uno de los



elementos de la pretensión objeto del proceso arbitral, es decir, con el objeto y la causa.<sup>1</sup>

En el arbitraje, la congruencia procesal exige que el árbitro se pronuncie sobre el asunto de su competencia, sin alterar el elemento objetivo de la pretensión (el petitorio), ni el elemento causal (los hechos jurídicos o constitutivos afirmados).

Por ello, la doctrina más calificada ha sostenido:

*"La alteración por tanto en la causa de pedir en el arbitraje de derecho, trae los mismos problemas que en el proceso judicial.*

*Si por causa de pedir, entendemos uno de los elementos identificadores de la acción, según el cual son los elementos fácticos en los que el actor apoya su pretensión junto a la existencia de una norma jurídica que otorga a esos hechos la eficacia que afirma el actos estaremos de acuerdo con Millán con que el juez, aun teniendo la obligación de aplicar el ordenamiento jurídico, no puede ser arbitrario en el manejo de la Ley, puesto que el principio dispositivo le impone no modificar ni lo pedido ni los hechos."<sup>2</sup>*

De igual forma, el profesor Héctor Méndez sostiene respecto de la congruencia en el arbitraje:

*"Por ello se ha dicho que en el arbitraje el principio dispositivo debe estar siempre presente como principio*

<sup>1</sup> Sobre esta composición de la pretensión la doctrina resulta unánime, por lo que se puede consultar a: CHIOVENDA, Giuseppe. *Principios de Derecho procesal civil*. Traducción Española de la Tercera edición Italiana por José Casáis y Santaló. Vol. I. Madrid: Reus, 1922, pp. 325-332; CALAMANDREI, Piero. *Instituciones de derecho procesal civil según el nuevo código*. Traducción de la 2da. ed. Italiana y estudio preliminar por Santiago Sentís Melendo. Vol. I. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1962. pp. 286-291; GUASP DELGADO, Jaime. *La Pretensión Procesal*. 2da. ed. Madrid: Civitas, 1985, pp. 68-69; ASENSIO MELLADO, José María. *Derecho Procesal Civil*. Parte primera. Valencia: Tirant Lo Blanch, 1997, pp. 112-114.

<sup>2</sup> MOLINA CABALLERO, M. Jesús. *La congruencia en los Laudos Arbitrales*. Málaga: Universidad de Málaga, 2002, pp. 172-173.

esencial, por que juega con intensa fuerza y la técnica de la congruencia se predica tanto más cuanto más fuerte es aquel principio.

De allí que la exigencia de congruencia sea radicalmente incompatible con pronunciamientos referidos, por ejemplo, a quienes no han sido parte en el proceso, o con decisiones sobre tutela no pedida, o con aquellas otras que pudieran **comportar alteración de límites cuantitativos o cualitativos de la pretensión** o, por último, con conclusiones mediante las que se acceda a ésta, o que se rechace, **por causa de pedir, por hechos constitutivos o por excepciones materiales distintas a las alegadas.**" <sup>3</sup> (el resaltado es nuestro)

En este mismo sentido, TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ha confirmado que el derecho a una decisión congruente o principio de congruencia es un elemento importante del debido proceso al señalar que: **"Uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente"**<sup>4</sup>; enseñando que este derecho **"garantiza que el juzgador resuelva cada caso concreto sin omitir, alterar o exceder las pretensiones formuladas por las partes"**<sup>5</sup>. En virtud de él, dice nuestro Tribuna Constitucional, un juzgador, como es el caso de un Tribunal Arbitral: **"no podría sustentar su decisión en hechos que no hayan sido alegados por las partes, ni resolver sobre pretensiones que no hayan sido formuladas (congruencia)"**<sup>6</sup>; concluyendo, por tanto, que un juzgador **"no puede subrogarse en el papel de la parte"**<sup>7</sup> y

<sup>3</sup> MÉNDEZ, Héctor Óscar. *El principio de congruencia en el arbitraje*. En: El principio de congruencia. Libro homenaje a Augusto Mario Morello. La Plata: Librería y Editora Platense. 2009, p. 234.

<sup>4</sup> STC del 20 de junio del 2002, fundamento N° 11, emitida en el Expediente N.º 1230-2002-HC/TC.

<sup>5</sup> STC de 19 de junio de 2007, emitida en el Expediente N° 7022-2006-PA/TC, fundamento 9.

<sup>6</sup> STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente N° 3151-2006-AA/TC, fundamento 6.

<sup>7</sup> STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente N° 3151-2006-AA/TC, fundamento 13. "[A] basarse en hechos que no habían sido alegados por la parte, constituye

destacando que *"la infracción del deber de congruencia supone no sólo la afectación del principio dispositivo [...], sino que a consecuencia de ello se puede afectar otros derechos constitucionalmente protegidos, verbigracia el derecho de defensa y, en determinadas ocasiones, el derecho a ser juzgado por un juez imparcial"*<sup>8</sup>.

En consecuencia, la pretensiones de la demanda (objeto y causa) que **no pueden ser modificadas** sin afectar garantías básicas del debido proceso (congruencia, defensa y juzgador imparcial), deben ser declaradas improcedentes por las razones sustanciales expresadas en nuestra contestación a la demanda.

**POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único tener en cuenta lo expresado y proveer conforme a ley.

**OTROSÍ DECIMOS:** Que, adjuntamos al presente escrito los siguientes documentos:

- Anexo 1-A:** Original de la tarjeta de Luis Dyer.
- Anexo 1-B:** Original del Certificado de la RENIEC de Yazmin Ellie Dyer Osorio.
- Anexo 1-C:** Original de la Copia Literal que contiene: la solicitud de inscripción, copia de la escritura pública del Contrato de Opción y la inscripción de Opción de Compra que otorgó Walter Dennys Chávez Ludeña **a favor de Yazmin**

---

*una lesión del principio de congruencia y también del derecho de defensa, en la medida en que se resolvió sobre los derechos e intereses del recurrente, sin permitírsele la oportunidad de ser oído"* (Ibid., fundamento 15).

<sup>8</sup> STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente N° 3151-2006-AA/TC, fundamento 5.

**Ellie Dyer Osorio** de 0.201572% de los derechos y acciones del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble.

**Anexo 1-D:**

Original del testimonio de compraventa de 19 de marzo de 2013 que otorgó Walter Dennys Chávez Ludeña a favor de Yazmin Ellie Dyer Osorio de 0.201572% de los derechos y acciones del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas.

**Anexo 1-E:**

Original de la Copia Literal que contiene: la solicitud de inscripción, copia de la escritura pública del Contrato de Opción y la inscripción de Opción de Compra que otorgaron Wilbert Mariano Chávez Ludeña y Ruth Aracello Gamarra Ugaz de Chávez **a favor de Yazmin Ellie Dyer Osorio** de 0.201572% de los derechos y acciones del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e

inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble.

**Anexo 1-F:**

Original del testimonio de compraventa de 19 de marzo de 2013 que otorgó Wilbert Mariano Chávez Ludeña y Ruth Aracello Gamarra Ugaz de Chávez a favor de Yazmin Ellie Dyer Osorio de 0.201572% de los derechos y acciones del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas.

**Anexo 1-G:**

Original de la Copia Literal del poder irrevocable a favor de Rosendo Ávila Vargas para que en nombre y representación de Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe, solo en lo que respecta a sus acciones y derechos de la Partida N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble, pueda realizar los trámites de independización quedando dicho poder irrevocable inscrito en la Partida N° 12940422 del Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos de Lima.

**Anexo 1-H:**

Original del testimonio de la escritura pública de 21 de mayo de 2013 de revocatoria del poder irrevocable a favor de Rosendo Ávila Vargas para que en nombre y representación de Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe, solo en lo que respecta a sus

acciones y derechos de la Partida N° 11937659 del Registro de Propiedad Inmueble, pueda realizar los trámites de independización quedando dicha revocatoria de poder irrevocable inscrita en la Partida N° 12940422 del Registro de Mandatos y Poderes de los Registros Públicos de Lima.

**Anexo 1-I:** Copia de los correos electrónicos de Giovanna Mónica del Río Merino de 05 y de 06 de noviembre de 2012 con nuestra hija Susan Elizabeth Quispe Cusi.

**Anexo 1-J:** Copia de contrato de asignación de parcela de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 16 de octubre de 2000 sobre la parcela N° 13, ubicado en la Manzana "E", con un área de 10,000 metros cuadrados.

**Anexo 1-K:** Copia de los recibos emitidos por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 2000 a 2006.

**Anexo 1-L:** Copia del Contrato de Transferencia de Lote de 4434 metros cuadrados de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe.

**Anexo 1-LL:** Copia de la Adjudicación de 06 de diciembre de 2006, que otorgó la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de 0.592502% a favor de Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe, de las acciones y derechos del

inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha adjudicación se inscribió el 14 de setiembre de 2007.


**Anexo 1-M:**

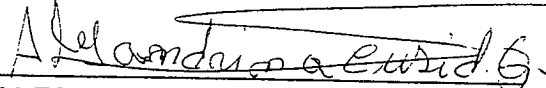
Copia de la Copia Certificada de la Inscripción de la Anotación de Demanda de Nulidad de Acto Jurídico el 11 de diciembre de 2009 en la partida del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima.

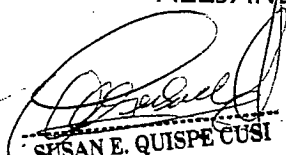
**Anexo 1-N:**

Declaración Jurada de Mili Raquel Quispe Cusi de 21 de febrero de 2014 que afirma que fue ella quien negoció las condiciones económicas del Contrato de Opción con ACETESA.

Lima, 21 de febrero de 2014

  
EMILIANO QUISPE DURAN

  
ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE

  
SUSAN E. QUISPE CUSI  
ABOGADA  
Reg. CAL 41947

2014 MARZO 5 PM 3 03

RECIBIDO  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

Expediente N° 386-65-2013

Secretaria: Dra. Silvia Rodríguez

Escrito N° 12

**Sumilla: Téngase presente**

**SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO:**

**Carla De Los Santos López**, abogada con Registro CAL N° 55743, por m. patrocinada **ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante, **ACETESA**), contra la sociedad conyugal conformada por **EMILIANO QUISPE DURAN Y ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE** (en adelante, **la sociedad conyugal QUISPE - CUSI**), a usted atentamente decimos:

Con fecha 25 de febrero de 2014, hemos sido notificados con la Resolución N° 6 mediante la cual se tienen presentes los alegatos y la documentación presentada por ambas partes.

Siendo ello así, cumplimos con expresar lo conveniente a nuestro derecho sobre las afirmaciones de la parte Demandada y los documentos presentados:

**I. LA MATERIA CONTROVERTIDA**

1. En primer lugar, es necesario que el señor Árbitro Único tenga en consideración la materia controvertida del presente caso, a efecto de analizar los argumentos y documentos anexados por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** a lo largo del presente arbitraje.
2. Se verifica que mediante escrito presentado el 19 de diciembre de 2013, **ACETESA** formuló sus pretensiones las cuáles fueron contestadas por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** sin formular reconvencción.



3. Siendo ello así, sobre la base de nuestra demanda y a la contestación de la demanda, se fijaron los puntos controvertidos para el presente caso, quedando establecidos de la siguiente manera:

- Primer Punto Controvertido:** Determinar si corresponde o no declarar válida la resolución del Contrato de Opción celebrado con fecha 14/11/2012 (en adelante el CONTRATO) efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial N° 003981-12 de fecha 10/05/2013, por supuesto incumplimiento imputable a la Sociedad Conyugal; y en consecuencia determinar si corresponde o no dejar sin efecto la resolución del CONTRATO efectuada por la Sociedad Conyugal mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 9/04/2013.
- Segundo Punto Controvertido:** En caso no sea amparado el primer punto controvertido, determinar si corresponde o no declarar que la resolución del CONTRATO se dio por incumplimiento imputable a la Sociedad Conyugal.
- Tercer Punto Controvertido:** Determinar si corresponde o no declarar que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del CONTRATO es un pacto de arras penales conforme al artículo 1478° del Código Civil, independientemente de la denominación dada.
- Cuarto Punto Controvertido:** Determinar si corresponde o no ordenar a la Sociedad Conyugal el pago de la suma de US\$ 240,000.00 más los intereses respectivos en favor de ACETESA, por concepto de devolución de arras penales dobladas.
- Quinto Punto Controvertido:** En caso de que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del CONTRATO no sea considerado como un pacto de arras penales; determinar si corresponde o no ordenar el pago en favor de ACETESA de la suma de US\$ 240,000.00 más los respectivos intereses, conforme se estipuló en el CONTRATO, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.
- Sexto Punto Controvertido:** Determinar a cual de las partes le corresponde asumir los gastos que el presente arbitraje irrogue.

4. Cómo bien podrá notar el señor árbitro, a lo largo de nuestro escrito de demanda y con el escrito de contestación, la discusión del presente arbitraje se ha centrado en analizar si, conforme a lo pactado por las partes en el Contrato de Opción, las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del Contrato eran esenciales y se encontraban a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** y si ésta última incumplió injustificadamente dichas obligaciones. Una esencial congruencia hace imprescindible lo antes indicado.

5. La defensa de la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** se ha centrado en afirmar que las obligaciones establecidas en la cláusula Tercera del Contrato de Opción no son esenciales argumentando que éstas podían ser cumplidas al momento de celebrar el contrato definitivo, haciendo una lectura equivocada del Contrato.
6. Con ello la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** pretende desligarse, sin justificación válida, de sus obligaciones contractuales, las cuales fueron plasmadas en el Contrato de Opción, con la única finalidad de apropiarse de las arras entregadas en su oportunidad.
7. En este punto, es preciso indicar que en ningún extremo del escrito de contestación de demanda la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** ha cuestionado la suscripción del Contrato de Opción. Tan es así que incluso no ha formulado reconvencción sobre el particular.
8. Definido ello, el laudo deberá remitirse al análisis de las pretensiones formuladas en el presente arbitraje lo cual gira en torno al incumplimiento injustificado por parte de la sociedad conyugal de las estipulaciones contractuales, debiendo tenerse en consideración que cualquier pronunciamiento que se encuentre fuera de las pretensiones formuladas invalidaría el laudo.

## **II. RESPECTO A LOS ARGUMENTOS y DOCUMENTOS DE LA DEMANDA EN SU ESCRITO DE ALEGATOS**

- **Respecto de los correos electrónicos remitidos entre la abogada Giovanna Mónica del Río Merino y la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi (ANEXO 1-I)**

9. La Demandada, en la página 2 de su escrito de alegatos, expresamente ha indicado que: "*De acuerdo a los correos electrónicos del 5 y 6 de noviembre*

de 2012 se infiere claramente que el contrato celebrado no era un contrato de compraventa con arras confirmatorias si no un contrato de compraventa con arras de retracción."

- 10. Señor árbitro, en el presente caso nadie ha cuestionado que el Contrato suscrito entre las partes es un Contrato de Opción por lo que no comprendemos la argumentación de la Demandada en dicho extremo.
- 11. De otro lado, la Demandada también ha indicado en la página 2 de su escrito de alegatos que *"Además, en dichos correos se afirma que las partes del Contrato de Opción de Compra acordaron que la independización lo haría ACETESA y luego se inscribiría en una nueva partida sin la inscripción de la anotación de la demanda, de ahí que la abogada manifestó a nuestra hija que las condiciones de independización eran "simuladas" (...)"*.
- 12. Sobre el particular, el señor árbitro deberá advertir que dichos correos electrónicos no prueban de manera alguna manifestación de voluntad por parte de **ACETESA**.
- 13. Los correos electrónicos adjuntados han sido remitidos entre la señorita Giovanna Mónica del Río Merino, trabajadora de la Notaría Gutierrez Pradel, y la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, hija de la sociedad conyugal.
- 14. Siendo ello así, **¿cómo pretende vincularse a ACETESA con comunicaciones en las que no participó?** Dicha argumentación no guarda la más mínima lógica.
- 15. Lo que sí hemos podido verificar de los correos electrónicos adjuntados es que la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, hija de los ahora Demandados, tenía una relación muy cercana con la señorita abogada de la Notaría (Giovanna Mónica del Río Merino), tan así que ésta última en el correo electrónico de fecha 5 de noviembre de 2012 le escribe lo siguiente:

"Igualmente es un gusto saber de ti, te extrañamos por la notaría, será motivo para que te volvamos a ver." (Subrayado es nuestro)

16. Lamentablemente no conocemos el contenido de los correos que originaron dichas respuestas debido a que se ha omitido intencionalmente dicho contenido; sin embargo esperamos que el árbitro único solicite su exhibición para esclarecer los hechos, conforme lo hemos requerido en nuestro escrito presentado el 27 de febrero de 2014.
17. No obstante ello, hacemos notar al señor árbitro que la relación de la familia Quispe Cusi con la Notaría Gutiérrez Pradel data desde el 2011 - antes de la suscripción del Contrato de Opción que fue en el 2012- lo cual se comprueba con el Asiento C00004 de la Partida Registral N° 11205932, donde se verifica que dicha familia ha utilizado los servicios de la Notaría Gutiérrez Pradel para la adquisición de un terreno (cabe indicar que dicho documento fue adjuntado como ANEXO B de nuestro escrito presentado el 21 de febrero de 2014):

**COMPRAVENTA.-**

La sociedad conyugal conformada por **EMILIANO QUISPE DURAN**, identificado con D.N.I N° 08352899 y su conyuge **ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE**, identificada con D.N.I N° 08411688, ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida en virtud a la compra venta celebrada con su anterior propietaria **Julio Lucero Borja**, por el precio de **US\$.80,000.00 dólares americanos**, quedando como saldo el monto de **US\$.30,000.00 dólares americanos**. Así consta en Escritura Pública del 28/10/2011 otorgada ante Notaría Dra. María Susana Gutierrez Pradel en la ciudad de Lima. El título fue presentado el 02/11/2011 a las 02:05:46 PM horas, bajo el N° 2011-00920755 del Tomo-Diario 0492. Derechos cobrados S/. 829.78 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 00000395-33 00040538-33.-LIMA, 10 de Enero de 2012.

18. Asimismo, solicitamos al señor árbitro no se deje sorprender con los argumentos sin fundamentos esgrimidos por la sociedad conyugal, pues del correo remitido el 6 de noviembre de 2012 se infiere que la respuesta de la abogada de la Notaría Gutiérrez Pradel sería una opinión legal de dicha

profesional aparentemente destinada a que el inmueble pueda ser independizado sin el traslado de la carga (anotación de demanda de nulidad de acto jurídico); que en nada vinculada a **ACETESA**.

19. Considerando lo anteriormente expuesto, solicitamos al señor árbitro que tenga en consideración que los correos adjuntados por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** son documentos que no vinculan en ningún extremo a **ACETESA**.

• **Respecto declaración jurada efectuada por la señorita Mili Raquel Quispe Cusi (ANEXO 1-N)**


20. La Demandada indica en la página 2 de su escrito de alegatos que: *"Es importante indicar que nuestra hija Mili Raquel Quispe Cusi fue quien negoció las condiciones económicas del Contrato de Opción de Compra (Anexo 1-N)".* Adjuntando para tal efecto la declaración jurada de su hija.

21. Sobre dicha "declaración jurada", debemos cuestionar su eficacia probatoria dado que se trata de un documento elaborado con posterioridad al inicio del presente arbitraje y, es suscrito, además, por la hija de los demandados. Quien, además, tuvo a su cargo las negociaciones con **ACETESA**. En suma, se trata de un documento que carece de los requisitos más esenciales para su valoración como parte de los hechos materia de decisión arbitral: i) es un documento que contiene una manifestación o declaración de parte interesada; ii) es un documento elaborado exprofesamente para sustentar una "defensa" tardía y inconducente; iii) es un documento que en estricto no tiene la condición de medio probatorio porque la fuente probatoria proviene de la propia parte demandada.

22. De otro lado, no entendemos la finalidad de dicho medio probatorio pues en ningún extremo del presente arbitraje se ha cuestionado las negociaciones económicas del Contrato de Opción, lo que aquí se discute es la etapa de

ejecución contractual y no la pre contractual, conforme se puede verificar de los puntos controvertidos a los que hemos hecho alusión anteriormente.

23. No obstante lo anterior, cumplimos con indicar que la declaración no hace más que ratificar que la familia Quispe - Cusi es una familia de empresarios pues cuentan con asesoría administrativa y legal.
24. Ahora bien, la señorita Mili Raquel Quispe - Cusi indica tener "*ocupación estudiante universitaria*"; sin embargo, fue ella misma quien se presentó en las oficinas de **ACETESA** ostentando el cargo de "Gerente Administrativo", conforme se podrá verificar del ANEXO D de nuestro escrito presentado o el 21 de febrero de 2014, donde se adjuntó su tarjeta de presentación.
25. Con la declaración antes referida **sólo nos queda entender que, en su oportunidad, la señorita Mili Raquel Quispe Cusi nos engañó afirmando una ocupación que no le correspondía.**
26. Asimismo, hacemos notar al señor árbitro que la señorita Mili Raquel Quispe Cusi manifiesta que "*FUI YO QUIEN NEGOCIÓ LAS CONDICIONES ECONÓMICAS DEL CONTRATO DE OPCIÓN CON EL SEÑOR OSRLING LUIS DYER AMPUDIA, representante legal de ACEROS Y TECHOS S.A.*"
27. Sin embargo, dicha afirmación no se condice con la realidad, pues conforme lo hemos acreditado con el ANEXO C de nuestro escrito presentado el 21 de febrero de 2014, la señorita Mili Raquel Quispe Cusi se reunió con el señor Luis Dyer Fernández quien es el Gerente General de **ACETESA** no con el señor Osterling Luis Dyer Ampudia.
28. Incluso el señor árbitro podrá verificar que es la misma sociedad conyugal quien adjunta, como ANEXO 1-A, la tarjeta de presentación del señor Luis Dyer Fernández quien tiene el cargo de Gerente General de **ACETESA** conforme se verifica de dicha tarjeta y del Asiento C00025 de la Partida Registral N° 00147427.

 <b>SUNARP</b> <small>SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS</small>	ZONA REGISTRAL N° IX. SEDE LIMA OFICINA REGISTRAL LIMA N° Partida: 00147427
	<b>INSCRIPCIÓN DE SOCIEDADES ANÓNIMAS ACEROS Y TECHOS S.A.</b>
<b>REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS</b> <b>RUBRO : NOMBRAMIENTO DE MANDATARIOS</b> <b>C00025</b>	
<b>RENUNCIA Y NOMBRAMIENTO DE GERENTE</b> Por Sesión de Directorio del 20-05-2011 y Sesión de Directorio del 10-06-2011, se acordó: Poner fin al nombramiento en el cargo de Gerente General al Sr. Ricardo Martín Huertas Del Pino Caveró revocándole todos los poderes otorgados a la fecha. Nombrar en el cargo de <b>GERENTE GENERAL</b> al Sr. <b>LUIS WILLIAMS DYER FERNANDEZ</b> con D.N.I N° 10308523, a partir del 21-05-2011.-  <i>Libro de actas de Directorio No 2 organizado ante Notario de Lima Julio del Pozo Valdez con fecha 30-04-2010 registrado bajo el número 003356-10. Así consta en copias del acta certificadas por el Notario Jorge Velarde Susa por licencia de Antonio del Pozo Valdez el 27-05-2011 y Antonio del Pozo Valdez el 14-06-2011.-</i>  El título fue presentado el 30-05-2011 a las 12:07:19 PM (horas), bajo el N° 2011-00451077 del Tomo Diaria 0451, derechos cobrados S/ 40.00 nuevos soles con Recibo(s) Número(s) 0001981733.-LIMA, 10 de Junio de 2011.	

29. En vista de las consideraciones anteriores, solicitamos al señor árbitro que tenga en consideración que la declaración jurada adjuntada como medio probatorio hace alusión a una etapa precontractual la cual no es materia controvertida en el presente arbitraje. Asimismo, deberá tenerse en consideración que, aunado a que no aporta nada a la resolución del conflicto suscitado entre las partes, dicha declaración no se condice con la realidad.

**Respecto a los contratos de opción y compraventa celebrados con un tercero (ANEXO 1-C, 1-E, 1-D Y 1-F)**

30. La **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** ha adjuntado dos Contratos de Opción y dos Contratos de Compra venta suscritos por la señorita Yazmin Ellie Dyer Osorio con los señores Walter Dennys Chávez Ludeña y Wilder Mariano Chávez Ludeña – quien son propietarios de un porcentaje de las acciones y derecho del inmueble constituido por la unidad catastral 10036, al igual que los señores Quispe Cusi-, con la finalidad de demostrar que i)

**ACETESA** conocía de la carga del bien referida a la anotación de la demanda y ii) que las obligaciones de establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Opción suscrito entre **ACETESA** y la **sociedad conyugal QUISPE -CUSI** son secundarias.

31. En primer lugar, **¿no terminamos de comprender cómo es que contratos suscritos entre terceros puede afectar la relación jurídica entre ACETESA y la sociedad conyugal QUISPE - CUSI?**

32. Aunado a ello, cabe indicar que en ningún momento **ACETESA** ha desconocido la existencia de la carga del bien referida a la anotación de la demanda. Por el contrario, su conocimiento fue tal que por dicha razón se pactó, en la Cláusula Tercera del Contrato, que la sociedad conyugal debía cumplir con el levantamiento de ésta.

33. En vista de lo expuesto anteriormente, solicitamos al señor árbitro que tenga en consideración que la los contratos adjuntados como medio probatorio no aportan nada a la resolución del conflicto suscitado entre las partes, pues también son documentos que no vinculan en ningún extremo a **ACETESA**.

**Respecto al argumento de la Demandada en cuanto a que las pretensiones no pueden ser modificadas**

Finalmente, sobre el particular, sólo cabe indicar que las pretensiones fueron debidamente formuladas con nuestro escrito de demanda y ellas se han mantenido a lo largo del presente arbitraje debidamente recogidas con los puntos controvertidos por lo que tampoco comprendemos la modificación a la que hace alusión la Demandada.

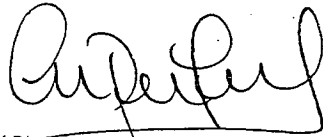
**POR TANTO:**



Sírvase Señor Árbitro Único tener presente lo expuesto al momento de resolver la presente controversia.

**OTROSÍ DECIMOS:** Adjuntamos copias suficientes del presente escrito.

Lima, 5 de marzo de 2014.



CARLA DE LOS SANTOS LÓPEZ  
ABOGADA  
C.A.L. 55743

2014 MZO 7 AM 9 01

Expediente N° 386-65-13  
**Alegatos complementarios**

**AL SEÑOR ARBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, y EMILIANO QUISPE DURÁN**  
(en adelante, Sociedad Conyugal Quispe - Cusi), contra ACEROS Y  
TECHOS S.A. (en adelante, ACETESA), a usted nos presentamos y  
decimos:

Que por convenir a nuestro derecho formulamos nuestros  
argumentos contra lo expuesto por ACETESA en su escrito de  
alegatos presentado el 21 de febrero de 2014 (en adelante, Alegatos  
de ACETESA):

**I. EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES REGULADAS  
EN LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE OPCIÓN  
DE COMPRA NO ERA PRESUPUESTO PARA QUE ACETESA  
EJERZA EL DERECHO DE OPCIÓN**

1. ACETESA reconoce en sus escritos de petición arbitral, de  
demanda y de absolución a contestación de demanda que  
las partes celebraron un Contrato de Opción de Compra  
formalizado por escritura pública de 14 de noviembre de  
2012 y como tal ella estaba autorizada a ejercer o no el  
derecho potestativo de opción de celebrar el contrato  
definitivo de compraventa, conforme a la cláusula  
segunda.

2. De acuerdo a lo anterior, el Contrato de Opción de Compra no genera obligaciones sino el derecho potestativo de ACETESA de celebrar o no el contrato definitivo de compraventa y la situación de sujeción por parte nuestra, conforme lo indica el Artículo 1419 del Código Civil. Ello ha sido reconocido en los Alegatos de ACETESA (Numeral 49 de la página 14). Las obligaciones surgen del contrato definitivo de compraventa y como ACETESA nunca ejerció la opción, era imposible poder ejecutar las prestaciones estipuladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra.
  
3. En los Alegatos de ACETESA (Numeral 29 de la página 9) sostiene un argumento nuevo: (i) ACETESA no podía ejercitar su derecho de opción si es que previamente nosotros no cumplíamos con levantar todas las cargas, gravámenes y afectaciones que recayeran sobre el inmueble (acciones y derechos transferidos); y pagar los impuestos que afectaran el inmueble (acciones y derechos transferidos).

Esta afirmación es falsa. La cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra se estipuló expresamente lo siguiente:

“Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo inicial pactado para la presente opción LOS FUTUROS VENEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos:

3.1. Las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.

3.2. Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos de EL INMUEBLE se encuentren debidamente cancelados.

Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENEDORES señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta ejerza la opción de compra y éste dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitivo”.

En el último párrafo de la cláusula se puede interpretar claramente que ACETESA podía ejercer la opción incluso en la hipótesis del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte vendedora. Ello significa que el cumplimiento de las obligaciones no era un presupuesto para ejercer la opción como ACETESA sostiene falsamente.

**II. ACETESA ELABORÓ UNILATERALMENTE EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA. ES IRRELEVANTE SI LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE – CUSI SE DEDICA A ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y/O COMERCIALES; SI PARTICIPA EN LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES; Y SI FUE ASESORADA POR SUS HIJAS**

2.1. El Contrato de Opción de Compra fue redactado por la abogada Giovanna Mónica del Río Merino por encargo de ACETESA. De acuerdo a los correos electrónicos de 05 y 06 de noviembre de 2012 (Anexo 1-I de nuestro escrito de alegatos), se infiere claramente que el contrato celebrado no era un contrato de compraventa con arras confirmatorias sino un contrato de opción de compra con arras de retractación. Además, en dichos correos se afirma que las partes del Contrato de Opción de Compra acordaron que la independización lo haría ACETESA y luego se inscribiría en una nueva partida sin la inscripción de la anotación de la demanda. De ahí que la abogada manifestó a nuestra hija, Susan Elizabeth Quispe Cusi, que las condiciones de independización eran "simuladas". Ello cobra relevancia con nuestro otorgamiento de poder irrevocable a un empleado de ACETESA, Rosendo Ávila Vargas, para que realice los trámites de independización (Anexo 1-G de nuestro escrito de alegatos). El otorgamiento se realizó el mismo día en que se suscribió el Contrato de Opción de Compra. Luego nosotros tuvimos que revocar dicho poder mediante escritura pública de 21 de mayo de 2013 (Anexo 1-H de nuestro escrito de alegatos).

Es importante señalar que el mismo señor Rosendo Ávila Vargas solicitó un cambio de domicilio ante el Ingemmet para recibir documentaciones sobre un petitorio minero (Anexo 1-F del presente escrito), y consignó como dirección "Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña,

Chorrillos", donde funciona ACETESA y que tiene como representante al señor Osterlin Luis Dyer Ampudia; en aquel entonces esposo de la congresista y actual Ministra de la Mujer Carmen Omonte (Anexo 1-G del presente escrito). Aquí es claro resaltar que el mismo señor Rosendo Ávila Vargas gestionó la independización del inmueble por órdenes e instrucciones del señor Osterlin Luis Dyer Ampudia quien era representante de ACETESA.

- 2.2. Por otro lado, la imputación de nuestra condición de empresarios y/o comerciales; de propietarios de inmuebles; y de haber sido asesorado por nuestras hijas es irrelevante ante el hecho objetivo que nosotros no elaboramos las cláusulas contractuales del Contrato de Opción de Compra.
  
- 2.3. ACETESA afirma que somos Comerciantes Ganaderos y que han verificado esto ante la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT (Numeral 4 y 5 de los Alegatos de ACETESA). Al respecto debemos indicar que dicha afirmación es falsa y ello se desprende de la misma Consulta RUC que indica el Estado del Contribuyente: SUSPENSIÓN TEMPORAL (Anexo 1-I del presente escrito). ACETESA INTENCIONALMENTE no lo indicó. Dicha actividad comercial se realizaba en el predio objeto de litis. Actualmente existen deudas que estamos fraccionando para cumplir con ellas (Anexo 1-J del presente escrito).

- 2.4. Con respecto al Hostal Cusi, debemos indicar que de la misma verificación de la Superintendencia de Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT se desprende que la Fecha de Inicio de Actividades es el 01/05/2013 (Anexo 1-K del presente escrito). Este hecho fue INTENCIONALMENTE mencionado por ACETESA. A la fecha no tenemos actividad ganadera por ello realizamos gestiones con la finalidad de generar otros ingresos que a la fecha no se concretaron y a la fecha no hemos regularizado este hecho ante la SUNAT.
- 2.5. Con respecto a De Bandera Exportaciones S.A.C., la señorita Mili Raquel Quispe Cusi es Gerente y el señor José Alberto Bocanegra Seminario es Gerente General. Tal empresa NO TIENE RELACIÓN con la Sociedad Conyugal Quispe - Cusi. Además, la señorita Mili Raquel Quispe Cusi es hija de los miembros de la Sociedad Conyugal Quispe - Cusi y al ser estudiante de la Carrera de Administración de Negocios Globales de la Universidad Ricardo Palma, (Anexo 1-L del presente escrito) en el curso de Taller de Innovación Empresarial se le pedía que forme una empresa y es así que en el año 2008 lo hizo. Dicha empresa no realizó actividades comerciales tal como consta una Notificación de Baja de Oficio Provisional de SUNAT (Anexo 1-LL del presente escrito). Además se desprende de la misma Consulta RUC que indica el Estado del Contribuyente: SUSPENSIÓN TEMPORAL (Anexo 1-M del presente escrito). También este hecho fue INTENCIONALMENTE omitido por ACETESA. Lo señalado lo resumimos en los siguientes cuadros:

<b>NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE CUSI</b>						
<b>N° de RUC</b>	<b>TITULAR</b>	<b>Nombre Comercial</b>	<b>Actividades Económicas</b>	<b>Dirección</b>	<b>Inicio de Actividades</b>	<b>Estado del Contribuyente</b>
100835 28996	QUISPE DURAN, Emiliano	-	<b>Venta Minorista en Puestos de venta</b>	Av. San Luis s/n Int. 141. San Borja, Lima.	11/08/1995	<b>ACTIVO</b>
104297 49234	QUISPE CUSI, Mili Raquel	Ganadería Cusi	Venta Mayorista de productos	Jr. Toribio Seminario N° 661, Urb. San Juan de Miraflores, Lima.	25/06/2005	<b>SUSPENSIÓN TEMPORAL</b>
100841 16888	CUSI DE QUISPE, Alejandrina	Hostal Cusi	Actividades de Hospitales	Jr. Toribio Seminario N° 661, Urb. San Juan de Miraflores, Lima.	<b>01/05/2013</b>	<b>ACTIVO</b>

**NO TIENE RELACIÓN EL NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE CUSI**

205192 74354	De Bandera Exportaciones S.A.C.		Telecomunicaciones Actividades de Investigación y Seguridad	Jr. Toribio Seminario N° 661, Urb. San Juan de Miraflores, Lima.	01/07/2013	<b>SUSPENSIÓN TEMPORAL</b>
-----------------	---------------------------------	--	--	--	------------	----------------------------

Con lo expuesto en este extremo, el señor árbitro podrá advertir que ACETESA intencionalmente pretende hacer creer que somos prósperos empresarios cuando somos como el común de las personas con deseos de superación.

En todo caso, ACETESA es una próspera empresa con gran poder económico como lo demuestra en la celebración de contratos con el Estado y por ello logró adjudicaciones estatales por S/.31'720,500 en total, entre abril de 2012 y setiembre de 2013. (Anexo 1-H del presente escrito).



2.6. Con respecto a las propiedades debemos señalar que durante los inicios de la sociedad conyugal la Municipalidad de Lima Metropolitana otorgó la propiedad de un lote terreno con fecha 14/06/1986 (Anexo 1-Ñ del presente escrito), expidiéndose la Constancia de la Inscripción del Propiedad con fecha 05/05/1998, inscrito en el Asiento N°001 del Código P03104428 (Anexo 1-O del presente escrito) que luego fue vendido con fecha 30/07/2011 por la suma de US \$ 30,000.00 (Treinta mil 00/100 Dólares Americanos) (Anexo 1-P del presente escrito). Dicho monto sirvió para comprar la propiedad ubicada en Los Huertos de Lurín Mz. O, Sub It. 2-B, Lurín, Lima con fecha 28/10/2011. ACETESA intencionalmente no indica que la compra de dicha propiedad fue realizada en dos partes, es decir no fue al contado, ello fluye de la Copia Literal presentada por ACETESA en su escrito de fecha 21 de febrero de 2014, en su anexo B, y detallado en su cuadro del numeral 8 de la página 4.

2.7. Con respecto a la propiedad ubicada en Urb. Tradiciones Ricardo Palma Mz. G, It. 4, San Juan de Miraflores, Lima; ella se adquirió mediante la transferencia de dominio por adjudicación y entrega de posesión de lote de terreno en Julio de 1991 al valor de I/. 72, 628 (Anexo 1-Q del presente escrito) que luego al regularizarse los trámites ante la Superintendencia de Registros Públicos se convirtió en dólares. Por lo que desde 1991 a la actualidad son 23 (veintitrés) años que poseemos el predio y no tenemos intención de vender como supone ACETESA.

- 2.8. Con respecto a la propiedad ubicada en Panamericana Sur Km. 37.20. Lurin, Lima. Dicho predio es materia de la presente litis y que como hemos señalado e informado en nuestro anterior escrito de Alegatos de fecha 21/02/2014, numeral 4 de la página 2 y 3, del cual reiteramos que adquirimos mediante la asignación de parcela de fecha 16/10/2000. Por lo que se desprende que hasta la etapa de inscripción de dicho predio con fecha 06/12/2006 pasaron más de 06 (seis) años, por lo que no se puede airadamente alegar que nos dedicamos a la compra - venta de propiedades, cuando a la fecha tenemos poseyendo esta propiedad aproximadamente 13 años y que recién en el año 2012 decidimos vender.
- 2.9. Con respecto a la propiedad ubicada en Urbanización San Juan de Miraflores Parcela D, Mz. Q, lote 30, San Juan de Miraflores, Lima; debemos señalar que con mucho esfuerzo se adquirió esta propiedad donde en la actualidad vivimos toda mi familia y que pudimos mudarnos del Asentamiento Humano donde vivíamos (Anexo 1-N del presente escrito) y que finalmente se denominó Pueblo Joven (Anexo 1-O del presente escrito). Esto es desde 1986 a 2010, es decir después de 24 años. Por lo que es una vivienda familiar y no una inmueble que se adquirió para la posterior venta porque según ACETESA a eso nos dedicamos, nada más falso señor árbitro.

Finalmente, respecto a las propiedades inmuebles debemos señalar que NO HAY RELACIÓN de las

propiedades de la Sociedad Conyugal Quispe Cusi con las propiedades ubicadas en el departamento del Cuzco y que intencionalmente pretende hacer creer ACETESA, el mismo que se desvirtúa en la misma Copia Literal que adjuntan de estos predios pues se refiere claramente de Emiliano Quispe Duran identificado con D.N.I. N° 25210206 (Anexo 1-R del presente escrito) persona distinta a Emiliano Quispe Duran con D.N.I. N° 08352899 parte demandada en el presente proceso. Señor árbitro esto no puede tratarse de una simple equivocación pues en su cuadro del numeral 8 del referido escrito consignan el nombre de dicha persona más no de la copropietaria Juana Mayhuire Chalco, con intención de confundir.

Para mejor ilustración señor Árbitro le adjuntamos los siguientes cuadros:

**INMUEBLES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE CUSI**

Nº Partida	Inmueble	Precio	Fecha de adquisición	Fecha de Inscripción	Titulares
P03226170	Urb. Tradiciones Ricardo Palma Mz. G, Lt. 4. San Juan de Miraflores, Lima.	US \$ 4,372.50 <b>(Conversión en Dólares)</b>	Julio de 1991	09/02/2001	QUISPE DURAN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
13008448	Panamericana Sur Km. 37.20. Lurín, Lima.	S/. 20,287.74 <b>NUEVOS SOLES</b>	16 Oct. de 2001 21 Set. de 2004	06/12/2006	QUISPE DURAN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
P03173070	Urb. San Juan de Miraflores Parcela D, Mz. Q, Lt.30. San Juan de Miraflores, Lima.	S/. 100,000.00 <b>NUEVOS SOLES</b>	12 abril de 2010	21/04/2010	QUISPE DURAN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina
11205932	Huertos de Lurín, Mz. O, Sub Lt. 2-B. Lurin, Lima.	US \$ 80,000.00 <b>DÓLARES AMERICANOS</b>	28 Oct. de 2011	24/02/2012	QUISPE DURAN, Emiliano y CUSI DE QUISPE, Alejandrina

**NO TIENE RELACIÓN CON LOS INMUEBLES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE CUSI**

P31005795	Centro Poblado Quiquijana Mz. M Lt.1. Quiquijana, Cuzco.	S/. 1,591.17	21 Junio de 2005		QUISPE DURAN, Emiliano y MAYHUIRE CHALLCO, Juana
02014633	Calles Melgar y Pasión. Quiquijana, Cuzco.	S/. 3,000	08 Agosto de 2005		QUISPE DURAN, Emiliano y MAYHUIRE CHALLCO, Juana

### **III. LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE – CUSI ADQUIRIÓ EL BIEN INMUEBLE DE LA LITIS SIN LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA**

3.1. El Contrato de Opción de Compra se refiere al 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble. Dicho porcentaje lo adquirimos sin cargas ni gravámenes como se puede verificar de los siguientes documentos: (i) Contrato de asignación de parcela de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 16 de octubre de 2000 sobre la parcela N° 13, ubicado en la Manzana "E", con un área de 10,000 metros cuadrados (Anexo 1-J de nuestro escrito de alegatos); (ii) Recibos emitidos por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de Alejandrina Cusi Mamani, de 2000 a 2006 (Anexo 1-K de nuestro escrito de alegatos); (iii) Contrato de Transferencia de Lote de 4434 metros cuadrados de Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha a favor de nosotros (Anexo 1-L de nuestro escrito de alegatos); y (iv) Adjudicación de 06 de diciembre de 2006, que otorgó la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de 0.592502% a nuestro favor, de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y

departamento de Lima de 248.05 hectáreas; e inscrito en la Partida N° 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble. Dicha adjudicación se inscribió el 14 de setiembre de 2007 (Anexo 1-LL de nuestro escrito de alegatos).

- 3.2. La anotación de demanda de nulidad de Acto Jurídico se produjo posteriormente a nuestra adquisición -el 11 de diciembre de 2009- en la partida del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima (Anexo 1-M de nuestro escrito de alegatos). La demanda fue interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A. contra Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha; Comunidad Campesina de Cucuya y la SUNARP.
- 3.3. ACETESA sabía de esta situación. Además se celebraron dos contratos de opciones de compras sobre la misma unidad catastral y dentro de las 248.05 hectáreas.

En efecto, ACETESA tiene domicilio en Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña, Chorrillos y como representante al señor Osterlin Luis Dyer Ampudia; según el Contrato de Opción de Compra y Anexo 1-A del presente escrito. La hija del representante de ACETESA, Yazmin Ellie Dyer Osorio (Anexo 1-B del presente escrito), celebró dos contratos de opciones de compra que luego se inscribieron en el Registro de Predios (Anexos 1-C y 1-E de nuestro escrito de alegatos). Ulteriormente después se

celebraron dos contratos definitivos de compra los cuales no se inscribieron en el Registro de Predios (Anexos 1-D y 1-F nuestro escrito de alegatos). En ambos contratos el domicilio de la hija del representante de ACETESA es el mismo de ACETESA. No solo hay coincidencia en ello. La abogada que firma la Minuta del Contrato de Opción de Compra, Giovanna Mónica del Río Merino, también suscribió los dos contratos. Las coincidencias no solo quedan en el domicilio de ACETESA y en la misma abogada que suscribió las minutas sino también en las cláusulas contractuales. Las cláusulas segunda [Objeto: Opción exclusiva de compra], tercera [Condiciones esenciales para el ejercicio de la opción] y segunda cláusula adicional [Arras de retractación] (Anexos 1-C y 1-E de nuestro escrito de alegatos) son similares a las cláusulas segunda [Objeto: Opción exclusiva de compra], tercera [Condiciones esenciales para el ejercicio de la opción] y segunda cláusula adicional [Arras de retractación] del Contrato de Opción de Compra.

- 3.4. ACETESA ha expresado inexactamente lo siguiente: "sólo colaboró con el trámite de la independización" (Numerales 23 al 25 de la página 8 de los Alegatos de ACETESA). Ello es falso, ACETESA hizo gestiones en mayo de 2013, a través del señor Henry Wilson Cabrejos Flores (Anexo 1-A del presente escrito), ante los Registros Públicos para levantar la anotación de la demanda inscrita en 3 inmuebles -incluyendo el inmueble materia de la presente litis- pero fue observada (Anexo 1-B del presente escrito) y luego tachada (Anexo 1-C del presente escrito).

3.5. ACETESA realiza labores en 4 lotes vecinos al inmueble materia de la litis (Anexo 1-D del presente escrito) lo que demuestra su interés en realizar sus actividades a pesar de que existe una anotación de demanda en los Registros Públicos.

ACETESA alquiló un inmueble [asiento D00003] mediante escritura pública de 05 de febrero de 2012 (Anexo 1-E del presente escrito) donde está inscrita la demanda [asiento D00001] (Anexo 1-E del presente escrito). Los arrendadores son el señor Osterlin Dyer Ampudia y su hija Yazmin Ellie Dyer Osorio (Anexo 1-E del presente escrito). El Contrato de Opción de Compra se celebró el 14 de noviembre de 2012 y por lo tanto ACETESA ya sabía que existía una anotación de demanda inscrita en registros públicos sobre el inmueble materia del presente proceso.

**IV. LA OBLIGACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL QUISPE – CUSI DE LEVANTAR LA ANOTACIÓN DE LA DEMANDA FUE IMPOSIBLE DE CUMPLIR AL MOMENTO DE CELEBRARSE EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA CON ACETESA**

4.1. Las obligaciones reguladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra son secundarias: (1) La obligación de que las acciones y derechos del inmueble se encuentren libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición.; y (2) Las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del



inmueble se encuentren debidamente cancelados. En realidad, la única obligación posible de cumplir era la independización que ACETESA la asumió según los comportamientos de las partes (Anexo 1-G de nuestro escrito de alegatos).

En los Alegatos de ACETESA (Numerales 48 al 50 de las páginas 14 y 15) cuestiona nuestra afirmación que "un contrato de opción no genera obligaciones". Efectivamente, un contrato de opción generan dos efectos jurídicos que no son obligaciones: (i) derecho potestativo de ejercer la opción por parte del optante; (ii) estado de sujeción del concedente. ACETESA era la parte optante y nosotros la parte concedente. Las obligaciones estipuladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra solo se podían cumplir una vez que ACETESA hubiera ejercido la opción de compra lo cual nunca sucedió:

- 4.2. En el presente caso, las obligaciones estipuladas en la cláusula tercera son secundarias en un contrato de compraventa definitivo. Las obligaciones esenciales de una compraventa son la obligación de transferir el derecho de propiedad y la obligación de pagar el precio en dinero según el artículo 1529 del Código Civil. En los Alegatos de ACETESA (Numerales 48 al 55 de las páginas 14 al 16) se demuestra el desconocimiento de las obligaciones principales o esenciales de un contrato de compraventa definitivo y de una confusión con un contrato de opción el cual es un contrato preliminar.

4.3. Como lo hemos mencionado la anotación de demanda proviene de un hecho de un tercero ajeno a nosotros. La demanda fue interpuesta por un tercero (Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A.) contra otros dos terceros (Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha; Comunidad Campesina de Cucuya y la SUNARP). Ni ACETESA ni nosotros pudimos ni podemos levantar la anotación de demanda porque somos ajenos al proceso de nulidad de acto jurídico. ACETESA lo intentó ante los Registros Públicos y tampoco pudo (Anexos 1-A, 1-B y 1-C del presente escrito). Dicha obligación de levantamiento de la carga de la anotación de demanda era imposible de cumplir al momento de la celebración del Contrato de Opción de Compra. El Árbitro estimará de oficio que dicha obligación era imposible de cumplir al momento de celebrarse el Contrato de Opción de Compra y frente a ello estamos ante una causal de nulidad parcial del Numeral 3.1. de la Cláusula Tercera, de conformidad con el Numeral 3 del Artículo 219 del Código Civil.

Nulidad

En efecto y de conformidad con el artículo 220 del Código Civil, el juez puede fundar sus fallos en la nulidad que le resulte manifiesta aunque no haya sido invocada. Esta norma no habilita al juez "declarar" en el fallo la nulidad exorbitando el *petitum* del actor (y como tal emitiendo una sentencia extra petita), sino que lo habilita a tener en cuenta el hecho de la nulidad, aún cuando no haya sido alegado por las partes, a los efectos solo de desestimar la demanda. Esta norma no es una excepción a la regla de congruencia "petitorio-fallo" pero es "excepción" sí, pero

de la regla de que las "excepciones" las plantea solo el demandado; pero funcionan como funcionan las verdaderas excepciones cuando son fundadas: provocando la desestimación de la demanda<sup>(1)</sup>.

4.4. Como es de pleno conocimiento, la anotación de la demanda es una medida cautelar dictada por un Juez en el contexto de un proceso judicial en particular,<sup>2</sup> en este sentido, **el único sujeto que tiene la facultad de solicitar el levantamiento de la referida medida cautelar** es quien la solicitó, **es decir, el demandante** del proceso judicial en el que se dictó la medida cautelar (Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A.), ya que ella está destinada a proteger sus intereses.

De esta manera, aún en el supuesto que se nos haya demandado o que pudiera haberse aceptado algún pedido de intervención, sea en calidad de tercero o de litisconsorte, **resulta legalmente imposible** que los demandados puedan obtener el levantamiento de una medida cautelar de anotación de demanda, ya que ello

(1) ARIANO DEHO, Eugenia, "Sobre el poder del juez de «declarar» de oficio la nulidad ex art. 220 CC" en *Problemas del proceso civil*, Jurista Editores, Lima, 2003, págs. 149-150.

(2) **"Artículo 673.- Anotación de demanda en los Registros Públicos.-** Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo. Para su ejecución, el Juez remitirá partes al registrador, los que incluirán copia íntegra de la demanda, de la resolución que la admite y de la cautelar. El registrador cumplirá la orden por su propio texto, siempre que la medida resulte compatible con el derecho ya inscrito. La certificación registral de la inscripción se agrega al expediente. La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida."

constituye una facultad exclusiva del demandante en el proceso judicial, salvo que el Juez a cargo del proceso resuelva las pretensiones de proceso principal mediante sentencia definitiva, caso en el cual, las medidas cautelares quedan canceladas de pleno derecho.

Por ello, resulta no solo legalmente imposible obligarse a levantar medidas cautelares, sino que además, asumir una obligación en los términos que pretende la demandante (obligarse a que el Juez resuelva a favor de los demandados), implica incumplir los deberes éticos que todo abogado a jurado cumplir, como el establecido en el artículo 26° del Código de Ética de los Colegios de Abogados.

*Artículo 26.- No debe el Abogado asegurar a su cliente que su asunto tendrá éxito, sino sólo opinar según su criterio sobre el derecho que le asiste. Debe siempre favorecer una justa transacción.*

**V. EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA REGULA LAS ARRAS DE RETRACTACIÓN (PRIMER PÁRRAFO DE LA SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL) APLICABLE AL CONTRATO DE OPCIÓN Y LAS ARRAS CONFIRMATORIAS (SEGUNDO PÁRRAFO DE LA SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL) APLICABLE AL CONTRATO DEFINITIVO**

5.1. ACETESA cuestiona nuestra afirmación que ni en doctrina del derecho de los contratos ni el Código Civil se admiten arras penales; y por ello estaríamos desconociendo

nuestro ordenamiento jurídico (Numerales 56 al 59 de las páginas 16 y 17 de los Alegatos de ACETESA). Al respecto debemos decir que ACETESA desconoce lo normado por el Código Civil peruano de 1984 que solo regula las Arras Confirmatorias (Artículos 1477 al 1479) y las Arras de Retracción (Artículos 1480 al 1483). La norma civil no regula las denominadas "Arras Penales". Además ACETESA interpreta erróneamente la doctrina nacional citada y evidencia un desconocimiento de la doctrina contractual italiana que desarrolla la legislación civil italiana de las arras confirmatorias que fue fuente de importación para la normativa civil peruana.

- 5.2. ACETESA en su escrito de Absolución a la contestación de la demanda dijo lo siguiente: "En primer lugar, el señor Árbitro podrá verificar que en ningún extremo de nuestro escrito de demanda se hace referencia a arras confirmatorias, por lo que no comprendemos lo expuesto por la Demandada en dicho extremo" (página 5). Más adelante dice: "Lo que persigue la parte final de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción es penalizar -con el pago de las arras dobladas- el incumplimiento a cargo de la sociedad conyugal QUISPE - CUSO de las cláusulas tercera, sexta, séptima y/o octava del Contrato de Opción" (página 6).

Para ACETESA en el segundo párrafo de la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción de Compra se regulan "Arras Penales" porque las arras cumplen una función punitiva (Numerales 63 y 64 de la página 19 de

los Alegatos de ACETESA). Ni siquiera la doctrina nacional que ACETESA cita incompletamente le da la razón (Numeral 58 de la página 17 de los Alegatos de ACETESA). A continuación citaremos en forma completa la opinión de esta doctrina nacional en el sentido que algunos denominan arras penales a las confirmatorias por su semejanza con la cláusula penal:

“Mosset Iturraspe dice que al lado de las arras confirmatorias puras, también denominadas «a cuenta de precio», tenemos estas arras confirmatorias impuras, que agregan a la función aseguradora o ratificadora el constituir una determinación convencional y anticipada de los daños reclamables por el incumplimiento.

La semejanza de estas arras confirmatorias impuras con la cláusula penal ha llevado a la doctrina a denominarlas «arras penales», y así son actualmente conocidas”<sup>(3)</sup>.

Pero las arras confirmatorias no cumplen una función punitiva como ACETESA sostiene. La doctrina nacional que citó ACETESA no le da la razón:

“El artículo 1477 del Código Civil establece cuál es la función de las arras confirmatorias cuando se

---

<sup>(3)</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpression de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, pág. 356.

cumple el contrato, consistente en ser devueltas por quien las recibió o imputarlas sobre su crédito. Esta función cambia radicalmente de sentido en caso de incumplimiento del contrato. Ello se debe a que este incumplimiento, cuando es imputable a una de las partes, determina que el contratante infiel quede sujeto a la indemnización de daños y perjuicios, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1321 del Código civil. El codificador ha pensado que en tal caso las arras confirmatorias pueden jugar un rol distinto, orientado a constituir una predeterminación de esos daños y perjuicios"<sup>(4)</sup>.

Esta doctrina nacional -citada parcialmente por ACETESA- reconoce la fuente de las normas de las arras confirmatorias en el Código Civil italiano<sup>(5)</sup>:

"Desde que las arras penales fueron consideradas por el artículo 1385 del Código civil italiano, la doctrina se ha preocupado en encontrar su diferencia con la cláusula penal".

El artículo 1385 del Código Civil italiano de 1942. *Arras confirmatorias* dice expresamente lo siguiente y

(<sup>4</sup>) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, págs. 356-357.

(<sup>5</sup>) DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, págs. 360-361.

semejante a los artículos 1477 al 1479 del Código Civil peruano de 1984:

"Si en el momento de la celebración del contrato una de las partes da a la otra, a título de arras, una suma de dinero o una cantidad de otras cosas fungibles, las arras, en caso de cumplimiento, deben ser restituidas o imputadas a la prestación debida<sup>(6)</sup>.

Si la parte que hubiese dado las arras no ha cumplido, la otra puede desistir del contrato, y conservar las arras; por el contrario si el que no cumple es la parte que ha recibido las arras, la otra puede desistir del contrato y exigir el doble de las arras<sup>(7)</sup>.

Sin embargo, si la parte que no ha incumplido prefiere demandar la ejecución o la resolución del contrato, el resarcimiento del daño es regulado por las normas generales<sup>(8)</sup>.

La propia doctrina nacional -citada incompletamente por ACETESA- reconoce que la doctrina europea encuentra las siguientes diferencias entre la cláusula penal y las denominadas "arras penales"<sup>(9)</sup>:

---

<sup>(6)</sup> Artículo 1477 del Código civil peruano.

<sup>(7)</sup> Artículo 1478 del Código civil peruano.

<sup>(8)</sup> Artículo 1479 del Código civil peruano.

<sup>(9)</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel, *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del libro VII del Código Civil*, Segunda reimpresión de la segunda edición actualizada, Tomo III, Lima, Palestra, 2007, págs. 360-361.



"a) La cláusula penal supone una promesa de entrega en caso de incumplimiento, mientras que las arras penales suponen para una de las partes una entrega efectiva y previa que se pierde en caso de incumplimiento y la promesa de una entrega del duplo para la otra parte (Díez-Picazo).

b) Las arras penales no protegen por el retardo en el cumplimiento y la cláusula penal sí (Messineo).

c) El juez no puede reducir las arras penales, lo que sí puede hacer en el caso de la cláusula penal (Messineo).

d) La cláusula penal permite el resarcimiento el resarcimiento del daño ulterior, lo que no ocurre en el caso de las arras penales (Miccio)".

Además en doctrina italiana, las arras confirmatorias cumplen funciones distintas a la punitiva:

"La función de las arras confirmatorias se especifica precisamente en las funciones de garantía, de autotutela y de de predeterminación del daño"<sup>(10)</sup>.

Entonces, las arras confirmatorias no cumplen una función sancionatoria:

"Pero la diferencia de la cláusula penal, que fija el límite al daño resarcible obligatorio para ambas partes, las arras constituye una predeterminación

---

<sup>(10)</sup> BIANCA, Massimo, *Diritto civile, La responsabilità*, V, Ristampa, Giuffrè, Milán, 1999, pág. 361.

del daño que no obliga a la parte no incumplidora"<sup>(11)</sup>. "Ninguna función punitiva es desarrollada por las arras"<sup>(12)</sup>.

Las arras confirmatorias tienen una función de autotutela:

"En algunos casos la ley da a la parte la facultad de separación, para permitirle *reaccionar contra eventos sobrevenidos que amenazan sus intereses contractuales*: la liberación del vínculo es el medio con el cual la parte se tutela; y dado que la liberación deriva automáticamente a la iniciativa de la parte, definimos estas separaciones como separaciones de autotutela.

Es coherente con esta *ratio* que las separaciones de autotutela (a diferencia de las de liberación) no sean remitidas a la pura valoración del que se separa, sino que sean ejercitadas solo en presencia de determinados presupuestos, fuera de los cuales estarían injustificadas. Cuando esté así justificados, la separación no está obviamente precluida por el hecho de que el contrato sea a tiempo determinado, con plazo aún no vencido.

Presupuesto justificante puede ser el incumplimiento de la contraparte.

Ello sucede, en particular, cuando se hayan dado arras confirmatorias: *suma de dinero o cantidad de cosas fungibles, entregadas por una parte a la otra*

<sup>(11)</sup> BIANCA, Massimo, *Diritto civile, La responsabilità*, V, Ristampa, Giuffrè, Milán, 1999, pág. 363.

<sup>(12)</sup> BIANCA, Massimo, *Diritto civile, La responsabilità*, V, Ristampa, Giuffrè, Milán, 1999, pág. 364.

a la celebración del contrato. Si el contrato es regularmente cumplido, las arras «deben ser *restituidas o imputadas* a la prestación debida» (art. 1385). Pero las arras desarrollan su función típica en caso de incumplimiento, vinculándose a separaciones de autotutela. Si quien no ha incumplido es quien las ha dado, la otra parte puede *separarse del contrato y conservar las arras*; si el que no cumple es la parte que ha recibido las arras, la otra puede *separarse del contrato y pretender el doble de las arras* (art. 1385).

En otras palabras, el daño por el incumplimiento es liquidado globalmente en la medida de las arras. Pero si quien sufre el incumplimiento prefiere, puede pedir la *liquidación del daño según los criterios generales*: en tal caso no se separará, sino pedirá la resolución por incumplimiento. Y si, no obstante, el incumplimiento permanece interesado en la *ejecución del contrato*, pedirá esta (además, eventualmente, del daño): entonces ni se separará ni pedirá resolución (art. 1385)"<sup>(13)</sup>.

En consecuencia, el segundo párrafo de la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción de Compra solo se aplica al Contrato de Compraventa definitivo siempre que previamente ACETESA haya ejercido la opción. En el caso materia de este arbitraje no se ejerció la opción y al transcurrir el plazo para su ejercicio se extinguió el Contrato de Opción de Compra.

<sup>(13)</sup> ROPPO, Vincenzo, *El contrato*, Traducción de Eugenia Ariano Deho, Gaceta Jurídica, Lima, 2009, pág. 514.

**VI. INAPLICABILIDAD DEL DOBLE DE LAS ARRAS CONFIRMATORIAS POR CUANTO NO SE EJERCIÓ LA OPCIÓN Y POR LO TANTO NO SE CELEBRÓ EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEFINITIVO**

6.1. Es inaplicable el doble de las arras confirmatorias -arras penales para la demandante- en el marco del Contrato de Opción de Compra, ya que solo se podrían haber aplicado en caso que ACETESA hubiera ejercido la opción de compra y si las partes hubieran celebrado el contrato definitivo de compraventa. Ni lo uno ni lo otro ha sucedido. Además como lo hemos expresado en nuestra contestación de demanda, las arras confirmatorias solo se aplican a los contratos con prestaciones recíprocas y en consecuencia es inaplicable al Contrato de Opción de Compra.

6.2. En este contexto, debe tenerse en cuenta que tanto la parte demandante, así como los demandados y los terceros que participaron en la elaboración del contrato (abogada Giovanna Mónica del Río Merino. Ver anexo 1-I de nuestro escrito de alegatos), han manifestado y confirmado que el contrato suscrito entre las partes **es un Contrato de Opción**, y no uno de naturaleza distinta, por lo que este hecho no constituye un hecho controvertido.

6.3. Este hecho (que exista un contrato de opción) resulta procesalmente inmodificable debido al reconocimiento de las partes en los escritos postulatorios, y en consecuencia,

determina que la pretensión de la demandante, consistente en el pago de una suma líquida correspondiente al doble de las arras confirmatorias, resulte improcedente en el presente proceso por las razones de fondo ya expuestas en la contestación a la demanda.

Cabe resaltar, que cualquier alteración de las pretensiones del arbitraje afectarán el derecho constitucional de las partes a una decisión congruente, según el cual todo laudo arbitral debe guardar una estricta relación con todos y cada uno de los elementos de la pretensión objeto del proceso arbitral, es decir, con el objeto y la causa.<sup>(14)</sup>

En el arbitraje, la congruencia procesal exige que el árbitro se pronuncie sobre el asunto de su competencia, sin alterar el elemento objetivo de la pretensión (el petitorio), ni el elemento causal (los hechos jurídicos o constitutivos afirmados).

Por ello, la doctrina más calificada ha sostenido:

---

(14) Sobre esta composición de la pretensión la doctrina resulta unánime, por lo que se puede consultar a: CHIOVENDA, Giuseppe. *Principios de Derecho procesal civil*. Traducción Española de la Tercera edición Italiana por José Casáis y Santaló. Vol. I. Madrid: Reus, 1922, págs. 325-332; CALAMANDREI, Piero. *Instituciones de derecho procesal civil según el nuevo código*. Traducción de la 2da. ed. Italiana y estudio preliminar por Santiago Sentís Melendo. Vol. I. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1962. págs. 286-291; GUASP DELGADO, Jaime. *La Pretensión Procesal*. 2da. ed. Madrid: Civitas, 1985, pp. 68-69; ASECIO MELLADO, José María. *Derecho Procesal Civil*. Parte primera. Valencia: Tirant Lo Blanch, 1997, págs. 112-114.

*"La alteración por tanto en la causa de pedir en el arbitraje de derecho, trae los mismos problemas que en el proceso judicial.*

*Si por causa de pedir, entendemos uno de los elementos identificadores de la acción, según el cual son los elementos fácticos en los que el actor apoya su pretensión junto a la existencia de una norma jurídica que otorga a esos hechos la eficacia que afirma el actos estaremos de acuerdo con Millán con que el juez, aun teniendo la obligación de aplicar el ordenamiento jurídico, no puede ser arbitrario en el manejo de la Ley, puesto que el principio dispositivo le impone no modificar ni lo pedido ni los hechos."*<sup>15</sup>

De igual forma, el profesor Héctor Méndez sostiene respecto de la congruencia en el arbitraje:

*"Por ello se ha dicho que en el arbitraje el principio dispositivo debe estar siempre presente como principio esencial, por que juega con intensa fuerza y la técnica de la congruencia se predica tanto más cuanto más fuerte es aquel principio.*

*De allí que la exigencia de congruencia sea radicalmente incompatible con pronunciamientos referidos, por ejemplo, a quienes no han sido parte en el proceso, o con decisiones sobre tutela no pedida, o con aquellas otras que pudieran **comportar alteración de límites cuantitativos o cualitativos de la pretensión** o, por último, con*

---

(<sup>15</sup>) MOLINA CABALLERO, M. Jesús. *La congruencia en los Laudos Arbitrales*. Málaga: Universidad de Málaga, 2002, págs. 172-173.

conclusiones mediante las que se acceda a ésta, o que se rechace, **por causa de pedir, por hechos constitutivos o por excepciones materiales distintas a las alegadas.**"<sup>(16)</sup> (el resaltado es nuestro)

En este mismo sentido, TRIBUNAL CONSTITUCIONAL ha confirmado que el derecho a una decisión congruente o principio de congruencia es un elemento importante del debido proceso al señalar que: "**Uno de los contenidos del derecho al debido proceso es el derecho de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente**"<sup>(17)</sup>; enseñando que este derecho "**garantiza que el juzgador resuelva cada caso concreto sin omitir, alterar o exceder las pretensiones formuladas por las partes**"<sup>(18)</sup>. En virtud de él, dice nuestro Tribunal Constitucional, un juzgador, como es el caso de un Tribunal Arbitral: "**no podría sustentar su decisión en hechos que no hayan sido alegados por las partes, ni resolver sobre pretensiones que no hayan sido formuladas (congruencia)**"<sup>(19)</sup>; concluyendo, por tanto, que un juzgador "**no puede subrogarse en el papel de la**

(16) MÉNDEZ, Héctor Óscar. *El principio de congruencia en el arbitraje*. En: El principio de congruencia. Libro homenaje a Augusto Mario Morello. La Plata: Librería y Editora Platense. 2009, pág. 234.

(17) STC del 20 de junio del 2002, fundamento N° 11, emitida en el Expediente N.° 1230-2002-HC/TC.

(18) STC de 19 de junio de 2007, emitida en el Expediente N° 7022-2006-PA/TC, fundamento 9.

(19) STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente N° 3151-2006-AA/TC, fundamento 6.

**parte**"<sup>(20)</sup> y destacando que "la infracción del deber de congruencia supone no sólo la afectación del principio dispositivo [...], sino que **a consecuencia de ello se puede afectar otros derechos constitucionalmente protegidos, verbigracia el derecho de defensa y, en determinadas ocasiones, el derecho a ser juzgado por un juez imparcial**"<sup>(21)</sup>.

En consecuencia, la pretensiones de la demanda (objeto y causa) que **no pueden ser modificadas** sin afectar garantías básicas del debido proceso (congruencia, defensa y juzgador imparcial), deben ser declaradas improcedentes por las razones sustanciales expresadas en nuestra contestación a la demanda.

## VII. EL CONTRATO DE OPCIÓN SE EXTINGUIÓ EL 04 DE MARZO DE 2013

7.1. ACETESA afirma falsamente que las partes "se cursaron diversas comunicaciones con la finalidad de otorgar plazos adicionales a efectos de que de la sociedad conyugal cumpliera con las obligaciones a su cargo" (Numeral 33 de la página 10 de los Alegatos de ACETESA) y que "la sociedad conyugal QUISPE - CUSI ha pretendido desvincularse de las comunicaciones emitidas entre las partes, y con ello pretende desvincularse de las prórrogas otorgadas entre ellas, sosteniendo que éstas carecen de

<sup>(20)</sup> STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente Nº 3151-2006-AA/TC, fundamento 13. "[A]l basarse en hechos que no habían sido alegados por la parte, constituye una lesión del principio de congruencia y también del derecho de defensa, en la medida en que se resolvió sobre los derechos e intereses del recurrente, sin permitírsele la oportunidad de ser oído" (Ibid., fundamento 15).

<sup>(21)</sup> STC de 17 de setiembre de 2008, emitida en el Expediente Nº 3151-2006-AA/TC, fundamento 5.



eficacia sin fundamentar dicha afirmación" (Numeral 34 de la página 10 de los Alegatos de ACETESA). Nosotros hemos fundamentado que las comunicaciones sucesivas al 04 de marzo de 2013 no tienen ningún efecto jurídico porque no se celebró un acuerdo expreso de prórroga del plazo pactado. ACETESA cita un párrafo de nuestros fundamentos de hecho de la contestación de demanda para sostener que estamos desconociendo nuestros propios actos (Números 35 al 37 de la página 11 de los Alegatos de ACETESA). Ello es inaceptable por cuanto no existe ninguna norma jurídica que prohíba comportarse de manera diferente.

- 7.2. Al respecto, debemos expresar -como lo formulamos en nuestra contestación de demanda- que el vencimiento del término final de eficacia o término extintivo del Contrato de Opción de Compra fue el 04 de marzo de 2013 - conforme a la cláusula séptima - y ello generó la extinción automática del contrato. De este modo, las cartas notariales remitidas luego de esa fecha carecen de eficacia porque no hubo un acuerdo expreso (adenda) de prórroga entre ambas partes antes de la fecha de vencimiento. No existió ni oferta de prórroga del plazo ni aceptación de dicha oferta. Entonces, si no hubo oferta ni aceptación, no se puede decir falsamente que existieron prórrogas otorgadas por las partes del Contrato de Opción de Compra.

## VIII. CONCLUSIÓN

Pedimos al señor Árbitro que declare infundadas las pretensiones formuladas por ACETESA y la condene al pago de los costos arbitrales que hemos asumido en el presente arbitraje.

### **POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único tener en cuenta lo expresado y proveer conforme a ley.

**OTROSÍ DECIMOS:** Que, adjuntamos al presente escrito los siguientes documentos:

- Anexo 1-A:** Solicitud de Henry Wilson Cabrejos Flores para rectificar el error material ante los Registros Públicos de 03 de mayo de 2013.
- Anexo 1-B:** Esquela de observación de 10 de mayo de 2013.
- Anexo 1-C:** Esquela de observación de 20 de mayo de 2013.
- Anexo 1-D:** Anotación de Tacha de 27 de mayo de 2013.
- Anexo 1-E:** Original de la Constancia emitida por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de 26 de febrero de 2014.
- Anexo 1-F:** Original de la Copia Literal de la inscripción de la Compra a favor de Osterlin Dyer Ampudia y Yazmin Ellie Dyer Osorio de 5,456 m2 del Lote 2 de la manzana E, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de

Lima; e inscrito en la Partida N° 12689444 del Registro de la Propiedad Inmueble.

**Anexo 1-G:**

Original de la Copia Literal de la inscripción de la Compra a favor de Osterlin Dyer Ampudia y Yazmin Ellie Dyer Osorio de 5,456 m2 del Lote 3 de la manzana E, a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, distrito de Lurín, provincia y departamento de Lima; e inscrito en la Partida N° 12689443 del Registro de la Propiedad Inmueble.

**Anexo 1-H:**

Copia de solicitud de Rosendo Ávila Vargas de cambio de domicilio ante el Ingemmet.

**Anexo 1-I:**

Páginas 1 al 3 del diario Perú 21 de miércoles 05 de marzo de 2014, Año XI, N° 4216.

**Anexo 1-J:**

Página 5 del diario Perú 21 de jueves 06 de marzo de 2014, Año XI, N° 4217.

**Anexo 1-K:**

Consulta Ruc de Mili Raquel Quispe Cusi.

**Anexo 1-L:**

Documento de la Superintendencia de Administración Tributaria - SUNAT sobre el Fraccionamiento de deuda.

**Anexo 1-LL:**

Consulta Ruc de Alejandrina Cusi de Quispe.

**Anexo 1-M:**

Original de Mili Raquel Quispe Cusi.

**Anexo 1-N:**

Documento de la Superintendencia de Administración Tributaria - SUNAT sobre Notificación de Baja de Oficio Provisional.

**Anexo 1-Ñ:**

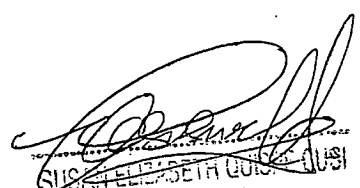
Consulta RUC de De Bandera Exportaciones Sociedad Anónima Cerrada.

**Anexo 1-O:**

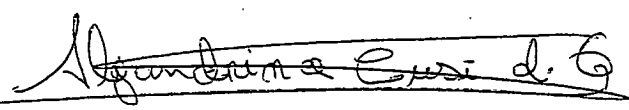
Consulta RUC de Emiliano Quispe Duran.

- Anexo 1-P:** Original de Título de propiedad del Asentamiento Humano Mz. J, lote 15, San Juan de Miraflores de fecha 15/06/1986.
- Anexo 1-Q:** Constancia de Título de propiedad registrado del Asentamiento Humano Mz. J, lote 15, San Juan de Miraflores a Pueblo Joven Asoc. De Pobladores Mártires de San Juan Mz. J, lote 15, San Juan de Miraflores de 05 de mayo de 1998.
- Anexo 1-R:** Copia Certificada de la Minuta de compra venta de la predio ubicado en Pueblo Joven Asoc. De Pobladores Mártires de San Juan Mz. J, lote 15, San Juan de Miraflores.
- Anexo 1-S:** Original de la Transferencia de dominio por adjudicación y entrega de posesión de lote de terreno de julio de 1991.
- Anexo 1-T:** Certificado de Inscripción de Emiliano Quispe Duran identificado con DNI N° 25210206.

Lima, 06 de marzo de 2014

  
 SUSANA EUSEBI QUISPE  
 ABOGADA  
 C.A.L. N° 41947







SB

Exp. N° 386-65-13

Aceros y Techos S.A. – Sociedad Conyugal Quispe/Cusi

**ACTA DE AUDIENCIA DE INFORME ORAL**

En la ciudad de Lima, siendo las once y treinta minutos de la mañana del día viernes 7 de marzo del año 2014, en el local designado por el Tribunal Arbitral Unipersonal, sito en Calle Esquilache N° 371, San Isidro; se reunieron el doctor **Leysser León Hilarie**, en su calidad de Árbitro Único y la señorita Sylvia Karina Ulloa Zegarra en representación de la doctora Silvia Rodríguez Vásquez, Secretaria General de Arbitraje del Centro de Arbitraje, de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante el CENTRO); con la asistencia de **Aceros y Techos S.A. ACETESA** (en adelante **ACETESA**), representado por la abogada Carla Milagros De Los Santos Lopez, identificada con Registro CAL N° 55743; y, de otro lado, la **Sociedad Conyugal Quispe/Cusi** (en adelante la **SOCIEDAD CONYUGAL**), conformada por los señores Emiliano Quispe Durán, identificado con DNI N° 08352899 y la señora Alejandrina Cusi de Quispe, identificada con DNI N° 08411688; acompañados de la abogada Susan Elizabeth Quispe Cusi, identificada con Registro CAL N° 41947 y del abogado Dante Ludwig Apolin Meza, identificado con Registro CAL N° 38432.

Previo a dar inicio a la presente audiencia se da cuenta de los escritos presentados por la Sociedad Conyugal con fecha 4 y 7 marzo de 2014, así como el escrito presentado por ACETESA con fecha 5 de marzo de 2014; en ese sentido se emite la siguiente resolución:

**Resolución N° 8**

Lima, 7 de marzo de 2014

**VISTOS:** Los escritos presentados por la Sociedad Conyugal Quispe/Cusi (en adelante la Sociedad Conyugal) con fechas 4 y 7 de marzo de 2014 y el escrito N° 12 presentado por Aceros y Techos S.A. (en adelante ACETESA) con fecha 5 de marzo de 2014.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2014 la Sociedad Conyugal apersona al abogado Dante Ludwig Apolin Meza, con Registro CAL N° 38432, a fin de que asista a la Audiencia de Informe Oral programada para el día viernes 7 de marzo de 2014; a lo que corresponde tener por apersonado a dicho profesional.

**SEGUNDO:** Que, mediante Otrosí Decimos del escrito de la Sociedad Conyugal, dicha parte solicita copia del audio de la Audiencia de Pruebas desarrollada con fecha 14 de febrero de 2014, al respecto corresponde disponer que la Secretaría remita una copia del audio de la referida audiencia, conforme a lo solicitado.

**TERCERO:** Que, de otro lado, mediante escrito N° 12, ACETESA manifiesta lo conveniente a su derecho respecto de lo señalado por la Sociedad Conyugal mediante escrito de alegatos de fecha 21 de febrero de 2014; a lo que corresponde tener presente, con conocimiento de la contraparte.

**CUARTO:** Que, finalmente, mediante escrito de fecha 7 de marzo de 2014, la Sociedad Conyugal manifiesta lo conveniente a su derecho respecto de lo señalado por ACETESA mediante su escrito de alegatos de fecha 21 de febrero de 2014; asimismo mediante dicho

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with circled initials.

escrito se adjuntan una serie de documentos; a lo que corresponde correr traslado a ACETESA a fin de que manifieste lo conveniente a su derecho, en un plazo de tres (3) días hábiles.

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Al escrito presentado por la Sociedad Conyugal con fecha 4 de marzo de 2014: **TÉNGASE** por **APERSONADO** al arbitraje como abogado defensor al doctor Dante Ludwig Apolín Meza. **Al Otrosí Decimos: DISPONGASE** que la Secretaría Arbitral remita a la parte demandada una copia del audio de la Audiencia de Pruebas de fecha 14 de febrero de 2014.

**SEGUNDO:** Al escrito presentado por ACETESA con fecha 5 de marzo de 2014: **TÉNGASE PRESENTE** lo expuesto, con conocimiento de la contraparte.

**TERCERO:** Al escrito presentado por la Sociedad Conyugal con fecha 7 de marzo de 2014: **CÓRRASE TRASLADO** a ACETESA del escrito y la documentación adjuntada a él, a fin de que manifieste lo conveniente a su derecho en un plazo de tres (3) días hábiles, contabilizado desde la notificación de la presente resolución.

Dicha resolución se notifica a las partes en este acto.

Asimismo, en virtud del apersonamiento del abogado Dante Ludwig Apolín Meza al presente arbitraje; el árbitro único, doctor Leysser León Hilario considera obligatorio ampliar su declaración de información indicando que comparte labores docentes con el referido profesional en la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Respecto a lo anterior, la representante de ACETESA indica que no advierte inconveniente en que el abogado Dante Ludwig Apolín Meza participe en la presente audiencia de Informe Oral como abogado de la Sociedad Conyugal, sin embargo ACETESA se reserva el derecho a formular cuestionamiento respecto de la ampliación de declaración del Árbitro Único, de considerarlo conveniente.

A continuación, se prosiguió con la presente audiencia, y en ese sentido, el Árbitro Único comunica a las partes que la presente audiencia tiene como finalidad que las partes informen oralmente sus alegatos escritos.

En ese sentido, se concedió el uso de la palabra a la abogada de ACETESA y luego al abogado de la Sociedad Conyugal, quienes realizaron una exposición de sus posiciones sobre el caso, y respondieron las preguntas del Árbitro, según consta en el audio correspondiente.

Culminados los informes orales, se otorgó a las partes la posibilidad de hacer uso de la réplica y dúplica, efectuando las partes las apreciaciones y aclaraciones que consideraron pertinentes.

Ambas partes utilizaron presentaciones de Power Point, las mismas que fueron entregadas en copias suficientes para el Árbitro, la Secretaría y la contraparte. Asimismo, se deja constancia que la presente Audiencia ha sido grabada en Audio.

Siendo la una de la tarde con treinta minutos, luego de leída la presente Acta concluyó la Audiencia, firmando el Árbitro, la Secretaría Arbitral y los representantes de las partes en señal de conformidad, quedando las partes notificadas en este acto con lo resuelto en esta Audiencia.



**Dr. LEYSSER LEÓN HILARIO**  
Árbitro Único

**ACETESA**  
Abog. Carla Milagros De Los Santos Lopez  
Registro CAL N° 55743

**SOCIEDAD CONYUGAL**  
Sr. Emiliano Quispe Durán  
DNI N° 08352899

**SOCIEDAD CONYUGAL**  
Sra. Alejandrina Cusi de Quispe  
DNI N° 08411688

**SOCIEDAD CONYUGAL**  
Abog. Susan Elizabeth Quispe Cusi  
Registro CAL N° 41947

**SOCIEDAD CONYUGAL**  
Abog. Daniel Apolín Meza  
Registro CAL N° 38432

**Karina Ulloa Zegarra**  
Secretaria Arbitral  
Centro de Arbitraje PUCP

Expediente N° 386-65-2013  
**Sumilla: Cumplimiento de exhibición  
De los correos electrónicos**

2014 MARZO 10 PM 5 43

RECIBIDO  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

**AL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, y EMILIANO QUISPE DURÁN,**  
contra ACEROS Y TECHOS S.A., a atentamente decimos:

Que, habiéndose recibido con fecha 05 de marzo de 2014 la  
resolución N° 7, que OTORGA 3 (tres días) hábiles para que  
exhibamos los correos electrónicos cursados entre las abogadas  
Giovanna Mónica del Río y Susan Quispe Cusi, es que cumplimos con  
exhibir dichos correos electrónicos.

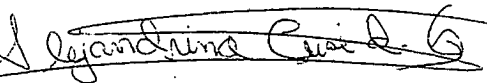
**ANEXOS:**

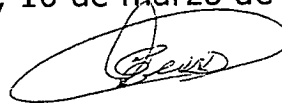
- Correo electrónico de fecha 05 de noviembre de 2012.
- Correo electrónico de fecha 06 de noviembre de 2012.

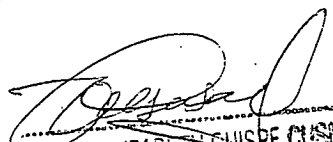
**POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único tener por cumplido el mandato.

Lima, 10 de marzo de 2014





  
SUSAN ELIZABETH QUISPE CUSI  
ABOGADA  
C.A.L. N° 41947



589



Susan Elizabeth Quispe Cusi <susanelizabethquispe@gmail.com>

---

## Contrato de Opcion de Compra

Mónica del Río <mdelrio@notariagutierrez.pe>

5 de noviembre de 2012, 17:09

Para: Susan Elizabeth Quispe Cusi <susanelizabethquispe@gmail.com>

Increíble lo chico que es el mundo!! Yo he trabajado con el señor Dyer 8 años y lo conozco 30 años.

Igualmente es un gusto saber de ti, te extrañamos por la notaría, será motivo para que te volvamos a ver.

Te envió el adjunto

Estamos en contacto.

Mónica del Río

Abogada

Notaria Gutierrez Pradel

Telf 275-0211

**De:** Susan Elizabeth Quispe Cusi [mailto:susanelizabethquispe@gmail.com]

**Enviado el:** lunes, 05 de noviembre de 2012 05:02 p.m.

**Para:** Mónica del Río

**Asunto:** Re: Contrato de Opcion de Compra

Buenas tardes:

Que grato saber de ti.

A este mensaje le falta el archivo adjunto.

Saludos,

Susan Quispe.

Abogada

El 05/11/2012 16:57, "Mónica del Río" <mdelrio@notariagutierrez.pe> escribió:

Estimada Susan, te envío el contrato de opción de compra de acuerdo a las indicaciones recibida, te pido por favor que lo revisen y me avises si hay alguna modificación u observación.

Asimismo, te solicito le hagas saber la conformidad de recepción del presente correo.

---

SRP

Muchas gracias

Saludos,

Mónica del Río

Abogada

Notaria Gutierrez Pradel

Telf 275-0211

Información de ESET NOD32 Antivirus, versión de la base de datos de firmas de virus 7662  
(20121105)

El mensaje fue verificado por ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset-la.com>

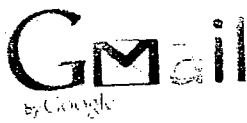
Información de ESET NOD32 Antivirus, versión de la base de datos de firmas de virus 7662  
(20121105)

El mensaje fue verificado por ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset-la.com>

 **904 Opción terreno Sumac Pacha v1.doc**  
57K

SB7



Susan Elizabeth Quispe Cusi <susanelizabethquispe@gmail.com>

**Contrato de Opcion de Compra**

**Mónica del Rio** <mdelrio@notariagutierrez.pe>  
Para: Susan Elizabeth Quispe Cusi <susanelizabethquispe@gmail.com>

6 de noviembre de 2012, 17:37

Estimada Susan, la razón por la que hacemos un contrato de opción de compra y no un contrato de compra venta con arras, es por el tema de la inscripción de la demanda, debido a que si compramos existiendo dicha anotación, ya no sería una compra de buena fe, es por eso que optamos por esta modalidad de realizar una opción de compra y poner las condiciones de la independización, pero esas condiciones son simuladas, solo porque se necesita que quien haga la independización son los actuales propietarios que adquirieron el inmueble con fecha anterior a la inscripción de la demanda, entonces cuando se haga la independización y se inscriba en una nueva partida no debe trasladarse la anotación de la demanda y si se hace se pide que se levante debido a un error en la inscripción. Pero, si lo hacemos nosotros, esa demanda se va a trasladar, ya hemos tenido problemas con otro predio.

El contrato de opción debe quedar como te lo mandé, si quieres podemos firmar otro documento privado en el cual se aclare que el trámite y el pago será por cuenta de los futuros compradores.

Saludos,

Mónica

**De:** Susan Elizabeth Quispe Cusi [mailto:susanelizabethquispe@gmail.com]  
**Enviado el:** martes, 06 de noviembre de 2012 04:56 p.m.  
**Para:** Mónica del Rio  
**Asunto:** RE: Contrato de Opcion de Compra

Estimada Mónica:  
Según lo conversado con el sr. Dyer no hay inconveniente en agregar al contrato de opción que el trámite de la independización y los gastos para la independización este a cargo de LOS FUTUROS COMPRADORES debiendo LOS FUTUROS VENEDORES todas las facilidades que soliciten LOS FUTUROS COMPRADORES. Te pido lo incorpores y me envíes el contrato.  
Estamos en contacto,  
Susán Quispe Cusi  
Abogada

El 06/11/2012 12:43, "Susan Elizabeth Quispe Cusi" <susanelizabethquispe@gmail.com> escribió:

Buenos días:

Con respecto a la Independización; dicho trámite esta a cargo de LOS FUTUROS COMPRADORES así como los gastos que irroque y para tal fin LOS FUTUROS VENDEDORES se comprometen a brindar todas las facilidades.  
Estamos en contacto.

Saludos,  
Susan Quispe C. 989587869 claro rpc  
Abogada

El 05/11/2012 17:09, "Mónica del Río" <mdelrio@notariagutierrez.pe> escribió:

Increíble lo chico que es el mundo!! Yo he trabajado con el señor Dyer 8 años y lo conozco 30 años.

Igualmente es un gusto saber de ti, te extrañamos por la notaría, será motivo para que te volvamos a ver.

Te envío el adjunto

Estamos en contacto.

Mónica del Río

Abogada

Notaria Gutierrez Pradel

Telf 275-0211

**De:** Susan Elizabeth Quispe Cusi [mailto:susanelizabethquispe@gmail.com]

**Enviado el:** lunes, 05 de noviembre de 2012 05:02 p.m.

**Para:** Mónica del Río

**Asunto:** Re: Contrato de Opcion de Compra

Buenas tardes:

Que grato saber de ti.

A este mensaje le falta el archivo adjunto.

Saludos,  
Susan Quispe.  
Abogada

El 05/11/2012 16:57, "Mónica del Río" <mdelrio@notariagutierrez.pe> escribió:

Estimada Susan, te envío el contrato de opción de compra de acuerdo a las indicaciones recibida, te pido por favor que lo revisen y me avises si hay alguna modificación u observación.

Asimismo, te solicito le hagas saber la conformidad de recepción del presente correo.

585

Muchas gracias

Saludos,

Mónica del Río

Abogada

Notaria Gutierrez Pradel

Telf 275-0211

\_\_\_\_\_ Información de ESET NOD32 Antivirus, versión de la base de datos de firmas de virus 7662  
(20121105) \_\_\_\_\_

El mensaje fue verificado por ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset-la.com>

\_\_\_\_\_ Información de ESET NOD32 Antivirus, versión de la base de datos de firmas de virus 7662  
(20121105) \_\_\_\_\_

El mensaje fue verificado por ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset-la.com>

\_\_\_\_\_ Información de ESET NOD32 Antivirus, versión de la base de datos de firmas de virus 7666  
(20121106) \_\_\_\_\_

El mensaje fue verificado por ESET NOD32 Antivirus.

<http://www.eset-la.com>

Expediente N°386-65-2013

Secretaria: Dra. Silvia Rodriguez

Escrito N°14

**Sumilla: Oposición**

2014 MARZO 12 PM 5 37

RECIBIDO

NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

**SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO:**

**Carla De Los Santos López**, abogada con Registro C.A.L. N°55743, por mi patrocinada **ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante, **ACETESA**) contra la sociedad conyugal conformada por **EMILIANO QUISPE DURAN y ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE** (en adelante, **la sociedad conyugal QUISPE - CUSI**), a usted atentamente decimos:

Con fecha 7 de marzo de 2014, se llevó a cabo la Audiencia de Informes Orales y en dicho acto se nos puso en conocimiento el escrito presentado por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** el 7 de marzo de 2014, mediante el cual presentó alegatos complementarios y adjuntó documentos adicionales.

Sobre el particular, solicitamos tener presente que el escrito presentado por la Demandada contiene una reconvención encubierta y adjunta nuevos documentos pese a que la etapa probatoria ha concluido.

**I. EL ESCRITO DENOMINADO "ALEGATOS COMPLEMENTARIOS" ES UNA RECONVENCIÓN ENCUBIERTA.**

1. El presente arbitraje se instaló el 6 de diciembre de 2013 y en dicho acto se otorgó a **ACETESA** un plazo de diez (10) días hábiles para presentar su escrito de demanda.
2. Siendo ello así, el 19 de diciembre 2013, se presentó la demanda dentro del plazo establecido para tales efectos, la cual fue proveída mediante Resolución N 1, otorgándose un plazo de diez (10) días

hábiles a la **sociedad conyugal QUISPE CUSI** para que conteste la demanda incoada y, de considerarlo conveniente, formule reconvencción.

3. En vista de lo anterior, mediante escrito presentado el 14 de enero de 2014, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** contestó la demanda incoada expresando lo conveniente a su derecho sin formular reconvencción.

4. La defensa de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** básicamente estuvo referida a los siguientes puntos:

- Que las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del Contrato no son esenciales pues estas podían ser cumplidas al momento de celebrar el contrato definitivo.
- El Contrato se extinguió el 3 de marzo de 2013 y las comunicaciones enviadas luego de esa fecha carecen de eficacia.
- Respecto a la naturaleza de las arras.

5. Note señor árbitro que la defensa de **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** se circunscribió a lo expuesto anteriormente sin formularse reconvencción.

6. Ahora bien, a lo largo de este arbitraje, pese a que no era materia controvertida, se indagó sobre la etapa precontractual frente a lo cual ambas partes tuvieron la oportunidad de exponer lo que estimasen conveniente.

7. No obstante lo anterior, el mismo día de realización de la Audiencia de Informes Orales -última audiencia antes de fijar el plazo para la laudación- la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**

presentó un escrito denominado "alegatos complementarios" donde no sólo han reformulado su contestación de demanda incluyendo nueva argumentación sino que incluso pretende que el árbitro se pronuncie sobre cuestiones que no han sido materia de debate dentro del presente arbitraje.

8. Entendemos señor árbitro que la reconvencción se presenta cuando el Demandado su vez alega hechos que lo ponen en la posición de Demandante, siendo ello así, la oportunidad para reconvenir se da dentro del plazo que se tiene para contestar la demanda, es "*en este acto que el demandado deberá establecer su posición respecto a lo planteado en la demanda*"<sup>1</sup>
9. En este sentido, es claro que la oportunidad para que las partes hagan sus respectivos descargos es al momento de interponer la demanda y/o contestarla.
10. Ahora, si bien es cierto cualquiera de las partes puede modificar y/o ampliar la demanda o contestación, el Árbitro Único deberá evaluar si corresponde o no dicha modificación en virtud a (i) la demora con que se hubiere hecho, (ii) el perjuicio que pudiera causar a la otra parte (iii) cualquier otra circunstancia.
11. Frente a ello, señalamos que la nueva defensa bajo la forma de "alegatos complementarios", planteada fuera de tiempo por parte de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI, es claramente una reconvencción encubierta**, en tanto alega nuevos hechos y ofrece nuevos documentos.
12. Por este motivo, solicitamos al Árbitro Único tener en cuenta (i) la demora con la que la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** presentan su nueva defensa: como ha quedado evidenciado, la

<sup>1</sup> SOTO, Carlos Alberto. *COMENTARIOS A LA LEY PERUANA DE ARBITRAJE*. Instituto Peruana de Arbitraje Comercial y Arbitraje de Inversiones. Lima, 2011, página 451



Demandada ha aportado nuevos hechos y presentado nuevos documentos con fecha 07 de marzo de 2014 plazo demás irrazonable en tanto han esperado hasta la audiencia de informes orales para ello; (ii) El perjuicio que causa a **ACETESA**: este nuevo escrito denominado "alegatos complementarios" está afectando nuestro derecho de defensa, pues a lo largo del presente arbitraje se ha venido discutiendo sobre los puntos controvertidos; sin embargo a puertas de fijar el plazo para laudar se pretende incorporar nuevos hechos y argumentos.

13.

Por las consideraciones anteriores, solicitamos que el análisis del presente caso se ciña a las pretensiones formuladas, las cuales fueron recogidas en la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos, pues cualquier pronunciamiento fuera de dichas pretensiones podría invalidar el laudo que se emita.

## **II. LA ETAPA PROBATORIA HA CONCLUIDO**

14. En el presente caso, ambas partes hemos tenido la oportunidad de presentar la documentación que hemos estimado pertinente tanto con la demanda y con la contestación de ésta.

15.

Aunado a ello, en la audiencia de pruebas realizada el 14 de febrero de 2014, el árbitro único otorgo a ambas partes un plazo para que presenten la documentación adicional que consideren pertinente.

16.

Siendo ello así, ambas partes tuvimos la oportunidad de presentar la documentación adicional que estimamos pertinente, lo cual se tuvo presente mediante Resolución N 6 de fecha 24 de febrero de 2014, **declarándose finalizada la etapa probatoria**, sin perjuicio de que el árbitro único pueda ordenar de oficio la actuación de pruebas adicionales que estime pertinente.

17. No obstante lo anterior, pese a la conclusión de la etapa probatoria, mediante escrito presentado el mismo día de realización de la audiencia de Informes Orales, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** presentó nueva documentación.

18. Si bien en el arbitraje existe flexibilidad en cuanto a la presentación de medios probatorios, con lo cual a lo largo del arbitraje puede presentarse nueva documentación, dicha flexibilidad no implica que las partes puedan presentar documentación adicional a puertas de concluir el presente arbitraje, conforme lo ha hecho la demandada.

19. La documentación adicional presentada por la Demandada con un escrito presentado el mismo día de realización de la Audiencia de Informes Orales, es documentación que bien, pudo haberla presentado durante el transcurso de las actuaciones arbitrales, no se trata de documentación nueva; sin embargo, actuando en contra del deber de colaboración que rigen las actuaciones arbitrales, la Demandada presenta documentación adicional, i) cuando ya se ha concluido la etapa probatoria; ii) que no es de reciente conocimiento; y iii) que es irrelevante para resolver la materia controvertida del presente caso.

20. Asimismo, los documentos presentados afectan la finalidad de la prueba, la misma que está referida a que *"la prueba tiene que resultar un dato positivo para añadir valor al conocimiento del árbitro sobre el **hecho controvertido**"*<sup>2</sup> y, como podrá verificar el señor árbitro, dichos documentos no cumplen con tal requisito en tanto se refieren a hechos distintos a lo que es materia del presente arbitraje.

<sup>2</sup> BATISTA, Pedro. *Panorámica sobre las pruebas en el arbitraje*. En Revista Peruana de ARBITRAJE. Lima, 2009, página N° 130.

21. De igual manera, consideramos que se pretende dilatar el presente proceso en base a hechos irrelevantes. Si bien es cierto "el tribunal arbitral tiene la facultad de reabrir el proceso (probatorio) a pedido de la parte que desea presentar nuevas pruebas (...) ciertamente, el tribunal debería negarse a hacerlo cuando las nuevas **pruebas no son necesarias para las deliberaciones del tribunal, o si la presentación del nuevo material parece ser un intento de demorar el proceso**"<sup>3</sup>(subrayado agregado).
22. "El principio del trato justo y equitativo permite la determinación independiente y objetiva por parte de un tercero respecto del tipo de comportamiento, sobre la base de un principio flexible"<sup>4</sup>. En este sentido, si bien es cierto la prueba en el arbitraje se da bajo criterios de flexibilidad, el Árbitro Único debe hacer una valoración objetiva de las circunstancias arbitrarias bajo las cuales los demandados presentan documentos.
23. Por las consideraciones anteriores, nos oponemos a la admisión de dicha documentación adicional.

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, nos pronunciaremos sobre los argumentos reformulados de la Demandada.

**III. Respecto a que el cumplimiento de obligaciones reguladas en la cláusula tercera no era un presupuesto para que ACETESA ejerciera el derecho de opción.**

24. La **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** indica en el numeral 2 de la página 2 de su escrito que: "*Las obligaciones surgen del Contrato definitivo de compraventa y como ACETESA nunca ejerció la opción,*

<sup>3</sup> REDFERN, Alan. Teoría y Práctica del Arbitraje Comercial. LA LEY. Argentina, 2007, página 462

<sup>4</sup> SCHREUR, Chritoph. Tratamiento justo y equitativo en la práctica arbitral en Revista Internacional de Arbitraje. LEGIS y otros. Bogotá, 2006, páginas 30 y 31.

era imposible poder ejecutar las prestaciones estipuladas en la cláusula tercera del Contrato de Opción de Compra."

25. Al respecto, cabe indicar que la Demandada efectúa una interpretación errada de las estipulaciones contractuales, pues la redacción de la cláusula tercera es clara al establecer que los compromisos asumidos por parte de la sociedad conyugal eran condición para la suscripción del Contrato de Compraventa, tanto así que es el mismo contrato que, en la segunda cláusula adicional, penaliza dicho incumplimiento.

26. Asimismo, la Demandada indica que del último párrafo de la cláusula tercera se puede interpretar que **ACETESA** podía ejercer la opción incluso en la hipótesis del incumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte vendedora:

*"(...) Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENDEDORES señalados en la presente clausula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a la FUTURA COMPRADORA en caso esta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia".(subrayado es nuestro)*

27. Sobre el particular, el señor árbitro deberá advertir que lo pactado en dicho extremo de la cláusula es una facultad de **ACETESA**, encontrándose dentro de su esfera jurídica el decidir si, pese al incumplimiento de compromisos pactados por parte de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI**, desea suscribir el contrato de transferencia. No obstante, ello no exime a la parte Demandada del cumplimiento de los compromisos asumidos en virtud de la cláusula tercera del Contrato.

**IV. Respecto a que ACETESA elaboró unilateralmente el contrato.**

28. Sobre el particular, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** ha manifestado que de los correos remitidos entre la señorita Giovanna Mónica del Río Merino y la señorita Susan Quispe Cusi, se infiere que el contrato fue redactado por encargo de **ACETESA**.
29. Conforme lo expusimos en la audiencia de informes orales, el señor árbitro deberá advertir que dichos correos electrónicos no prueban de manera alguna manifestación de voluntad por parte de **ACETESA**.
30. Los correos electrónicos adjuntados han sido remitidos entre la señorita Giovanna Mónica del Río Merino, trabajadora de la Notaría Gutierrez Pradel, y la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, hija de la sociedad conyugal.
31. Siendo ello así, **¿cómo pretende vincularse a ACETESA con comunicaciones en las que no participó?** Dicha argumentación no guarda la más mínima lógica.

**V. Respecto a que la sociedad QUISPE CUSI adquirió el bien inmueble sin la anotación de la demanda.**

32. Al respecto, la **sociedad conyugal QUISPE CUSI** indica que **ACETESA** conocía de la anotación de la demanda que pesaba sobre el bien.
33. Señor árbitro, **ACETESA** efectivamente conocía de la anotación de dicha demanda, nunca lo ha desconocido, y es por ello que a efectos de poder adquirir el bien se solicitó a la sociedad conyugal que levantara dicha carga.

34. Ahora bien, la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** nuevamente hace alusión a dos Contratos de Opción y dos Contratos de Compra venta suscritos por la señorita Yazmin Ellie Dyer Osorio, con la finalidad de demostrar que i) **ACETESA** conocía de la carga del bien referida a la anotación de la demanda y ii) que las obligaciones de establecidas en la cláusula tercera del Contrato de Opción suscrito entre **ACETESA** y la **sociedad conyugal QUISPE –CUSI** son secundarias.

35. Al respecto, conforme lo indicamos en la Audiencia de Informes Orales, **¿no terminamos de comprender cómo es que contratos suscritos entre terceros puede afectar la relación jurídica entre ACETESA y la sociedad conyugal QUISPE – CUSI?**

**VI. Respecto a que el levantamiento de la anotación de la demanda era de imposible cumplimiento.**

36. Señor Árbitro Único, la **sociedad conyugal QUISPE – CUSI** alega que la anotación de la demanda que pesa sobre el inmueble proviene de un proceso seguido entre sujetos distintos a ellos y por ello **les resultaba imposible levantar dicha carga.** En concreto, sostienen lo siguiente:

*“Como es de pleno conocimiento, la anotación de la demanda es una medida cautelar dictada por un Juez en el contexto de un proceso judicial en particular, en este sentido, **el único sujeto que tiene la facultad de solicitar el levantamiento de la referida medida cautelar** es quien la solicitó, **es decir, el demandante** del proceso judicial en el que se dictó la medida cautelar (...)”*  
(Subrayado es nuestro).

37. Tal afirmación, señor Árbitro Único, es **FALSA**, pues el ordenamiento jurídico ha brindado mecanismos adecuados para tutelar a las personas que vean sus bienes afectados por medidas cautelares dictadas en procesos de los que no forman parte.

38. El más saltante de estos mecanismos es el proceso de tercería, que se encuentra regulado en los artículos 533° a 539° del Código Procesal Civil. De esta manera, el sujeto cuyos bienes queden afectados con una medida cautelar dictada en un proceso del que es ajeno se encuentra habilitado para demandar a las partes de dicho proceso y solicitar cese el gravamen. En tal sentido, el profesor Morales Godo señala lo siguiente:

*"La razón de la tercería es darle la oportunidad al tercero perjudicado con una medida cautelar que ha recaído en un bien de su propiedad, sin que sea parte en el proceso- para que pueda defender sus derechos".<sup>5</sup>*

39. Adicionalmente, se concede una especial protección al propietario registral de un bien afectado por medidas cautelares en procesos de los que no forman parte, permitiéndosele solicitar la desafectación directamente al juez que dictó la medida cautelar en cuestión, de conformidad con lo que dispone el artículo 539 del Código Procesal Civil.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> MORALES GODO, Juan. "La Tercería y la Desafectación de los bienes" EN: Diálogo con la Jurisprudencia, Tomo 19 - Abril 2000, Gaceta Jurídica (Lima, 2000).

<sup>6</sup> Código Procesal Civil

**"Suspensión de la medida cautelar sin tercería.-**  
**Artículo 539.-** El perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de propiedad registrado. Del pedido se corre traslado a las partes. Si se suspende la medida, la resolución es irrecurrible. En caso contrario, el interesado puede interponer tercería, de acuerdo al Artículo 533."

40. Por último, el artículo 624° del Código Procesal Civil permite la desafectación de una medida cautelar si se prueba que el bien afectado es de propiedad de un tercero.<sup>7</sup>
41. Vemos señor Árbitro Único cómo es perfectamente posible que el propietario de un bien afectado por una medida cautelar dictada en un proceso del que no forma parte pueda solicitar la desafectación de dicho bien mediante alguno de los tres mecanismos señalados.
42. Debe tenerse presente que la **sociedad conyugal Quispe - Cusi** adquirió el inmueble materia del contrato de opción sin ningún gravamen y fue posteriormente que se produjo la anotación de demanda.
43. Por lo tanto, se encontraban perfectamente habilitados a solicitar la desafectación en su calidad de propietarios anteriores a la constitución del gravamen, empleando cualquiera de los mecanismos explicados en la presente sección.
44. Señor Árbitro, en su calidad de propietarios, eran los únicos habilitados para hacerlo; no obstante incumplieron dicho compromiso.
45. Ahora bien, cabe tener presente que en el supuesto caso que el señor árbitro concluya que dicho compromiso era de imposible cumplimiento, dicha situación no habilita a la sociedad **conyugal QUISPE - CUSI** para que mantenga en su poder los US\$ 120,000.00 entregados en su oportunidad.

---

<sup>7</sup> Código Procesal Civil

**"Responsabilidad por afectación de bien de tercero.-**

**Artículo 624.-** Cuando se acredite fehacientemente que el bien afectado con la medida pertenece a persona distinta del demandado, el Juez ordenará su desafectación inmediata, incluso si la medida no se hubiera formalizado. El peticionante pagará las costas y costos del proceso cautelar y en atención a las circunstancias perderá la contracautela en favor del propietario".



VII. Respecto a que el contrato de opción regula las arras de retractación (primer párrafo) aplicable a contratos de opción y las arras confirmatorias (segundo párrafo) aplicable al contrato definitivo.  
Respecto a la inaplicabilidad del doble de arras por cuanto no se ejerció la opción

46. Señor árbitro, sobre el particular reiteramos que en la primera parte de la segunda cláusula adicional, se evidencia claramente que se pactó que **ACETESA** debía entregar la suma de US\$ 120,000.00 en calidad de arras de retractación, a fin de neutralizar el riesgo de que cualquiera de las partes se retracte de celebrar el contrato de compraventa definitivo, pues: **i)** si **la sociedad conyugal QUISPE - CUSI** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, **ACETESA** recibía el doble de las arras dobladas; y **ii)** si **ACETESA** se retractaba de celebrar el contrato definitivo, nuestra parte perdía la cantidad entregada en calidad de arras, conforme al extracto de la cláusula citada y los artículos 1480° y 1481° del Código Civil.
47. En este punto es necesario indicar que la Demandada pretende apropiarse del monto de US\$ 120,000.00 en base a lo estipulado en el primer párrafo de la segunda cláusula adicional, pues indica que no habríamos ejercido el derecho de opción.
48. La Demandada no está teniendo en consideración que lo estipulado en dicho primer párrafo son arras de retractación y, como tal, importan el retiro de la manifestación de la voluntad, situación de hecho distinta al presente caso pues la voluntad de **ACETESA** de adquirir el bien se mantuvo en el tiempo, prueba de ello son las

comunicaciones cursadas entre las partes que dan cuenta del plazo ampliatorio que ambas se concedieron.

49. Ahora bien, la parte final de la segunda cláusula adicional también ha indicado lo siguiente:

"Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumplieren con las obligaciones a la que por las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava del presente contrato se obligan, deberá devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS vendedores deberán devolver el valor doblado del arras en un plazo máximo de 48 horas."

50. **¿Tiene acaso el extracto citado la finalidad de neutralizar el riesgo de que una de las partes se arrepienta de celebrar el contrato definitivo tal como lo hacen las arras de retractación?** Evidentemente **NO**. A diferencia de ello, lo que persigue dicho pacto es penalizar -con el pago de las arras dobladas- el incumplimiento a cargo de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** de las cláusulas tercera, sexta, séptima y/o octava del Contrato de Opción.

51. Señor árbitro no podemos dejar de perder de vista que la real voluntad de las partes fue penalizar el incumplimiento de la cláusula Tercera del Contrato, en ningún extremo de la cláusula se indica que el segundo párrafo será aplicable al Contrato de Compraventa como equívocamente manifiesta la Demandada.

**VIII. El contrato de opción se extinguió el 4 de marzo de 2013**

52. Señor árbitro, si tomamos la posición de la parte Demandada e indicamos que el contrato se extinguió el 4 de marzo de 2013, podrá verificar que para dicha fecha no se habían cumplido los compromisos establecidos en la cláusula tercera del Contrato.
53. Dejando de lado, por un momento, el compromiso de levantar la carga, podrá verificar que para el 4 de marzo de 2013 tampoco se había cumplido con el compromiso del pago de los tributos conforme se verifica del Estado de Cuenta Corriente al 8 de marzo de 2013, pues estos recién fueron pagados de 7 de marzo de 2013, una vez vencido el plazo de vigencia del Contrato de Opción:

ESTADO DE CUENTA CORRIENTE Pag. 1 de 1  
 AL : 08/03/2013  
 Del Año 2013:Hasta 2013  
 CUOTAS  
 PREVIO "Detallado"

MUNICIPALIDAD DE LURIN  
 Código Contribuyente : 0100438  
 Nombres y Apellidos y Razón Social : CUSI MAMANI, ALEJANDRINA  
 DOMICILIO FISCAL  
 Distrito : SAN JUAN DE MIRAFLORES  
 Zona - Microzona : URB TORIBIO SEMINARIO-URB TORIBIO SEMINARIO  
 Dirección : CA ZONA D  
 N° : 681 Dpto : MZ L.T.

Periodo	Ano	Cargo			Abono			Decl.	Saldo S/.	Estado	Fecha
		Insoluto	Dere	Moras	SubTotal	Insoluto	Dere				
IMPUESTO PREDIAL											
2013-01	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-02	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-03	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
2013-04	000	18,25	0,00	0,00	18,25	18,25	0,00	0,00	0,00	Cancelado - Ordinario	07/03/2013
Tot. IMPUESTO P.		75,00	0,00	0,00	75,00	75,00	0,00	0,00	0,00		



54. Siendo ello así, en el supuesto caso de que se considere que el Contrato concluyó el 4 de marzo de 2013, para dicha fecha la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** no había cumplido con el compromiso de pagar los tributos.

55. Ahora bien, la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** también pretende desconocer las comunicaciones efectuadas entre las partes luego del 4 de marzo de 2013 y la prórroga que ambas se otorgaron.

56. Reiteramos que lo expuesto en los fundamentos de derecho por la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** es contradictorio con sus propios fundamentos de hecho, donde efectúa un recuento de todas las comunicaciones emitidas entre las partes -reconociendo su emisión- incluso respecto de la Carta Notarial N° 946 de fecha 8 de marzo de 2013, indicó en la página 2 de su escrito de contestación lo siguiente:

1.4. Mediante Carta Notarial N° 946 de 08 de marzo de 2013, nosotros dejamos sin efecto la Carta Notarial N° 939 y otorgamos una prórroga adicional del plazo de vigencia hasta el 25 de marzo de 2013.

57. Lo anterior, no hace más que afirmar que efectivamente fue la misma Demandada quien propuso una prórroga mediante la Carta Notarial N° 946 de fecha 8 de marzo de 2013, conforme se verifica del siguiente texto de la carta:

Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted para dejar sin efecto nuestra carta de fecha 06 de marzo de 2013, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes. Es por tal motivo, que les otorgamos hasta el 25 de marzo del 2013, una prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, de fecha 14 de noviembre del 2012, celebrada con ustedes, sobre el 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036.

58. No obstante ello, ahora pretende desconocer sus propios actos y señalar que las cartas cursadas no generaron efecto alguno.

59. Por todas las consideraciones anteriores, solicitamos se desestime lo expuesto por la **sociedad conyugal QUISPEN - CUSI** y se declara fundada nuestra demanda en todos los extremos.

**POR TANTO:**

Sírvase Señor Árbitro Único tener presente lo expuesto y proveer conforme a derecho.

**PRIMER OTROSÍ DECIMOS:** Dejamos constancia que pese al requerimiento efectuado mediante Resolución N° 7 de fecha 28 de febrero de 2014, en cuanto a la exhibición por parte de la **sociedad conyugal QUISPE - CUSI** de la totalidad de los correos electrónicos cursadas entre Mónica del Rio y Susan Quispe Cusi, a la fecha, la Demandada no ha cumplido con el requerimiento efectuado evidenciando así su falta de disponibilidad para colaborar con el tribunal arbitral en el desarrollo del arbitraje, conforme a lo establecido en el artículo 38° de la Ley de Arbitraje.

**SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS:** Adjuntamos copias suficientes del presente escrito.

Lima, 12 de marzo de 2014.

  
CARLA DE LOS SANTOS LÓPEZ  
ABOGADA  
C.A.L. 55743

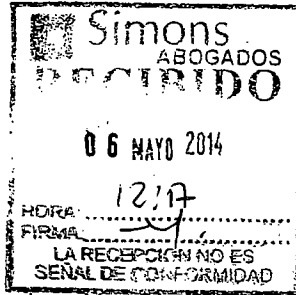
**CARGO**

009

CENTRO DE  
ARBITRAJE



PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATOLICA  
DEL PERU



Exp. N° 386-65-13

Lima, 05 de mayo de 2014

Señores

**ACEROS Y TECHOS SA**

Calle Monte Rosa N° 240, Oficina 502, Urbanización Chacarilla del Estanque  
Santiago de Surco.-

**Referencia: Arbitraje Aceros y Techos – Sociedad Conyugal  
Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi (Exp. N° 386 - 65 - 13)**

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a ustedes a fin de transcribirlas la Resolución N° 11, recaída en el arbitraje seguido entre Aceros y Techos SA y la Sociedad Conyugal Quispe/Cusi; así como adjuntarles los escritos presentados por la Sociedad Conyugal Quispe/Cusi, con fechas 28 de marzo y 2 de abril de 2014.

**Resolución N° 11**

Lima, 30 de abril de 2014

**VISTOS:** Los escritos presentados por la Sociedad Conyugal Quispe/Cusi (en adelante la Sociedad Conyugal) con fechas 28 de marzo y 2 de abril de 2014, así como el escrito presentado por ACETESA con fecha 25 de abril de 2014.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, mediante escrito de fecha 28 de marzo de 2014, la Sociedad Conyugal solicita una copia del audio de la Audiencia de Informes Orales desarrollada con fecha 7 de marzo de 2014. Al respecto, corresponde disponer que la Secretaría remita una copia del audio de la referida audiencia, conforme a lo solicitado.

**SEGUNDO:** Que, de otro lado, escrito de fecha 7 de marzo de 2014 la Sociedad Conyugal presentó una serie de documentos adicionales adjuntos a sus alegatos complementarios, a fin de que se tengan presentes en el arbitraje. Dicho escrito fue puesto en conocimiento de Aceros y Techos SA (en adelante ACETESA) mediante Resolución N° 8 de fecha 7 de marzo de 2014.

**TERCERO:** Que, mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2014, ACETESA cumple con absolver el traslado conferido, indicando lo conveniente a su derecho respecto de la documentación presentada por la Sociedad Conyugal. Asimismo,

Calle 21 (Av. E. Canaval y Moreyra) N° 751 – 745, primer piso, Urb. Corpac, distrito de San Isidro  
6267400 / 6267420



ACETESA formula oposición contra los documentos presentados por la Sociedad Conyugal con fecha 7 de marzo de 2014.

**CUARTO:** Que, mediante Resolución N° 9 de fecha 20 de marzo de 2014 se corrió traslado de la oposición a la Sociedad Conyugal; y mediante escrito de fecha 2 de abril de 2014, la Sociedad Conyugal absolvió el traslado conferido manifestando lo conveniente a su derecho respecto de la oposición de ACETESA.

**QUINTO:** Que, siendo que ambas partes han manifestado lo conveniente a su derecho respecto de los nuevos documentos presentados por la Sociedad Conyugal con fecha 7 de marzo de 2014 y respecto de la oposición formulada por ACETESA con fecha 12 de marzo de 2014, corresponde al Árbitro Único pronunciarse al respecto.

**SEXTO:** Que, en tal sentido, corresponde precisar que el numeral 24) del Acta de Instalación establece lo siguiente:

“Vencida la etapa probatoria, las partes no podrán presentar nuevos medios probatorios, salvo los medios probatorios de oficio que podrá requerir el Tribunal Arbitral, o los referidos a hechos nuevos (...)” (subrayado añadido).

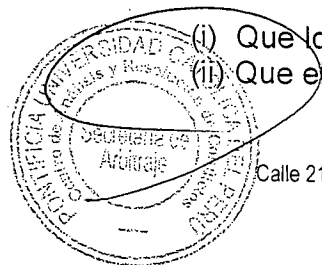
**SÉTIMO:** Que, asimismo, mediante Resolución N° 6 de fecha 24 de febrero de 2014 se declaró finalizada la etapa probatoria, sin perjuicio de la facultad del Árbitro Único para ordenar de oficio la actuación de las pruebas adicionales que considerase convenientes.

**OCTAVO:** Que, el escrito de la Sociedad Conyugal en el que se adjuntaron documentos adicionales fue presentado con fecha 7 de marzo de 2014, esto es, con posterioridad a la finalización de la etapa probatoria.

**NOVENO:** Que, atendiendo a lo ocurrido, y conforme a lo dispuesto en el Acta de Instalación, corresponde declarar la procedencia de la oposición formulada por ACETESA, pues está fuera de toda duda la circunstancia de que al momento de la presentación de la documentación adicional, por parte de la Sociedad Conyugal, la etapa probatoria del arbitraje había finalizado.

**DÉCIMO:** Que, sin perjuicio de su decisión favorable a la oposición formulada por ACETESA, el Árbitro Único considera conveniente precisar que existen dos supuestos en que las partes pueden presentar nuevos medios probatorios incluso cuando la etapa probatoria haya finalizado, y son los siguientes:

- (i) Que los documentos estén referidos a hechos nuevos.
- (ii) Que el Árbitro Único requiera medios probatorios de oficio.





BT7

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, en tal sentido, corresponde revisar cada uno de los supuestos antes indicados a fin de determinar si, pese a que la etapa probatoria había finalizado, podría admitirse los documentos presentados como medios probatorios.

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, en primer lugar, respecto a que los documentos presentados estén referidos a hechos nuevos, corresponde indicar que de la revisión de los mismos se advierte que no existen hechos nuevos que pudieran haber dado lugar a que las partes tomaran la decisión de presentar documentación adicional a la aportada en el curso del arbitraje. Se trata de documentos referidos, más bien, a hechos que han sido conocidos y discutidos por las partes en el curso del arbitraje y que, por lo tanto, pudieron ser y debieron ser presentados en el momento oportuno para ello.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, en segundo lugar, respecto de la potestad del Árbitro Único para requerir de oficio medios probatorios adicionales, corresponde indicar que el Árbitro Único no ha hecho uso de dicha facultad, al no haberse solicitado a las partes que presenten documentación adicional y coadyuvante para resolver la controversia. No nos encontramos tampoco, por lo tanto, dentro de este supuesto de admisibilidad de medios probatorios cuando la etapa probatoria ha finalizado.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, es necesario también señalar que el Árbitro Único se considera adecuadamente informado con los medios probatorios presentados durante la vigencia de la etapa probatoria, a la vez que vinculado a la observancia de las reglas establecidas acerca de la preclusión de dicha etapa y a la salvaguarda de la igualdad de trato debida a las partes, que han tenido suficiente oportunidad de hacer valer sus derechos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 34°, inciso 1°, de la Ley de Arbitraje; por lo que corresponde prescindir de los medios probatorios ofrecidos por la Sociedad Conyugal con fecha 7 de marzo de 2014, por los fundamentos expuestos en la presente Resolución y en aplicación, asimismo, de lo que se establece en el literal c) del artículo 49° del Reglamento de Arbitraje del Centro.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, finalmente, corresponde precisar que los argumentos expuestos por las partes en los escritos presentados con fecha 7 de marzo, 12 de marzo y 2 de abril de 2014 se tendrán presente en lo que fuera pertinente, siempre que estén referidos a los puntos controvertidos del arbitraje.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, de otro lado, mediante escrito de fecha 25 de abril de 2014, ACETESA manifiesta lo conveniente a su derecho respecto de los correos electrónicos cursados entre las abogadas Mónica del Río y Susan Quispe Cusi; de lo que corresponde tener presente.

**SE RESUELVE:**



876

CENTRO DE  
ARBITRAJE



PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATOLICA  
DEL PERU

Exp. N° 386-65-13

**PRIMERO:** Al escrito presentado por la Sociedad Conyugal con fecha 28 de marzo de 2014: **DISPÓNGASE** que la Secretaría Arbitral remita a dicha parte una copia del audio de la Audiencia de Informes Orales de fecha 7 de marzo de 2014. **Al Otrosí Decimos: TÉNGASE PRESENTE.**

**SEGUNDO:** Al escrito presentado por la Sociedad Conyugal con fecha 2 de abril de 2014: **FUNDADA** la oposición formulada por ACETESA con fecha 12 de marzo de 2014.

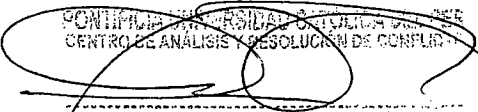
**TERCERO: TÉNGASE PRESENTE** lo expuesto por la Sociedad Conyugal en sus escritos de fechas 7 de marzo y 2 de abril de 2014; y por ACETESA en su escrito de fecha 12 de marzo de 2014, en lo que fuere pertinente, conforme a lo establecido en el Décimo Quinto considerando de la presente Resolución.

**CUARTO:** Al escrito presentado por ACETESA con fecha 25 de abril de 2014: **TÉNGASE PRESENTE** lo expuesto.

Fdo. Dr. Leysser León Hilario. Árbitro Único.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

  
 PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL PERU  
 CENTRO DE ANALISIS Y RESOLUCION DE CONFLICTOS  
 Dra. SILVIA V. RODRIGUEZ VASQUEZ  
 Secretaria General de Arbitraje

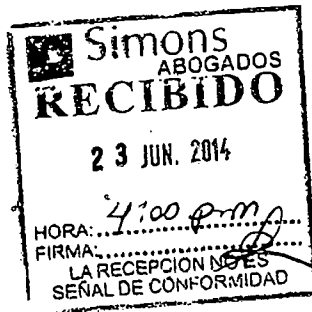
885

CENTRO DE  
ARBITRAJE



PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD  
CATOLICA  
DEL PERÚ

Lima, 20 de junio de 2014



Exp. N° 386-65-13

Señores

**ACEROS Y TECHOS SA**

Calle Monte Rosa N° 240, Oficina 502, Urbanización Chacarilla del Estanque  
Santiago de Surco.-

**Referencia: Arbitraje Aceros y Techos – Sociedad Conyugal  
Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi (Exp. N° 386 - 65 - 13)**

De mi consideración:

Tengo a bien dirigirme a ustedes a fin de transcribirlas la Resolución N° 13, recaída en el arbitraje seguido entre Aceros y Techos SA y la Sociedad Conyugal Quispe/Cusi.

**Resolución N° 13**

Lima, 16 de junio mayo de 2014

**VISTO:** El escrito N° 17 presentado por Aceros y Techos (en adelante, ACETESA) con fecha 21 de mayo de 2014.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, mediante Resolución N° 11 se resolvió declarar fundada la oposición formulada por ACETESA contra los medios probatorios presentados por la Sociedad Conyugal con fecha 7 de marzo de 2014.

**SEGUNDO:** Que, mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2014 la Sociedad Conyugal interpone reconsideración contra la Resolución N° 11, indicando que dada la flexibilidad del arbitraje, las pruebas consideradas extemporáneas únicamente deben ser rechazadas cuando causen agravio a la parte contraria o afecten el desarrollo del arbitraje.

**TERCERO:** Que, fundamentando su posición, la Sociedad Conyugal señala que en el presente caso, no se habría producido un agravio hacia la contraparte, puesto que ACETESA ha tenido oportunidad de manifestarse respecto de los medios probatorios ofrecidos. Adicionalmente, la Sociedad Conyugal indica que tampoco se habría producido una afectación al desarrollo del arbitraje, debido a que la presentación de la documentación se hizo efectiva antes de la Audiencia de Informe Oral. Finalmente, la Sociedad Conyugal argumenta que la documentación presentada tenía por objeto la absolución de hechos sostenidos por ACETESA en su escrito de alegatos.

**CUARTO:** Que, mediante Resolución N° 12 se corrió traslado a ACETESA de la reconsideración interpuesta por la Sociedad Conyugal contra la Resolución No. 11, a fin de que manifieste lo conveniente a su derecho en un plazo de tres (3) días hábiles.

Calle 21 (Av. E. Canaval y Moreyra) N° 751 – 745, primer piso, Urb: Corpac, distrito de San Isidro  
6267400 / 6267420





**QUINTO:** Que, mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2014, ACETESA cumple con absolver el traslado conferido. Sostiene, respecto de la cuestión bajo análisis, que la Sociedad Conyugal no puede fundamentar válidamente su recurso de reconsideración, porque al momento de la presentación de la documentación adicional, la etapa probatoria del arbitraje había ya concluido y que, en todo caso, la Sociedad Conyugal dispuso de tiempo suficiente para poner en conocimiento del Árbitro Único toda la documentación que considerara pertinente.

**SEXTO:** Que, atendiendo a lo expresado por las partes, y a las posiciones de éstas sobre la materia de la reconsideración, tal como aquéllas han quedado definidas en sus respectivos escritos, el Árbitro Único considera que corresponde emitir pronunciamiento acerca de la reconsideración formulada por la Sociedad Conyugal contra la Resolución N° 11.

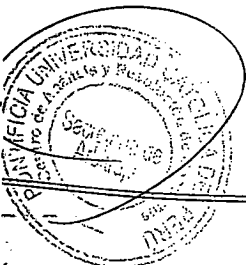
**SÉPTIMO:** Que, como primer y esencial punto, el Árbitro Único estima necesario indicar que si bien una de las características del arbitraje es la flexibilidad del procedimiento, dicha característica no supone, más allá de las potestades reconocidas a los árbitros por el Decreto Legislativo No. 1071 (Ley de Arbitraje) y el Reglamento del Centro, que las partes tengan reconocida, sin más, la libertad de apartarse o exceptuarse unilateralmente de las reglas establecidas por ellas mismas para gobernar el procedimiento al que se han sometido.

“Flexibilidad” –término mentado, ciertamente y uniformemente, por la doctrina sobre arbitraje, pero no utilizado en la normativa peruana– supone mucho más que, como pretende la Sociedad Conyugal, facultad del Árbitro Único para ampliar los plazos establecidos para las actuaciones aunque se encuentren vencidos (artículo 34, inciso 4 de la Ley de Arbitraje y artículo 38 último párrafo del Reglamento del Centro); flexibilidad es, en no menor medida, reconocer el derecho de las partes de fijar por ellas mismas, libremente y voluntariamente, las directrices para la solución de las controversias, en cuanto a la sede del arbitraje, a la administración del arbitraje y demás detalles procedimentales; todo lo cual contrasta –como es evidente– con la rigidez del procedimiento judicial ordinario.

En el caso que nos ocupa, el Árbitro Único considera, como primer punto importante a considerar para su decisión acerca de la reconsideración, que los plazos para la presentación de las pruebas fueron fijados, ni más ni menos, con la aquiescencia de las propias partes, a las que incluso se efectuó una invocación verbal, con el compromiso registrado de ambas partes para observarla, en ocasión de la Audiencia de Actuación de la prueba de oficio consistente en la Declaración Testimonial de la señora Alejandrina Cusi de Quispe y la representante legal de ACETESA, el 14 de febrero de 2014.

**OCTAVO:** Que, reconstruyendo las reglas estipuladas en cuanto al material probatorio que podrían aportar las partes, es preciso recordar que el numeral 24) del Acta de Instalación establece lo siguiente:

“Vencida la etapa probatoria, las partes no podrán presentar nuevos medios probatorios, salvo los medios probatorios de oficio que podrá requerir el Tribunal Arbitral, o los referidos a hechos nuevos (...)”





**NOVENO:** Que, asimismo, y como se ha mencionado en el Considerando Séptimo, en el Acta de Audiencia de Pruebas de fecha 14 de febrero de 2014, se dispuso que las partes podrían "presentar la documentación adicional que consideren pertinente" en un plazo equivalente al concedido a ambas para la presentación de sus alegatos escritos.

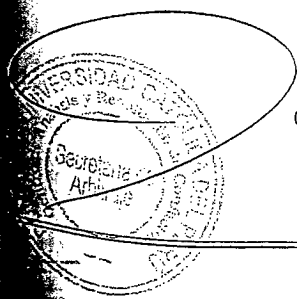
**DÉCIMO:** Que, por lo tanto, atendiendo a que la etapa probatoria se declaró concluida mediante Resolución N° 6, de fecha 24 de febrero de 2014, es legítimo considerar que ambas partes estaban informadas y eran conscientes de que estaban impedidas para presentar documentos adicionales después de esa fecha.

**DÉCIMO PRIMERO:** Que, sin perjuicio de lo indicado, y tal como se ha señalado en la Resolución N° 11 que declara fundada la oposición, existe de todas formas un supuesto en el que se puede admitir la presentación de la documentación adicional aportada por la Sociedad Conyugal, a saber, el caso en que el Árbitro Único considere, por ejemplo, que dicha documentación es relevante para la solución de la controversia.

No es admisible, en cambio, el argumento del eventual "agravio" que la documentación adicional cause a la otra parte, defendido por la Sociedad Conyugal, porque el juicio sobre la verificación de dicho "agravio" se decide, en todo caso, atendiendo a las posiciones de ambas partes y no de manera parcializada. Es por ello que, en la decisión del Árbitro Único sobre lo que causa agravio o no, no se puede dejar de considerar la posición de ACETESA, que ha manifestado su voluntad de oponerse a la presentación extemporánea de la documentación y su exigencia –legítima, dadas las circunstancias– de que se respeten los plazos fijados para la etapa probatoria.

De otro lado, no se consigue apreciar, en la fundamentación expuesta en los escritos acumulados hasta el momento ni el marco fáctico del procedimiento, las razones por las cuales la Sociedad Conyugal (que no ofrece justificaciones al respecto, por lo demás) presentó fuera de plazo la documentación adicional cuyo valor probatorio exige reconocer al Árbitro Único. Y finalmente, habiendo tenido esta controversia sobre el material probatorio su origen cronológico en un momento anterior a la Audiencia de Informe Oral, realizada también el 7 de marzo de 2014, es un hecho comprobable que la Sociedad Conyugal ha tenido ocasión y suficiente oportunidad de ejercer libremente y ampliamente su derecho a poner en conocimiento del Árbitro Único los hechos y argumentos legales en que sustenta su posición en este arbitraje; motivo por el cual, al considerar el Árbitro Único que, al cabo de todas las actuaciones realizadas en el procedimiento, se encuentra suficientemente informado para tomar una decisión sobre el caso materia de arbitraje, no puede sostenerse que su decisión sobre la no admisibilidad de la documentación adicional aportada por la Sociedad Conyugal o el no ejercicio de su facultad a incorporar nuevas pruebas de oficio o a extender los plazos de las actuaciones cause a la Sociedad Conyugal indefensión o suponga una infracción a la regla de igualdad de trato consagrada en la Ley de Arbitraje (artículo 34, inciso 2) y en el Reglamento del Centro (artículo 33).

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que, en línea con las fundamentaciones antes expuestas, el Árbitro Único considera que debe confirmar su decisión en el sentido de no admitir como medio probatorio los documentos presentados de manera extemporánea por la Sociedad Conyugal, conforme a lo dispuesto en la referida Resolución No. 11; debiéndose declarar infundado, por lo tanto, la reconsideración interpuesta por la Sociedad Conyugal.





**DÉCIMO TERCERO:** Que, de otro lado, habiéndose actuado las pruebas correspondientes y habiendo tenido lugar la Audiencia de Informe Oral, el Árbitro Único considera que el presente arbitraje se encuentra en estado para laudar, por lo que corresponde fijar el plazo para emitir el laudo correspondiente, de conformidad con lo establecido en el numeral 36 del Acta de Instalación, de fecha 6 de diciembre de 2013.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Al escrito presentado por ACETESA con fecha 21 de mayo de 2014: **TÉNGASE POR ABSUELTO** el traslado conferido.

**SEGUNDO:** **DECLÁRESE INFUNDADA** la reconsideración interpuesta por la Sociedad Conyugal contra la Resolución N° 11 y **CONFÍRMESE** lo decidido en dicha Resolución.

**TERCERO:** **FÍJESE** en treinta (30) días hábiles el plazo para laudar, el que se contabilizará desde el día siguiente de la notificación de esta Resolución a las partes, reservándose el árbitro el derecho de ampliar el referido plazo, conforme lo señalado en las Reglas del Proceso recogidas en el Acta de Instalación.

Fdo. Dr. Leysser León Hilario. Árbitro Único.

Sin otro particular, quedo de ustedes.

Atentamente,

*[Handwritten signature and stamp area]*

2014 ABR 21 PM 5 21

Expediente N° 386-65-13  
**Cumple mandato**

RECIBIDO

**AL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, y EMILIANO QUISPE DURÁN**  
(en adelante, Sociedad Conyugal Quispe - Cusi), contra ACEROS Y  
TECHOS S.A. (en adelante, ACETESA), a usted nos presentamos y  
decimos:

Que, conforme lo dispuesto mediante Resolución N° 9, absolvemos el  
traslado conferido al escrito presentado por ACETESA 12 de marzo de  
2014. En tal sentido, nos pronunciaremos respecto de cada uno de  
los puntos contenidos en dicho escrito:

**I. SOBRE LA AFIRMACIÓN QUE NUESTRO ALEGATO  
CONTIENE UNA "RECONVENCIÓN" ENCUBIERTA**

1. Con relación a esta afirmación, solicitamos al Árbitro  
Único tener en cuenta la conducta procesal de ACETESA,  
al pretender que no se tomen en cuenta los argumentos  
de defensa expuestos en nuestro escrito de alegatos,  
alegando, sin razón alguna, que se trata de una  
"reconvencción".

Al respecto, cabe citar lo expuesto por ACETESA en el  
numeral 13 del punto I de su escrito de fecha 12 de  
marzo de 2014:

*"Por las consideraciones anteriores, solicitamos que el análisis del presente caso se ciña a las pretensiones formuladas, las cuales fueron recogidas en la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos, pues cualquier pronunciamiento fuera de dichas pretensiones podría invalidar el laudo que se emita."*

2. Sobre el particular, nos encontramos de acuerdo con lo expuesto por ACETESA en el sentido de que el análisis del presente caso se ciña a las pretensiones formuladas, las cuales fueron recogidas en la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos. No obstante ello, ACETESA desconoce que los argumentos de defensa del demandado no constituyen una reconvencción, y que como argumentos de defensa, éstos pueden consistir en negar los hechos constitutivos del demandante o consistir en hechos extintivos impeditivos o modificativos, lo cuales (estos últimos) pueden ser inclusive incorporados de oficio por el Juzgador si se aprecian del expediente arbitral, sin que ello modifique las pretensiones de la demanda.
3. En el caso concreto, resulta más que sorprendente que se afirme tan ligeramente que en nuestros alegatos contienen una "reconvencción" ya que es de pleno conocimiento que toda reconvencción contiene una "pretensión" conformada por una causa (hechos constitutivos) y un objeto (petitorio o consecuencia jurídica), lo que evidentemente no ha existido.

Por el contrario, lo que hemos señalado a lo largo de todo el proceso, es negar los hechos constitutivos afirmados

por la parte demandante, cuya única consecuencia jurídica es que se declare IMPROCEDENTE o en su caso, INFUNDADA la demanda.

**II. SOBRE LA ETAPA PROBATORIA**

1. Sobre este punto, resulta importante considerar la férrea negativa de la parte demandante para que ciertos documentos sean tomados en cuenta por el Árbitro Único, cuando la finalidad de las pruebas consiste en que el Juzgador pueda alcanzar la verdad jurídica objetiva.
2. En tal sentido, si las partes tienen la oportunidad de pronunciarse sobre tales documentos, como lo ha hecho ACETESA mediante su escrito de fecha 12 de marzo de 2014, no existe agravio alguno que determine su no incorporación al proceso, sino que por lo contrario, resulta siempre positiva la incorporación de nuevos medios de prueba.
3. Cabe indicar, que la presentación de los medios probatorios no se realizó cuando el arbitraje "se encontraba a puertas de terminar", como sostiene ligeramente la parte demandante, ya que se encontraba pendiente la realización de los informes orales y de otro lado, el Árbitro Único nos había requerido formalmente **que presentamos un medio de prueba** (los correos electrónicos entre la Abogada de ACETESA y Susan Quispe de fecha 5 y 6 de noviembre de 2012), a solicitud de la propia ACETESA y que fueron presentados **el 10 de marzo de 2014**. En consecuencia, no podía afirmarse



que la etapa probatoria había concluido, pues aún se estaban recibiendo pruebas, por lo que no existe agravio alguno por parte de ACETESA.

4. Por último, cabe reiterar que el derecho a probar es un derecho de naturaleza fundamental, por lo que no nadie duda que, de acuerdo con el principio "*favor probationes*" se debe preferir la admisión de los medios de prueba frente a su rechazo. Si esto ocurre en los procesos judiciales ordinarios, no existe razón por la que no suceda lo mismo en el proceso arbitral.
5. Sin perjuicio de lo expuesto, los medios probatorios que fueron adjuntados a través de nuestro escrito de **fecha 7 de marzo de 2014** resultan pertinentes:
  - a. Con relación al supuesto incumplimiento de obligaciones esenciales, ACETESA ha expresado inexactamente que: "sólo colaboró con el trámite de la independización" Sin embargo, ello es falso, ACETESA hizo gestiones en mayo de 2013, a través del señor Henry Wilson Cabrejos Flores, ante los Registros Públicos para levantar la anotación de la demanda inscrita en 3 inmuebles -incluyendo el inmueble materia de la presente litis- pero fue observada (Anexo 1-B) y luego tachada (Anexo 1-C). De ahí la pertinencia de la (i) Solicitud de Henry Wilson Cabrejos Flores para rectificar el error material ante los Registros Públicos de 03 de mayo de 2013 (Anexo 1-A), (ii) la Esquela de observación

de 10 de mayo de 2013 (Anexo 1-B) y la (iii) Anotación de Tacha de 27 de mayo de 2013 (Anexo 1-C)

- b. De igual forma, para demostrar que las supuestas obligaciones cuyo incumplimiento nos ha sido imputado no son esenciales, acreditamos que ACETESA realiza labores en 4 lotes vecinos al inmueble materia de la litis (Anexo 1-D: Original de la Constancia emitida por la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha de 26 de febrero de 2014) lo que demuestra su interés en realizar sus actividades a pesar de que existe una anotación de demanda en los Registros Públicos.

Asimismo, ACETESA alquiló un inmueble [asiento D00003] mediante escritura pública de 05 de febrero de 2012 (Anexo 1-E: Original de la Copia Literal a favor de Osterlin Dyer Ampudia y Yazmin Ellie Dyer Osorio de 5,456 m<sup>2</sup>) donde está inscrita la demanda [asiento D00001]. Los arrendadores son el señor Osterlin Dyer Ampudia y su hija Yazmin Ellie Dyer Osorio. El Contrato de Opción de Compra se celebró el 14 de noviembre de 2012 y por lo tanto ACETESA ya sabía que existía una anotación de demanda inscrita en registros públicos sobre el inmueble materia del presente proceso.

- c. A efectos de acreditar que las supuestas obligaciones cuyo incumplimiento nos ha sido

imputado no son esenciales, señalamos que el mismo señor Rosendo Ávila Vargas solicitó un cambio de domicilio ante el Ingemmet para recibir documentaciones sobre un petitorio minero (Anexo 1-F: Copia de solicitud de Rosendo Ávila Vargas de cambio de domicilio ante el Ingemmet), y consignó como dirección "Los Faisanes N° 356, Urbanización La Campiña, Chorrillos", **donde funciona ACETESA** y que tiene como representante al señor **Osterlin Luis Dyer Ampudia**. Aquí es claro resaltar que el mismo señor Rosendo Ávila Vargas gestionó la independización del inmueble por órdenes e instrucciones del señor Osterlin Luis Dyer Ampudia quien era representante de ACETESA.

- d. De otro lado, con la finalidad de acreditar, quien es la empresa ACETESA y sus antecedentes que constituyen un indicio de una conducta que se viene repitiendo en el caso concreto, se ofrecieron como medios de prueba las Páginas 1 al 3 del diario Perú 21 de miércoles 05 de marzo de 2014, Año XI, N° 4216 (Anexo 1-G) y la Página 5 del diario Perú 21 de jueves 06 de marzo de 2014, Año XI, N° 4217. (Anexo 1-H)
- e. Finalmente, con la finalidad de contradecir, las afirmaciones realizadas por ACETESA sobre nuestras propiedades y negocios, así como los de nuestras hijas hemos ofrecido como medios probatorios, una serie de documentos que acreditan lo contrario. Anexos 1-k al 1-T.

### III. SOBRE EL FONDO DE LA CONTROVERSA

En los puntos III al VIII del escrito presentado por ACETESA de fecha 12 de marzo de 2014, se exponen nuevos alegatos sobre los hechos objeto de la controversia que ya hemos absuelto en su oportunidad, no obstante ello, señalamos lo siguiente:

1. Sobre la vinculación entre la abogada de la Notaría Gutierrez Pradel, señorita Mónica del Río Merino y ACETESA, la parte demandante ha señalado en el numeral 31 del punto IV del escrito de fecha 12 de marzo, lo siguiente:

*"Siendo ello así, ¿cómo pretende vincularse a ACETESA con comunicaciones en las que no participó? Dicha argumentación no guarda la más mínima lógica."*

Al respecto, reiteramos al Árbitro Único que tenga en cuenta la **conducta procesal de la parte demandante** al negar que la señorita Mónica del Río Merino fue la abogada asesora de ACETESA y quien elaboró el contrato de opción de compra, conforme se acredita con los correos de fecha 5 y 6 de noviembre de 2012 en donde se adjunta en archivo el contrato de opción de compra.

La misma conclusión se desprende de la declaración de la representante de ACETESA realizada en la audiencia de pruebas. En dicha audiencia la referida representante declaró lo siguiente:

**Declaración de la representante de ACETESA:  
(minuto 26)**

"...es así que se comienza a negociar la visita al gerente general de la empresa el mismo que nos dieron la fecha el señor Luis Dayer Fernández y comienza las negociaciones para la compra, se ponen de acuerdo con el precio, se ponen a trabar **con la notaria Gutiérrez... con la abogada de la notaria** y junto con la señorita Susan que es abogada de los señores Cusi..." (el resaltado es nuestro)

En el minuto 29.16 consta lo siguiente:

**Pregunta:**

"Hicieron ustedes estudio de títulos a parte de la documentación que le trasmitió la administradora."

**Respuesta de la representante de ACETESA:**

"Bueno en esa oportunidad se asesoraron por la abogada con el staff que contaba la notaria, ok justamente se puso un contrato de opción." (el resaltado es nuestro)

En consecuencia, resulta claro que la señorita Mónica del Río Merino fue la abogada asesora de ACETESA, por lo que, actuando bajo las instrucciones de ésta, remitió las comunicaciones que acreditan que las obligaciones cuyo incumplimiento se nos ha imputado no son esenciales.

2. Con relación al levantamiento de la **anotación de demanda de nulidad de Acto Jurídico** que se produjo en la partida matriz y luego fue inscrita en todas las partidas de las áreas independizadas, resulta penoso que la parte demandante, ante la ausencia de argumentos, alegue que pueda **iniciarse un proceso de tercería** o

**solicitar la suspensión en aplicación del artículo 539° del Código Procesal Civil.**

*Artículo 539.- Suspensión de la medida cautelar sin tercería.-*

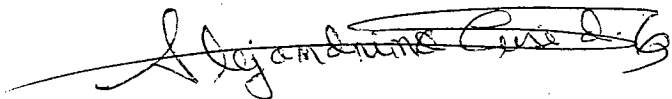
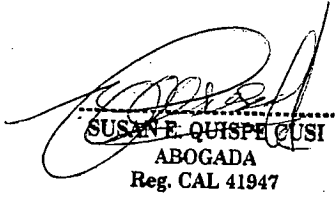
*El perjudicado por una medida cautelar dictada en proceso en que no es parte, puede pedir su suspensión sin interponer tercería, anexando título de propiedad registrado. Del pedido se corre traslado a las partes. Si se suspende la medida, la resolución es irrecurrible. En caso contrario, el interesado puede interponer tercería, de acuerdo al Artículo 533.*

Resulta penosa una afirmación como ésta, ya que las tercerías o la suspensión regulada en el artículo 539° del Código Procesal Civil, están reguladas para la afectación mediante embargos sobre bienes de propiedad de personas ajenas al deudor, por lo que resulta evidente que si un bien mueble ha sido afectado con una medida cautelar, el tercero propietario registral podrá solicitar la suspensión inmediata de la medida cautelar. Evidentemente esto no ocurre en el caso de una anotación de la demanda, que tiene por finalidad publicitar el inicio de un proceso de nulidad de acto jurídico a efectos de evitar las adquisiciones de buena fe. ¿De qué manera se podría levantar la medida cautelar con una tercería o mediante otras formas en el caso concreto? Ello no es posible, y demuestra un penoso desconocimiento de las normas procesales.

**POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único tener en cuenta lo expresado y proveer conforme a ley.

Lima, 2 de abril de 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Susanne Quispe Cusi".A circular handwritten signature in black ink.A handwritten signature in black ink, overlapping the typed name below.

SUSAN E. QUISEP CUSI  
ABOGADA  
Reg. CAL 41947

2014 MAY 13 PM 5 07

Expediente N° 386-65-13  
**Reconsideración**

RECIBIDO  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

**AL SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO DEL CENTRO DE ANÁLISIS Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE LA PONTIFICIA  
UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ:**

**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE, y EMILIANO QUISPE DURÁN**  
(en adelante, Sociedad Conyugal Quispe - Cusi), contra ACEROS Y  
TECHOS S.A. (en adelante, ACETESA), a usted nos presentamos y  
decimos:

Que, habiendo sido notificados con la Resolución N° 11, mediante la  
cual se declara fundada la oposición formulada por ACETESA contra  
los medios probatorios ofrecidos por nuestra parte el 7 de marzo de  
2014, solicitamos la reconsideración de dicha decisión conforme a lo  
dispuesto en el numeral 26 del acta de instalación y el artículo 84°  
del Reglamento de Arbitraje del CENTRO. En tal sentido,  
sustentamos nuestra solicitud en lo siguiente:

1. Teniendo en cuenta que la finalidad de las pruebas consiste en  
que Juzgador adquiera certeza sobre los hechos afirmados por  
las partes y por ello alcanzar la verdad jurídica objetiva, la  
preclusión del ofrecimiento de medios probatorios se flexibiliza  
en los procesos judiciales y con mayor razón en los procesos  
arbitrales.
2. En este contexto, sólo habría dos razones para rechazar medios  
de prueba que puedan considerarse "extemporáneos": (i)  
cuando causa agravio a la parte contraria y (ii) cuando afecta el



desarrollo del proceso por haber concluido toda actividad probatoria y haberse iniciado la etapa decisoria.

- 3. En el presente proceso, las partes han tenido la oportunidad de pronunciarse sobre tales medios probatorios, **como lo ha hecho ACETESA mediante su escrito de fecha 12 de marzo de 2014**, por lo que no existe agravio alguno que determine su no incorporación al proceso, sino que por el contrario, resulta siempre positiva la incorporación de nuevos medios de prueba.

¿Qué agravio podría existir en ACETESA, por el hecho de que el Juzgador admita medios probatorios? NINGUNO.

Debe tenerse en cuenta que conforme al principio de trascendencia, debe verificarse siempre el agravio para que una solicitud como la oposición formulada por ACETESA pueda considerarse fundada. De lo contrario, la formalidad no tendría sentido alguno.

- 4. De otro lado, la admisión de los medios de prueba no afectaría el desarrollo del proceso, ya que éstos se realizaron cuando se encontraba pendiente la realización de los informes orales y de otro lado, se nos había requerido formalmente **que presentamos un medio de prueba** (los correos electrónicos entre la Abogada de ACETESA y Susan Quispe de fecha 5 y 6 de noviembre de 2012), a solicitud de la propia ACETESA y que fueron presentados **el 10 de marzo de 2014**. En consecuencia, al haberse ofrecido los medios probatorios el día **7 de marzo de 2014**, es decir, **antes de la presentación de**

**nuevos documentos requeridos por ACETESA**, no es posible afirmar que la etapa probatoria había concluido, pues aún se estaban recibiendo pruebas a solicitud de una de las partes, por lo que tampoco existiría agravio alguno para ACETESA, ni para el desarrollo del proceso.<sup>1</sup>

5. Es importante considerar, que el objeto del escrito presentado el día 7 de marzo fue "absolver" los hechos sostenidos por ACETESA en su escrito de alegatos, que como se puede verificar contenían alegaciones distintas a las realizadas en su demanda y que por lo tanto no era posible que las contradijéramos a través del escrito de contestación a la demanda. Por ello, conforme a los principios que rigen el proceso arbitral, no se habría incurrido en ninguna irregularidad.
6. En consecuencia, considerando que los medios probatorios ofrecidos en nuestro escrito de absolución de fecha 7 de marzo de 2014, no causa agravio a la parte contraria, ni afecta el desarrollo del proceso, solicitamos que el árbitro único deje sin

---

<sup>1</sup> Cabe señalar, que aun considerando que efectivamente se habría declarado concluida la etapa probatoria, pese a que se aceptó posteriormente un pedido expreso de ACETESA con relación a la presentación de nueva documentación, el árbitro tiene la facultad de ampliar los plazos aun cuando éstos hubieran vencido.

**"Facultades de los árbitros**

**Artículo 38º.-**

*Los árbitros podrán dirigir el proceso del modo que consideren apropiado, sujetándose a lo previsto en este Reglamento.*

*Los árbitros pueden dictar en cualquier momento disposiciones complementarias que resulten necesarias para el cabal cumplimiento de este Reglamento, velando por el debido proceso y respetando los principios referidos para el proceso arbitral.*

*De existir algún hecho que no haya sido regulado por el Reglamento, los árbitros aplicarán la Ley de Arbitraje y, en su defecto, las reglas que estimen pertinentes para el correcto desarrollo del proceso.*

*Los árbitros son competentes para conocer y resolver todas las cuestiones subsidiarias, conexas, accesorias o incidentales que se promuevan durante el proceso arbitral, así como aquellas cuya sustanciación en sede arbitral haya sido consentida por las partes en el proceso. Los árbitros podrán, de acuerdo a su criterio, ampliar los plazos que hayan establecido para las actuaciones arbitrales, incluso si estos plazos estuvieran vencidos."*

efecto, el punto "segundo" de la parte resolutive de la Resolución N° 11.

7. Por último, cabe reiterar que el derecho a probar es un derecho de naturaleza fundamental, por lo que nadie duda que, de acuerdo con el principio "*favor probationes*" se debe preferir la admisión de los medios de prueba frente a su rechazo. Si esto ocurre en los procesos judiciales ordinarios, no existe razón por la que no suceda lo mismo en el proceso arbitral.

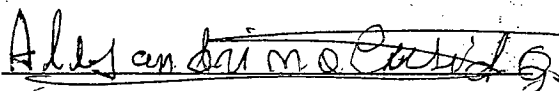
**POR TANTO:**

Solicitamos al Árbitro Único tener en cuenta lo expresado y proveer conforme a ley.

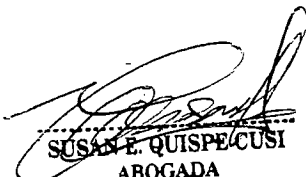
Lima, 13 de mayo de 2014



EMILIANO QUISPE DURAN



ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE



SUSANA E. QUISPE CUSI  
ABOGADA  
Reg. CAL 41947

881

**ORIGINAL**

CENTRO DE ANALISIS  
Y RESOLUCION DE  
CONFLICTOS  
PUCP

Expediente N° 386-65-13  
Secretaría arbitral: Silvia Rodríguez  
Escrito N°17

2014 MAY 21 PM 2 36

**Sumilla: Absuelve traslado**

**SEÑOR ÁRBITRO ÚNICO:**  
NO SIGNIFICA CONFORMIDAD

Carla De Los Santos López, abogada con Registro CAL N° 55743, por mi patrocinada **ACEROS Y TECHOS S.A.** (en adelante, "**ACETESA**"), en los seguidos contra la sociedad conyugal conformada por **EMILIANO QUISPE** y **ALEJANDRINA CUSI** (en adelante, la "**SOCIEDAD CONYUGAL**"), a Usted respetuosamente decimos:

Que, con fecha 16 de mayo de 2014, fuimos notificados con la Resolución N° 12 de fecha 14 de mayo de 2014, mediante la cual se nos corre traslado del recurso de reconsideración presentado por la **SOCIEDAD CONYUGAL**. En ese sentido, dentro del plazo otorgado para tales efectos, absolvemos el traslado conferido:

1. Mediante Resolución N° 11 de fecha 30 de abril de 2014, el Árbitro Único tuvo a bien declarar fundada la oposición formulada contra los documentos presentados por la **SOCIEDAD CONYUGAL** con fecha 7 de marzo de 2014.
2. Sin embargo, mediante escrito presentado el 13 de mayo de 2014, la **SOCIEDAD CONYUGAL** reconsidera la Resolución N° 11 manifestando que i) no existiría agravio alguno que determine la no incorporación de los documentos al proceso; ii) que al haberseles requerido que presenten los correos electrónicos cursados entre Mónica del Río y Susan Quispe no es posible afirmar que la etapa probatoria había concluido y iii) que los medios probatorios fueron presentados correctamente puesto que aún no se habían realizado los informes orales.

## **COPIA CERTIFICADA**

Es copia exactamente igual al documento que se encuentra en el Expediente Arbitral N° 386-65-13, seguido entre Aceros y Techos S.A. y Sociedad Conyugal Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi

Fecha: 26.08.15.

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



\_\_\_\_\_  
Dra. Silvia Rodríguez Vásquez  
Secretaria General de Arbitraje

3. El señor Árbitro podrá advertir que la reconsideración no tiene ningún sustento válido pues la presentación de dichos documentos se produjo cuando la etapa probatoria ya había concluido, y conforme a lo establecido en el literal 24 del Acta de la Audiencia de Instalación, las partes aceptaron que vencida la etapa probatoria no se podrían presentar nuevos medios probatorios.

*"24. Vencida la etapa probatoria las partes no podrán presentar nuevos medios probatorios, salvo los medios probatorios de oficio que podrá requerir el Tribunal Arbitral, o los referidos a hechos nuevos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 46 del Reglamento". (Subrayado es nuestro)*

4. En ese sentido, no debe quedar duda de que una vez expedida y notificada la Resolución N° 6, que declaró finalizada la etapa probatoria, las partes nos veíamos impedidas de presentar nuevos medios probatorios por iniciativa propia.


5. Ahora bien, la **SOCIEDAD CONYUGAL** alega que la incorporación de dichos documentos no genera agravio alguno. No obstante, olvida que para el presente caso ambas partes aceptamos las reglas que regirían el presente proceso, siendo ello así, ambas partes tuvimos la oportunidad de presentar toda la documentación que estimáramos conveniente, tanto en nuestra demanda como en la respectiva contestación, es más, el señor árbitro otorgó a ambas partes, junto con el plazo para presentar alegatos escritos, un plazo adicional para que se presente documentación adicional, conforme se puede verificar del Acta de la Audiencia de Pruebas:

## **COPIA CERTIFICADA**

Es copia exactamente igual al documento que se encuentra en el Expediente Arbitral N° 386-65-13, seguido entre Aceros y Techos S.A. y Sociedad Conyugal Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi

Fecha: 26.08.15.

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



---

Dra. Silvia Rodríguez Vásquez  
Secretaria General de Arbitraje

Finalmente, siendo el estado del proceso, el Tribunal Arbitral Unipersonal considera pertinente otorgar un plazo de cinco (05) días hábiles a las partes para que presenten sus alegatos escritos; precisando que dentro del mismo plazo ambas partes podrán presentar la documentación adicional que consideren pertinente. Tras dicho plazo se procederá a cerrar la etapa probatoria del arbitraje.

6. Es más, en dicha acta se estableció claramente que luego de que las partes presenten la documentación adicional se cerraría la etapa probatoria, por lo que no comprendemos cómo es que la **SOCIEDAD CONYUGAL** habiendo tenido la oportunidad suficiente para presentar la documentación que estime pertinente, luego de cerrada la etapa probatoria y desconociendo las reglas establecidas para el presente arbitraje, pretenda que se incorporen documentos adicionales que bien pudo presentarlos con anterioridad.
7. Aunado a lo anterior, es necesario tener en consideración que una vez expedida la Resolución N° 6 que declaró finalizada la etapa probatoria, la **SOCIEDAD CONYUGAL** bien pudo ejercer su derecho de reconsiderar dicha resolución, sin embargo, aceptó los términos de ésta con las implicancias que ello tenía: **LA NO PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN ADICIONAL.**
8. Siendo ello así, la admisión de documentos luego de cerrada la etapa probatoria sí nos genera un grave perjuicio pues se pretende dilatar el proceso cuando ambas partes tuvieron plena facultad para presentar la documentación que estimasen conveniente.
9. Por el contrario, aceptar que las partes presenten documentación pese a que las reglas establecidas para el caso en concreto disponen que una vez cerrada la etapa probatoria no se podría presentar documentación adicional, implicaría que las actuaciones arbitrales no se estarían ajustando al acuerdo entre las partes, agravio aún peor, pues ello sería



## **COPIA CERTIFICADA**

Es copia exactamente igual al documento que se encuentra en el Expediente Arbitral N° 386-65-13, seguido entre Aceros y Techos S.A. y Sociedad Conyugal Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi

Fecha: 26.08.15.

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



---

Dra. Silvia Rodríguez Vásquez  
Secretaría General de Arbitraje

causal de anulación del laudo, conforme a lo establecido en el literal c del artículo 63 de la Ley de Arbitraje.

10. Respecto, a lo expuesto por la **SOCIEDAD CONYUGAL** en cuanto a que no es posible afirmar que la etapa probatoria había concluido pues se les requirió para que presenten los correos electrónicos cursados entre Mónica del Río y Susán Quispe, cabe indicar que dicho requerimiento obedeció a que la **SOCIEDAD CONYUGAL** presentó dichos documentos de manera incompleta, siendo ello así, el Árbitro Único tuvo a bien solicitar la presentación completa de los correos electrónicos. Sin embargo, ello no habilitaba a las partes a presentar documentación adicional pues la etapa probatoria ya había finalizado.

11. Finalmente, la **SOCIEDAD CONYUGAL** alega que los medios probatorios fueron presentados correctamente puesto que aún no se habían realizado los informes orales. Este razonamiento tampoco puede ser acogido, pues la pendencia de los informes orales de ninguna manera implica que las partes puedan presentar documentación adicional. Es más, el literal 34 del acta de la Audiencia de Instalación; que recoge las reglas a las cuales nos hemos sometido, establece:

*"34. **Declarado el cierre de la etapa probatoria**, el Árbitro Único podrá solicitar a las partes la presentación de sus conclusiones o alegatos escritos dentro de un plazo de cinco (05) días de notificadas. De oficio o a pedido de parte, el Árbitro Único podrán convocar a una Audiencia de Informe Oral".*

12. En ese sentido, no es posible afirmar que en tanto no se realicen los Informes Orales, las partes se encuentran habilitadas para presentar documentación adicional, pues antes de convocar a la Audiencia de informes orales ya se había dispuesto el **CIERRE DE LA ETAPA PROBATORIA**.

## **COPIA CERTIFICADA**

Es copia exactamente igual al documento que se encuentra en el Expediente Arbitral N° 386-65-13, seguido entre Aceros y Techos S.A. y Sociedad Conyugal Emiliano Quispe /Alejandrina Cusi

Fecha: 26.08.15.

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



---

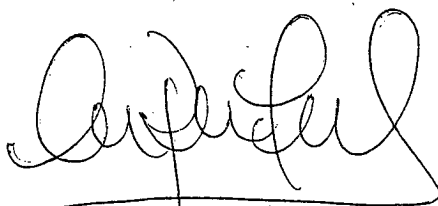
Dra. Silvia Rodríguez Vásquez  
Secretaria General de Arbitraje

**POR TANTO:**

A usted, señor Árbitro Único, solicitamos tener presente lo expuesto y declarar infundada la reconsideración formulada.

**Otrosí Decimos:** Que, en el escrito de reconsideración presentado por la **SOCIEDAD CONYUGAL** se verifica que ésta señala, en la página 2 de su escrito, que los correos electrónicos fueron cursados entre "*la ABOGADA DE ACETESA y Susan Quispe*". Al respecto, es necesario precisar nuevamente que los correos electrónicos fueron remitidos entre la señorita Giovanna Mónica del Río Merino y Susan Quispe Cusi, y que estos de ninguna manera vinculan a **ACETESA**, como equivocadamente pretende hacer creer la demandada. Como ya hemos indicado en oportunidades anteriores, los correos electrónicos adjuntados fueron remitidos entre la señorita Giovanna Mónica del Río Merino, trabajadora de la Notaría Gutierrez Pradel, y la señorita Susan Elizabeth Quispe Cusi, hija de la sociedad conyugal.

Lima, 21 de mayo de 2014.



CARLA DE LOS SANTOS LÓPEZ  
ABOGADA  
C.A.L. 55743

**EXPEDIENTE ARBITRAL**  
**No. 386-65-2013**

---

**LAUDO ARBITRAL NACIONAL Y DE DERECHO DEL DOCTOR**

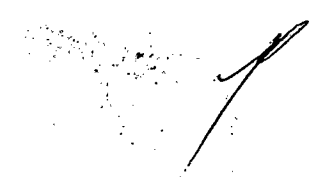
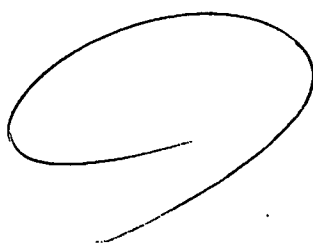
**LEYSSER LUGGI LEÓN HILARIO**  
**(Árbitro Único)**

**EMITIDO EN EL ARBITRAJE NACIONAL DE DERECHO SEGUIDO POR**

**ACEROS Y TECHOS S.A.**

**con**

**EMILIANO QUISPE DURÁN y**  
**ALEJANDRINA CUSI DE QUISPE**





## I.

ANTECEDENTES Y ACTUACIONES DEL ARBITRAJE

§ 1. El 15 de octubre de 2013, la empresa ACEROS Y TECHOS S.A. (en adelante: la “Demandante” o ACETESA) presenta ante la Secretaría General de la Unidad de Arbitraje del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante: el “Centro”) una solicitud de arbitraje para resolver una controversia suscitada en torno a un contrato celebrado por escritura pública (en adelante: el CONTRATO) del 14 de noviembre de 2012 entre la Demandante y la sociedad conyugal conformada por los señores Emiliano Quispe Durán y Alejandrina Cusi de Quispe (en adelante, la “Demandada” o la SOCIEDAD CONYUGAL).

En la Cláusula Novena del CONTRATO, subtitulada “Domicilio y Competencia” se incluye el siguiente convenio arbitral:

“Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del presente contrato, renunciando expresamente a la ley del domicilio, cualquier controversia que surja de este contrato o que tenga relación con el mismo, incluyendo las vinculadas a su existencia, validez o terminación, será finalmente resuelta mediante arbitraje de acuerdo a las reglas del arbitraje ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Pontificia Universidad Católica del Perú (en adelante EL “CENTRO”) conforme a las reglas de dicha entidad, las mismas que se consideran incorporadas al presente contrato, a las que las partes se someterán expresamente.

Para llevar a cabo el arbitraje, las partes designará [sic] un árbitro único y en caso de no existir acuerdo el árbitro único será designado por el “Centro”. Dicho arbitraje se regirá para su instalación y posterior procedimiento por los reglamentos del CENTRO y en forma supletoria por el Decreto Legislativo 1071, que norma el arbitraje.

El laudo al que llegue el tribunal arbitral será aceptado y acatado en plenitud por las partes”.

La solicitud de arbitraje contiene una propuesta de designación de árbitro de único, así como copia de la Resolución No. 2 del 13 de agosto de 2013, del Quinto Juzgado Civil Subespecializado en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, en la cual se conceden dos medidas cautelares a favor de ACETESA en forma de inscripción sobre inmuebles de la SOCIEDAD CONYUGAL, cada una por un valor de hasta US\$ 130,000.00 (ciento treinta mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

§ 2. Mediante escrito presentado al Centro el 25 de octubre de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL contesta la solicitud de arbitraje, y a la vez que refuta afirmaciones contenidas en ella, efectúa, a su turno, una propuesta de designación de árbitro único.

El 31 de octubre de 2013, frente al desacuerdo de las partes en cuanto al nombramiento del árbitro único para resolver la controversia, la Corte de Arbitraje del Centro confirmó dicho encargo al abogado y profesor universitario Leysser Luggi León Hilario quien aceptó la designación mediante carta remitida a la Secretaría General del Centro el 8 de noviembre de 2013.

Posteriormente, y en respuesta a un legítimo pedido de ACETESA, formulado mediante escrito del 19 de noviembre de 2013, el Árbitro Único, mediante carta remitida a la Secretaría General del Centro el 27 de noviembre de 2013, amplió su declaración informativa y

renovó su compromiso de independencia e imparcialidad frente a las partes.

§ 3. Al no haberse formulado ulteriores solicitudes al Árbitro Único en relación con la designación efectuada por la Corte de Arbitraje, la Secretaría del Centro convocó a las partes, mediante comunicación del 20 de noviembre de 2013, a la Audiencia de Instalación del Tribunal Arbitral Unipersonal, la cual se realizó el 6 de diciembre de 2013.

En el Acta respectiva se dejó constancia de la conformidad de las partes con la designación del Árbitro Único, se concedió a ACETESA un plazo de diez días para la presentación de su demanda arbitral (en adelante, la "Demanda") y se nombró como Secretaria Arbitral y representante del Centro a la doctora Silvia Rodríguez Vásquez. Se estableció, además, que el arbitraje fuese institucional y de derecho y que las normas aplicables fuesen: (i) el Reglamento de Arbitraje del Centro y, de forma supletoria, el Decreto Legislativo N° 1071 que Norma el Arbitraje (en adelante: la "Ley de Arbitraje"); y (ii) que en caso de discrepancias de interpretación o de insuficiencia de las reglas que anteceden, fuese el Árbitro Único quien resuelva las cuestiones en definitiva, como lo considere apropiado.

Con fecha 19 de diciembre de 2013, dentro del plazo establecido, ACETESA cumple con presentar la Demanda. Asimismo, mediante escrito del 27 de diciembre de 2013, ACETESA informó al Árbitro Único su solicitud dirigida al Quinto Juzgado Civil Subespecializado en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima para que cumpla remitir el expediente cautelar al Árbitro Único, atendiendo a la instalación del arbitraje.



Tras correrse traslado de la Demanda a la SOCIEDAD CONYUGAL, por Resolución No. 1 del 23 de diciembre de 2013, la Demandada presentó su contestación el 14 de enero de 2014.

Posteriormente, el 4 de febrero de 2014, ACETESA presenta un escrito de absolución a la contestación de la Demanda Arbitral, el cual, a su vez, fue respondido por la SOCIEDAD CONYUGAL, en escrito recibido por la Secretaría General del Centro el 12 de febrero de 2014.

§ 4. Mediante Resolución N° 3, del 27 de enero de 2014, se citó a las partes a Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos para (1) intentar poner fin a la controversia mediante conciliación; (2) determinar las cuestiones que serían materia del pronunciamiento arbitral; y (3) para la admisión o rechazo de los medios probatorios ofrecidos, fijándose como fecha de convocatoria el 5 de febrero de 2014.

La Audiencia tuvo lugar en la fecha y lugar establecidos, con presencia de los representantes de ambas partes, y a su culminación se suscribió el Acta correspondiente, en la cual se dejó constancia de: (1) la invitación del Tribunal Arbitral a las partes para arribar a un acuerdo conciliatorio, la cual no prosperó por expresa y coincidente negativa de ellas; (2) la fijación de las cuestiones materia de arbitraje, respecto de las cuales precisó su naturaleza de pautas de referencia, reservándose el Árbitro Único la potestad de analizar los puntos controvertidos en el orden que considere más conveniente a los fines de resolver la controversia, y no necesariamente en el orden expuesto



en el Acta, y que, de determinarse al pronunciarse sobre alguno de ellos que carece de objeto pronunciarse sobre otros con los que guarde vinculación por la secuencia lógica de razonamiento, podrá omitir pronunciarse sobre estos últimos, expresando las razones de dicha omisión, sin que ellos genere algún tipo de nulidad; y (3) la admisión de los medios probatorios ofrecidos por las partes.

§ 5. En el Acta de la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos consta, asimismo, la citación hecha a las partes para el 14 de febrero de 2014, a Audiencia de actuación de una prueba de oficio dispuesta por el Árbitro Único, consistente en la declaración de la señora Alejandrina Cusi de Quispe, por la SOCIEDAD CONYUGAL, y de la señora Fabiola Solvejg Figueroa Pallete, por ACETESA, en calidad de representante de ésta.

La Audiencia de Pruebas convocada se realizó en la fecha prevista y en el Acta respectiva, el Árbitro Único concedió a las partes un plazo de cinco días hábiles para la presentación de sus alegatos escritos, así como de la documentación adicional que consideren pertinente. Del mismo modo, se informó a las partes que una vez transcurrido el plazo establecido, se cerraría la etapa probatoria del arbitraje; cierre que se oficializó y comunicó a las partes mediante la Resolución No. 6 del 25 de febrero de 2014.

§ 6. ACETESA y la SOCIEDAD CONYUGAL presentaron sus alegatos escritos el 21 de febrero de 2014, acompañando, ambas partes, anexos con documentación adicional relativa al caso. En este estado del Arbitraje, mediante Resolución No. 6 del 25 de febrero de 2014 se

convocó a las partes para la Audiencia de Informes Finales, a realizarse el 7 de marzo de 2014.

El 5 de marzo de 2014, ACETESA presentó un escrito de absolución de los alegatos de la SOCIEDAD CONYUGAL. En la misma fecha, mediante Resolución No. 7, el Árbitro Único concedió tres días hábiles a la SOCIEDAD CONYUGAL para que cumpla con exhibir los correos electrónicos intercambiados entre las abogadas Giovanna Mónica del Río y Susan Quispe Cusi.

En la fecha prevista se realizó la Audiencia de Informes Finales. En el Acta respectiva se deja constancia de la presentación de un escrito de alegatos complementarios la SOCIEDAD CONYUGAL, en el que se adjunta documentación adicional relativa al caso.

Mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2014, la SOCIEDAD CONYUGAL exhibió los correos electrónicos intercambiados entre las abogadas Giovanna Mónica del Río y Susan Quispe Cusi, de lo cual se dejó constancia en la Resolución No. 9, del 25 de marzo de 2014.

§ 7. Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2014, ACETESA formula oposición con la admisión como prueba de la documentación anexa al mencionado escrito de la SOCIEDAD CONYUGAL, del 7 de marzo de 2014, el cual –como se ha señalado en el párrafo anterior– fue presentado en la misma fecha de realización de la Audiencia de Informes Orales. Habiéndosele corrido traslado de la oposición mencionada, mediante Resolución No. 9 del 20 de marzo de 2014, la

SOCIEDAD CONYUGAL cumplió a su vez con absolverla, mediante escrito de fecha 2 de abril de 2014.

Mediante Resolución No. 10, del 31 de marzo de 2014, se agregaron al Expediente Arbitral los autos del original del Expediente Cautelar, remitidos a la Secretaría del Centro mediante Oficio No. 06507-2013-5JCOLI/PJ, por el Quinto Juzgado Civil Subespecializado en lo Comercial, el 24 de marzo de 2014.

Mediante Resolución No. 11, del 5 de mayo de 2014, el Árbitro Único declaró fundada la oposición de ACETESA, teniendo en cuenta: (i) que la documentación adicional exhibida por la SOCIEDAD CONYUGAL había sido presentada cuando la etapa probatoria del arbitraje había finalizado; y (ii) la consideración del Árbitro Único en el sentido de hallarse suficientemente informado sobre los hechos que originaron la controversia y las posiciones de las partes. Atendiendo a lo anterior, se desestimó, asimismo, la posibilidad de incorporar dicho material probatorio de la SOCIEDAD CONYUGAL aplicando la facultad del Árbitro Único de disponer pruebas de oficio.

Mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2014, la SOCIEDAD CONYUGAL formula reconsideración contra la Resolución No. 11, ampliando los fundamentos por los que considera que los medios probatorios aportados fuera del plazo deben ser admitidos, dada la flexibilidad del arbitraje y la ausencia de agravio para la contraparte, entre otros argumentos. Luego de correrse traslado a ACETESA, ésta absolvió la reconsideración mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2014, en el que confirma los argumentos de su oposición.

Mediante Resolución No. 13, del 20 de junio de 2014, el Árbitro Único declaró infundado el recurso de reconsideración formulado por la SOCIEDAD CONYUGAL y confirmó lo decidido en la Resolución No. 11. De igual forma, declaró el cierre definitivo de las actuaciones del arbitraje y decretó el inicio del plazo para la emisión del laudo arbitral.

Por Resolución N° 14 del 4 de agosto de 2014, y de acuerdo con el numeral 36 del Acta de Instalación y el artículo 64 del Reglamento del Centro el Árbitro Único decidió prorrogar por treinta días hábiles adicionales el plazo para laudar, a contabilizarse a partir del día hábil siguiente al vencimiento del plazo original, es decir, hasta el 17 de septiembre de 2014, como fue ulteriormente precisado, a solicitud de ACETESA, mediante Resolución No. 15, del 5 de agosto de 2014.

## II.

### FUNDAMENTOS

#### II.1. INTRODUCCIÓN:

§ 8. En la Demanda, ACETESA formula las siguientes pretensiones:

1. Como Primera Pretensión Principal:

“Que se declare válida la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial No. 003981-13 de fecha 10 de mayo de 2013, por incumplimiento imputable a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI conforme al artículo 1429 del Código Civil y, en consecuencia, que se deje sin efecto la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, efectuada por la sociedad conyugal QUISPE-CUSI mediante Carta Notarial No. 1028 de fecha 9 de abril de 2013”.

2. Como Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal:

“Que, en el supuesto negado que no se ampare la primera pretensión principal referida a declarar válida la resolución contractual efectuada por ACETESA, el Árbitro Único declare la resolución del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012, por incumplimiento imputable a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI, conforme al artículo 1428 del Código Civil”.

3. Como Segunda Pretensión Principal:

“Que se declare que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 es, independientemente de la denominación dada, un pacto de arras penales conforme lo regula el artículo 1478 del Código Civil”.

4. Como Pretensión Accesorio a la Primera Pretensión Principal, su Pretensión Subordinada y a la Segunda Pretensión Principal:

“Que el Árbitro Único ordene a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, por concepto de devolución de arras penales dobladas”.

5. Como Pretensión Subordinada a la Segunda Pretensión Principal y a la Pretensión Accesorio:

“Que, en el supuesto negado que el Árbitro Único considere que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del Contrato de Opción celebrado el 14 de noviembre de 2012 no constituye un pacto de arras penales, se ordene el pago a favor nuestro de la suma de US\$ 240,000.00, más los respectivos intereses, conforme se estipuló en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto”.

6. Como Tercera Pretensión Principal:

“Que se condene a la sociedad conyugal QUISPE-CUSI al pago de los costos que el presente arbitraje”.

§ 9. En el Acta de la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos, del 24 de abril del 2012, se establecieron, correspondientemente, los temas de pronunciamiento del Árbitro Único que se indican a continuación:

“Primer Punto Controvertido: Determinar si corresponde o no declarar válida la resolución del Contrato de Opción celebrado con fecha 14/11/2012 (en adelante el CONTRATO) efectuada por ACETESA mediante Carta Notarial N° 003981-12 de fecha 10/05/2013, por supuesto incumplimiento imputable a la Sociedad Conyugal; y en consecuencia determinar si corresponde o no dejar sin efecto la resolución del CONTRATO efectuada por la Sociedad Conyugal mediante Carta Notarial N° 1028 de fecha 9/04/2013.

Segundo Punto Controvertido: En caso no sea amparado el primer punto controvertido, determinar si corresponde o no declarar que la resolución del CONTRATO se dio por incumplimiento imputable a la Sociedad Conyugal.

Tercer Punto Controvertido: Determinar si corresponde o no declarar que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del CONTRATO es un pacto de arras penales conforme al artículo 1478° del Código Civil, independientemente de la denominación dada.

Cuarto Punto Controvertido: Determinar si corresponde o no ordenar a la Sociedad Conyugal el pago de la suma de US\$ 240,000.00 más los intereses respectivos en favor de ACETESA, por concepto de devolución de arras penales dobladas.

Quinto Punto Controvertido: En caso de que el pacto final contenido en el segundo párrafo de la segunda cláusula adicional del CONTRATO no sea considerado como un pacto de arras penales; determinar si corresponde o no ordenar el pago en favor de ACETESA de la suma de US\$ 240,000.00 más los respectivos intereses, conforme se estipuló en el CONTRATO, independientemente de la naturaleza jurídica de dicho pacto.

Sexto Punto Controvertido: Determinar a cuál de las partes le corresponde asumir los gastos que el presente arbitraje irroge”.

Con relación a los puntos controvertidos fijados se estableció también que el Árbitro Único se reservaba la facultad de analizar dichos puntos en el orden que considere apropiado, sin tener que apegarse necesariamente al establecido en el Acta y que, de determinarse al pronunciarse sobre alguno de ellos que carece de objeto hacerlo sobre otros con los que tenga vinculación atendiendo a la secuencia lógica de razonamiento, se podía omitir pronunciamiento al respecto, con la debida explicación de la decisión en tal sentido.

## **II.2 POSICIONES DE LAS PARTES SOBRE LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA**

### **PRIMERO: POSICIÓN DE LA DEMANDANTE**

§ 10. ACETESA sostiene y acredita (p. 4 de la Demanda y Anexo 1-D) que la SOCIEDAD CONYUGAL, mediante escritura pública del 14 de noviembre de 2014, le otorgó una “opción exclusiva de compra de acciones y derechos” de los cuales la parte concedente es titular en la Unidad Catastral No. 10036, e inscritos en la Partida No. 11937659 del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, ubicado a la altura del kilómetro 37.20 de la Autopista Panamericana Sur, Distrito de Lurín, Provincia y Departamento de Lima.

Para mayor precisión, ACETESA indica (p. 4-5 de la Demanda) que con respecto al área de la referida Unidad Catastral, los derechos y acciones de la SOCIEDAD CONYUGAL equivalen al 0.592502%, según la información que se verifica en el Asiento C00053 de la citada Partida No. 11937659. Dicho porcentaje, siempre de acuerdo con la



descripción de ACETESA, se traduce en un área total de 14,697 metros cuadrados.

§ 11. Refiere y acredita ACETESA (p. 6 de la Demanda y Anexo 1-D), seguidamente, que en el contrato celebrado con la SOCIEDAD CONYUGAL se estableció como “condición esencial para el ejercicio de la opción” que la SOCIEDAD CONYUGAL cumpliera los siguientes compromisos:

- (i) Que las acciones y derechos del inmueble estuviesen libres de cargas, gravámenes o afectación de cualquier naturaleza que limite su libre disposición (Cláusula Tercera, numeral 3.1, del CONTRATO); y
- (ii) Que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble se encuentren debidamente cancelados (Cláusula Tercera, numeral 3.2, del CONTRATO).

Estos compromisos de la SOCIEDAD CONYUGAL, prosigue ACETESA, se vinculan con la Cláusula Sexta, subtitulada “*Condiciones del Contrato de Compraventa definitivo*”, tercer párrafo, del CONTRATO, donde se señala que “al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentra libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el

referido Contrato de Compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo tributo municipal”.

ACETESA (p. 7 de la Demanda) interpreta que conforme a la sección citada del CONTRATO no podía ejercitar su derecho de opción si la SOCIEDAD CONYUGAL, previamente, no cumplía con levantar todas las cargas, gravámenes y afectaciones que recayeran sobre el bien materia del CONTRATO, así como con efectuar el pago de los impuestos descritos en el compromiso respectivo.

§ 12. ACETESA refiere a continuación (p. 7 de la Demanda) que la vigencia del CONTRATO se pactó en noventa días-calendario, a computarse desde la firma de la minuta correspondiente (lo cual tuvo lugar el 14 de noviembre de 2012), pero prorrogables automáticamente a veinte días-calendario. Así, el plazo de vigencia total del CONTRATO habría sido de ciento diez días-calendario, los cuales se cumplirían el 4 de marzo de 2013, no obstante lo cual las partes habrían acordado ampliar ulteriormente dicho plazo.

ACETESA informa, de igual manera (p. 7-8 de la Demanda), que en cumplimiento de lo estipulado en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO, subtitulada “*Arras de Retracción*”, hizo entrega a la SOCIEDAD CONYUGAL de la suma de US\$ 120,000.00 (ciento veinte mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) “por concepto de arras de retractación, monto que se imputaría como parte de pago del precio de venta”, el cual se fijó en un total de US\$ 2'028,186.00 (dos millones veintiocho mil ciento ochenta y seis y

00/100 dólares de los Estados Unidos de América), y que se incluyó, con relación a dicho desembolso, el siguiente acuerdo:

“Asimismo, si por causa imputable a LOS FUTUROS VENDEDORES, no cumpliesen con las obligaciones a la [sic] que por las cláusulas tercera, sexta, séptima, octava del presente contrato se obligan, deberá [sic] devolver a LA FUTURA COMPRADORA el valor doblado de las arras de retractación en la fecha en que LA FUTURA COMPRADORA comunique a LOS FUTUROS VENDEDORES su voluntad de resolver el presente contrato. LOS FUTUROS VENDEDORES deberán devolver el valor doblado del [sic] arras en un plazo máximo de 48 horas”.

§ 13. Es el caso, según ACETESA (p. 9-10 de la Demanda) que el 5 de marzo de 2013, por carta notarial No. 940, actuando al amparo de lo dispuesto en el artículo 1429 del Código Civil, otorgó a la SOCIEDAD CONYUGAL un plazo de quince días-calendario para que cumpla los compromisos enunciados en la Cláusula Tercera del CONTRATO. Esta comunicación, fue respondida por la SOCIEDAD CONYUGAL al día siguiente, el 6 de marzo de 2013, en una carta notarial (Anexo 1-H de la Demanda) donde manifiesta:

“[N]o habiéndose cumplido con la suscripción del contrato en el plazo señalado en la cláusula séptima es que COMUNICAMOS MEDIANTE ESTE CONDUCTO NOTARIAL QUE DAMOS POR RESUELTO DE PLENO DERECHO EL CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA, por lo que de conformidad a lo estipulado ustedes pierden el dinero entregado en arras de retractación. Asimismo, sin perjuicio de lo señalado, LE OTORGAMOS UN PLAZO DE 48 HORAS PARA SUSCRIBIR EL CONTRATO DEFINITIVO DE LA COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS, en caso contrario de [sic] entenderá la presente misiva como la comunicación requerida para la resolución de dicho contrato, de conformidad con la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de opción de Compra”.

ACETESA considera que la citada comunicación es una muestra de mala fe la SOCIEDAD CONYUGAL la cual no había, a la fecha de

emisión de dicha carta notarial, “cumplido con su obligación esencial, para que ACETESA pudiera ejercer su derecho de opción”.

Posteriormente, continúa ACETESA, el 9 de marzo de 2013, la SOCIEDAD CONYUGAL le remitió otra carta notarial (Anexo I-I de la Demanda), donde, según la Demandante, se habría establecido un nuevo plazo de vencimiento del CONTRATO, hasta el 25 de marzo de 2013:

“Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted para dejar sin efecto nuestra carta de fecha 6 de marzo de 2013, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes. Es por tal motivo, que les otorgamos hasta el 25 de marzo del 2013, una prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrada con ustedes, sobre el 0.592502% de las acciones y derechos del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036”.

A esta comunicación subsiguió otra, de ACETESA, remitida a la SOCIEDAD CONYUGAL el 22 de marzo de 2013 (Anexo I-J de la Demanda), donde ACETESA afirma que “manifestó su interés de ejercer la opción de compra del inmueble; sin embargo le otorgó el plazo de 10 días hábiles para que *«cumplan con las condiciones y obligaciones a su cargo establecidas en el contrato de fecha 14 de noviembre de 2012, caso contrario el contrato quedará resuelto de pleno derecho»*” (cursivas añadidas).

§ 14. Finalmente, resume ACETESA (p. 10-11 de la Demanda), el 9 de abril de 2013 recibió la carta notarial de la SOCIEDAD CONYUGAL (Anexo I-K) donde ésta “resolvió el Contrato de Opción alegando haber cumplido las obligaciones establecidas en el Contrato de Opción e imputándonos el no haber ejercido la opción de compra

dentro del plazo de vigencia del Contrato”; todo ello, pese que la SOCIEDAD CONYUGAL no había cumplido, según ACETESA, su “obligación de levantar las cargas y gravámenes”.

En entonces, indica ACETESA, que ésta remite a la SOCIEDAD CONYUGAL dos últimas cartas (Anexos 1-L y 1-M de la Demanda). En la primera, del 10 de abril de 2013, sin dejar de declarar que no se había cumplido la obligación de levantamiento de la cargas y gravámenes que pesaban sobre el bien materia del CONTRATO, se concede a la contraparte “un plazo extraordinario de 20 días hábiles” para la subsanación, con expresa reserva de “iniciar las acciones legales en resguardo” de sus intereses. En la segunda, frente a la ausencia de respuesta de la SOCIEDAD CONYUGAL, el 10 de mayo de 2013, se comunica a ésta la decisión de ACETESA de resolver el Contrato de Opción, y se le solicita el pago de las arras dobladas.

Frente a la última carta notarial de ACETESA, la SOCIEDAD CONYUGAL, a la vez que insistir en la resolución de pleno derecho del CONTRATO y en la pérdida de las arras para ACETESA, responde, en comunicación recibida por la contraparte el 16 de mayo de 2013 (Anexo 1-N):

“[D]ichas obligaciones a nuestro cargo han sido debidamente cumplidas conforme a lo acordado y dentro de los plazos mutuamente concedidos, por lo que nos resulta por demás sorprendente que en su última comunicación nos «otorguen» un plazo extraordinario para el cumplimiento de las obligaciones establecidas, cuando estas ya fueron debidamente ejecutadas, conforme puede apreciarse en la partida electrónica del inmueble que acreditan su condición libre de cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier tipo, así como también el pago del impuesto predial y demás tributos”.



A esta comunicación de la SOCIEDAD CONYUGAL subsiguió una carta notarial final de ACETESA, del 21 de junio de 2013 (Anexo 1-Ñ), donde se indica la existencia de una anotación de demanda en la Partida registral del bien materia del CONTRATO, “interpuesta por Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP, sobre nulidad de acto jurídico (título presentado el 11 de diciembre de 2009)”.

En las últimas cartas notariales de la SOCIEDAD CONYUGAL y ACETESA, intercambiadas el 10 de abril, 16 de mayo y el 21 de junio de 2013, respectivamente, surge la cuestión adicional de la imputación a la SOCIEDAD CONYUGAL del incumplimiento de otra obligación, esta vez en relación con la independización del bien materia de la compraventa.

§ 15. Es en el contexto descrito que ACETESA formula su solicitud de arbitraje contra la SOCIEDAD CONYUGAL, siendo la Primera Pretensión Principal de su Demanda que se declare resuelto el CONTRATO, conforme al artículo 1429 del Código Civil, como consecuencia de la intimación que hiciera de manera infructífera a la SOCIEDAD CONYUGAL para la subsanación del incumplimiento de dicha parte en relación con el levantamiento de las cargas, gravámenes y afectaciones del bien materia del CONTRATO en un plazo de veinte días hábiles (o sea, la carta de intimación del 10 de abril de 2013 y la carta de resolución del 10 de mayo de 2013).



ACETESA señala que el incumplimiento de obligaciones por parte de la SOCIEDAD CONYUGAL está demostrado por la existencia, al momento de la notificación de sus cartas relativas al procedimiento resolutorio del artículo 1429 del Código Civil, de las siguientes infracciones de los compromisos asumidos en virtud de la Cláusula Tercera del CONTRATO y que revisten el carácter de “condiciones esenciales para el ejercicio de la opción”:

- (i) Existencia de gravámenes, cargas y afectaciones sobre el bien materia del CONTRATO, a saber (p. 18-19 de la Demanda), la anotación de la demanda de Inmobiliaria Constructora Tierras del Sur S.A. contra la Asociación Agrupación Agropecuaria Sumac Pacha, Comunidad Campesina de Cucuya y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), sobre nulidad de acto jurídico, título presentado el 11 de diciembre de 2009.
- (ii) Incumplimiento de la obligación de pagar el impuesto predial y otros que afecten el bien materia del CONTRATO (p. 19-20 de la Demanda), pues según ACETESA, al 4 de marzo de 2013, fecha de conclusión de la vigencia del CONTRATO, el Estado de Cuenta Corriente de pago de tributos respectivo (Anexo 1-P de la Demanda), emitido por la Municipalidad de Lurín, refleja que dicho pago se efectuó recién el 7 de marzo de 2013.

Para ACETESA, en cuanto a su Primera Pretensión Principal, la constatación de los incumplimientos que imputa a la SOCIEDAD CONYUGAL hace que resulte “indebida” (p. 24 de la Demanda) la



resolución pretendida por ésta, de conformidad con lo expresado en sus cartas notariales reseñadas en los párrafos anteriores de este Laudo Arbitral. Se trataría, además (p. 27-28 de la Demanda), de incumplimientos imputables a la SOCIEDAD CONYUGAL y que revisten gravedad (p. 33 de la Demanda), pues se refieren a “condiciones esenciales para el ejercicio de la opción”.

De otro lado, ACETESA hace hincapié (p. 33 de la Demanda) en que ella, por su parte, “no ha incumplido ninguna cláusula contractual”, sino que, “por el contrario, *se vio impedida de ejercer su derecho de opción debido al incumplimiento de su contraparte*, de acuerdo a lo pactado en la cláusula tercera del Contrato” (cursivas añadidas).

## **SEGUNDO: POSICIÓN DE LA DEMANDADA**

§ 16. La SOCIEDAD CONYUGAL, sin desmentir enteramente el curso de los hechos (en lo atinente a las comunicaciones y sus contenidos respectivos), responde a la Primera Pretensión Principal de la Demanda de ACETESA señalando (p. 4 de la Contestación) que no se acordó ninguna ampliación de la vigencia del plazo del CONTRATO, que su conducta no ha sido contraria a la buena fe, y que no ha incumplido el CONTRATO.

En el plano jurídico, argumenta la SOCIEDAD CONYUGAL (p. 5 y siguientes de la Contestación) que la resolución por intimación pretendida por ACETESA no cumple el requisito de la “esencialidad” del incumplimiento, porque según el CONTRATO, ACETESA, aun cuando hubiese sido cierta la falta de realización de las “condiciones



esenciales para el ejercicio de la opción”, no tenía impedimento para ejercitar la opción de compra.

En tal sentido, la SOCIEDAD CONYUGAL invoca la siguiente prescripción de la Cláusula 3.2 del CONTRATO:

“Las partes acuerdan que el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENDEDORES señalados en la presente cláusula no los eximirá de la obligación de transferir EL INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitiva”.

En particular, en lo que respecta a la obligación de no mantener adeudos por concepto del pago del Impuesto Predial, la SOCIEDAD CONYUGAL señala que el cumplimiento de este compromiso podía realizarse “en el momento de la celebración del contrato definitivo”, interpretación que fundamenta en el segundo párrafo de la Cláusula Sexta del CONTRATO, intitulada “*Condiciones del contrato de compraventa definitivo*”:

“Al momento de la entrega del área correspondiente a las acciones y derechos de EL INMUEBLE, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán entregar a LA FUTURA COMPRADORA los recibos de pago que acrediten que dicha área independizada (acciones y derechos) de EL INMUEBLE se encuentra libre de toda obligación relativa al Impuesto Predial por todo el ejercicio económico correspondiente al año en que se celebre el referido Contrato de Compraventa Definitivo, y libre de toda obligación por concepto de agua, energía eléctrica, arbitrios y en general de todo tributo municipal”.

§ 17. Más todavía, afirma la SOCIEDAD CONYUGAL que al no haber ejercido ACETESA su derecho potestativo de opción (de compra) dentro del plazo establecido, ello determina que tal opción quedó extinguida, en observancia del “término extintivo” (p. 8-9 de la Contestación) contenido en la Cláusula Séptima del CONTRATO:

“El presente Contrato de Opción tendrá vigencia de noventa (90) días calendarios computados desde la firma del presente documento. Vencido el plazo antes señalado, las partes acuerdan una prórroga de 20 días calendarios”.

Entiende la SOCIEDAD CONYUGAL (p. 9 de la Contestación) que “el vencimiento del término final de eficacia o término extintivo fue el 04 de marzo de 2013 –como tal lo reconoce la parte demandante– y ello generó la extinción automática del Contrato de Opción de Compra. En consecuencia las cartas notariales enviadas luego de esa fecha carecen de eficacia (dichas comunicaciones no producen ningún efecto respecto del Contrato que tampoco producen efectos jurídicos) y tampoco hubo un acuerdo expreso (adenda) de prórroga entre ambas partes antes de la fecha de vencimiento”.

Finalmente, la SOCIEDAD CONYUGAL arriba a la conclusión (p. 9 de la Contestación) de que “el destino de las arras (US\$ 120,000.00) queda en poder de nuestra parte. Al vencimiento del plazo, automáticamente se extingue el Contrato y las partes no tienen derecho a reclamar”.

**TERCERO: ARGUMENTOS ULTERIORES DE LAS PARTES**

§ 18. Absolviendo la Contestación de la Demanda, en escrito del 4 de febrero de 2014, ACETESA señala que las obligaciones incumplidas por la SOCIEDAD CONYUGAL sí son esenciales, sobre la base de lo estipulado en la Cláusula Tercera del CONTRATO, cuyo comienzo tiene este tenor:

**“Las partes de común acuerdo convienen en que dentro del plazo inicial pactado para la presente opción, LOS FUTUROS VENDEDORES deberán haber cumplido con los siguientes compromisos” (énfasis de ACETESA).**

De igual forma, insiste ACETESA en que al 4 de marzo de 2014, fecha en la que vencía el plazo para que la SOCIEDAD CONYUGAL cumpliera sus compromisos ésta no lo había hecho, a lo que se suma la circunstancia de no haber presentado la imputada “ningún medio probatorio que acredite que el inmueble se encontraba libre de cargas” y de que la SOCIEDAD CONYUGAL, de acuerdo con lo expuesto en su contestación pretenda desconocer la correspondencia en la que el plazo de ejercicio de la opción fue ampliado.

Hace notar ACETESA al Árbitro Único, en su escrito aquí citado (p. 5), que la negación de una ampliación de plazo determinaría que incluso la carta notarial de la SOCIEDAD CONYUGAL en la que ésta resolvió el CONTRATO, del 9 de abril de 2013, no haya generado efecto alguno. E igualmente, que su pretensión en cuanto a las arras es (p. 7) que se reconozca el pacto efectuado entre las partes y, “ante el evidente incumplimiento por parte de la sociedad conyugal QUISPE-CUSI de sus obligaciones esenciales, dicha parte proceda a devolver las arras dobladas conforme a lo pactado”.

§ 19. También la SOCIEDAD CONYUGAL, en su escrito presentado el 12 de febrero de 2014, comenta las aclaraciones de ACETESA resumidas en el párrafo anterior. En tal sentido, reafirma su consideración de que las obligaciones cuyo incumplimiento se le imputa no tenían la calidad de “esenciales” (p. 1), sino “secundarias y únicamente podían cumplirse una vez ACETESA ejerciera el derecho potestativo de opción de compra” (p. 4). Asimismo, desde una perspectiva técnico-jurídica expone (p. 1-2) que el contrato de opción de compra “no genera obligaciones sino efectos jurídicos diversos. Dichos efectos son el derecho potestativo de ACETESA de celebrar el contrato definitivo de compraventa y la situación de sujeción” de la SOCIEDAD CONYUGAL.

La SOCIEDAD CONYUGAL manifiesta también que “las cláusulas contractuales fueron elaboradas unilateralmente por ACETESA” (p. 4) y no por la concedente de la opción.

Finalmente, la SOCIEDAD CONYUGAL señala que al CONTRATO le son aplicables solamente arras de retractación (p. 5), que ni la doctrina del derecho de contratos ni el Código Civil admiten arras penales, sino solamente arras de retractación y confirmatorias (p. 6), y que la sanción consistente en el pago del doble de las arras pactadas en el CONTRATO, sólo se podría haber aplicado “cuando ACETESA hubiera ejercido la opción de compra y si las partes hubieran celebrado el contrato de definitivo de compraventa. Ni lo uno ni lo otro se produjo” (p. 6).

§ 20. Con relación a la Primera Pretensión Principal de la Demanda, las partes han tenido ocasión, igualmente, de hacer valer sus argumentos en sus escritos de alegatos, en los informes orales a cargo de sus abogados defensores y en los escritos complementarios de los que se rinde cuenta en los párrafos respectivos de este Laudo Arbitral. El Árbitro Único ha tomado conocimiento directo de las circunstancias de la controversia, especialmente en cuanto a la etapa de tratativas y negociaciones preliminares, mediante las declaraciones que se brindaron en la Audiencia de Pruebas del 14 de febrero de 2014, a cargo de la señora Fabiola Solvejg Figueroa Pallette, como apoderada de ACETESA, y de la señora Alejandrina Cusi de Quispe, por la SOCIEDAD CONYUGAL.

En sus escritos de alegatos y de téngase presente, del 21 de febrero y 5 de marzo de 2014, ACETESA señala que con la prueba actuada en la Audiencia del 14 de febrero se ha demostrado que la SOCIEDAD CONYUGAL es una familia de empresarios, que ha participado en otras operaciones relativas a adquisición de inmuebles y que para la negociación y celebración del CONTRATO contaron con asesoría comercial y legal, a cargo de sus hijas, Mili Raquel Quispe Cusi (de profesión administradora) y Susan Elizabeth Quispe Cusi (de profesión abogada). Manifiesta también ACETESA, en fin, que “se ofreció a colaborar con la sociedad conyugal en cuanto a la independización del inmueble, colaboración que fue aceptada por la sociedad conyugal quien otorgó poderes al señor Rosendo Ávila Vargas con la única finalidad de que tramite todo lo referido a la independización” (p. 8 del escrito de alegatos), y que, en todo caso, está probado que la SOCIEDAD CONYUGAL incumplió la obligación “esencial para que ACETESA pudiera ejercer su derecho

de opción” de “levantar la anotación de la demanda” (p. 13 del escrito de alegatos) a la que se ha hecho referencia en los parágrafos §§ 14-15 de este Laudo Arbitral.

En el plano de la fundamentación jurídica, ACETESA discrepa de la SOCIEDAD CONYUGAL en cuanto a la afirmación de que los contratos de opción solamente tengan como efecto el nacimiento de un derecho potestativo para el beneficiario de la opción y un estado de sujeción para el concedente de la opción. Para ACETESA, si el criterio de la SOCIEDAD CONYUGAL en tal sentido se aceptara, perdería sentido el artículo 1402 del Código Civil, en cuya virtud, “el objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones” (p. 15 del escrito de alegatos).

ACETESA desmiente, asimismo, la afirmación de la SOCIEDAD CONYUGAL sobre la no admisibilidad de las arras penales en el derecho contractual peruano. Este punto será tratado, sin embargo, el parágrafo § 39 del Laudo Arbitral.

§ 21. Por su parte, la SOCIEDAD CONYUGAL informa al Árbitro Único, en lo que respecta a la Primera Pretensión Principal, que la anotación de demanda en la Partida del bien materia del CONTRATO era un hecho conocido por ACETESA (p. 4 del escrito de alegatos). Y añade que se han celebrado otros contratos de transferencia relativos a la misma Unidad Catastral No. 10036, en los que han intervenido la familiar de un funcionario de ACETESA y la misma abogada que elaboró el borrador del CONTRATO (hechos que la SOCIEDAD CONYUGAL acredita con los Anexos 1-B a 1-F del escrito de alegatos). Hace hincapié en este punto, la SOCIEDAD

CONYUGAL, para reiterar implícitamente su posición acerca del carácter “secundario” de las obligaciones que ACETESA considera incumplidas, porque en las otras opciones y adquisiciones, a cargo de una tercera persona, celebradas en términos que la SOCIEDAD CONYUGAL aprecia como coincidentes con los del CONTRATO, no se presentaron los inconvenientes ni se adujeron los argumentos de la controversia sometida al Árbitro Único, habiéndose celebrado, inclusive, los contratos definitivos (p. 4-5 del escrito de alegatos).

Afirma también la SOCIEDAD CONYUGAL que la única obligación que realmente habría estado a su cargo era la independización del bien, pero que fue ACETESA la que asumió dicha tarea (p. 5 del escrito de alegatos).

Las afirmaciones expuestas por la SOCIEDAD CONYUGAL en su escrito de alegatos fueron absueltas por ACETESA mediante escrito del 5 de marzo, donde, esencialmente, se insta al Árbitro Único a centrar su análisis en el incumplimiento de las obligaciones que la Demandante imputa a la SOCIEDAD CONYUGAL. De otro lado, en cuanto al nuevo material probatorio aportado por la SOCIEDAD CONYUGAL en su escrito de alegatos, manifiesta su desacuerdo con el intento de la contraparte de ligar a ACETESA con comunicaciones (correos electrónicos) realizadas entre terceros ajenos a la presente controversia o con contratos celebrados, igualmente, entre personas distintas de ACETESA y de la SOCIEDAD CONYUGAL.

§ 22. Finalmente, la SOCIEDAD CONYUGAL expone en su escrito de alegatos complementarios, presentado el 7 de marzo de 2014, cuyo material probatorio adjunto no será valorado por el Árbitro Único,

conforme lo decidido mediante la Resolución No. 11, confirmada por la Resolución 13, que el cumplimiento de las obligaciones indicadas en la Cláusula Tercera del CONTRATO no era un “presupuesto” para el ejercicio de la opción por parte de ACETESA, dado que ésta bien podía optar por la celebración del contrato de compraventa definitivo aun en caso de incumplimiento de los compromisos establecidos en dicha Cláusula. Reitera la SOCIEDAD CONYUGAL, luego, que ACETESA elaboró unilateralmente el CONTRATO, y que la condición de comerciantes de los integrantes de la SOCIEDAD CONYUGAL es irrelevante, así como la intervención en las tratativas de asesores comerciales y legales, que el bien materia del CONTRATO fue adquirido por la SOCIEDAD CONYUGAL sin anotación de demanda alguna, y que la obligación de levantar la demanda anotada en la Partida del bien materia del CONTRATO era y es “imposible de cumplir”, dado que “el único sujeto que tiene la facultad de solicitar el levantamiento de la referida medida cautelar es quien la solicitó, es decir, el demandante del proceso judicial en que se dictó la medida cautelar [...] ya que ella está destinada a proteger sus intereses” (p. 18 del escrito de alegatos complementarios). Finaliza la SOCIEDAD CONYUGAL afirmando que el CONTRATO se habría extinguido el 4 de marzo de 2013, pues no hubo acuerdo de las partes para una ampliación de su plazo de vigencia (p. 31 y siguientes del escrito de alegatos complementarios).

Estas afirmaciones finales de la SOCIEDAD CONYUGAL fueron respondidas por ACETESA en su escrito del 12 de marzo de 2014, donde se pide al Árbitro Único apreciar en los referidos “aleatos complementarios” de la Demandada, una reconvención encubierta, a



la vez que solicita un análisis ceñido a las pretensiones recogidas en el Acta de la Audiencia de Fijación de Puntos Controvertidos.

#### CUARTO: POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO

§ 23. De lo expuesto por las partes en la Demanda y en la Contestación y en los diversos escritos de las partes en cuanto a la Primera Pretensión Principal de la Demandante se desprenden, en síntesis, estas posiciones:

- (i) ACETESA considera que el Árbitro Único debe declarar que la eficacia de la resolución ejercitada por ella, bajo la modalidad de resolución por intimación o por autoridad del acreedor (según el artículo 1429 del Código Civil) al haber incumplido la SOCIEDAD CONYUGAL, culpablemente, dos obligaciones que para ACETESA revisten el carácter de “esenciales”, a saber: la del levantamiento de las cargas, gravámenes y afectaciones del bien materia del CONTRATO (en particular, el levantamiento de la anotación de demanda de Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A. ya descrito en párrafos anteriores de este Laudo Arbitral), y el cumplimiento, dentro de vigencia del CONTRATO, de las obligaciones tributarias atinentes a dicho bien; todo ello sobre la base de lo estipulado en la Cláusula Sexta del CONTRATO.
- (ii) La SOCIEDAD CONYUGAL, por su parte, considera que las obligaciones cuyo incumplimiento le imputa ACETESA no tenían carácter “esencial”, sino “secundario”, y que ellas, de todas formas, podían ser satisfechas luego de que ACETESA

ejercitara la opción. Asimismo, postula que el levantamiento de la demanda anotada en la Partida del bien materia del CONTRATO era de imposible cumplimiento para ACETESA y para la SOCIEDAD CONYUGAL, atendiendo a que sólo el directamente interesado (es decir, la empresa Inmobiliaria y Constructora Tierras del Sur S.A.) podría haber requerido y en su caso obtenido dicho levantamiento. Finalmente, insiste en afirmar que el plazo de vigencia del CONTRATO fue el 4 de marzo de 2013, al no haberse acordado ningún aplazamiento entre las partes.

§ 24. A pesar de que la defensa de cada una de las partes no ha puesto en duda la naturaleza del CONTRATO, el Árbitro Único considera que un análisis de dicho tema es imprescindible, atendiendo:

(i) A la primacía del principio de la irrelevancia del *nomen iuris*, también conocido como principio de primacía de la realidad, que se plasma en la regla de que “las cosas son lo que son y no lo que las partes dicen que son”. La calificación de los negocios jurídicos, en otras palabras, así como su encuadramiento, si fuere el caso, en alguno de los tipos contemplados en el Código Civil, o su consideración como contrato atípico, compete de manera exclusiva y realista al Árbitro Único

(ii) Al hecho incontrovertible de por lo menos una de las partes, la SOCIEDAD CONYUGAL, conforme a lo declarado por la señora Alejandrina Cusi de Quispe en la Audiencia de Pruebas del 14 de febrero de 2014, no ha mostrado tener absoluta certidumbre sobre los alcances del contrato celebrado.

En efecto, interrogada por el Árbitro Único sobre la operación contractual celebrada con ACETESA, en lo tocante a la razón por la cual la SOCIEDAD CONYUGAL recibió la suma de US\$ 120,000.00 (ciento veinte mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), la señora Cusi de Quispe respondió que fue como “adelanto” de precio, con la expectativa de que dentro de noventa días desde la celebración del CONTRATO, la contraparte iba a abonarle el saldo restante (reconocimiento registrado en los minutos 11:00 y siguientes del audio de la Audiencia mencionada). Es más, en cuanto a la controversia surgida con ACETESA, y al no haberse celebrado el contrato definitivo de compraventa, la señora Cusi de Quispe ha exteriorizado –siempre al ser interrogada por el Árbitro Único– su conciencia de hallarse obligada a restituir cuando menos aquella suma que ACETESA entregó a la SOCIEDAD CONYUGAL (minutos 21:00 y siguientes del audio citado), más allá de su perspectiva –igualmente manifestada– de lo “injusta” que le parece esta situación.

“(Minuto 11:23) ÁRBITRO ÚNICO: ... ¿Usted como persona o Usted con su esposo alguna vez ha vendido un terreno? ¿Sabe qué cosa son arras?”

DECLARANTE: Arras me explicó en ese momento [se refiere a una tercera persona] de que las arras es cuando el señor me va a comprar y ya estoy comprometida a venderlo al señor y el día que se llega al momento a la fecha... me va a cancelar... eso es lo que yo he entendido señor a mi modo.

ÁRBITRO ÚNICO: O sea Usted lo recibió como una parte, un adelanto...

DECLARANTE: Un adelanto, un adelanto, a mi manera de pensar fue un adelanto...”

“[Minuto 21:29] ÁRBITRO ÚNICO: Usted tiene un dinero que ha recibido y Usted sabe que el dinero que ha recibido no va a

tener como consecuencia que la parte que le ha comprado tenga el terreno ¿No? Entonces Usted ¿Qué cosa decide cuando le hablan de una devolución? ¿Quedarse con el dinero?

DECLARANTE: No señor. Lo que pasa es que yo para devolvérselo yo tenía que vender, quería ponerme de acuerdo a decir al señor con quien había hecho el trato, decirle señor lo vendo el terreno y con eso le devuelvo, porque yo soy un comerciante.

ÁRBITRO ÚNICO: ¿Se lo vende a otro y le devuelve la plata?

DECLARANTE: Es que no quieren comprar. El señor dijo que ya no quiere comprar. La señora... la señora Fabiola no quiero, ya no van a comprar el terreno.

ÁRBITRO ÚNICO: Ya ¿Entonces cómo pensaba devolver el dinero a los señores si no vendía el terreno?

DECLARANTE: Vendiendo el terreno pues señor.

ÁRBITRO ÚNICO: O sea vendiéndolo a un tercero, por eso.

DECLARANTE: Claro, si el señor no quiere. Pero no es justo que el señor... el señor es el que me busca para comprar me dice que ellos se van a hacer cargo de todo lo que sabían... me dice después que ya no".

- (iii) A la acreditada circunstancia de lo debatible que resultan, incluso en el plano de la doctrina jurídica, las cuestiones atinentes a los contratos de opción en general, en particular cuando estos negocios jurídicos incluyen pactos de arras. Porque si bien puede convenirse con la SOCIEDAD CONYUGAL en la tipificación (mayoritaria) del contrato de opción como uno del que nace un derecho potestativo a favor del beneficiario de la opción y un estado de sujeción para su concedente<sup>1</sup>, no es menos cierto que, esta vez de acuerdo con ACETESA, el contrato de opción puede producir obligaciones propiamente dichas, de carácter positivo o negativo. Por

<sup>1</sup> Por todos: CESARÒ, Ernesto, *Il contratto e l'opzione*, Jovene, Nápoles, 1969, p. 210 y s.; ID., voz "Opzione nel contratto", en *Enciclopedia del diritto*, vol. XXX, Giuffrè, Milán, 1980, p. 569; FRATTINI, Franco, "L'opzione", en ALPA, Guido y Mario BESSONE, *I contratti in generale*, a su vez en *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale fondata da Walter Bigiavi*, Utet, Turín, 1991, p. 373; ROPPO, Vincenzo, *Il contratto*, en *Trattato di diritto privato a cura di Giovanni Iudica e Paolo Zatti*, Giuffrè, Milán, 2001, p. 163; PANZARINI, Elisabetta, *Il contratto di opzione*, I, *Struttura e funzione*, Giuffrè, Milán, 2007, p. 60-61; y GALLO, Paolo, *Comentario sub art. 1331*, en GABRIELLI, Enrico (director), *Commentario del Codice civile*, al cuidado de E. Navarretta y A. Orestano, Utet, Turín, 2011, p. 373-374. En el derecho civil peruano: GONZÁLES BARRÓN, Gunther, *Introducción al derecho registral y notarial*, Jurista Editores, Lima, 2008, p. 166 y s.

ejemplo, en la práctica cotidiana de estos contratos, las obligaciones de confidencialidad, la obligación negativa de no vender el bien materia de la opción ni de gravarlo ni obstaculizar el ejercicio de la opción, y –como en el caso concreto– la obligación de levantar los gravámenes, cargas y afectaciones en el plazo fijado para que el beneficiario de la opción la ejercite.

§ 25. Ampliando las consideraciones sobre el contrato de opción, el Árbitro Único considera conveniente tener en cuenta las objeciones que se han presentado en sede doctrinal a la inclusión de arras en los contratos de opción<sup>2</sup>.

“En mi opinión –llega a afirmar un autor– la opción de compra es incompatible con cualquier tipo de arras. Con las confirmatorias, puesto que, siendo esencial para la existencia del pacto arral que el contrato esté perfeccionado, en el contrato de opción, la compraventa está simplemente apuntada o configurada, no siendo perfecta. Por otro lado, la opción de compra es incompatible también con las arras penitenciales, puesto que desnaturalizaría el contrato de opción de compra, ya que las partes no pueden pactar arras penitenciales que faculten al optatario ni al optante a desistir, puesto que la prima no les faculta para el desistimiento, que ya tiene por su propia naturaleza el contrato de opción”<sup>3</sup>.

Un rápido examen de jurisprudencia extranjera, sin embargo, incluso de la jurisprudencia del país del autor que opina en el sentido indicado, permite apreciar un nítido reconocimiento y una cerrada preeminencia de la autonomía de los particulares en lo tocante a la inclusión de arras en los contratos de opción. El Tribunal Supremo español, en su STS No. 8018/2011, del 1 de diciembre de 2011, ha manifestado que los pactos de arras en los contratos de opción responden al derecho incontrovertido de las

<sup>2</sup> Sobre este punto, decisivo para la solución de la controversia, véanse, en la doctrina civil especializada sobre el tema: BELLANTE, Marco, *La caparra*, Giuffrè, Milán, 2008, especialmente, p. 115 y s. (sobre las arras de retractación); y ESTIVAL ALONSO, Luis, *El contrato de arras*, Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2006, especialmente, p. 114 (sobre las arras en los contratos de opción).

<sup>3</sup> ESTIVAL ALONSO, *op. cit.*, p. 116-117.

partes de modificar a conveniencia el contenido "típico" de los contratos en general.

El primer caso a analizar es el de las arras de retractación, que sólo están permitidas en los contratos preliminares (como dice el artículo del Código Civil). Como la parte que concede la opción se halla en estado de sujeción frente a la beneficiaria de la opción ¿qué sentido tendría estipular un pago de arras a cargo de la primera? En otras palabras, si se reconoce que la parte concedente de la opción puede, bajo ciertas condiciones, preferir devolver las arras o duplicarlas ¿seguiría su situación jurídica siendo una de mera "sujeción"? ¿No se estaría así, en realidad, ante el reconocimiento del derecho del concedente de la opción (la SOCIEDAD CONYUGAL en el caso analizado) a no celebrar el contrato definitivo si se verifica cierta hipótesis? ¿Se puede seguir hablando de opción, o sea, de derecho exclusivo de una de las partes a decidir si se celebra el contrato definitivo, si el concedente de ésta mantiene la prerrogativa de determinar que no se celebre el contrato definitivo?

Dicho pacto de arras sólo sería congruente en un caso de opciones recíprocas (artículo 1420 del Código Civil), o sea, si ambas partes tuvieran el derecho de decidir unilateralmente la celebración del contrato definitivo. Pero en el CONTRATO, resulta inequívoco que la única parte con calidad de optante era ACETESA. De otro lado, la SOCIEDAD CONYUGAL, conforme a la Cláusula Octava, último párrafo del CONTRATO, renunció a "todo derecho a retractarse de su obligación de celebrar el Contrato de Compraventa Definitiva de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE en caso LA FUTURA COMPRADORA ejerza su derecho de opción".

¿Se habrá tratado, entonces, de arras confirmatorias? Estas, como se enseña en la doctrina, son señales o pruebas de que se ha celebrado un contrato. ¿Cuál contrato? ¿El de opción o el definitivo? Conforme a las reglas del CONTRATO, las arras tendrían que haberse pactado necesariamente como señales del propio contrato de opción, no de la compraventa definitiva, porque ACETESA seguía manteniendo, en todo momento, el derecho a “optar” unilateralmente por la celebración de ésta. Es justamente de este tipo de arras que la doctrina española (al margen de las críticas que se pueden formular por su impropiedad para guiar la interpretación de una normativa de inspiración italiana) subraya la transformación en arras “penales” en caso de incumplimiento. ¿De cuáles incumplimientos? Por fuerza, de los incumplimientos del contrato del cual constituyan señal, es decir, en el caso bajo análisis, del contrato de opción.

Como se verá también más adelante, sin embargo, existe un tercer tipo de arras que, para su reconocimiento —a diferencia de cuanto ha sostenido en su defensa la SOCIEDAD CONYUGAL—, no requiere contar con una tipificación expresa en el Código Civil. Se trata de las arras penales puras o en sentido estricto (parágrafo § 40 del Laudo Arbitral).

§ 26. Las reflexiones del parágrafo anterior tienen importancia solamente en la medida en que la inclusión del pacto de arras sea suficiente o no para cambiar la naturaleza del CONTRATO, atendiendo a que ACETESA ha formulado una específica pretensión declarativa sobre el carácter de las arras pactadas, la cual será evaluada por el Árbitro Único en los párrafos §§ 40 y siguientes del Laudo Arbitral.

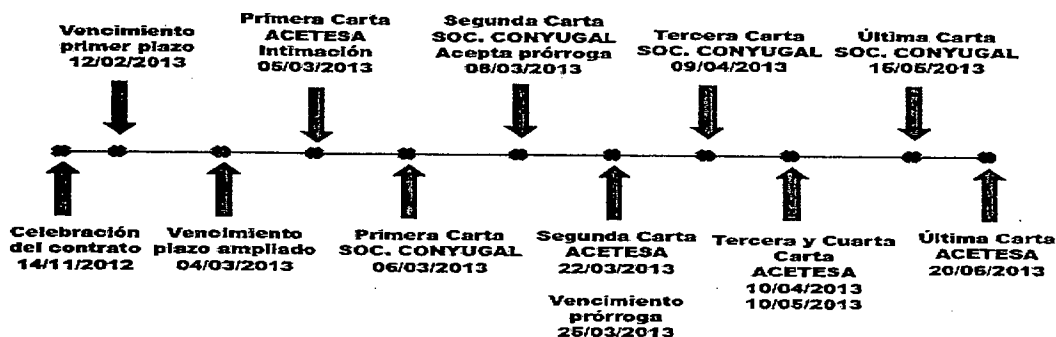
En cuanto a la cuestión indicada (si se varió o no la naturaleza del CONTRATO por la inclusión del pacto de arras), el Árbitro Único aprecia que de todas maneras, a pesar de la singularidad del acuerdo alcanzado por las partes –hecho que, en modo alguno, convierte en ilícito el reglamento contractual– y a pesar de la intuición revelada por la señora Cusi de Quispe al ser interrogada (cuando declaró haber recibido de ACETESA, desde su perspectiva, el adelanto del precio fijado para un contrato de compraventa), el CONTRATO no deja de ser uno de opción, o sea, uno en el que la celebración del contrato definitivo depende de manera exclusiva del ejercicio unilateral de la opción por parte de ACETESA. Sólo ACETESA, de acuerdo con la lectura integral de las cláusulas, está legitimada a decidir, dada su condición de beneficiaria exclusiva de la opción, si la compraventa final se celebra. Como reza la Cláusula Segunda del CONTRATO, en su último párrafo, ACETESA “tiene el derecho y no la obligación” de ejercer la opción de compra, y en no ejercerla no genera para ella “obligación o responsabilidad de ningún tipo” frente a la SOCIEDAD CONYUGAL.

§ 27. Efectuadas las precisiones anteriores se puede abordar con mejores elementos de juicio la primera pretensión principal. Ciertamente, como ambas partes han manifestado en sus intervenciones escritas y orales durante el arbitraje, la resolución del CONTRATO de pleno derecho por intimación o por autoridad del acreedor depende totalmente de la verificación de los requisitos legales (intimación y plazo de subsanación, *ex* artículo 1429 del Código Civil) o exigidos por la propia naturaleza “sinalagmática” del remedio (importancia del incumplimiento y que la parte que pretende la resolución haya cumplido, correspondientemente, las obligaciones a su cargo). Existe,



empero, un presupuesto no menos importante de verificar en el caso bajo análisis: ¿estaba vigente el CONTRATO en el momento en que ACETESA realizó los actos conducentes –según su perspectiva de los hechos– a la resolución por autoridad del acreedor?

Debe tenerse presente que el plazo original para el ejercicio de la opción por parte de ACETESA era de treinta días-calendario, que se ampliaron automáticamente, en virtud del CONTRATO, en veinte días-calendario adicionales. De acuerdo con este plazo, el ejercicio de la opción se podía realizar únicamente hasta el día 4 de marzo de 2013, tal como se grafica en la línea de tiempo siguiente:



Se aprecia, por lo tanto, que al momento de remitir ACETESA su carta de intimación a la SOCIEDAD CONYUGAL, con fecha 5 de marzo de 2013, el plazo para el ejercicio de la opción había vencido. Sin embargo, luego de una primera respuesta, el 6 de marzo de 2013, en la que daba por resuelto el CONTRATO, la SOCIEDAD CONYUGAL expresó su voluntad de considerar que el plazo para el

ejercicio de la opción por parte de ACETESA vencía el 25 de marzo de 2013:

“Por medio de la presente carta, que por conducto NOTARIAL remito, tengo a bien dirigirme a usted para dejar sin efecto nuestra carta de fecha 06 de marzo de 2013, en atención a las conversaciones sostenidas entre ambas partes. Es por tal motivo, que les otorgamos hasta el 25 de marzo de 2013, una prórroga adicional del plazo de vigencia del contrato de opción de compra, de fecha 14 de noviembre de 2012, celebrada con ustedes, sobre el 0.592502% de las acciones y derecho del inmueble constituido por la Unidad Catastral 10036.

Por lo tanto, los citamos para la suscripción de la Minuta de Compraventa mediante la cual ustedes ejercerán la opción de compra, del mencionado inmueble, para el día 25 de marzo de 2013, a horas 3:30 p.m. en las oficinas de la Notaría Gutiérrez Pradel, sito en avenida Circunvalación No. 429, distrito de San Juan de Miraflores” (subrayado añadido).

Lo ocurrido, desde un punto de vista técnico-jurídico, constituye una hipótesis de renuncia concurrente de ambas partes a oponerse entre sí los efectos del vencimiento del primer plazo, o sea, aquel que se realizó el 4 de marzo, y que, en caso contrario, habría determinado, como cualquier plazo que llega a su término final, la imposibilidad del ejercicio de la opción para ACETESA. Puede concluirse, entonces, que el CONTRATO estaba vigente, con todos los compromisos que las partes habían asumido desde su celebración, hasta la nueva fecha que fue acordada, es decir, cuando menos hasta el 25 de marzo de 2013. Y fue el 22 de marzo de 2013 el día en que ACETESA remitió a la SOCIEDAD CONYUGAL la carta notarial en la que otorgó a ésta diez días hábiles para concluir los trámites de independización del bien materia del CONTRATO ante los Registros Públicos de Lima. En esta última comunicación ACETESA manifiesta a la SOCIEDAD CONYUGAL que de no concluirse tales trámites el CONTRATO “quedará resuelto de pleno derecho”.

A esta comunicación de ACETESA sigue una carta notarial de la SOCIEDAD CONYUGAL en la que declara haber “cumplido con las cláusulas tercera, sexta, séptima y octava” del CONTRATO, lamenta el incumplimiento de ACETESA haciendo alusión a un plazo acordado verbalmente, y finalmente “da por resuelto de pleno derecho” el CONTRATO.

Con las comunicaciones ulteriores intercambiadas entre ACETESA y la SOCIEDAD CONYUGAL, todas en el sentido de terminar con el CONTRATO y apartarse de sus respectivos compromisos, se configura, como se verá más adelante (parágrafos 31 y siguientes del Laudo Arbitral) una resolución contractual por mutuo disenso, pero no una resolución por incumplimiento.

§ 28. Otro aspecto a analizar es el de la posibilidad jurídica de “resolver” un contrato de opción. En este arbitraje, se ha probado que las dos partes se han remitido sendas cartas resolutorias y este proceder, sin perjuicio de lo que precisará en este acápite, contrasta, una vez más, con el desenvolvimiento regular de un contrato de opción.

Dado que del contrato de opción nace el derecho potestativo de una o de ambas partes a decidir la celebración del contrato definitivo, pierde sentido, en gran medida, el recurso al remedio “resolutorio”. A la parte que no desee mantener el vínculo le bastará con no ejercer la opción, sin necesidad de apelar a una “resolución” de contrato.

Pero en el CONTRATO, la reglamentación autónomamente decidida por las partes, y sin que éstas se hayan apartado de lo lícito, ha dado



lugar a una singular situación. El otorgamiento de la opción a favor de ACETESA va de la mano con la asunción de obligaciones cuyo incumplimiento puede servir de base, nítidamente, a la puesta en marcha del mecanismo resolutorio, como por ejemplo, la estipulada en la Cláusula Octava, donde la SOCIEDAD CONYUGAL se obliga, durante la vigencia de la opción, a no ofrecer en venta sus acciones y derechos sobre el inmueble, así como a no comprometer la viabilidad de la opción. No cabe duda de que frente al incumplimiento de esta obligación, ACETESA habría podido demandar sin inconvenientes la resolución del CONTRATO, sobre la base inequívoca de la infracción cometida por su contraparte.

En oposición, no se aprecian en el CONTRATO supuestos de los que la SOCIEDAD CONYUGAL pueda derivar la existencia, a su favor, de un derecho a la resolución por incumplimiento de ACETESA. Por el contrario, en la Cláusula Octava *in fine*, ya comentada, se estipula la renuncia de la SOCIEDAD CONYUGAL al ejercicio de cualquier derecho con el que se pretenda dejar sin efecto el CONTRATO, así como al derecho de retractarse de la celebración del contrato definitivo:

“LOS FUTUROS VENEDORES no podrán ejercer ningún derecho que pretenda dejar sin efecto el presente Contrato de Opción y renuncian a todo derecho a retractarse de su obligación de celebrar el Contrato de Compraventa Definitiva de sus acciones y derechos de EL INMUEBLE en caso LA FUTURA COMPRADORA ejerza su derecho de opción objeto de este contrato”.

Es de recordar, en cuanto a este punto, que la doctrina reconoce el carácter renunciable o dispositivo del derecho a la resolución del



contrato<sup>4</sup>. Esto significa que la autonomía de los particulares puede determinar, como en el caso bajo examen, que una de las partes (la SOCIEDAD CONYUGAL) renuncie anticipadamente y lícitamente a la tutela resolutoria. Por este camino, justamente, se descarta que hayan sido eficaces los dos intentos de “resolución” de la SOCIEDAD CONYUGAL. El primero de ellos, plasmado en la carta notarial del 6 de marzo de 2013 fue, además, dejado sin efecto por declaración de la propia SOCIEDAD CONYUGAL, en la carta notarial del 8 de marzo de 2013; mientras que el segundo, manifestado en la carta notarial del 9 de abril de 2013 es desvirtuado, sea por la renuncia contenida en la citada Cláusula Octava del CONTRATO, sea por la inexistencia de incumplimiento por el lado de ACETESA.

§ 29. Toca esclarecer, finalmente, si el CONTRATO quedó resuelto por ACETESA, por incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL y de conformidad con el artículo 1429 del Código Civil.

Para el Árbitro Único, la respuesta es negativa.

En las sucesivas cartas de intimación que ACETESA dirige contra la SOCIEDAD CONYUGAL, se hace referencia a incumplimientos que tienen que ver: (i) con la acreditación de que las acciones y derechos

---

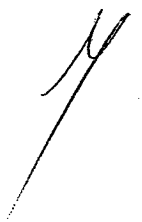
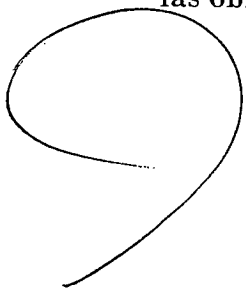
(<sup>4</sup>) Véase: en la doctrina italiana, de fundamental influencia en la normativa del Código Civil peruano sobre la resolución de los contratos por incumplimiento: MOSCO, Luigi, *La risoluzione del contratto per inadempimento*, Jovene, Nápoles, 1950, p. 260 y s.; más recientemente: SICCHIERO, Gianluca, *La risoluzione per inadempimento*, en *Il Codice civile – Commentario fondato da Piero Schlesinger, diretto da Francesco D. Busnelli*, Giuffrè, Milán, 2007, p. 391 y s.; en la doctrina francesa: JOSSERAND, Louis, *Cours de droit civil positif français*, 3<sup>a</sup>. ed., Librairie du Recueil Sirey, París, 1939, t. II, p. 212 y s. (quien es enfático en negar el carácter de orden público del remedio resolutorio); y en la doctrina española: ÁLVAREZ VIGARAY, Rafael, *La resolución de los contratos bilaterales*, 4<sup>a</sup>. ed., Ed. Comares, Granada, 2009, p. 91 y s. En la doctrina peruana, por todos: PUENTE Y LAVALLE, Manuel de la, *El contrato en general*, 2<sup>a</sup>. ed., Palestra Ed., Lima, 2001, t. II, p. 413 y s.



del inmueble se hallan libres de cargas, gravámenes o afectaciones de cualquier naturaleza que “limiten su libre disposición” (así en la carta del 5 de marzo de 2013); y (ii) con la acreditación de que las obligaciones correspondientes al impuesto predial y demás tributos que afecten a las acciones y derechos del inmueble están debidamente canceladas. En una comunicación ulterior (carta del 20 de junio de 2013) se menciona también el incumplimiento de la obligación de independizar el bien materia del CONTRATO.

Del análisis detallado de los actuados se desprende, sin embargo, que aquellos incumplimientos atribuidos por ACETESA a la SOCIEDAD CONYUGAL no alcanzan para configurar el presupuesto del remedio resolutorio por autoridad del acreedor.

Por un lado, el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la independización se regularizó. En el primer caso, dentro del plazo ampliado recíprocamente acordado por las partes (hasta el 25 de marzo de 2013); en el segundo, la independización era un trámite que, por haberlo convenido así las partes, recayó en un tercero, cuya intervención y desenvolvimiento no dependían de la SOCIEDAD CONYUGAL, a la que no se podía responsabilizar por él, pero que, en todo caso, alcanzó a cumplir el objetivo el 11 de abril de 2013, momento en que el interés de ACETESA en el ejercicio de la opción se mantenía, tal como lo comprueba el texto de la carta del 10 de abril de 2013, donde ACETESA declara que otorga a la SOCIEDAD CONYUGAL veinte días hábiles adicionales para el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del CONTRATO.



Por otro lado, la eliminación de la anotación de la demanda en la partida del bien materia del CONTRATO que ACETESA pretendía de la SOCIEDAD CONYUGAL resulta inexigible a ésta, no sólo materialmente, sino también en aplicación de la cláusula normativa general de buena fe (artículo 1362 del Código Civil). Como ha sostenido la defensa de la SOCIEDAD CONYUGAL, especialmente en el curso de la Audiencia de Informes Finales, el levantamiento de una anotación de demanda no puede ser realizado sin la intervención, tan legítima cuanto imprescindible, del propio sujeto en cuya tutela se ha realizado dicha anotación, así como de la autoridad judicial. En las pruebas actuadas y aportadas en las actuaciones del arbitraje, además, tampoco hay elementos que permitan establecer que la SOCIEDAD CONYUGAL asumió tal compromiso ante ACETESA bajo la especie de una promesa de la obligación o del hecho de un tercero (figura regulada en los artículos 1470 y siguientes del Código Civil).

Adicionalmente y en estricta observancia del canon hermenéutico adoptado en el Código Civil para los actos jurídicos en general (artículo 168), que impone al intérprete guiarse por “lo expresado” por las partes, y adoptar una apreciación de buena fe, la lectura del compromiso asumido por la SOCIEDAD CONYUGAL en la Cláusula Tercera del CONTRATO, lleva a concluir que su compromiso frente a ACETESA comprendía la eliminación de toda carga o gravamen que “limite la libre disposición” del bien materia del CONTRATO. Y una demanda anotada —como es evidente— no constituye un límite a la libre disposición. Su único objetivo es salvaguardar la eventual —

sólo eventual— preeminencia del derecho demandado por la persona que obtuvo la inscripción, en caso el poder judicial le dé la razón<sup>5</sup>.

Sin llegar a ser vinculante en el ordenamiento peruano, desde luego, pero sí muy ilustrativa, dada la influencia española en nuestro derecho de los Registros Públicos, puede citarse, en relación con este punto, un reciente pronunciamiento del Tribunal Supremo español, la STS No. 1354/2014, del 19 de febrero de 2014, donde los magistrados establecen que la anotación de demanda ni siquiera es “una carga o gravamen, sino el aseguramiento de una posible sentencia futura, es un instrumento de publicidad registral a fin de evitar una situación (así, el proceso que ha iniciado la demanda) transitoria quede inoperante por el juego de la fe pública registral”. Por esta razón, el Tribunal Supremo descarta que se pueda imputar al concedente de una opción de compra inmobiliaria el incumplimiento de levantar “las cargas y gravámenes” de un inmueble por el solo hecho de la permanencia de una anotación de demanda.

Además, no siendo “imputable” a un acto o a una omisión dolosa o culposa de la SOCIEDAD CONYUGAL la subsistencia de la inscripción de la demanda en la partida del bien materia del CONTRATO, es forzoso concluir que la resolución impulsada por ACETESA no contaba con el presupuesto del incumplimiento imputable a la parte otorgante de la opción.

Esta conclusión se reconfirma si se evalúan los hechos desde el punto de vista de la “importancia” del incumplimiento. De acuerdo con el CONTRATO, se reservó a favor de ACETESA el derecho exclusivo de optar por la celebración del contrato definitivo, incluso en el caso de que la SOCIEDAD CONYUGAL no cumpliera las obligaciones de la Cláusula Tercera, o si lo hacía parcialmente. Si en el CONTRATO se señala que “el incumplimiento total o parcial de los compromisos asumidos por LOS FUTUROS VENEDORES señalados [...] no los

5

Véase: GONZÁLES BARRÓN, *op. cit.*, p. 150 y s.





eximirá de la obligación de transferir el INMUEBLE a LA FUTURA COMPRADORA en caso ésta ejerza la opción de compra y esté dispuesta a suscribir el contrato de transferencia definitiva”, resulta inevitable concluir que la “importancia” de los incumplimientos de la SOCIEDAD CONYUGAL fue relativizada, en enorme medida, por acuerdo de los propios contratantes. Ningún incumplimiento de los compromisos de la SOCIEDAD CONYUGAL que se estipularon en la Cláusula Tercera del CONTRATO tenía la posibilidad de ser tan “importante” como para inutilizar o impedir el ejercicio de la opción por parte de ACETESA o para justificar la desvinculación de ésta.

La situación habría sido distinta, ciertamente, si la SOCIEDAD CONYUGAL hubiese quebrantado, por ejemplo, las obligaciones de exclusividad de la Cláusula Octava del CONTRATO, infracción que sí habría habilitado a ACETESA, sin lugar a dudas, para el ejercicio del derecho a la resolución por incumplimiento.

Por todo lo expuesto, el Árbitro Único considera que la Primera Pretensión Principal de la Demanda debe declararse infundada.

### **II.3 SOBRE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA DEMANDA. POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO**

§ 30. Habiéndose declarado infundada la Primera Pretensión Principal de la Demanda, corresponde evaluar la Pretensión Subordinada en la que ACETESA pide que se declare la resolución del CONTRATO, por incumplimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL y en virtud del artículo 1428 del Código Civil.

Dado que los presupuestos para una resolución “jurisdiccional” del CONTRATO por incumplimiento son prácticamente los mismos que se requieren para la modalidad resolutoria contemplada en el artículo 1429 del Código Civil, debería ser claro que tampoco invocándose la norma del artículo 1428 del Código Civil el Árbitro Único podría dictaminar una terminación del CONTRATO por resolución. No concurren, como se ha indicado en los párrafos dedicados al análisis de la Primera Pretensión Principal de la Demanda, el presupuesto del incumplimiento imputable ni, en todo caso, el atributo de la importancia del incumplimiento.

El Árbitro Único considera, sin embargo, que la invocación en la Demanda de una norma inidónea para fundamentar la resolución del CONTRATO no obsta para que se analicen acabadamente otras posibles formas resolutorias contractuales que la ley permite, y que pueden desprenderse, prístinamente, de los hechos probados en las actuaciones del arbitraje.

No alcanza en este caso la regla del *iura novit curia*, sin embargo, y en opinión del Árbitro Único, para alterar, con consiguiente desbalance para la posición y la defensa de la SOCIEDAD CONYUGAL, la Segunda Pretensión Principal de ACETESA, ni tampoco para declararla fundada atendiendo a una motivación jurídica distinta de la desarrollada por la Demandante y objetada por la Demandada.

“Quien acude a los tribunales —se señala en la doctrina, y así también lo considera el Árbitro Único— pone en manos de un letrado la dirección de sus intereses y, en concreto, la fundamentación jurídica de sus pretensiones, y le trae por completo sin cuidado cuál sea el modo en que su letrado

argumente o defienda en Derecho sus intereses. Cuando el Estado, personificado en el tribunal, resuelve una contienda entre particulares y otorga la tutela solicitada por el actor con apoyo en fundamentos jurídico que éste no adujo, en modo alguno está interfiriendo en la autonomía de la voluntad de los particulares o contraviniendo el principio dispositivo, pues [...] no hace otra cosa que secundar la voluntad de dicho actor, para quien la tutela otorgada con fundamento jurídico diverso del solicitado resultará tan preciosa, útil, beneficiosa y satisfactoria –desde luego deseada– como la que se hubiese otorgado sobre la base de su perspectiva jurídica del asunto”<sup>6</sup>. Pero como prudentemente se advierte en el campo del arbitraje, en sentido opuesto a lo que ocurren en la justicia ordinaria, el árbitro juzga escogiendo la mejor y más persuasiva postura “*de entre las líneas argumentativas y probatorias presentadas al árbitro*”<sup>7</sup>.

Debe tenerse presente, asimismo, que en este arbitraje el punto controvertido relativo a la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal quedó circunscrito, en el Acta respectiva, a “si corresponde o no declarar que la resolución del CONTRATO se dio por incumplimiento imputable” a la SOCIEDAD CONYUGAL, y, más todavía, que en el desarrollo de las sucesivas actuaciones arbitrales las partes han analizado los hechos y han elaborado y defendido sus respectivas posiciones en términos de resolución “por incumplimiento”; todo lo cual veta al Árbitro Único encaminar la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal de la Demanda hacia un pronunciamiento favorable para ACETESA por razones distintas (pero que son igualmente válidas para fundamentar una resolución contractual) de las debatidas en este arbitraje.

§ 31. Efectuadas las advertencias sobre los límites del pronunciamiento del Árbitro Único en torno de la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal de la Demanda, la cual debe ser declarada

---

<sup>6</sup> ORMAZÁBAL SÁNCHEZ, Guillermo, *Iura novit curia: La vinculación del juez a la calificación jurídica de la demanda*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, 2007, p. 90-91.

<sup>7</sup> GONZÁLEZ DE COSSÍO, Francisco, *Arbitraje*, 3ª. ed., Ed, Porrúa, México, 2011, p. 452.



infundada, se analizará de todas formas lo acontecido en el caso desde la perspectiva civil. El análisis, al margen de su oportunidad, resultará beneficioso al momento de evaluar las demás pretensiones de la Demanda.

Ya se trató, en el sentido indicado, y siendo precisos, de la resolución contractual, y se analizó preliminarmente la cuestión de la extinción de la opción a favor de ACETESA por vencimiento del plazo. Y se ha indicado que, en opinión del Árbitro Único, fueron las propias partes las que renunciaron con sus respectivas comunicaciones a oponerse los efectos jurídicos del primer vencimiento, acaecido el 4 de marzo de 2013, de acuerdo con el contenido de las cartas cursadas los días 5 de marzo de marzo de 2013 (ACETESA), 6 y 8 de marzo de 2013 (SOCIEDAD CONYUGAL). Es de subrayar, sin embargo, que en las comunicaciones citadas se advierte un disenso o disenso clamoroso: ACETESA plantea una ampliación por quince días hábiles desde la óptica de una intimación al cumplimiento; la SOCIEDAD CONYUGAL, en cambio, declara que para el 25 de marzo de 2013, ACETESA tenía la obligación de concurrir a la Notaría Gutiérrez Pradel para la suscripción de la minuta de compraventa. En otras palabras, mientras que ACETESA actuó apuntando hacia una resolución por autoridad del acreedor, ex artículo 1429 del Código Civil; la SOCIEDAD CONYUGAL procedió unilateralmente a citar a ACETESA para la formalización notarial del contrato de compraventa definitivo, dando por supuesto que de tal manera, se habría ejercido, a la vez, la opción concedida. Y ello, pese a que su requerimiento va de la mano (en el primer párrafo de la carta notarial de la SOCIEDAD CONYUGAL de fecha 8 de marzo de

2013) con el otorgamiento inequívoco a ACETESA de “una prórroga adicional del plazo de vigencia” del CONTRATO.

Los hechos demuestran que ninguna de las partes observó lo manifestado en sus respectivas declaraciones. ACETESA dejó que transcurrieran los quince días concedidos a la contraparte para la subsanación de los incumplimientos imputados y, es más, en su carta de fecha 10 de abril de 2013, le concede otros veinte días hábiles para la ejecución de las prestaciones que consideraba no ejecutadas. Y en cuanto a la SOCIEDAD CONYUGAL, ésta no apela al vencimiento del plazo prorrogado para el ejercicio de la opción (producido el 25 de marzo de 2013, si se entiende la carta notarial del 8 de marzo de 2013, según lo declarado en el primer párrafo de ésta, como una prórroga de plazo) sino que pretende –actuando conformemente con su intención de conservar definitivamente las arras entregadas por ACETESA– la resolución “de pleno derecho” del CONTRATO, imputando para ello a ACETESA, en su carta notarial del 9 de abril de 2013, el incumplimiento de la “obligación” de “suscribir la minuta de compraventa”, o sea, la infracción de un compromiso que ACETESA, atendiendo a su posición de beneficiario de la opción (no ejercida) no tenía: el de celebrar el contrato definitivo.

No es dado, entonces, llegar a un esclarecimiento pleno de lo ocurrido con el CONTRATO si los hechos se enfocan, simplemente, desde la perspectiva del contenido literal de las comunicaciones intercambiadas por las partes.

§ 32. El Árbitro Único considera que del comportamiento de las partes en sus correspondientes comunicaciones y conforme a la reconstrucción



de los hechos lograda con el sustento de sus actuaciones respectivas en el arbitraje es posible, de todas formas, establecer qué ocurrió con el CONTRATO.

Si las cartas intercambiadas entre las partes no alcanzaron a valer ni a tener eficacia, por varias razones, como remedios resolutorios por incumplimiento (fundamento invocado, al margen de su exactitud, por ACETESA y por la SOCIEDAD CONYUGAL) ello no quita que sí hayan podido tener valor como manifestaciones de voluntad de no seguir vinculadas por el CONTRATO o de apartarse de sus compromisos.

En efecto, cuando ACETESA imputa a la SOCIEDAD CONYUGAL incumplimientos que no alcanzan para sustentar una resolución por autoridad del acreedor conforme al artículo 1429, o una resolución por declaración del Árbitro Único conforme al artículo 1428 del Código Civil, y viceversa, cuando la SOCIEDAD CONYUGAL pretende resolver de pleno derecho un CONTRATO en el que no le es posible, materialmente, invocar ningún incumplimiento de ACETESA, y en cuya virtud (Cláusula Octava), es más, ha renunciado a ejercer el remedio resolutorio, las partes, con toda seguridad, no logran acabar "unilateralmente" con el vínculo contractual, pero la concurrencia de sus voluntades sí logra ese efecto, al configurarse una situación de mutuo disenso.

En otras palabras: las declaraciones de ACETESA y la SOCIEDAD CONYUGAL no han tenido la virtualidad de dar por terminada, por sí solas, la relación contractual, con los efectos propios de la resolución fundada en el incumplimiento (el efecto resarcitorio, en

particular). Pero si se les enfoca en conjunto, es legítimo deducir de su concurrencia una voluntad común a las dos partes, para no continuar obligadas, una frente a la otra. En ello, precisamente, consiste la modalidad de extinción de las obligaciones conocida como mutuo disenso, en el que las partes deciden terminar sus compromisos declinando o apartándose de éstos, pero también, como en el caso analizado, declarando abiertamente, invocando infracciones que los hechos desvirtúan, su intención de no seguir vinculados por el reglamento contractual.

En la doctrina civilista concordante con este enfoque destaca lo que expone Bianca, quien observa en la situación en que las partes se imputan incumplimientos, bilateralmente, una tácita expresión de la voluntad coincidente de las partes de poner fin al contrato, de modo que *“este último debe considerarse extinto, de cualquier forma, por el desinterés recíprocamente manifestado por las partes”*<sup>8</sup> (cursivas añadidas).

Esta interpretación de las declaraciones de las partes recogidas en las comunicaciones que se intercambiaron entre los meses de marzo y junio de 2013, constituye, siempre a criterio del Árbitro Único, la única vía para preservar su eficacia jurídica; análisis que, en estricta aplicación del principio de conservación, debe ser preferido a otras apreciaciones de las que resulte, en sentido opuesto, la total negación de su funcionalidad.

---

(<sup>8</sup>) BIANCA, Cesare Massimo, *Diritto civile*, V, *La responsabilità*, Giuffrè, Milán, 1994 (reimpresión, 1999), p. 282. Para casos como éstos (de recíproca imputación de incumplimientos) perfila una solución en el mismo sentido (mutuo disenso) o incluso en clave de “imposibilidad de ejecución del contrato”: ROPPO, *op. cit.*, p. 977. En este último sentido se pronuncia también SACCO, Rodolfo, en SACCO, Rodolfo y Giorgio DE NOVA, *Il contratto*, 3ª. ed., a su vez en *Trattato diritto civile diretto da Rodolfo Sacco*, Utet, Turín, 2004, t. II, p. 642.

§ 33. Como modalidad de resolución contractual, el mutuo disenso tiene una innegable naturaleza restitutoria. Esto significa que producida la disolución de la resolución contractual, las partes deben devolverse lo que hubieran recibido mientras subsistió el vínculo entre ellas. En esto radica la diferencia de la modalidad de terminación consistente en la resolución por incumplimiento, que acarrea, adicionalmente, efectos resarcitorios, asociados con la imputación de responsabilidad civil a la parte infractora del reglamento contractual.

Atendiendo a la eficacia restitutoria del mutuo disenso, el Árbitro Único considera que a esta primera razón (hay otra, como se verá ulteriormente) se debe que la SOCIEDAD CONYUGAL tenga la obligación de devolver a ACETESA la suma recibida a título de arras al momento de la celebración del CONTRATO. El “arrepentimiento bilateral” –se sostiene en la doctrina– no tiene, respecto de las arras, otro efecto que la devolución de las arras, no dobladas, a quien las entregó<sup>9</sup>. Así lo confirma también, en la jurisprudencia extranjera, el Tribunal Supremo español, en la STS No. 2615/2013, del 7 de mayo de 2013, donde señala, en un caso equivalente de imputación bilateral de incumplimientos entre las partes de un contrato de opción de compra, que ha tenido lugar un “acuerdo mutuo de extinguir el contrato”, y que, por lo tanto, “debe procederse a la recíproca restitución de lo que las partes se hubieran entregado con motivo del contrato, sin que ninguno de los dos deba asumir la

---

<sup>9</sup> BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil – Contratos*, 5ª. ed., Ed. Perrot, Buenos Aires, 1983, p. 277 (a propósito del caso en que las partes del pacto arral resuelven rescindir el contrato, que es lo que acontece, precisamente, en la hipótesis del mutuo disenso). En el mismo sentido: PUENTE Y LAVALLE, Manuel de la, *Estudios del contrato privado*, Ed. Cultural Cuzco, Lima, 1983, t. II, p. 312.





sanción que por desistimiento comporta un pacto de arras penitenciales, al no ser imponibles, en el presente caso, a ninguno de los dos las consecuencias gravosas del desistimiento [...], *de manera que ni el comprador debe perder las cantidades entregadas como señal ni el vendedor devolverlas duplicadas, sino únicamente debe devolver la cantidad que en su día recibió*" (cursivas añadidas)<sup>10</sup>. La restitución a ACETESA de la suma abonada en ejecución de la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO es legítima, entonces, más allá de la circunstancia de que, por las razones señaladas líneas atrás, el Árbitro Único no pueda emitir pronunciamiento en tal sentido como conclusión de su análisis específicamente dedicado a la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal de la Demanda.

§ 34. El Árbitro Único concluye, por todo lo expuesto en los párrafos precedentes, que la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal de la Demanda debe declararse infundada. Por lo tanto, el CONTRATO no puede declararse resuelto por algún incumplimiento que sea imputable a la SOCIEDAD CONYUGAL.

## II.4 POSICIONES DE LAS PARTES SOBRE LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

### PRIMERO: POSICIÓN DE LA DEMANDANTE

<sup>10</sup> En el fallo acá citado del Tribunal Supremo español, que presenta muchas coincidencias con el caso analizado en este arbitraje, los magistrados aplican, soterradamente, la regla *iura novit curia* para adecuar la pretensión resolutoria del demandante (por incumplimiento) a un pronunciamiento igualmente resolutorio, pero por causa de mutuo disenso. En la sentencia se señala, en relación con esta forma de proceder, no se afecta la congruencia interna del dictamen: "la extinción de la relación contractual es por mutuo acuerdo, como ambas partes han pedido (lo han pedido como resolución y como resolución se ha acordado el fallo), lo cual no es una resolución por incumplimiento [...], incumplimiento que se ha negado, sino extinción por mutuo disenso, que no implica incongruencia interna."

§ 35. ACETESA interpreta (p. 34 y siguientes de la Demanda) que el pacto de arras incluido en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO contiene dos estipulaciones diferentes:

- (1) De un lado, un pacto regular de arras de retractación, cuyas consecuencias serían: (i) que las arras permanezcan en poder de la parte que las recibió (SOCIEDAD CONYUGAL) en caso de arrepentimiento de ACETESA en cuanto a la celebración del contrato de compraventa definitivo; o, necesariamente, aunque en cuanto a esto ACETESA no sea igual de explícita, (ii) que las arras se devuelvan duplicadas a ACETESA en caso de arrepentimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL.

Es entendible que ACETESA no haga referencia a la segunda hipótesis (arrepentimiento de la SOCIEDAD CONYUGAL) pues cualquier posibilidad de retractación de los concedentes de la opción quedó excluida de forma expresa de conformidad con la Cláusula Octava del CONTRATO.

- (2) De otro lado, un pacto de arras penales, cuya ejecución resulta condicionada al incumplimiento de las obligaciones asumidas por la SOCIEDAD CONYUGAL en virtud de las Cláusulas Tercera, Sexta, Séptima y Octava del CONTRATO. Y aquí, una vez más, no hay pronunciamiento de ACETESA sobre la reciprocidad del pacto, porque en la citada Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO se señala que también en caso de incumplimiento de ACETESA de su obligación de celebrar el contrato de compraventa definitivo y de suscribir la escritura



pública respectiva en el plazo señalado en la Cláusula Séptima del CONTRATO, ACETESA perdería “el dinero entregado en arras de retractación”.

§ 36. En sus alegatos escritos, ACETESA amplía sus argumentos y señala (p. 20) que en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO “se ha pactado que, frente al incumplimiento de una obligación: si quien incumplió es la parte que ha recibido las arras, las debe devolver dobladas, como ese el caso” de la SOCIEDAD CONYUGAL. Esto demostraría que las arras son penales y tienen, para ACETESA, la finalidad (p. 21) “de reparar el incumplimiento de las obligaciones a cargo” de la SOCIEDAD CONYUGAL.

#### **SEGUNDO: POSICIÓN DE LA DEMANDADA**

§ 37. En su escrito de contestación (p. 14), la SOCIEDAD CONYUGAL refuta conceptualmente la posibilidad de incluir arras penales en un contrato como el celebrado por las partes porque “no cabe aplicar arras confirmatorias –arras penales para la demandante– a un contrato de opción. En todo caso se puede afirmar que las arras confirmatorias se aplicarán al contrato definitivo pero ese [sic] no es lo que sucedió en la realidad concreta”. Y prosigue la SOCIEDAD CONYUGAL señalando (p. 18) que a su entender, ACETESA “pide calificar arras de retractación como arras confirmatorias para el Contrato de Opción de Compra. Ello es equivocado”. Niega luego (p. 18) haber “ejercido el derecho de desistimiento o el derecho de separación o el derecho de retractación” y precisa (p. 19) que “la parte demandante incurre en error de calificación de las arras. Las arras confirmatorias solo se aplican a los contratos con prestaciones

recíprocas y en consecuencia es inaplicable a aquellos casos en que no se obligan a ambas partes como el caso del contrato de opción”.

§ 38. Las apreciaciones contenidas en la contestación de la SOCIEDAD CONYUGAL, siempre respecto de la Segunda Pretensión Principal de la Demanda se complementan así en su escrito de alegatos complementarios (p. 26): “el segundo párrafo de la Segunda Cláusula Adicional del Contrato de Opción de Compra solo se aplica al Contrato de Compraventa definitivo siempre que previamente ACETESA haya ejercido la opción. En el caso materia de este arbitraje no se ejerció la opción y al transcurrir el plazo para su ejercicio se extinguió el Contrato de Opción de Compra”.

## II.5 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO SOBRE LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

§ 39. La Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO se subtitula “arras de retractación”. Tal como se ha señalado previamente en este Laudo Arbitral (párrafo § 24), el *nomen iuris* no resulta vinculante para las partes ni para el Árbitro Único, porque las cosas, jurídicamente, son lo que son, y no lo que las partes hayan dicho o digan que son<sup>11</sup>.

Lo que el Árbitro Único advierte en la estipulación bajo examen, ante todo, es un pacto de arras atípico, o sea, fuera de los modelos

---

<sup>11</sup> Recuerda este importante punto, precisamente en relación con los pactos de arras: ZOPPINI, Andrea, “La clausola penale e la caparra”, en GABRIELLI, Enrico (al cuidado de) *I contratti in generale*, a su vez en *Trattato dei contratti diretto da Pietro Rescigno ed Enrico Gabrielli*, 2ª. ed., Utet, Turín, 2006, p. 1030: “Corresponde al juez [al Árbitro Único en este caso] calificar, interpretando la voluntad de las partes, el papel de la suma entregada al momento de la celebración del contrato (cumplimiento parcial, garantía para el caso de incumplimiento, arras confirmatorias o arras de retractación); el *nomen iuris* utilizado por las partes no es en modo alguno decisivo”.



contemplados en el Código Civil, lo cual, como es obvio, no pone en duda su licitud ni su exigibilidad ni su operatividad, dado que las reglas dispuestas en su estipulación no se oponen a las normas que interesan al orden público ni las buenas costumbres ni al criterio de posibilidad física y jurídica que todo negocio jurídico debe respetar.

En la primera parte de su acuerdo, las partes reglamentan, sin ulteriores precisiones, y ciertamente de manera imperfecta, un pacto de arras de retractación. Ellas declaran que ACETESA entrega a la SOCIEDAD CONYUGAL “en calidad de arras de retractación” la suma de US\$ 120,000.00 (ciento veinte mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), destinada, como es normal en este tipo de operaciones a imputarse “como parte de pago del precio de venta al firmarse la escritura pública que origine el contrato de compra venta definitivo”.

Este es un pacto completo, pese a su inexactitud en cuanto a dejar espacio para considerar que también la SOCIEDAD CONYUGAL está legitimada para retractarse (posibilidad descartada si se lee íntegramente, como es obligatorio hacer, el texto contractual) y que no requiere ulteriores interpretaciones, pues se sujeta a lo establecido en el primer párrafo del artículo 1481 del Código Civil: “si se retracta la parte que entrega las arras, las pierde en provecho del otro contratante”.

Sin embargo, a continuación del pacto de arras de retractación, las partes han previsto las consecuencias que acarrearán para ellas, con cargo a la suma recibida de ACETESA por la SOCIEDAD CONYUGAL, el incumplimiento de obligaciones bien definidas: (i)

por el lado de ACETESA las arras se pierden a favor de la SOCIEDAD CONYUGAL si ella no celebra y suscribe el contrato definitivo dentro del plazo fijado en la Cláusula Séptima del CONTRATO, que es el mismo plazo establecido para la vigencia de la opción (noventa días-calendario prorrogables automáticamente por veinte días adicionales); (ii) por el lado de la SOCIEDAD CONYUGAL, ésta debe abonar a ACETESA el monto duplicado de las arras si por causa imputable a ella no se cumplen las obligaciones establecidas en las Cláusulas Tercera, Sexta, Séptima y Octava del CONTRATO.

§ 40. Como se nota, el segundo párrafo de la Cláusula del CONTRATO relativa a las arras asocia la eficacia de éstas con el incumplimiento de obligaciones de ACETESA y de la SOCIEDAD CONYUGAL. Ello, evidentemente, no es propio del funcionamiento de las arras de retractación, donde el efecto de duplicación de las arras a favor de quien las entrega y el efecto de conservación de las arras a favor del que las recibe, está vinculado con el mero apartamiento unilateral del CONTRATO. En cambio, si las partes –como ha ocurrido en el CONTRATO– establecen como presupuesto de operatividad de las arras (duplicación o conservación) la comisión imputable de una infracción contractual, las arras no pueden considerarse de retractación, sino de carácter “penal”, o sea, orientadas a sancionar a la parte que por causa imputable a ella ocasiona el incumplimiento.

En la doctrina se ha reconocido, junto con las arras confirmatorias y las arras de retractación, la existencia de arras con exclusiva

finalidad “penal”<sup>12</sup>, o sea, sancionadoras del incumplimiento. Estas arras pueden confundirse, a primera vista, con las cláusulas penales o penas contractuales, pero se diferencian de éstas, de todas formas, porque las arras continúan siendo un pacto de eficacia real, o sea, que para su constitución y operatividad requieren su entrega material a aquella parte que, según el caso, las conservará definitivamente o resultará obligada a devolverlas duplicadas.

Coherentemente, si el incumplimiento de obligaciones no se produce, ninguna de las partes puede demandar derecho alguno respecto de las arras. Si quien las entregó no incumple, no las pierde; y si a la vez, quien las recibió no incumple, no está obligado a restituir las dobladas pero tampoco podrá alegar que tiene derecho a conservarlas. Si las dos posiciones de las partes son incuestionables desde la perspectiva del incumplimiento (que no tuvo lugar), las arras, sin perder su naturaleza estrictamente “penal”, no cumplen ninguna utilidad, pues su ejecución deviene imposible.

Por lo expuesto, la Segunda Pretensión Principal de la Demanda debe declararse fundada, atendiendo a que las arras reglamentadas en el segundo párrafo de la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO presentan una genuina naturaleza penal.

<sup>12</sup> DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, 6ª. ed., Thomson-Civitas, Navarra, 2007, vol. II, p. 406: “Las arras pueden ser genuinas y rigurosamente penales. Este tipo de arras se encuentra en una situación intermedia entre las simplemente confirmatorias y penitenciales o de desistimiento. No son solamente una entrega que es señal y parte del precio –cosa que ocurre en todas las arras–. Tampoco otorgan la posibilidad de liberarse de la obligación. Tanto la parte que las entrega como la que las recibe quedan firmemente obligadas y deben cumplir sus obligaciones. Sólo en caso de incumplimiento las arras se pierden –o, en su caso, se devuelven duplicadas–, pero no porque faculden para desistir del contrato, sino porque son pena aneja al incumplimiento y medio de valoración del daño” (subrayado añadido). También admiten la existencia de este tercer género de arras: LACRUZ BERDEJO, José Luis y otros, *Elementos de derecho civil*, II, *Derecho de obligaciones*, Dykinson, Madrid, 1999, vol. 1, p. 257-258; y ESTIVAL ALONSO, *op. cit.*, p. 58 y s.

## II.6 POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO SOBRE LA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL, SU PRETENSIÓN SUBORDINADA Y A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

§ 41. ACETESA califica como “accesoria” su pretensión destinada a que la SOCIEDAD CONYUGAL devuelva las arras dobladas más sus respectivos intereses, en relación con la Primera Pretensión Principal de la Demanda, con su Pretensión Subordinada y con la Segunda Pretensión Principal. Dicha pretensión ha sido recogida como cuarto punto controvertido en este arbitraje: “determinar si corresponde o no ordenar a la Sociedad Conyugal el pago de la suma de US\$ 240,000.00 más los intereses respectivos a favor de ACETESA, por concepto de devolución de arras penales dobladas”.

Dada la connotación procesal que la parte demandante ha dado a esta pretensión, debe subrayarse de inmediato que la evaluación de este pedido se circunscribe necesariamente a lo resuelto respecto de la Segunda Pretensión Principal, en tanto es ésta, y no la Primera Pretensión Principal, ni su Pretensión Subordinada, la que el Árbitro Único ha declarado fundada según la motivación expuesta en los acápites precedentes.

§ 42. El Árbitro Único considera que la devolución de la suma entregada por ACETESA la SOCIEDAD CONYUGAL es fundada, pero sólo en parte, porque no asciende al monto exigido por la parte demandante, sino únicamente al cincuenta por ciento de lo reclamado.



Esta conclusión del Árbitro Único resulta de dos presupuestos:

- (i) Tal como se ha señalado, la desvinculación de las partes del CONTRATO respecto de sus respectivos compromisos no ha tenido lugar por una resolución por incumplimiento. Según los hechos del caso, ni ACETESA ni la SOCIEDAD CONYUGAL han incumplido sus obligaciones. Sin embargo, al haberse ellas imputado incumplimientos de manera recíproca y al haber ellas expresado su voluntad concurrente (aunque las causas alegadas en sus respectivas comunicaciones notariales hayan sido diferentes) de poner término al CONTRATO, el vínculo entre ellas llegó a su fin por un mutuo disenso implícito.

Por esta sola razón, ACETESA está ya legitimada a que se le restituya el íntegro de la suma entregada en arras. Al haber desaparecido el vínculo, no hay razón jurídica valedera para que la SOCIEDAD CONYUGAL conserve la suma recibida de la beneficiaria de la opción. Empero, el Árbitro Único juzga que también es posible llegar a la misma conclusión sobre la base de un estricto análisis del pacto de arras incluido en el CONTRATO y con estricto apego a los hechos acontecidos y reconstruidos a partir de la documentación aportada por las partes y las actuaciones de este arbitraje.

La línea analítica que se seguirá se condice, asimismo, con lo expresado por la propia señora Cusi de Quispe al ofrecer su declaración de parte, en el sentido de saberse comprometida a la devolución de la suma recibida de ACETESA, y al haber reconocido que efectuó, inclusive, ofrecimientos para dicha



restitución a su contraparte, bajo modalidades que la contraparte no aceptó en su momento (como, por ejemplo, la venta a un tercero del bien materia del CONTRATO para cubrir el costo de la devolución).

- (ii) Ahora bien, el pedido de ACETESA para la recuperación de la suma entregada a la SOCIEDAD CONYUGAL como arras ha sido por el doble del monto de éstas y no está fundado, según la formulación de la pretensión aquí analizada, en los efectos jurídicos inexorables de la terminación contractual por mutuo disenso, sino en la estipulación del pacto de arras en sí mismo. No es por motivo de la restitución conexas con el mutuo disenso, entonces, que el Árbitro Único se pronunciará a favor de dicha devolución –aun cuando no sea una devolución duplicada–, sino analizando, conforme a lo pretendido por ACETESA, las consecuencias del pacto de arras propiamente dicho.

Resulta parcialmente fundado el pedido de ACETESA en la Pretensión Accesorias de su Demanda, respecto de la Segunda Pretensión Principal, porque habiendo el Árbitro Único confirmado la naturaleza “penal” de las arras pactadas por las partes en el segundo párrafo de la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO, el pacto relativo a ellas no es susceptible de ejecución ni responde a interés alguno de ellas (merecedor de tutela jurídica) mantener el estado de cosas acerca del monto entregado, pues ninguna de las partes, ni ACETESA ni la SOCIEDAD CONYUGAL es imputable de incumplimiento alguno.

En efecto, ACETESA, en su condición de beneficiaria de la opción, no tenía obligación de celebrar el contrato definitivo. Es más, el propio CONTRATO establece –y ya ha habido ocasión de recordarlo en este Laudo Arbitral (parágrafo § 25)– que ACETESA no tendrá ninguna obligación ni será pasible de ninguna responsabilidad frente a la SOCIEDAD CONYUGAL por no ejercer la opción. No le es imputable a ACETESA, como creyó la SOCIEDAD CONYUGAL, según se deduce de sus comunicaciones, el incumplimiento de no haber “ejercido la opción” ni mucho menos el de no “haber suscrito el contrato definitivo”, lo cual habría sido concebible sólo si ACETESA hacía lo primero (es decir, si “optaba” por ello).

De otro lado, como también ha sido señalado, la SOCIEDAD CONYUGAL no incumplió sus obligaciones, por lo cual no existe fundamento jurídico que justifique hacer de su cargo la devolución a ACETESA del doble de las arras. La duplicación habría devenido vinculante solamente si por causa imputable a la SOCIEDAD CONYUGAL, ACETESA no optaba por la celebración del contrato de compraventa definitivo.

Es un indicio de la exactitud de este análisis que la Corte Suprema de la República, resolviendo un caso de no cumplimiento recíproco de los compromisos de un contrato de compraventa en el que se habían entregado arras confirmatorias (CAS No. 1144-98-LIMA, sentencia del 24 de mayo de 1999), haya dictaminado, en igual sentido a la decisión del Árbitro Único en este arbitraje, que la parte que

recibió las arras estaba obligada a devolverlas a quien las entregó.

§ 43. En resumen, las arras penales no se pierden para el que las entrega si éste no incumple<sup>13</sup>. Correspondientemente, el que las recibe no tiene que devolverlas dobladas si no incumple, pero tampoco tiene derecho a quedarse con ellas. Si se considera que no basta la resolución del CONTRATO por mutuo disenso de las partes (que han expresado su deseo de apartarse de sus respectivas obligaciones al cursarse las cartas notariales de resolución), con lo cual deviene inoperativo el pacto de arras (con la consecuente obligación de la SOCIEDAD CONYUGAL de restituir el dinero recibido), también la propia naturaleza de las arras convenidas sirve como fundamento para que éstas se devuelvan a ACETESA. Y si, en opinión del Árbitro Único, las arras deben devolverse a ACETESA sólo por el monto original de US\$ 120,000.00 es porque tampoco resulta de los hechos que se pueda imputar a la SOCIEDAD CONYUGAL ningún incumplimiento de obligaciones.

En consecuencia, la Pretensión Accesorio de ACETESA resulta, respecto de la Segunda Pretensión Principal de la Demanda, fundada en parte, declarándose que la SOCIEDAD CONYUGAL está obligada frente a ACETESA a restituir la suma de US\$ 120,000.00 (ciento veinte mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), más los intereses legales originados desde la fecha de la presentación de la petición de arbitraje de ACETESA, en aplicación

13

Véase, una vez más, *retro*, nota (12), parte subrayada.

de lo dispuesto en la Octava Disposición Complementaria del Decreto Legislativo No. 1071.

## II.7 SOBRE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL Y A LA PRETENSIÓN ACCESORIA

§ 44. ACETESA formula como Pretensión subordinada a la Segunda Pretensión Principal y a la Pretensión Accesoría un pedido para que el Árbitro Único disponga el pago de US\$ 240,000.00 más intereses a su favor y cargo de la sociedad conyugal, “conforme se estipuló en el Contrato, independientemente de la naturaleza jurídica” del pacto contenido en la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO.

Habiendo declarado el Árbitro Único, empero, que la Segunda Pretensión Principal es fundada, y que la Pretensión Accesoría a ésta es fundada en parte, no es necesario analizar el fondo ni tampoco emitir pronunciamiento sobre esta Pretensión Subordinada, más todavía si el presupuesto conceptual de su formulación es que el Árbitro Único no considere que las arras pactadas en la segunda parte de la Segunda Cláusula Adicional del CONTRATO son “penales”.

Por lo tanto, el Árbitro Único declara, atendiendo a que se ha estimado la Segunda Pretensión Principal de la Demanda y se ha declarado fundada parcialmente la Pretensión Accesoría a ésta, que carece de objeto pronunciarse sobre la Pretensión Subordinada a aquéllas.

## **II.8 POSICIONES DE LAS PARTES Y DEL ÁRBITRO ÚNICO SOBRE LA TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL**

### **PRIMERO: POSICIONES DE LAS PARTES**

§ 45. ACETESA considera (p. 42 y s. de la Demanda) que la SOCIEDAD CONYUGAL debe asumir los costos del arbitraje, “debido a que por su actuar, no acorde a la buena fe”, ha surgido la necesidad para ACETESA de acudir a la justicia privada. Invoca a favor de su posición en cuanto a este punto, asimismo, el artículo 104 del Reglamento del Centro, en cuya virtud “de no existir acuerdo” entre las partes sobre la temática de la distribución de los costos arbitrales, éstos “serán de cargo de la parte que haya sido vencida”.

Por su parte, la SOCIEDAD CONYUGAL considera (p. 22 de la Contestación) que ACETESA es la que debe asumir los costos del arbitraje en su totalidad, “por cuanto ella ha demandado abusivamente a sabiendas que no tenía el derecho sustancial por la suma de USD 240,000.00 y por haber formulado medidas cautelares” sobre bienes de la SOCIEDAD CONYUGAL, con el consecuente perjuicio económico.

### **SEGUNDO: POSICIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO**

§ 46. Sin perjuicio de las posiciones de las partes sobre el tema de los costos del arbitraje, en el artículo 70 de la Ley de Arbitraje, se dispone que el Árbitro Único debe fijar en el laudo los costos del arbitraje, que comprenden: (a) los honorarios y gastos del tribunal arbitral; (b) los honorarios y gastos del secretario; (c) los gastos administrativos de la



institución arbitral; (d) los honorarios y gastos de los peritos o de cualquier otra asistencia requerida por el tribunal arbitral; (e) los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje; y (f) los demás gastos razonables originados en las actuaciones arbitrales”.

El Reglamento del Centro, asimismo, especifica (artículo 103):

**“Distribución de los costos arbitrales**

Los árbitros se pronunciarán en el laudo que pone fin a la controversia sobre la imputación de los costos del arbitraje, atendiendo a lo establecido en el convenio arbitral. De no existir acuerdo al respecto, los costos serán de cargo de la parte que haya sido vencida en el arbitraje.

*Sin perjuicio de ello, los árbitros podrán disponer la distribución de los costos del arbitraje entre las partes, si lo considera atendible de acuerdo a lo ocurrido en el arbitraje” (cursivas añadidas).*

§ 47. El Árbitro Único ha apreciado en el desarrollo del arbitraje que ambas partes han actuado evidenciando la existencia de razones para litigar (razones que desde sus respectivos puntos de vista resultaban atendibles), por lo que considera que no existe razón para que los costos del arbitraje sean asumidos exclusivamente e íntegramente por una de ellas.

Bajo dicha premisa, el Árbitro Único dispone que los costos del arbitraje se distribuyan como sigue:

- (i) Que cada una de las partes asuma los honorarios por concepto de defensa legal en los que hubiera incurrido o se hubiera comprometido a pagar; y

- (ii) Que la SOCIEDAD CONYUGAL asuma el cien por ciento del honorario del Árbitro Único y de los gastos administrativos del Centro.

### III. DE LA PRUEBA ACTUADA Y ARGUMENTOS DE LAS PARTES

§ 48. El Árbitro Único deja constancia de haber analizado todos los argumentos de defensa expuestos por las partes en sus escritos y en el desarrollo de las distintas actuaciones del arbitraje. Deja constancia, asimismo, de haber examinado las pruebas aportadas por las partes con apego al principio de libre valoración recogido en el artículo 43, inciso 1, del Decreto Legislativo No. 1071, y de que la decisión que ha tomado es el resultado del análisis efectuado y de sus convicciones formadas respecto de la controversia, aun cuando específicas pruebas o intervenciones de las partes no hayan sido citados expresamente en este Laudo Arbitral.

\* \* \* \* \*

Por lo que el Árbitro Único, atendiendo a la fundamentación expuesta en los acápites precedentes:

### LAUDA

En la ciudad de Lima, el 16 de septiembre de 2014:

**PRIMERO:** Declarar **INFUNDADA** la Primera Pretensión Principal de la Demanda, por los fundamentos expuestos en los parágrafos §§ 23-29 del Laudo Arbitral.



**SEGUNDO:** Declarar **INFUNDADA** la Pretensión Subordinada a la Primera Pretensión Principal, por los fundamentos expuestos en los parágrafos §§ 30-34 del Laudo Arbitral.

**TERCERO:** Declarar **FUNDADA** la Segunda Pretensión Principal de la Demanda, por los fundamentos expuestos en los parágrafos §§ 39-40 del Laudo Arbitral.

**CUARTO:** Declarar **FUNDADA EN PARTE** la Pretensión Accesorio con respecto a la Segunda Pretensión Principal de la Demanda, por los fundamentos expuestos en los parágrafos §§ 41-43 del Laudo Arbitral. En consecuencia, **DECLÁRESE** que la **SOCIEDAD CONYUGAL** está obligada a devolver a **ACETESA** la suma recibida en ejecución de la Segunda Cláusula Adicional del **CONTRATO**, ascendente a **US\$ 120,000.00** (ciento veinte mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), más intereses legales a computarse desde la fecha de presentación de la petición de arbitraje.

**QUINTO:** En cuanto a la Tercera Pretensión Principal de la Demanda, **DISPÓNGASE** que las costas, honorarios del Árbitro Único y gastos administrativos del Centro se distribuyan entre las partes tal como se indica en el parágrafo § 47 de este Laudo Arbitral.



---

**LEYSSER LUGGI LEÓN HILARIO**  
**ÁRBITRO ÚNICO**



**SILVIA RODRÍGUEZ VÁSQUEZ**  
**SECRETARIA ARBITRAL**