

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



INFORME SOBRE EXPEDIENTE DE RELEVANCIA JURÍDICA, N° 0441-2016-CCL, E-2782, SOBRE ARBITRAJE ENTRE GRUPO ASM S.A.C Y MLLB, Y PROCESO DE ANULACIÓN DE LAUDO

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Abogado presentado por:

AUTOR:

Ivan Harol Bedriñana Livia

REVISOR:

José Carlos Fernández Salas

Lima, 2024

INFORME DE SIMILITUD

Yo, **José Carlos Fernández Salas**, 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° 0441-2016-CCL, E- 2782, SOBRE ARBITRAJE ENTRE GRUPO ASM S.A.C Y MLLB Y PROCESO DE ANULACIÓN DE LAUDO


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

Ivan Harol Bedriñana Livia

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **29%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **6/12/2024**.
- 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, 27 de enero de 2025**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: Fernández Salas José Carlos	
DNI: 46059051	Firma 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-2371-2161	

A mis abuelitos que ya se encuentran en el jardín de Dios, a mi abuelita Andrea que aún me acompaña, a mis amados papás y a mis hermanitos



Resumen:

En el presente informe se analizan problemas jurídicos formulados a partir de la no entrega por parte del Grupo ASM S.A.C. a la señora Ledgard de un departamento futuro en el marco de un contrato de enajenación de dicho inmueble bajo la modalidad ad corpus, a cambio de alícuotas de la señora sobre otros inmuebles. Así, se analiza si a las partes las vinculó dos contratos (compraventa de alícuotas y compraventa de bien futuro) o uno solo (compraventa de alícuotas). El autor explica que para resolver ese tipo de controversias es de utilidad entender el fin práctico buscado por las partes y que, a su vez, para entender el fin es útil aplicar la actividad hermenéutica del negocio jurídico. Asimismo, el autor sustenta su posición consistente en que en un análisis hermenéutico no existe un orden de prelación entre las reglas de interpretación subjetiva, pues ello no se establece en la legislación, y que no siempre deberán emplearse todas ellas, en tanto hay ocasiones en las que con el empleo de algunas se habrá llegado a un entendimiento razonable y en las que no será posible la aplicación de alguna de ellas.

También, se reflexiona sobre los contratos de enajenación de unidades inmobiliarias en planos. Al respecto, el autor sustenta su posición consistente en que, en el contexto de un sobresuelo en el cual aún no hay una edificación construida, es posible celebrar tanto contratos de enajenación sobre unidades inmobiliarias presentes como contratos de enajenación sobre unidades inmobiliarias futuras. En adición, se sustenta el porqué, en el caso de los segundos, las unidades inmobiliarias existirán cuando se construyan de hecho, sin necesidad de la independización.

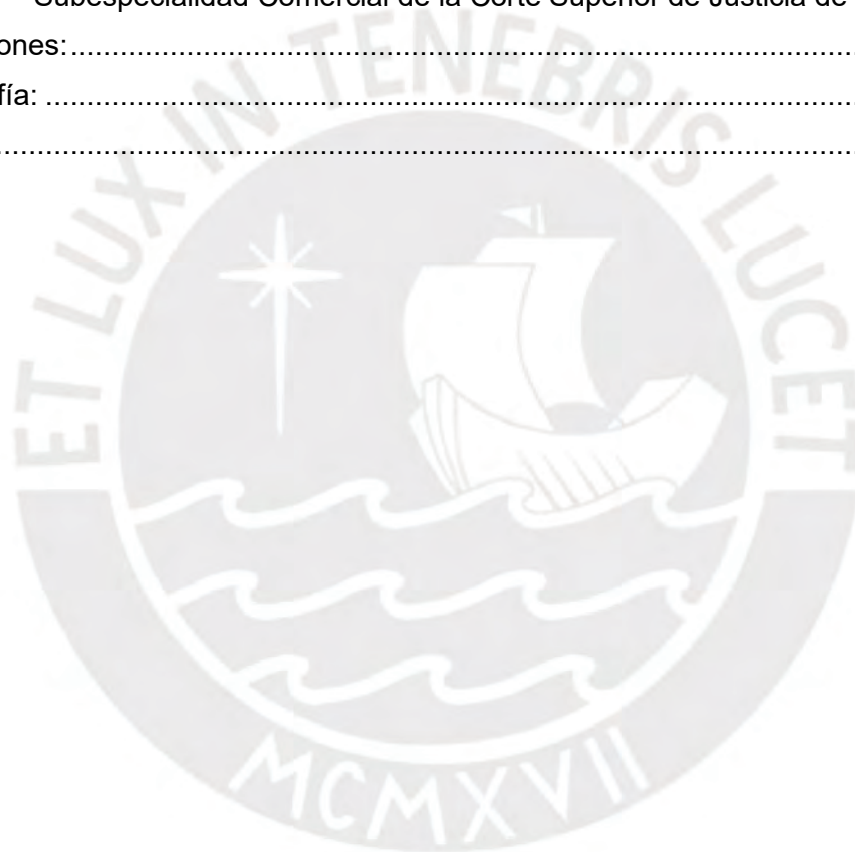
Además, respecto a la cláusula ad corpus en los contratos de enajenación de inmuebles futuros, se explica que el artículo 1577° del Código Civil no se puede interpretar en el sentido que signifique que el ordenamiento jurídico prohíbe incluir dicha cláusula en aquellos contratos, en tanto sería desconocer la libertad contractual de las partes que deseen pactar ello. En esa línea, se explica que es aplicable la consecuencia jurídica del ajuste del precio en la ejecución de obligaciones desprendidas de un contrato de enajenación de inmueble futuro con cláusula ad corpus, pero de manera limitada por la buena fe objetiva.

Finalmente, respecto al ámbito adjetivo, el autor sustenta su posición sobre cuál es el estándar del control de validez, desde la motivación, de laudos de arbitrajes de derecho pactado por privados. Para ello, se reflexiona sobre qué exigencias para la motivación de las sentencias judiciales dadas en la sentencia constitucional recaída en el expediente N° 00728-2008-PHC/TC (caso "Llamoja") podrían ser controladas en la motivación de laudos de arbitrajes de derecho pactado por privados, lo cual se determina en función al sentido de ser del arbitraje privado y a las prohibiciones dadas por la Ley de Arbitraje.

Índice:

I.	Introducción.....	4
II.	Justificación de la elección del expediente:	5
III.	Hechos relevantes:.....	6
IV.	Inicio del arbitraje, pretensiones y contestaciones:	9
V.	Pedido de anulación de laudo.....	12
VI.	Identificación de los problemas jurídicos:.....	14
	6.1. Problemas jurídicos sustantivos:.....	15
	6.2. Problema jurídico adjetivo:.....	15
VII.	Análisis y toma de posición sobre los problemas jurídicos sustantivos:	15
	7.1. Problema jurídico N° 1: ¿Cómo determinar si nos encontramos ante contratos conexos o ante un solo contrato del cual se desprendió una obligación con objeto plural?.....	15
	7.1.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:	15
	7.1.2. Contratos conexos y contratos únicos de obligación con objeto plural.....	16
	7.1.3. Actividad interpretativa del negocio jurídico como herramienta de utilidad para determinar la cantidad de fines contractuales	17
	7.1.4. Posición personal sobre el orden de aplicación de las reglas de interpretación subjetiva del negocio jurídico y sobre lo indispensable o prescindible de la aplicación de estas en su totalidad:	20
	7.1.5. Aplicación del análisis hermenéutico al caso concreto	21
	7.1.6. Identificación del tipo contractual.....	25
	7.2. Problema jurídico N° 2: ¿Las unidades inmobiliarias sobre planos son bienes presentes o bienes futuros?	32
	7.2.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:	32
	7.2.2. El inmueble sobre planos como bien futuro y como bien presente:	32
	7.2.3. Existencia del bien futuro:.....	38
	7.2.4. ¿En el caso concreto bajo análisis llegó a existir el departamento futuro que ASM prometió a la señora Ledgard?	40
	7.3. Problema jurídico N° 3: ¿La cláusula ad corpus es aplicable en los contratos de enajenación de inmuebles futuros?	41
	7.3.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:	41
	7.3.2. Contenido de una cláusula ad corpus y sustento del artículo 1577° del Código Civil	41
	7.3.3. Aplicación del artículo 1577° del Código Civil a la enajenación de inmuebles futuros:	42
	7.3.4. Aplicación del límite de la buena fe objetiva a la cláusula ad corpus celebrada por ASM y la señora Ledgard:	48
VIII.	Análisis y toma de posición sobre el problema jurídico adjetivo:	49

8.1. Problema jurídico N° 4: ¿Cuál es el estándar de control de validez de los laudos, desde el análisis de la motivación, de arbitrajes de derecho pactados por privados en el Perú?.....	49
8.1.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis	49
8.1.2. Análisis desde la Ley y la jurisprudencia sobre el estándar de control de validez de un laudo, desde su motivación, emitido en un arbitraje de derecho pactado por privados en el Perú.	49
8.1.3. Posición del autor sobre el estándar de control de validez de un laudo, desde su motivación, emitido en un arbitraje de derecho pactado por privados en el Perú:	55
8.1.4. Análisis y crítica sobre la posición de ASM respecto al control de validez del laudo emitido:.....	65
8.1.5. Análisis y crítica sobre lo resuelto por la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima 70	
IX. Conclusiones:.....	74
X. Bibliografía:	79
XI. Anexos:	82



I. Introducción:

En el presente informe se analiza un caso en suma atractivo para cualquier interesado en el Derecho Civil y en el Arbitraje. Las problemáticas se dan a dos niveles: el primero, a nivel de un arbitraje; y el segundo, a nivel judicial vía un proceso de anulación de laudo.

En concreto, la controversia se suscita entre la empresa inmobiliaria Grupo ASM S.A.C. (en adelante, “ASM” o “demandante”) y la señora María Luz Ledgard Buse (en adelante, “la señora Ledgard” o “demandada”), debido a que ASM no le llegó a transferir la propiedad de un departamento, pactado en su estado de “inmueble futuro”, a la señora Ledgard, lo cual tenía que suceder como parte de la contraprestación por la enajenación de alícuotas sobre otros inmuebles que efectuó dicha señora en favor de ASM. Esta controversia la discutieron las partes en un arbitraje. Posteriormente, el conflicto siguió en el Poder Judicial en el marco de un proceso de anulación de laudo por cuestionamientos a la motivación. Este caso presenta aspectos a analizar en Contratos y Obligaciones. A partir de los conflictos concretos de las partes, reconduciremos el análisis y la reflexión a problemas jurídicos generalizables de utilidad para la comunidad jurídica.

En primer lugar, a raíz de la controversia de las partes respecto a cuántos contratos las vincularon, se reflexionará sobre el fin práctico que buscan dos o más sujetos al contratar como una herramienta de utilidad para determinar el número de relaciones contractuales que las vinculan. A su vez, para entender dicho fin práctico, se recurrirá a la actividad hermenéutica del negocio jurídico. En ese análisis, el autor explicará su posición respecto a si existe un orden de prelación entre las reglas de interpretación subjetiva y respecto a si corresponde o no que siempre se empleen todas aquellas reglas.

En segundo lugar, en tanto el caso concreto trata sobre la obligación de enajenar un inmueble sobre planos, el autor sustentará que, en el contexto en el cual hay un sobresuelo sin edificaciones, es posible celebrar contratos de enajenación de unidades inmobiliarias como bienes presentes, así como contratos de enajenación de unidades inmobiliarias como bienes futuros. Asimismo, se explicará que, en el caso de las unidades inmobiliarias como bienes futuros, su existencia dependerá de una construcción de hecho, mas no de la independización;

junto a lo cual se discrepará de juristas con una posición contraria.

En tercer lugar, toda vez que en el caso concreto el contrato de enajenación del departamento incluyó una cláusula ad corpus y considerando que tal inmueble fue construido con un área 71.5 % más grande respecto del área declarada en el contrato, se reflexionará sobre si las cláusulas ad corpus pueden ser pactadas en contratos de enajenación de inmuebles futuros. El autor sustentará por qué no es razonable que se entienda que el ordenamiento jurídico prohíba la posibilidad de las partes de pactar cláusulas ad corpus en contratos de enajenación de inmuebles futuros, junto a lo cual se discrepará de un jurista con opinión diferente. En esa línea, se explicará que es aplicable la consecuencia jurídica del ajuste del precio en la ejecución de obligaciones desprendidas de un contrato de enajenación de inmueble futuro con cláusula ad corpus, pero de manera limitada por la buena fe objetiva.

Asimismo, sobre el ámbito adjetivo, el autor sustentará su posición respecto a cuál es el estándar del control de validez, desde la motivación, de laudos de arbitrajes de derecho pactado por privados. Para ello se analizará la razón de ser de un arbitraje de derecho entre privados y las limitaciones que establece la Ley de Arbitraje. A partir de ello, se criticará la posición de ASM —quien indicó que el laudo debió haberse anulado por “defectos de motivación”— y de la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima —la cual anuló parcialmente el laudo emitido por “defectos de motivación”—.

II. Justificación de la elección del expediente:

El expediente materia de lectura presentó múltiples temas de Derecho Civil para analizar, como son la identificación de la relación contractual, el contrato de enajenación de inmueble futuro bajo modalidad ad corpus, la existencia de inmueble futuro, la responsabilidad civil, la garantía hipotecaria, entre otros. Debido a esa riqueza, el autor pudo tener una amplia gama de temas sustantivos de interés para desarrollar una investigación.

En adición, otro punto atractivo del expediente respondió a que en el Perú abundan los arbitrajes en contrataciones del Estado, debido a la calidad de forzosos que estos tienen en mérito a la Ley de Contrataciones del Estado. Ante esa abundancia del arbitraje administrativo,

fue satisfactorio encontrar este expediente de arbitraje entre privados, ya que, debido a que consideramos que los laudos emitidos en arbitrajes de este tipo deben sufrir menor intervención del Poder Judicial que los laudos emitidos en arbitrajes administrativos, se mostró de utilidad para investigar sobre el estándar de control a la validez del laudo, desde la motivación, de arbitrajes de derecho pactados por privados.

III. Hechos relevantes:

La señora Ledgard y su hermano Wálter Enrique Ledgard Buse tenían en copropiedad el “departamento C” y el “estacionamiento N° 4” (en adelante, “los inmuebles antiguos”), los cuales formaban parte de un edificio multifamiliar ubicado en la avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, urbanización San Gabriel, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima. El 22 de junio de 2012, ASM y la señora Ledgard celebraron un contrato para que dicha empresa adquiriera las alícuotas de la señora sobre esos inmuebles. Esto le sería de utilidad a ASM, porque su objetivo final era adquirir los derechos sobre todos los inmuebles del mencionado edificio para demolerlo y construir en el mismo lugar un nuevo edificio multifamiliar que se denominaría “Pezet”.

Según lo indicado en el numeral 3.1 de la cláusula tercera del contrato-documento el precio de adquisición de las alícuotas fue de US\$ 962,000.00 (novecientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos), lo que comprendía los siguientes conceptos:

- La suma de US\$ 947,000.00 (novecientos cuarenta y siete mil con 00/100 dólares americanos) por la alícuota de la señora Ledgard sobre el departamento C.
- La suma de US\$ 15,000.00 (quince mil con 00/100 dólares americanos) por la alícuota de la señora Ledgard sobre el estacionamiento N° 4.

Además, según el numeral 3.2 de la cláusula tercera del contrato-documento el pago se efectuaría de la siguiente manera:

- 3.2.1. US\$ 90,000.00 (noventa mil con 00/100 dólares americanos), mediante cheque de gerencia que sería entregado a la señora Ledgard a la firma de la minuta.
- 3.2.2. US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos), mediante cheque de gerencia que sería entregado a la señora Ledgard a la firma de la escritura pública.

- 3.2.3. US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil con 00/100 dólares americanos), a razón de US\$ 2,000.00 (dos mil con 00/100 dólares americanos) mensuales durante el plazo de treinta y seis meses contados desde la fecha en que ASM entre en posesión de los inmuebles antiguos.
- 3.2.4. US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) mediante compensación con el precio que debía pagar la señora Ledgard por la adquisición de los siguientes inmuebles futuros que formarían parte del nuevo edificio Pezet:
 - i) Un (1) departamento, valorizado en US\$ 687,000.00 (seiscientos ochenta y siete mil con 00/100 dólares americanos), que contaría con un área no menor a 200 m².
 - ii) Dos (2) estacionamientos, valorizados en US\$ 10,000.00 (diez mil con 00/100 dólares americanos), es decir US\$ 5,000.00 (cinco mil con 00/100 dólares americanos por cada uno de ellos, los mismos que contarían con un área aproximada de 12.50 m².
 - iii) Un (1) depósito, valorizado en US\$ 3,000.00 (tres mil con 00/100 dólares americanos), que contaría un área aproximada de 6 m².

En el numeral 4.1 de la cláusula cuarta se contempló que, como parte de la obligación de ASM, esta parte debía entregar los inmuebles futuros a la señora Ledgard dentro del plazo de cuarenta y dos meses siguientes a la fecha de suscripción de la escritura pública. En el numeral 4.2 de la misma cláusula cuarta se dispuso que, en caso ASM no ejecute tal prestación, le debería pagar a la señora Ledgard US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) —que representa el saldo pendiente del precio de adquisición de las alícuotas—, así como la penalidad de US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) por los daños ocasionados.

Posteriormente, el 12 de agosto de 2012 entró en vigencia el Decreto de Alcaldía N° 016-ALC-MSI, el cual dispuso la posibilidad de que los edificios multifamiliares en el distrito de San Isidro puedan tener un 50% adicional a su altura máxima normativa, siempre y cuando amplíen el área mínima de sus departamentos en un 50% adicional de su área mínima normativa. El edificio Pezet que se construiría, por encontrarse ubicado en una zona considerada como

ámbito A¹ al estar en el perímetro del Lima Golf Club de San Isidro, podía tener como área mínima de sus departamentos 200 metros cuadrados². Asimismo, por considerarse dentro de una zona Residencial de Densidad Muy Alta (RDMA)³, podía tener como altura máxima 15 pisos⁴. De modo que, ASM de acogerse al beneficio municipal brindado por el Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI, podría construir el edificio Pezet con hasta 22 pisos, siempre y cuando se incremente el área mínima de sus departamentos a 300 metros cuadrados. ASM se llegó a acoger a este beneficio municipal y ejecutó el proyecto inmobiliario con departamentos conforme a las dimensiones que tal beneficio le exigía.

Años después, el 28 de junio de 2016 la señora Ledgard solicitó a ASM la lista de acabados y la fecha probable de entrega de los inmuebles futuros. En respuesta a ello, mediante carta enviada el 15 de julio de 2016 ASM le manifestó a la señora que no sería posible la entrega de los inmuebles futuros, toda vez que el departamento más pequeño construido tenía un área de 343 m² en mérito a disposiciones municipales, por lo que procederían a pagarle el saldo de US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) más la penalidad de US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos). Posteriormente, mediante carta enviada el 25 de julio de 2016 la señora Ledgard le manifestó a ASM que los inmuebles futuros sí existían y que la diferencia de metraje del departamento no podría ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación. Después, ASM a través de carta enviada el 9 de agosto de 2016 le indicó a la señora que las únicas deudas que mantenían para con ella era el pago del saldo de US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos), así como de la penalidad de US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos), por lo que un cheque con la suma de ambos montos se encontraba a su disposición en la notaría Párraga. La señora Ledgard decidió no cobrar el cheque.

¹ Conforme al literal a) del artículo 7 de los "Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro", aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del año 2012.

² Conforme al literal b) del artículo 12 de los "Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro", aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del año 2012.

³ Conforme al literal a) del artículo 7 de los "Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro", aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del año 2012.

⁴ Conforme al cuadro N° 01 de los "Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del distrito de San Isidro", aprobado mediante el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI del año 2012.

IV. Inicio del arbitraje, pretensiones y contestaciones:

Siendo ello así, el 10 de noviembre de 2016 ASM presentó una solicitud de arbitraje en el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, señalando allí que la demandada sería la señora Ledgard, en mérito al convenio arbitral. Los pedidos de ASM consignados en su memorial de demanda fueron los siguientes:

- Único pedido principal: se declare que corresponde que ASM entregue a la señora Ledgard el monto de US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) por concepto de pago del saldo del precio de venta de las cuotas ideales sobre el departamento C y del estacionamiento 4, más la suma de US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) por penalidad, en vez del departamento, los dos estacionamientos y el depósito futuros mencionados en el numeral 3.2.4 del contrato-documento.
- Primer pedido accesorio al principal: se ordene a ASM pagar a favor de la señora Ledgard los US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) por concepto de pago del saldo del precio de venta de las cuotas ideales sobre el departamento C y el estacionamiento 4, más la suma de US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) por concepto de penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta de dichas cuotas ideales.
- Segundo pedido accesorio al principal: se ordene a la señora Ledgard que suscriba la minuta y escritura pública de cancelación del saldo de precio de venta de las cuotas ideales y levantamiento de las hipotecas convencional y legal.
- Tercer pedido accesorio al principal: se ordene a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las hipotecas.
- Cuarto pedido accesorio al principal: se ordene a la señora Ledgard que pague los costos y costas del proceso arbitral.

Los argumentos de ASM —de relevancia para los fines del presente informe— fueron los siguientes:

- En la cláusula cuarta del contrato-documento se indicó que en caso ASM no cumpliera con entregar los inmuebles futuros a la señora Ledgard dentro del plazo de cuarenta y dos meses después de la suscripción de la escritura pública, dicha empresa tendría que pagar a la señora US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) por concepto del saldo del precio de venta de las alícuotas más una penalidad ascendente a US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos).
- Siendo que vencido ese plazo ASM no construyó departamento alguno de aproximadamente 200 m² en el edificio Pezet, no podría cumplir con entregar el departamento futuro, por lo que corresponde que se declare que ASM tiene la obligación de pagar a la señora Ledgard US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) por el saldo del precio de venta de las alícuotas más la penalidad ascendente a US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos).

La señora Ledgard contestó la demanda en los siguientes términos:

- ASM realiza una interpretación elemental de la cláusula cuarta del contrato-documento.
- ASM no se comunicó con la señora Ledgard para manifestarle la imposibilidad de entregar los inmuebles futuros.
- Las partes celebraron tanto un contrato de compraventa de alícuotas, así como un contrato de compraventa de bienes futuros, lo que se puede concluir a partir de las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato-documento.

Además, la demandada formuló los siguientes pedidos reconventionales:

- Primer pedido principal: que se ordene a ASM que cumpla con lo dispuesto en el contrato y, por ende, entregue a la señora Ledgard un departamento de un área no menor a 200 m², dos estacionamientos con un área no menor a 12.5 m² y un depósito con un área no menor a 6 m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet.
- Pedido accesorio al primer pedido principal: que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por ASM sea considerado como un resarcimiento a favor de la

señora Ledgard por los daños y perjuicios que ASM le ha ocasionado.

- Pedido subordinado al primer pedido principal: que el tribunal arbitral declare la resolución del acto jurídico de compraventa de bienes futuros celebrado por ASM y la señora Ledgard sobre un departamento de un área no menor a 200 m², dos estacionamientos con un área no menor a 12.5 m² y un depósito con un área no menor a 6 m², y, por ende, ordene a ASM el pago de US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) que corresponde al dinero que la señora Ledgard pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato y el pago de dicha suma de dinero.
- Pedido accesorio al pedido subordinado: que se ordene a ASM el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) como resarcimiento a favor de la señora Ledgard por los daños y perjuicios que ASM le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles futuros mencionados en el contrato.
- Segundo pedido principal: que ASM pague los costos y costas del proceso arbitral.

Los argumentos de la señora Ledgard —de relevancia para los fines del presente informe— fueron los siguientes:

- En el numeral 3.2.4 del contrato-documento se estipuló que el departamento futuro debería tener un área no menor a 200 m², habiéndose fijado así un área mínima, pero no máxima para tal inmueble. En consecuencia, ASM no puede negarse a entregar el departamento por motivos de su área.
- La penalidad de los US\$ 100,000.00 dólares americanos se estableció en caso no fuera posible entregar las cuatro unidades inmobiliarias y lo que ha alegado ASM es que no pudo entregar solo el departamento por una diferencia de mayor área. Por lo tanto, no es un asunto de existencia del bien sino de diferencia de área del bien. Además, la existencia del departamento no está condicionada al metraje de 200 m².
- ASM no ha acreditado la imposibilidad de entregar los dos estacionamientos y el depósito, los cuales son los otros tres inmuebles materia del contrato de compraventa de bienes futuros.

Por su parte, ASM absolvió el escrito de contestación y reconvencción en los siguientes términos:

- No se celebró un contrato de compraventa de bienes futuros, pues si eso hubiera sido así se hubiera suscrito un documento separado donde hubieran estado identificadas las unidades inmobiliarias, se hubiera facturado el precio y se hubieran devengado algunas obligaciones tributarias para las partes propias de los contratos de compraventa de inmuebles futuros, lo que no se dio en este caso.
- Si bien en el antepenúltimo párrafo del numeral 3.2.4 del contrato-documento se señala que el departamento tendrá un área de no menor de 200 m², en el primer párrafo del mismo numeral 3.2.4 se señala que el departamento deberá tener exactamente 200 m². Siendo ello así, de una interpretación sistemática de ambos textos se desprende que el departamento debía tener un área de 200 m² o un área muy próxima a ella.
- No es posible entregar el departamento futuro a la señora Ledgard, porque no existe, ya que no se construyeron departamentos de 200 m² o de áreas aproximadas.
- Carece de toda lógica que ASM entregue a la señora Ledgard dos estacionamientos y un depósito en un edificio en el cual ella no tiene un departamento, por lo que se entiende que al no poder entregar el departamento tampoco se puede proceder a la entrega de aquellas otras unidades inmobiliarias.

Adicionalmente, es importante mencionar que, el Tribunal Arbitral en el laudo arbitral hizo énfasis en que las partes pactaron una cláusula ad corpus para la enajenación de los inmuebles futuros, la cual consideraron una cláusula típica de un contrato de compraventa de inmuebles. Por ello, dicho colegiado concluyó que entre las partes hubo un contrato de compraventa de inmuebles futuros.

V. Pedido de anulación de laudo:

Ahora bien, todas las pretensiones postuladas por ASM en su demanda arbitral fueron declaradas infundadas. Esta parte, posteriormente, acudió al Poder Judicial para, vía proceso de anulación de laudo, solicitar lo siguiente:

[...]

Dejamos expresa constancia de que no es propósito de este recurso que la Sala suplante a los árbitros y resuelva las pretensiones arbitrales, sino que únicamente verifique que el Tribunal Arbitral ha incurrido en graves y evidentes vicios de motivación al momento de emitir el Laudo y ha vulnerado el derecho a la prueba de ASM. En ese sentido, como podrá corroborar la Sala de la lectura de este recurso, no analizaremos ni cuestionaremos el criterio del Tribunal Arbitral sino únicamente pondremos en evidencia la manifiesta falta de lógica e indebida motivación que “sustenta” lo decidido en el Laudo.

En esas condiciones, corresponderá que esta Sala ordene la emisión de un nuevo laudo con arreglo a las disposiciones previstas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima y, ciertamente, con sujeción a los preceptos constitucionales que regulan la correcta administración de justicia.

ASM respaldó su pedido en lo siguiente:

- Se incurrió en la causal de anulación de laudo prevista en el literal b) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071, en tanto se lesionaron los derechos a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso, porque se vulneró el derecho a la prueba en el arbitraje y porque el laudo carece de motivación.
- Se incurrió en la causal de anulación de laudo prevista en el literal c) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071, porque el laudo no se ajustó al reglamento arbitral aplicable y a la Ley de Arbitraje, toda vez que no hubo una motivación adecuada en el laudo.
- Los vicios de motivación en los que se incurrieron fueron los siguientes: (i) deficiencias de motivación interna, pues se llegaron a conclusiones incoherentes como que a pesar de configurarse el supuesto de hecho del artículo 1577° del Código Civil, no se aplique su consecuencia jurídica; (ii) ausencia de motivación, pues se ha omitido motivar sobre la valoración de la prueba pericial presentada por ASM; y (iii) motivación aparente, pues

no se han explicitado las razones que conducen al cálculo del monto otorgado como resarcimiento.

A su turno, la señora Ledgard respondió lo siguiente:

- ASM cuestionó la parte considerativa y resolutive del laudo, buscando que lo decidido sea revisado como una instancia adicional a través del pedido de anulación de laudo, lo que está prohibido.
- En el presente caso, no interesaba la diferencia establecida en el artículo 1577° del Código Civil, toda vez que fue el propio ASM el que indicó al Tribunal Arbitral que no podía entregar los inmuebles. Además, esto se debe a que el departamento futuro no llegó a existir, por la diferencia de área.
- Respecto a la determinación del monto del resarcimiento, para ello ambas partes presentaron informes periciales. Asimismo, durante el proceso arbitral se llevó a cabo una audiencia pericial. De modo que, no es cierto que el Tribunal Arbitral haya determinado el monto del resarcimiento de manera exigua, apurada y breve, como señala ASM.
- Además, ASM no podía pretender que el Tribunal Arbitral realice una especie de “check list” de cada medio probatorio, ya que el principio de valoración de la prueba establece que en la resolución solo son expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión.

VI. Identificación de los problemas jurídicos:

A nivel del debate sustantivo, la diferencia entre las partes giró en torno a si ellas celebraron tanto un contrato de compraventa de alícuotas como un contrato de compraventa de inmuebles futuros o si solo celebraron el primero. Asimismo, tuvieron una marcada diferencia respecto a si llegaron a existir o no los inmuebles futuros. También, cabe mencionar que las partes pactaron una cláusula ad corpus, en lo cual hizo énfasis el Tribunal Arbitral en el laudo, a efectos de determinar el contrato que vinculó a las partes.

A nivel del debate adjetivo, la diferencia entre las partes se centró en si hubo o no defectos de motivación del laudo, el cual haría nulo este.

A continuación, a partir de las controversias de ASM y la señora Ledgard, analizaremos

problemas jurídicos generalizables de utilidad para la comunidad jurídica.

6.1. Problemas jurídicos sustantivos:

- Problema jurídico N° 1: ¿Cómo determinar si nos encontramos ante contratos conexos o ante un solo contrato del cual se desprendió una obligación con objeto plural?
- Problema jurídico N° 2: ¿Las unidades inmobiliarias sobre planos son bienes presentes o bienes futuros?
- Problema jurídico N° 3: ¿La cláusula ad corpus es aplicable en los contratos de enajenación de inmuebles futuros?

6.2. Problema jurídico adjetivo:

- Problema jurídico N° 4: ¿Cuál es el estándar de control de validez de los laudos, desde el análisis de la motivación, de arbitrajes de derecho pactados por privados en el Perú?

VII. Análisis y toma de posición sobre los problemas jurídicos sustantivos:

7.1. Problema jurídico N° 1: ¿Cómo determinar si nos encontramos ante contratos conexos o ante un solo contrato del cual se desprendió una obligación con objeto plural?

7.1.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:

Como se mencionó, la señora Ledgard sostuvo que las partes celebraron un contrato de compraventa de alícuotas y un contrato de compraventa de inmuebles futuros, lo que se desprendería de las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato-documento. Para ella, a partir del contrato de compraventa de alícuotas, enajenó las alícuotas de los dos inmuebles antiguos en favor de ASM; y a partir del contrato de compraventa de inmuebles futuros, a cambio, ASM le debió transferir la propiedad de un departamento, dos estacionamientos y un depósito en el futuro edificio Pezet. Por su parte, ASM sostuvo que las partes solo celebraron un contrato de compraventa de alícuotas, a partir del cual la señora Ledgard debió haber transferido la propiedad de sus alícuotas de los dos inmuebles antiguos y, a cambio, ASM debió haber transferido US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) y cuatro inmuebles futuros del edificio Pezet. De modo que, según una parte hay dos contratos, los cuales, a partir de las circunstancias del caso concreto, serían contratos

vinculados; en cambio, según la otra parte hay un solo contrato, del cual se habrían desprendido múltiples prestaciones.

En muchas ocasiones las palabras empleadas por los contratantes, así como sus distintas conductas desplegadas podrían generar confusión respecto a las prestaciones a ejecutar. Esto último, a su vez, puede generar la confusión de si las partes celebraron diversos contratos o un solo contrato. Ante estos casos, consideramos que es útil determinar si, finalmente, se está ante una pluralidad de contratos o ante un solo contrato, ya que, en caso de incumplimiento de obligaciones de una pluralidad de contratos, la parte fiel puede encontrar más herramientas de defensa de sus intereses.

Para ilustrar la utilidad aludida en el párrafo anterior pensemos en el caso concreto. Si llegáramos a la conclusión que las partes solo celebraron un contrato de compraventa de alícuotas, en el cual la señora Ledgard fue la vendedora y parte fiel, y la inmobiliaria ASM fue la compradora y parte infiel, la señora Ledgard debería acudir a la vía arbitral (de haber convenio arbitral) en busca de tutela. No obstante, si llegáramos a la conclusión de que las partes también celebraron un contrato de compraventa de inmuebles futuros, en el cual la señora Ledgard fue la compradora y parte fiel, y la inmobiliaria ASM la vendedora y parte infiel, dicha compradora también tendría la vía del Derecho de Consumidor para buscar tutela.

7.1.2. Contratos conexos y contratos únicos de obligación con objeto plural:

Un contrato conexo responde a una pluralidad coordinada de contratos, en los que cada uno tiene un fin, pero que se encuentran vinculados por estar dirigidos hacia la consecución de una operación económica global (Morales Hervias 2002: p. 169). Por su parte, un contrato único de obligación con objeto plural es un solo contrato del cual se desprende una obligación con más de una prestación (Castillo Freyre 2018a: p. 45) y, como es evidente, este contrato único tiene su propio fin. En ese sentido, se advierte la siguiente importante diferencia entre estos contratos a partir del fin: en los contratos conexos, los fines propios que tiene cada contrato autónomo tienen una relación de interdependencia en pro de lograr una operación económica; en cambio, en el contrato único que desprende una obligación con objeto plural, las distintas prestaciones están orientadas a la consecución del fin del contrato único.

En ese sentido, si analizamos las declaraciones de las partes y advertimos una pluralidad de fines contractuales, los cuales, a su vez, se complementan para viabilizar y concretar una operación económica, se deberá concluir que estamos ante contratos conexos. En contraste, si de dicho análisis advertimos que estamos ante un solo fin, se deberá concluir que estamos ante una unidad contractual. De modo que, conocer los fines contractuales, o el fin, es fundamental para determinar si en un caso estamos ante contratos conexos o ante una unidad contractual.

7.1.3. Actividad interpretativa del negocio jurídico como herramienta de utilidad para determinar la cantidad de fines contractuales:

Betti explica que “la interpretación trata de desarrollar en su coherencia lógica la fórmula de la declaración o la estructura del acto para obtener de ella la idea más apropiada” (1975: p. 368). En la misma línea, Lohmann señala que “la interpretación de los negocios jurídicos no solo consiste en un procedimiento para analizar y descifrar la existencia de una determinada declaración, sino que también cumple el cometido final de atribuir a tal declaración un determinado significado de carácter jurídico.” (2007: p. 1664). De modo que, en una situación en la cual no queda clara la cantidad de fines prácticos que buscaron las partes al vincularse contractualmente, la actividad interpretativa de las declaraciones de las partes se muestra como una herramienta de suma utilidad. Es así que, la actividad hermenéutica es una herramienta de utilidad para conocer la cantidad de fines contractuales, lo cual, a su vez, es un criterio de utilidad para determinar si estamos ante contratos conexos o ante un contrato único con obligación de objeto plural.

Respecto a la interpretación del negocio jurídico, esta se realiza por medio de reglas subjetivas y objetivas, las cuales son explicadas por Fernández Cruz de la siguiente manera:

Subjetivas: destinadas a clarificar la común intención de las partes, determinando el contenido negocial sobre la base de la investigación de las declaraciones efectuadas por las partes y los comportamientos recíprocamente realizados por estas.

Objetivas: destinadas a fijar el significado del contrato cuando resulta dudosa la común intención de las partes, por lo que en este supuesto el significado del contrato se

complementa o uniforma recurriendo a cánones legales. A estas reglas solo se recurre si, luego de haberse aplicado las reglas de interpretación subjetiva, se encuentra como resultado varios significados posibles del acuerdo contractual. (2002: p. 162)

Entonces, para conocer la cantidad de fines contractuales de las partes, así como su contenido, en primer lugar, se deben analizar las declaraciones y comportamientos de las partes y, de no llegar a un entendimiento razonable, subsidiariamente se deberá recurrir a cánones legales. En ese sentido, en los próximos párrafos explicaremos las reglas de interpretación subjetiva.

Las reglas de interpretación subjetiva reconocidas en el Código Civil peruano son las siguientes:

a) Interpretación literal:

Esta regla la encontramos en el artículo 168° del Código Civil, según se ve a continuación:

Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él [...].

Conforme a ello, lo que se debe tener en cuenta para entender la común intención de las partes de un contrato es lo que ellas han expresado, es decir, lo que han declarado o exteriorizado; ciertamente, desde un sentido usual o cotidiano.

b) Interpretación de buena fe:

Esta regla de interpretación también se encuentra en el artículo 168° del Código Civil, según se ve a continuación:

Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado [...] según el principio de la buena fe.

Para entender esta regla, estimamos conveniente presentar lo siguiente que, al respecto, explica Roppo, “[...] la interpretación con arreglo a la buena fe atribuye al contrato el significado que una parte había legítimamente confiado que tenía [...]” (2009: p. 444). De modo que, como intérpretes debemos entender, a partir de las circunstancias, qué es lo que razonablemente las partes confiaron que implicaba su acuerdo.

c) Interpretación sistemática:

Esta regla la encontramos en el artículo 169° del Código Civil, según se ve a continuación:

Artículo 169.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

Así, el sentido que se debe dar a una declaración debe ser aquel que permita que la misma guarde armonía dentro del esquema contractual del que forma parte.

d) Interpretación funcional:

Esta regla la encontramos en el artículo 170° del Código Civil, según se ve a continuación:

Artículo 170.- Las expresiones que tengan varios sentidos deben entenderse en el más adecuado [...] al objeto del acto.

Este extremo del artículo citado es explicado de la siguiente manera por Lohmann: “El objeto a que alude el artículo [170° del Código Civil] no es la cosa material, sino el objetivo que el agente se propuso regular con su precepto a través de un cierto negocio” (2007: p. 1693). Es decir, al realizar una interpretación de las expresiones de las partes según el objeto del acto se debe realizar una interpretación en función al fin o propósito concreto buscado por las partes con el negocio.

e) Interpretación global:

Esta regla la encontramos en el artículo 1361° del Código Civil, según se ve a continuación:

Artículo 1361.- [...] Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

Este párrafo del artículo 1361° del Código Civil invoca a entender el significado de la declaración a partir de la voluntad común de las partes y esta última se evidencia, qué duda cabe, en las conductas de los agentes a lo largo del íter contractual. Es así que, a partir de este artículo podemos analizar las conductas de las partes, las cuales son eminentemente reveladoras de la común intención de los contratantes, a fin de acercarnos a la mayor claridad posible del significado jurídico de lo declarado.

7.1.4. Posición personal sobre el orden de aplicación de las reglas de interpretación subjetiva del negocio jurídico y sobre lo indispensable o prescindible de la aplicación de estas en su totalidad:

Fernández Cruz considera que entre las reglas de interpretación subjetiva del negocio jurídico existe el siguiente orden de prelación: i) literal contrastada con la global, ii) bajo el principio de buena fe, iii) sistemática y iv) funcional (2002: p. 149). Nos distanciamos de esta posición, puesto que el Código Civil no establece dicha prelación. Por nuestra parte, consideramos que el orden de aplicación de dichas reglas deberá responder a la necesidad de cada caso concreto. Sin perjuicio de lo mencionado, consideramos que es útil iniciar siempre la interpretación del negocio jurídico con la aplicación de la regla literal, ya que el significado usual de las palabras o de los gestos, al ser lo más cercano que tiene el intérprete, es una buena puerta para introducirse en la indagación de lo declarado. De modo que, en caso estemos ante un contrato celebrado de manera escrita, será útil iniciar por revisar las palabras escritas y entenderlas conforme a su significado usual. A su vez, en caso se trate de un contrato celebrado con gestos, naturalmente, se deberá empezar por revisar tales gestos y entenderlo también conforme a su significado usual o cotidiano.

Sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, es importante señalar que no compartimos el brocardo “*in claris non fit interpretatio*”, ya que si se está en una actividad interpretativa es precisamente porque las partes tienen posiciones diferentes en el entendimiento de lo declarado en el mismo acto (ya sea mediante palabras o mediante gestos), por lo que la literalidad del texto o los gestos empleados en verdad no son claros. En ese sentido, luego de aplicar la regla literal de interpretación, es importante aplicar las demás reglas de interpretación subjetiva, a fin de descartar o estabilizar el entendimiento del significado de la declaración.

Las reglas de interpretación subjetiva, distintas a la literal, deberán aplicarse —como ya indicamos— en el orden que sea más pertinente para cada caso concreto. Por ejemplo, pensemos que en el texto de un contrato de arrendamiento se indica que el pago se efectuará periódicamente y que en otra oración se indica que el pago se efectuará cada dos meses;

esta situación muestra conveniente aplicar la regla de interpretación sistemática, a partir de la cual resultará claro y razonable que el periodo de pago del arrendamiento es bimestral. Como se puede evidenciar, para llegar a este entendimiento claramente razonable no fue indispensable aplicar de manera previa la regla de interpretación según la buena fe, como — a diferencia de nosotros— sí considera Fernández Cruz.

También, consideramos que no siempre se deberán aplicar todas las reglas de interpretación subjetiva, puesto que puede haber ocasiones que no sean propicias para la aplicación de alguna regla; por ejemplo, en el caso de ASM y la señora Ledgard no podremos aplicar la interpretación funcional establecida en el artículo 170° del Código Civil, puesto que precisamente es el fin contractual el que tratamos de entender. Si tratásemos de aplicar la regla funcional, estaríamos en una suerte de falacia de petición de principio.

7.1.5. Aplicación del análisis hermenéutico al caso concreto:

Como mencionamos, según la señora Ledgard, a partir de las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato-documento se puede concluir que las partes celebraron tanto un contrato de compraventa de alcuotas como un contrato de compraventa de inmuebles futuros. Entonces, nos proponemos realizar la actividad hermenéutica para dilucidar si a partir de esas cláusulas se puede concluir que, en efecto, las partes celebraron dos contratos. Para ello, previamente, debemos determinar si las partes tuvieron uno o dos fines contractuales, pues, toda vez que un contrato tiene su propio fin, en caso haya dos fines se deberá concluir que también hay dos contratos. La cuantía de fin o fines la determinaremos a partir del mensaje que se extrae de las prestaciones que las partes tuvieron a su cargo.

a) Aplicación de la regla literal:

Conforme explicamos líneas previas, el análisis de interpretación debe empezar con la regla literal. Así que, para iniciar, procederemos a entender desde el sentido literal o usual las cláusulas tercera, cuarta y quinta del contrato-documento, las cuales son las que generan la diferencia entre las partes respecto a la posible celebración de un contrato de compraventa de inmuebles futuros. Dichas cláusulas son amplias, así que reproduciremos solo los fragmentos más resaltantes:

TERCERA

3.1. El precio de venta total de los derechos y acciones de propiedad de la vendedora sobre los inmuebles asciende a US\$ 962,000.00 (novecientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos), según el siguiente detalle:

3.1.1. US\$ 947,000.00 (novecientos cuarenta y siete mil con 00/100 dólares americanos) por las acciones y derechos del departamento.

3.1.2. US\$ 15,000.00 (quince mil con 00/100 dólares americanos) por las acciones y derechos del estacionamiento.

3.2. El precio de venta será cancelado de la siguiente manera:

3.2.1. US\$ 90,000.00 (noventa mil con 00/100 dólares americanos) mediante la entrega de un cheque de gerencia [...]

3.2.2. US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) mediante la entrega de un cheque de gerencia [...]

3.2.3. US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) a razón de US\$ 2,000.00 (dos mil con 00/100 dólares americanos) mensuales [...]

3.2.4. US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) que serán pagados por expresas instrucciones de la vendedora mediante la compensación de dicho monto con el pago que debe realizar la vendedora como precio para la adquisición de las siguientes unidades inmobiliarias (bienes futuros), en adelante las unidades inmobiliarias, que conformarán el proyecto: (i) 1 (uno) departamento frente al Golf de 200.00 m² (doscientos punto cero cero metros cuadrados), (ii) 2 (dos) estacionamientos y (iii) 1 (uno) depósito. El proyecto se construirá sobre el edificio con frente a la Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, urbanización San Gabriel, en el distrito de San Isidro del que hoy forman parte los inmuebles materia de la presente compraventa.

[...]

El valor y el metraje aproximado que tendrá cada una de las unidades inmobiliarias se detalla a continuación:

1 (uno) departamento, valorizado en US\$ 687,000.00 (seiscientos ochenta y siete mil

con 00/100 dólares americanos), que contará con un área no menor a 200.00 m² (doscientos metros cuadrados).

2 (dos) estacionamientos, valorizados en US\$ 10,000.00 (diez mil con 00/100 dólares americanos), es decir US\$ 5,000.00 (cinco mil con 00/100 dólares americanos) por cada uno de ellos, los mismos que contarán con un área aproximada de 12.50 m² (doce punto cincuenta metros cuadrados) cada uno.

1 (uno) depósito, valorizado en US\$ 3,000.00 (tres mil con 00/100 dólares americanos), que tendrá un área aproximada de 6.0 m² (seis metros cuadrados).

[...]

Las partes dejan expresa constancia que las áreas señaladas en la presente cláusula respecto de las unidades inmobiliarias se han calculado de acuerdo con las normas y prácticas de ingeniería comúnmente empleadas y aceptadas en el mercado, admitiéndose improbables diferencias de más o de menos del orden del tres por ciento (3%) al momento de la entrega de posesión de las unidades inmobiliarias.

CUARTA

4.1. La compradora debe proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.

4.2. Si vencido el plazo de cuarenta y dos (42) meses señalado en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700,000.00 (setecientos mil con 00/100 dólares americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles [...]. Asimismo, de darse este supuesto la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100,000.00 (cien mil con 00/100 dólares americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados [...]

[...]

QUINTA

Con la finalidad de garantizar la transferencia de propiedad y entrega de posesión de

las unidades inmobiliarias o el pago de los conceptos señalados en el primer párrafo del numeral 4.2 de la cláusula cuarta precedente, según sea el caso, la compradora constituye primera y preferencial hipoteca a favor de la vendedora hasta por la suma de US\$ 800,000.00 (ochocientos mil con 00/100 dólares americanos) sobre las acciones y derechos que adquiere del departamento.

[...]

En la cláusula tercera se hace alusión a las prestaciones. Conforme al numeral 3.1 la señora Ledgard debió enajenar sus alcuotas en favor de ASM. Conforme al numeral 3.2 ASM debió enajenar un departamento, dos estacionamientos y un depósito futuros en el edificio Pezet y en US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) en favor de la señora Ledgard. Conforme al numeral 3.2.4 el departamento debió tener un área de 200 m², cada uno de los estacionamientos debió tener un área aproximada de 12.50 m² y el depósito debió tener un área aproximada de 6 m².

Por su parte, en la cláusula cuarta se estableció el plazo para entregar los inmuebles futuros y la penalidad que debería asumir ASM en caso no llegue a entregar los inmuebles futuros. A su turno, en la cláusula quinta se pactó una hipoteca para respaldar la obligación de entregar los inmuebles futuros o de pagar la penalidad, según corresponda.

Las prestaciones asumidas por las partes evidencian que el interés de ASM fue adquirir la propiedad de las alcuotas de la señora Ledgard sobre sus inmuebles antiguos y que el interés de la señora Ledgard fue adquirir la propiedad de US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) y de un departamento de 200 m², dos estacionamientos de 12.50 m² cada uno y un depósito de 6 m² en el nuevo edificio Pezet, el cual se ubicaría en el mismo lugar donde antes se ubicaron sus inmuebles antiguos.

b) Aplicación de la regla sistemática:

A partir de la aplicación de la regla literal de interpretación queda claro que las partes declararon asumir, por lo menos, las prestaciones señaladas en el acápite previo sobre la aplicación de la regla literal. A efectos de determinar si las partes asumieron también otras prestaciones, corresponde revisar otros fragmentos del contrato-documento. No obstante, de

dicha revisión, no se advierten prestaciones adicionales asumidas por las partes.

Por ello, sostenemos que en el contrato-documento las partes solo declararon asumir las siguientes prestaciones:

- La señora Ledgard tuvo que transferir la propiedad de sus alcuotas sobre el departamento C y el estacionamiento 4 (inmuebles antiguos) en favor de ASM.
- ASM tuvo que transferir la propiedad de un departamento de 200 m², dos estacionamientos de 12.50 m² cada uno y un depósito de 6 m², que se construirían en el mismo lugar donde antes se ubicaron los inmuebles antiguos de la señora Ledgard, así como de US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) en favor de dicha señora.

Entonces, a partir de esas prestaciones que declararon asumir las partes, se evidencia que las partes buscaron el fin práctico de adquirir la propiedad de bienes que le podía proporcionar su contraparte. Toda vez que fue factible satisfacer esos intereses de las partes a través de la cooperación mutua entre ellas al intercambiar sus bienes como prestación y contraprestación, afirmamos que entre las partes hubo un solo fin contractual consistente en intercambiar la propiedad de bienes. Por esto, concluimos que en el acuerdo de ASM y la señora Ledgard hubo un solo contrato.

7.1.6. Identificación del tipo contractual:

Habiendo determinado que entre las partes hubo un solo contrato es pertinente tener claridad de cuál fue el tipo de ese contrato y su objeto o, de ser el caso, la atipicidad, máxime si según una de las partes hubo tanto una compraventa de alcuotas como una compraventa de inmuebles futuros y en función a esos contratos y sus objetos postuló sus pretensiones. Para ello, verificaremos si el contrato celebrado presenta los elementos esenciales de algún contrato típico; considerando que dichos elementos esenciales son los elementos objetivo, subjetivo y causal (Soria y Osterling 2011: p. 17).

a) Evaluación del elemento objetivo:

El elemento objetivo se explica de la siguiente manera:

[...] El elemento objetivo o contenido mínimo negocial consiste en todas aquellas

prestaciones mínimas e indispensables, establecidas por la norma, para considerar al contrato concreto dentro del tipo contractual. (Soria y Osterling 2011: p. 17)

Entonces, ya que el elemento objetivo refiere a las prestaciones mínimas e indispensables que la norma establece para determinado contrato, cabe preguntarnos si en la ley se tipifica algún contrato cuyas prestaciones se correspondan con las del caso bajo análisis.

Ahora bien, en este punto del análisis es oportuno indicar que consideramos que no todas las prestaciones que en el contrato-documento ASM y la señora Ledgard señalaron asumir son válidas. A continuación, nos explicamos:

Como indicamos, en el contrato-documento las partes declararon asumir las siguientes prestaciones:

- La señora Ledgard tuvo que transferir la propiedad de sus alcuotas sobre el departamento C y el estacionamiento 4 (inmuebles antiguos) en favor de ASM.
- ASM tuvo que transferir la propiedad de un departamento de 200 m², dos estacionamientos de 12.50 m² cada uno y un depósito de 6 m², que se construirían en el mismo lugar donde antes se ubicaron los inmuebles antiguos de la señora Ledgard, así como de US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) en favor de dicha señora.

Respecto a las prestaciones a cargo de la señora Ledgard no tenemos observaciones. Respecto a las prestaciones a cargo de ASM; sí. En ese sentido, profundizaremos más sobre estas últimas.

Al inicio del numeral 3.2.4 se indicó que el departamento futuro tendrá un área de 200 m² y a la mitad de dicho numeral se indicó que tal inmueble tendrá un área no menor de 200 m². De modo que, hay un primer enunciado, el cual establece que el departamento debe tener un área exacta de 200 m² y hay un segundo enunciado, el cual establece que el departamento debe tener un área no menor a 200 m². Un área de 200 m² (primer enunciado) es también un área no menor a 200 m² (segundo enunciado). En ese sentido, las dimensiones de ambos enunciados no son excluyentes, sino que encuentran comunión en encajar en el área de 200 m². Considerando esta lectura sistemática, tenemos que el área pactada por las partes para

el departamento futuro es de 200 m². Por ello, no advertimos inconvenientes de validez sobre el área de este inmueble.

En contraste con lo indicado sobre el área del departamento, sí consideramos que los extremos del contrato consistentes en enajenar dos estacionamientos futuros y un depósito futuro en favor de la señora Ledgard son nulos por versar respecto de objetos indeterminables. Consideramos ello, ya que, a diferencia de lo pactado sobre el área del departamento, en el caso de los dos estacionamientos y del depósito futuros solo se consignó un área aproximada, pero no existe otro numeral o cláusula del contrato que señale un criterio que nos permita entender cuál es el rango o el intervalo de un área "aproximada", por lo que las prestaciones de ASM consistentes en enajenar dos estacionamientos y un depósito con áreas aproximadas son indeterminables. Habiendo explicado ello, cabe señalar que el numeral 3) del artículo 219° del Código Civil establece que son nulos los negocios jurídicos que tengan objeto indeterminable. Por ello, consideramos que los acuerdos de ASM y la señora Ledgard consistentes en enajenar dos estacionamientos y un depósito con áreas aproximadas del edificio Pezet son nulos, debido a que versan sobre objetos indeterminables.

En ese sentido, sostenemos que las prestaciones válidas asumidas por las partes fueron las siguientes:

- La señora Ledgard tuvo que transferir a ASM la propiedad de sus alcuotas sobre el departamento C y el estacionamiento 4 (inmuebles antiguos).
- ASM tuvo que transferir a la señora Ledgard la propiedad de un departamento de 200 m², que se construiría en el edificio Pezet, así como de US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos).

Siendo ello así nos preguntamos si en la ley se tipifica algún contrato cuyas prestaciones se correspondan con las del presente caso. Se advierte que estas prestaciones se podrían confundir entre las prestaciones de un contrato de compraventa y un contrato de permuta. Los artículos del Código Civil que determinan las prestaciones de estos dos tipos contractuales son los dos siguientes, respectivamente:

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un

bien al comprador y este a pagar su precio en dinero.

Artículo 1602.- Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes.

Es decir, mientras en la compraventa a cambio de un bien no dinerario se da dinero, en la permuta a cambio de un bien no dinerario se da otro bien no dinerario. En el caso bajo análisis, una parte se obligó a transferir en propiedad dinero (US\$ 262,000.00) y un bien no dinerario (un departamento de 200 m² en el edificio Pezet), y la otra parte se obligó a transferir en propiedad bienes no dinerarios (alícuotas sobre los dos inmuebles antiguos). Entonces, ¿el contrato celebrado entre ASM y la señora Ledgard contempló prestaciones de una compraventa o de una permuta? Para responder esta pregunta cabe revisar el artículo 1531° del Código Civil, el cual señala lo siguiente:

Artículo 1531.- Si el precio de una transferencia se fija parte en dinero y parte en otro bien, se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé.

Si no consta la intención de las partes, el contrato es de permuta cuando el valor del bien es igual o excede al del dinero; y de compraventa, si es menor.

El primer párrafo nos da un criterio subjetivo, según el cual el contrato en el que el precio se fija parte en dinero y parte en un bien no dinerario, el tipo contractual se calificará según la intención manifiesta de los contratantes. En dicho primer párrafo también se indica que tal calificación será “independientemente de la denominación que se le dé”. Esto quiere decir que la denominación dada por las partes al contrato en el contrato-documento no necesariamente se corresponderá con el tipo contractual querido por las partes, pero también podría ser que sí.

El segundo párrafo nos da un criterio objetivo, según el cual a falta de intención manifiesta de los contratantes, el tipo contractual se determinará en función a qué parte del precio es la que se encuentra presente en mayor proporción. Así, conforme a este criterio objetivo, si el precio consiste en mayor proporción en dinero y en menor proporción en un bien no dinerario, el contrato será una compraventa; y si el precio consiste en mayor proporción en un bien no

dinerario y en menor proporción en dinero, el contrato será una permuta.

Ahora bien, sobre el criterio subjetivo, consideramos que, si el precio fuera en su totalidad dinero o en su totalidad un bien no dinerario, tendría plena aplicación el enunciado “independientemente de la denominación que se le dé”. En efecto, no tendría soporte entender como compraventa a un contrato en el que se intercambia un bien no dinerario con otro bien no dinerario, a pesar de que las partes lo hayan denominado “compraventa”. De darse esta situación, la denominación “compraventa” dada por las partes debería ser algo a no tener presente y entender que estamos ante un contrato de permuta. Del mismo modo, no tendría soporte entender como permuta a un contrato en el que el precio se fijó en su totalidad en dinero, a pesar de que las partes lo hayan denominado “permuta”.

Sin embargo, el problema surge ante la presencia de un precio mixto, toda vez que el criterio objetivo se aplica subsidiariamente. Es decir, ante todo, debemos calificar el contrato para identificar el tipo contractual según la intención manifiesta de los contratantes “independientemente de la denominación que se le dé”. Consideramos que esto último —que señalamos entre comillas—, dado en el primer párrafo del artículo 1531° del Código Civil, genera más problemas que soluciones, porque, como también lo considera Castillo Freyre:

[...] “la intención manifiesta de los contratantes” se verificará, por lo general, en una denominación que los mismos den al contrato celebrado. De no estar manifestada en una denominación respecto del contrato, será muy difícil saber cuál ha sido la “intención manifiesta de los contratantes” [...] (1993: pp. 91-92)

En efecto, en contratos con precio mixto una muy buena muestra de la “intención manifiesta de los contratantes” respecto al tipo contractual es la denominación que las partes le dan al contrato. Por ello, al tratar de identificar el tipo contractual de contratos con precio mixto, consideramos que el extremo “se calificará el contrato de acuerdo con la intención manifiesta de los contratantes, independientemente de la denominación que se le dé”, del primer párrafo del artículo 1531° del Código Civil, no es una buena herramienta. Sin perjuicio de ello, al aplicar, ante todo, el criterio subjetivo del artículo 1531° del Código Civil, corresponde determinar el tipo contractual en función a la común intención de las partes. Y, considerando

lo explicado, la denominación dada por las partes al contrato con precio mixto revela esa común intención.

Ahora bien, el contrato entre ASM y la señora Ledgard es un contrato con precio mixto, puesto que las prestaciones esenciales de estas partes consistieron en que la señora Ledgard le transfiera a ASM la propiedad de las alcuotas que tenía sobre los inmuebles antiguos y que ASM le pague a la señora Ledgard un precio mixto (US\$ 262,000.00 y un departamento de 200 m² en el edificio Pezet). Entonces, ¿estas prestaciones esenciales son las prestaciones de una compraventa o de una permuta en el Código Civil peruano? Como señalamos, la denominación dada por las partes nos indica la común intención de las partes sobre el contrato típico, y en el caso concreto a lo largo del contrato-documento las partes denominaron a su contrato con precio mixto como uno de compraventa. En mérito a esto último y al citado primer párrafo del artículo 1531° del Código Civil, a nivel del análisis del elemento tipificante objetivo reconocemos al contrato de ASM y la señora Ledgard como un contrato de compraventa. No obstante, para confirmar el tipo contractual aún queda pendiente el análisis de los elementos tipificantes subjetivo y causal.

b) Evaluación del elemento subjetivo:

Respecto al elemento subjetivo, Soria y Osterling lo explican de la siguiente manera:

Si bien para celebrar un contrato bajo un determinado tipo contractual, la ley generalmente, no suele exigir alguna cualidad o característica especial que tenga que ser cumplida por las partes, existen supuestos especiales en los que la ley sí lo exige. Solo en este último supuesto, es decir, cuando el propio mandato legal exige que alguna de las partes (o ambas) debe contar alguna cualidad especial, resulta necesario cumplir con dicha exigencia para poder calificar jurídicamente al contrato celebrado por las partes, como uno del tipo contractual correspondiente. (2011: p. 18)

De modo que, corresponde revisar si la ley exige alguna cualidad a los sujetos para considerarlos como partes de un contrato de compraventa. Para ello, es conveniente revisar el artículo 1529° del Código Civil, pues es el que explica de qué trata el contrato de compraventa.

Artículo 1529.- Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero.

Como se puede ver, no se establece cualidad especial alguna para ser vendedor o comprador. Por ello, ASM y la señora Ledgard no tienen ningún inconveniente para calificar como sujetos parte de un contrato de compraventa, por lo que tampoco hay inconveniente para calificar, desde el elemento subjetivo, el contrato celebrado por ellas como compraventa.

c) Evaluación del elemento causal:

Respecto al elemento causal, Soria y Osterling, siguiendo a Gete-Alonso, lo explican de la siguiente manera:

[...] En palabras de Gete-Alonso, la causa típica del contrato “es la función económica de este: la especial utilidad o necesidad que el contrato está llamado a realizar”.

[...] No debe confundirse con el fin querido por las partes contratantes, sino por el contrario, este elemento trasciende la subjetividad de las partes.

Cada contrato cuenta con una causa típica, es decir, tiene una función económica que satisfacer. Por ejemplo: el contrato de fianza tiene una función económica (o causa típica) de garantía; el contrato de leasing tiene una función de financiamiento; el contrato de arrendamiento tiene la función de ceder el uso temporal, etc. (2011: p. 19)

Así, nos preguntamos ¿cuál es la función económica del contrato de compraventa? Como señalamos en líneas previas, el artículo 1529° del Código Civil establece que “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador [...]”. A partir de este artículo entendemos que la función económica del contrato de compraventa es la transferencia de propiedad.

En el contrato concreto, la señora Ledgard se obligó a transferir a ASM la propiedad de sus alícuotas sobre sus inmuebles antiguos. Siendo ello así, se cumple con el elemento causal del contrato de compraventa.

Entonces, toda vez que el contrato de ASM y la señora Ledgard cumple con los elementos objetivo, subjetivo y causal de un contrato típico de compraventa, concluimos que ese fue el tipo contractual. Además, al ser una compraventa una de las prestaciones debe consistir en

pagar el precio, el cual debe ser totalmente en dinero (artículo 1529° del Código Civil) o, por lo menos, mixto (artículo 1531° del Código Civil). Como ya se había adelantado, en este caso el precio fue mixto (US\$ 262,000.00 y un departamento de 200 m² en el edificio Pezet). Por ello, concluimos que los bienes objeto de venta fueron las alícuotas de la señora Ledgard sobre sus inmuebles antiguos. En síntesis, el contrato celebrado entre las partes fue una compraventa de alícuotas, mas no una compraventa de inmuebles futuros.

7.2. Problema jurídico N° 2: ¿Las unidades inmobiliarias sobre planos son bienes presentes o bienes futuros?

7.2.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:

ASM y la señora Ledgard celebraron un contrato a partir del cual ASM se obligó a enajenar un departamento futuro en favor de dicha señora. Cuando las partes suscribieron este contrato, aún no existían las edificaciones del nuevo edificio Pezet. A partir de ello, reflexionamos sobre si los contratos de enajenación de inmuebles sobre planos son contratos respecto de bienes presentes o respecto de bienes futuros. Aportar al debate que existe sobre dicha materia es importante, en tanto si se concluye que las unidades inmobiliarias sobre planos son inmuebles presentes, se habría encontrado el camino legal para que dichos inmuebles puedan ser hipotecados.

7.2.2. El inmueble sobre planos como bien futuro y como bien presente:

Hay juristas que sostienen que los inmuebles sobre planos son bienes futuros y entre ellos tienen posiciones diferentes respecto a cuándo llegan a existir y ser bienes presentes. Así, Avendaño sostiene que un inmueble sobre planos es un bien futuro y llegará a existir con la independización, lo que ocurre a nivel registral, ya que así dejará de ser un bien integrante del predio matriz, se convertirá en un bien autónomo y como tal susceptible de ser objeto de un derecho singular de propiedad (en IUS 360 2016: min 3:07 - 7:30). En la misma línea se encuentra Del Risco (2017: p. 226). Por su parte, Betancourt, siguiendo lo señalado en la Resolución N° 433-2016-SUNARP-TR-L, también considera que un inmueble sobre planos es un bien futuro, pero —a diferencia de los anteriores juristas— sostiene que llegará a existir cuando se dé la conformidad de obra, se emita la memoria descriptiva de independización y

se emita el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común, sin necesidad de la inscripción registral de tales actos (2022: p. 82).

En contraste a lo indicado en el párrafo anterior, también se sostiene que los denominados inmuebles sobre planos son bienes presentes. Así, Fernández Salas tiene dicha postura, en tanto los inmuebles que se pueden enajenar son los espacios que ya existen, independientemente de si hay o no la construcción de una edificación, y como tales ya pueden ser utilizados por sus propietarios de distintas maneras, a pesar de la dificultad física (2014: p. 136).

Por nuestra parte, consideramos que los inmuebles sobre planos pueden ser bienes presentes y también bienes futuros. Siendo más precisos, consideramos que pueden ser objeto de prestaciones de obligaciones desprendidas de contratos de enajenación, tanto como bienes presentes, así como bienes futuros. En las próximas líneas explicaremos ello:

Cuando una persona natural o jurídica es propietaria de un terreno, es propietaria también del subsuelo y del sobresuelo, conforme al artículo 954° del Código Civil, por lo que tiene el dominio de todo ello y puede construir hacia abajo y hacia arriba para usar y disfrutar su propiedad. En ese sentido, el sobresuelo es parte integrante de esa unidad, ya que físicamente no se puede separar del suelo; no se puede cortar el aire por un espacio extraterrestre sin gravedad. Los bienes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares, según el artículo 887° del Código Civil. No obstante, esos bienes que físicamente son integrantes pueden ser separados jurídicamente, a fin de que sean objeto de derechos singulares. Ello encuentra justificación en que hay bienes integrantes que pueden ser explotados de manera autónoma (Mejorada 2012: p. 98). Un ejemplo de separación jurídica de un bien integrante es el derecho de superficie, mediante el cual un sujeto puede ser propietario del suelo y otro sujeto del sobresuelo. Otro caso —y es lo que a este informe interesa— es la venta de secciones de espacios del sobresuelo.

El propietario del suelo, quien a la vez es propietario del sobresuelo, tiene el señorío de toda esa unidad, por lo que puede dividir su sobresuelo en secciones de espacio aéreo plenamente identificables a través de un plano tridimensional. Esas secciones de espacio, a pesar de que

no tengan estructuras físicas, son una realidad y todos las podemos ver, por lo que son bienes presentes. Si cada una de esas secciones de espacios aéreos se enajenaran, podrían encontrar funcionalidad y ser explotadas de manera autónoma por sus nuevos propietarios. En efecto, y a modo de ilustración, nos remitimos a los siguientes ejemplos que considera Fernández Salas: en las secciones de espacios aéreos los propietarios pueden publicitar propagandas, pueden extender cordeles para ropa y pueden volar drones, con ayuda de predios vecinos en cuanto corresponda (2014: p. 137). Un ejemplo adicional consiste en que alguien desee comprar una sección de espacio aéreo, pero no tenga interés en vivir allí, por lo que simplemente esperará que se aprecie el inmueble en función a obras municipales en la zona para posteriormente venderlo a un mayor precio a alguien que sí desee construir allí. Es verdad que es difícil que estas situaciones se den en la vida práctica, pero son físicamente posibles, por lo que no deben ser negadas.

Siendo que las secciones de espacio aéreo pueden tener utilidad autónoma, se justifica que jurídicamente puedan separarse del bien principal para dejar de ser bienes integrantes y convertirse en bienes autónomos que sean explotados por sus respectivos propietarios. Esa separación jurídica se logrará a través del contrato, según el artículo 889° del Código Civil.

En adición a lo señalado en el párrafo anterior, es importante señalar que consideramos que para que estas secciones de espacios dejen de ser integrantes y se conviertan en autónomas no se necesita la independización en registros públicos, ya que el registro es declarativo, mas no constitutivo y una muestra de ello es el artículo 8° del promulgado Decreto Legislativo N° 1568, el cual reconoce la propiedad horizontal de hecho. La propiedad horizontal implica que sobre un mismo suelo hay diversos propietarios de unidades de propiedad exclusiva. En ese sentido, una propiedad horizontal de hecho implica que la existencia de esos diversos propietarios de unidades de propiedad exclusiva que se ubican sobre el mismo suelo es posible sin necesidad de llegar al registro público. Es verdad que este Decreto Legislativo aún no se encuentra vigente al momento en el que se elabora la presente investigación (entrará en vigencia después de 180 días calendario de la publicación de su reglamento, el cual aún no se publica), pero sí es una clara muestra de que el registro no es constitutivo de la

propiedad exclusiva de unidades inmobiliarias que se ubican sobre el mismo suelo.

Ahora, habiendo explicado que es posible que las secciones de espacio aéreo puedan ser objeto de derechos singulares, se puede entender cómo esos inmuebles sobre planos se pueden enajenar como bienes presentes. Esos contratos de enajenación se pueden dar, por lo menos, como en las dos siguientes situaciones que procedemos a explicar:

- **Situación A:**

Es posible que un propietario del suelo divida su sobresuelo en secciones de espacio aéreo plenamente identificables en un plano y celebre contratos de enajenación respecto de esos bienes presentes en la situación física en la que se encuentran (sin construcción de edificaciones). Es decir, puede suceder que un propietario se obligue a enajenar una de esas secciones de espacio aéreo concretamente identificada, con lo cual, además de obligarse a enajenar un bien presente se obliga a enajenar un bien individualizado. En este caso, al tratarse de un contrato respecto de un inmueble presente, no se necesita de una construcción que represente la verificación de una condición suspensiva para que se haga eficaz la transferencia de propiedad del inmueble, es decir, no se está en el supuesto del artículo 1534° del Código Civil. Asimismo, al tratarse de un contrato respecto de una sección de espacio aéreo individualizada, se logrará la transferencia de propiedad en mérito al artículo 949⁵ del Código Civil.

Sin perjuicio de lo mencionado, las partes podrían denominar esa sección de espacio aéreo como departamento y, consideramos, no habría ningún inconveniente; ello queda en su libertad. De darse esta situación, el contrato de enajenación habrá sido respecto de un bien presente e individualizado.

⁵ Textualmente este artículo señala que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él”. No obstante, consideramos que el término “determinado” empleado en este artículo no debe equipararse al elemento de validez del negocio jurídico de “objeto determinado o determinable”, puesto que con la especificación en cantidad y especie de un bien estaremos ante un objeto determinado en términos de validez del negocio jurídico (Espinoza 2017: p. 531), pero para la transferencia de propiedad sí se requiere identificar un bien concreto, es decir, “individualizar” el bien; caso contrario, el adquirente no sabría de qué bien es propietario. Por ello, el término “determinado” del artículo 949° del Código Civil debe entenderse como “individualizado”.

- **Situación B:**

También, puede ocurrir que el contrato de enajenación verse sobre secciones de espacios aéreos determinadas solo en cantidad y especie (cualidad), mas no individualizadas; por ejemplo, “dos espacios aéreos de 200 m²”, con lo cual estaremos ante bienes inciertos. Es decir, entre todas las secciones de espacios aéreos que cumplen con la cualidad, no se pactaron las concretas secciones de espacios aéreos a enajenar (por ejemplo, las secciones de espacios aéreos 408 y 510). Siendo ello así, se deberá practicar una elección para individualizar esos bienes presentes y así lograr la transferencia de propiedad, según el artículo 949° del Código Civil. La elección se podrá realizar siguiendo los criterios que considera el artículo 1143° del Código Civil. De darse esta situación, el contrato de enajenación habrá sido respecto de bienes presentes e inciertos.

Además, los contratos de enajenación cuando aún no hay una edificación construida también se pueden celebrar respecto de inmuebles sobre planos como bienes futuros. Esto se podrá entender a partir de las dos siguientes situaciones:

- **Situación C:**

Un propietario del suelo puede dividir su sobresuelo en secciones de espacio aéreo plenamente identificables en un plano tridimensional y celebrar contratos de enajenación respecto de esas secciones, pero proyectadas con habitaciones, baños y cocina. Es decir, en este caso al celebrar el contrato las partes pactan la enajenación de una individualizada sección con características de un inmueble que usualmente entendemos como departamento. De modo que, el propietario que se obliga a enajenar un bien de este tipo —por lo general, una empresa inmobiliaria— no se obliga a enajenar solo una sección de espacio aéreo, sino una sección individualizada con estructuras de construcción y características concretas. Por ello, al momento de celebrar el contrato con el adquirente, el objeto de enajenación es un inmueble individualizado (concretamente identificado), pero futuro, pues aún no existen las habitaciones, los baños y la cocina. De darse esta situación, el contrato de enajenación habrá sido respecto de un bien futuro e individualizado. La experiencia nos muestra que esta combinación es muy frecuente en el mercado

inmobiliario.

- **Situación D:**

Un propietario del suelo puede dividir su sobresuelo en secciones de espacio aéreo y celebrar contratos de enajenación respecto de esas secciones, proyectadas con habitaciones, baños y cocina, pero solo determinadas en cantidad y especie (bienes inciertos). Es decir, en esta situación el enajenante se obliga a transferir en propiedad inmuebles que deberán construirse; en tanto, al momento de celebrar el contrato, aún no hay construcción alguna, por lo que los inmuebles a enajenar son bienes futuros. Además, al tratarse de un contrato respecto de bienes inciertos, a efectos de concretar la transferencia de propiedad se requerirá efectuar la elección para individualizar los bienes, conforme al artículo 949° del Código Civil. La elección se podrá realizar siguiendo los criterios que considera el artículo 1143° del Código Civil. De darse esta situación, el contrato de enajenación habrá sido respecto de bienes futuros e inciertos.

En buena cuenta, estar frente a un contrato de enajenación respecto de un inmueble presente o de un inmueble futuro, en el contexto en el cual aún no hay una edificación construida, dependerá de qué obligación asume el deudor. Si este último se obliga a enajenar un espacio sin construcción, se tratará de un contrato de enajenación respecto de un bien presente. En cambio, si el deudor se obliga a enajenar un espacio con determinadas construcciones (como son los espacios que usualmente entendemos como departamentos) cuando aún no hay edificación alguna, se tratará de un contrato de enajenación respecto de un bien futuro.

Las cuatro situaciones descritas no son todas las que se pueden presentar al realizar contratos de enajenación respecto de inmuebles sobre planos. Seguramente, se puede pensar en otras diferentes; pero estimamos que son las más resaltantes para explicar que es posible celebrar contratos de enajenación, en el escenario en el que aún no hay una edificación construida, respecto de unidades inmobiliarias como bienes presentes y como bienes futuros.

Finalmente, queremos señalar que, conforme a la explicación que efectuamos, las secciones de espacio aéreo enajenadas son inmuebles presentes de propiedad exclusiva. En ese sentido, sostenemos que es jurídicamente posible que esas secciones puedan tener su propia

partida registral y ser hipotecadas. No obstante, entendemos que en la vida práctica, los propietarios del sobresuelo no suelen obligarse a enajenar simplemente secciones de espacio aéreo, sino inmuebles que deberán construirse (con habitaciones, cocina y baños), por lo que será muy difícil encontrarnos en la realidad con secciones de espacio aéreo hipotecadas. En el caso en que un propietario del sobresuelo, como una empresa inmobiliaria, se obligue a enajenar una unidad inmobiliaria que usualmente entendemos como departamento (con habitaciones, cocina y baños construidos), el comprador no adquirirá la propiedad, sino hasta que se verifique la existencia del bien futuro con su construcción; por lo que consideramos que dicho adquirente no podrá constituir una hipoteca en favor de un banco que lo financie mientras el inmueble siga sobre planos.

7.2.3. Existencia del bien futuro:

Toda vez que el contrato de ASM y la señora Ledgard fue respecto de un inmueble futuro, en este acápite explicaremos nuestra posición respecto a cuándo los inmuebles futuros de las situaciones C y D llegan a tener existencia y se convierten en bienes presentes.

En la “situación C” el contrato se realiza respecto de una sección de espacio concretamente identificada en los planos (individualizada), que aún no tiene las características de construcción de lo que usualmente entendemos por departamento, pero que las deberá tener en un futuro, en tanto es parte de la obligación que asumió el enajenante. En ese contexto, consideramos que el departamento existirá cuando el inmueble haya sido construido conforme a las características pactadas por las partes, de acuerdo al principio de identidad de las obligaciones, pues según explica Wayar sobre este principio “el objeto del pago debe coincidir exactamente con el que correspondía que se “prestara” según la fuente constitutiva de la obligación” (En Espinoza 2011: p. 262).

En los contratos de compraventa de departamentos futuros se suele incluir los planos de arquitectura del departamento futuro entre los anexos, en los cuales se pueden visualizar las ubicaciones que tendrán en el departamento las habitaciones, los baños, la cocina y demás espacios de la vivienda. Puede haber contratos en los cuales las partes, además, hayan pactado el color de los muros, el material del suelo o cualquier otro aspecto afín del

departamento. En cualquiera de esas situaciones, finalmente, el inmueble futuro existirá y será presente cuando se haya concretado la construcción con las características pactadas.

Por ello, sostenemos que la existencia del inmueble futuro responde a una situación de hecho, la cual es la construcción conforme a las características contempladas en el contrato. Cuando ello ocurra, el inmueble será una realidad, con lo cual no se necesitará más para afirmar que su existencia se ha producido. Así, se habrá verificado la condición suspensiva de la existencia, establecida en el artículo 1534° del Código Civil, con lo cual el adquirente se habrá convertido en propietario del bien.

Por lo indicado en los tres párrafos precedentes, para afirmar que la unidad inmobiliaria futura llegó a existir consideramos que no es necesario que esta situación de hecho se verifique con la conformidad de obra, se señale en la memoria descriptiva o se señale en el reglamento interno de propiedad exclusiva y propiedad común. Por ello, respetuosamente discrepamos de Betancourt. En línea con ello, para afirmar que la unidad inmobiliaria futura llegó a existir consideramos que no es necesario que ello se publicite en el registro público, ya que el registro no es constitutivo de la realidad. En ese sentido, respetuosamente discrepamos de la posición de Avendaño y de Del Risco. Una cuestión diferente es si se pretende hipotecar el departamento construido, para lo cual sí será necesario que en el registro público estén inscritas la declaratoria de fábrica, el régimen de propiedad exclusiva y dominio común y la independización, en razón de lo establecido en el inciso 3) del artículo 1099° del Código Civil. En la “situación D” el contrato se realiza respecto de secciones de espacio aéreo solo especificadas en cantidad y especie (calidad), que aún no tienen las características de construcción de lo que usualmente entendemos como departamento, pero que el enajenante deberá lograr que las tengan en un futuro, en razón de la obligación asumida. En este caso, de manera similar a la “situación C”, los inmuebles deberán construirse con las características pactadas por las partes, pero también deberán haberse construido en, por lo menos, la cantidad contratada. De ser ello así, los inmuebles futuros habrán llegado a ser presentes en cantidad y calidad. En línea con ello, tampoco se requiere la inscripción en el registro público; así como tampoco se requiere la conformidad de obra, la memoria descriptiva de

independización ni el reglamento de propiedad exclusiva y común. No obstante, al tratarse de la construcción de bienes inciertos, deberá efectuarse la elección de los mismos, a fin de individualizarlos y permitir la transferencia de propiedad, conforme al artículo 949° del Código Civil.

7.2.4. ¿En el caso concreto bajo análisis llegó a existir el departamento futuro que ASM prometió a la señora Ledgard?

Este fue un punto relevante del debate arbitral. La señora Ledgard afirmó que sí existió el departamento, por lo que requirió su entrega. Por su parte, ASM sostuvo que no existió, por lo que se negó a entregar departamento alguno a su contraparte. A continuación, manifestamos nuestra posición sobre esta controversia:

Según lo pactado en el numeral 3.2.4 del contrato-documento, el departamento futuro debió haber sido uno, debió haber tenido un área de 200 m² y debió haber estado ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365, distrito de San Isidro, con vista al Lima Golf Club de San Isidro; es decir, el bien objeto de la prestación a cargo de ASM estuvo identificado en cantidad y calidad, mas no fue individualizado. No obstante, el 2016 la señora Ledgard preguntó si se concretó la construcción y ASM respondió que construyó departamentos con otras características; así, las partes clarifican que contrataron para que ese espacio aéreo en un futuro tenga la construcción de lo que usualmente entendemos como departamento. De modo que, el contrato fue respecto de un bien futuro e incierto.

Estando a lo indicado en el párrafo anterior, el caso bajo análisis se enmarca en la “situación D” que explicamos. Ante ello, corresponde preguntarnos si llegó a construirse en el edificio Pezet algún inmueble con las características pactadas en el contrato, a fin de determinar si el inmueble incierto futuro llegó a ser un inmueble incierto presente. No es un hecho controvertido que ASM construyó solo departamentos con áreas desde 343 m², por lo que concluimos que en el edificio Pezet no existió ningún departamento pactado por las partes de 200 m², por lo que no existió el inmueble incierto futuro. En mérito al principio de identidad de las obligaciones, no se puede sostener que entre los departamentos de 343 m² construidos se encuentre alguno que califique como el departamento de 200 m² pactado en el contrato. De

ese modo, el bien futuro incierto del contrato nunca llegó a ser un bien presente incierto.

7.3. Problema jurídico N° 3: ¿La cláusula ad corpus es aplicable en los contratos de enajenación de inmuebles futuros?

7.3.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:

En el caso bajo análisis ASM construyó solo departamentos desde los 343 m², es decir, el departamento más pequeño construido tuvo un área 71.5% más grande respecto del departamento pactado en el contrato, el cual debió haber tenido un área de 200 m². El contrato de enajenación de este caso incluyó una cláusula ad corpus, por lo que, en principio, correspondería un ajuste de precio consistente en adicionar el pago de US\$ 491,205.00 (cuatrocientos noventa y un mil doscientos cinco con 00/100 dólares americanos), lo cual claramente es sumamente costoso. Tal situación nos lleva a reflexionar sobre la aplicabilidad o inaplicabilidad de la cláusula ad corpus en los contratos de enajenación de inmuebles futuros. Es importante analizar ello, ya que la cláusula ad corpus se encuentra vigente en el ordenamiento jurídico peruano y el caso de ASM y la señora Ledgard nos muestra que en la realidad sucede la construcción de departamentos con grandes diferencias de área respecto de las declaradas en el contrato luego de haberse pactado la enajenación de los inmuebles bajo la modalidad ad corpus.

7.3.2. Contenido de una cláusula ad corpus y sustento del artículo 1577° del Código Civil:

La cláusula ad corpus se encuentra regulada en el artículo 1577° del Código Civil peruano, de la siguiente manera:

Artículo 1577.- Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

Es decir, al celebrar una cláusula ad corpus las partes pactan la enajenación de un inmueble a título oneroso y que el precio no sufrirá ajuste alguno en caso el área real del inmueble difiera del área declarada en el contrato, salvo que esa diferencia exceda determinado límite o margen de tolerancia. En el citado artículo 1577° se consideró como margen de tolerancia un porcentaje del 10%, pero no se advierte palabra imperativa para aplicar siempre aquel porcentaje como margen de tolerancia. En ese sentido, consideramos que dicho porcentaje es dispositivo. Por ejemplo, ASM y la señora Ledgard pactaron un margen de tolerancia del 3%.

Vásquez Rebaza explica que la razón de ser del citado artículo 1577° responde a la necesidad de satisfacer intereses de personas que se encuentran en situación de dificultad para determinar la medida exacta de sus inmuebles presentes, ya sea debido a la inexistencia de una base catastral única a nivel nacional, a la inexactitud de información de las bases catastrales existentes, a la dificultad técnica para medir inmuebles de geometría irregular, entre otros (2016: pp. 73-74). En el Perú, sobre todo en las zonas periféricas, es una realidad la irregularidad geométrica de muchos predios, los mismos que no están inmatriculados o, de estarlo, presentan información inexacta en el registro, y cuyos propietarios no tienen los recursos necesarios para costear una medición topográfica que les brinde la medida exacta de sus inmuebles. Toda vez que estos propietarios pueden tener el legítimo interés de vender sus inmuebles, nos parece razonable la vigencia del artículo 1577° del Código Civil, en tanto así ellos pueden encontrar una norma que tutele su interés, siempre y cuando celebren el acto sin el dolo de perjudicar a la parte adquirente.

El mencionado autor señala que la aplicación del artículo 1577° del Código Civil a los inmuebles futuros es dudosa (Vásquez Rebaza 2016: p. 82). Suscribimos parcialmente esta idea, lo cual explicaremos en el próximo acápite del presente análisis del problema jurídico N° 3.

7.3.3. Aplicación del artículo 1577° del Código Civil a la enajenación de inmuebles futuros:

Los contratos de enajenación de inmuebles futuros se suelen dar entre empresas inmobiliarias

y sus clientes, a partir de la adhesión de estos últimos a contratos con cláusulas estandarizadas. En ese contexto, consideramos que antes de que una persona se adhiera al contrato de enajenación de inmueble futuro con cláusula ad corpus que le presenta una empresa inmobiliaria, debe pensar con detenimiento esa decisión, toda vez que producto de ello el inmueble podría llegar a tener un área menor a la que, en principio, sería de utilidad para satisfacer su interés, o un área mayor que le implique incurrir en un pago adicional costoso.

Ahora bien, si el cliente se adhiere a tal contrato, los términos del mismo deberán ser respetados, mientras no se haya sentenciado su invalidez en razón de vicios de la voluntad. Es decir, en tanto dicho contrato sea considerado válido, corresponde respetar lo allí acordado en mérito al pacta sunt servanda, sin perjuicio de hacerlo dentro del límite de la buena fe en la ejecución de las prestaciones que exige el artículo 1362° del Código Civil.

La manifestación de voluntad da lugar a la vinculación jurídica de las personas, pero la misma puede haber sido formada de manera defectuosa a partir de vicios de la voluntad. Entre los vicios de la voluntad tenemos a los siguientes:

Error-vicio: es la equivocación; se da cuando la persona yerra o falla en sus consideraciones internas sobre la conveniencia de celebrar un negocio; debe ser un error esencial y conocible por la contraparte.

Dolo o engaño: resulta de una inducción, es decir de un acto u omisión externo al de una persona, la cual es llevada a la equivocación y, hallándose en este estado, celebra el negocio jurídico.

Intimidación o violencia psicológica: es una amenaza que direcciona la voluntad de una de las partes.

Coacción o violencia física: se refiere a la fuerza que se hace a alguna persona para que diga o ejecute algo. (León Hilario 2019: p. 56, pp. 99 – 105)

Determinar si hubo vicio de la voluntad en la adhesión de un cliente, sin duda, será una cuestión a analizar en cada caso concreto. Por ejemplo, si el cliente es un abogado inmobiliario claramente sabrá que al adherirse a un contrato de enajenación de inmueble bajo

la modalidad ad corpus, eventualmente podrá llegar a recibir un inmueble construido con un área distinta a la declarada en el contrato, así como sabrá que podría darse un ajuste del precio. Ahora bien, si el cliente no es un abogado inmobiliario y no tiene recursos económicos para contratar a uno que lo asesore en lo que implica una cláusula ad corpus, podría llegar a caer en error al formarse una falsa representación de la realidad.

En el caso del dolo, puede suceder que la empresa inmobiliaria deliberadamente omita información relevante para que el cliente no entienda la implicancia de una cláusula ad corpus o, en todo caso, dé información que induzca a error al cliente. Por ejemplo, puede suceder que la empresa inmobiliaria intencionalmente se limite a señalar en el texto contractual que la enajenación se celebra bajo la modalidad ad corpus, sin dar mayor detalle allí de su significado, y sin que los asesores de venta expliquen su contenido a los clientes; cuando sobre dicha cláusula debería informarse a detalle a los clientes, considerando que el común de ellos no son abogados inmobiliarios. De ser ello así, dolosamente la empresa habría omitido informar a los clientes que la cláusula ad corpus significa que existe la posibilidad de que el departamento llegue a tener un área distinta a la declarada en el contrato y que ello podría dar lugar a un ajuste del precio.

La intimidación y la violencia son situaciones que, entendemos, no suele pasar en el mercado inmobiliario en perjuicio de los compradores; por lo menos, no hemos oído de ello en los medios de comunicación.

La adhesión del cliente al contrato con cláusula ad corpus a partir de error, dolo, intimidación o violencia es anulable, de acuerdo al numeral 2) del artículo 221° del Código Civil⁶. En ese sentido, ese contrato puede ser anulado y de darse ello no corresponderá que se produzcan los efectos de la cláusula ad corpus. Sin embargo, mientras ello no suceda, estaremos ante un contrato que deberá ser respetado, debido al fundamental principio del pacta sunt servanda. En línea con ello, si un cliente se adhirió a un contrato de enajenación de inmueble

⁶ Consideramos que, en el caso de la intimidación y de la violencia lo correcto hubiera sido que estemos ante supuestos de nulidad del negocio jurídico, ya que en esos casos en verdad no hay una manifestación de voluntad, sino hay una manifestación de expresiones que no responden a una voluntad, sino a una coacción psicológica y física.

futuro con cláusula ad corpus sin que haya mediado vicio alguno de la voluntad, a pesar de que después se arrepienta, corresponderá que cumpla con la obligación a su cargo, ya sea que le toque aceptar un inmueble con un área menor o adicionar el pago del ajuste del precio. Ahora bien, el artículo 1362° del Código Civil peruano establece lo siguiente:

Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Este artículo establece que las prestaciones de las obligaciones deben ejecutarse de buena fe. Esta es la buena fe objetiva, la cual es explicada por De la Puente de la siguiente manera:

Se trata de un deber de conducta impuesto al sujeto, con un contenido eminentemente ético. Este deber de conducta importa que no se perjudiquen los intereses ajenos fuera de los límites impuestos por la tutela legítima de los intereses propios. [...] Quien actúa con dolo o culpa no puede escudarse en la buena fe objetiva. (2017: p. 274)

De manera similar, Neme señala lo siguiente:

En cuanto concierne a la buena fe objetiva [...] este tipo de buena fe se erige en regla de conducta fundada en la honestidad, en la rectitud, en la lealtad y principalmente en la consideración del interés del otro visto como un miembro del conjunto social que es jurídicamente tutelado. La buena fe objetiva presupone que se actúe con honradez, probidad, honorabilidad, transparencia, diligencia, responsabilidad y sin dobleces [...]. (2009: pp. 49-50)

Ambos doctrinarios coinciden en que ejecutar una prestación de buena fe implica ejecutarla teniendo consideración y respeto por los intereses de la contraparte. Por ello, estimamos que quien ejecuta la prestación a su cargo debe procurar no lesionar los intereses de su contraparte.

A partir de ello, se podría considerar que el deber de ejecutar las prestaciones de buena fe que establece el artículo 1362° del Código Civil hace inaplicable la cláusula ad corpus que reconoce el artículo 1577° del Código Civil, puesto que se podría calificar de desleal entregar al adquirente un inmueble con un área distinta a la declarada en el contrato, máxime si ello llega a implicar un incremento del precio. En principio, nos parece que ello es así, más aún si

las partes no pactan un margen de tolerancia propio y supletoriamente se tendría que aplicar el 10% del artículo 1577° del Código Civil. No obstante, sostener ello o sostener que la cláusula ad corpus es una cláusula caduca implicaría afirmar que el ordenamiento jurídico prohíbe pactar la cláusula ad corpus a personas que libremente y con plena conciencia sí deseen celebrar un contrato de enajenación de inmueble futuro bajo dicha modalidad. Es decir, si luego de interpretar el artículo 1577° del Código Civil se concluye que la cláusula ad corpus no se puede pactar en los contratos de enajenación de inmuebles futuros, se afirmaría que la ley imperativamente prohíbe a los sujetos celebrar ese tipo de pactos, lo cual nos parece lesivo de la libertad contractual. En línea con ello, estimamos que no somos los competentes para dictaminar que el artículo 1577° del Código Civil no aplica en absoluto a los contratos de compraventa de inmuebles futuros o sobre planos. En todo caso, sí somos de la opinión que debería realizarse una modificación legislativa en el sentido de reducir el margen de tolerancia del artículo 1577° del Código Civil, debido a que debe reconocerse la posibilidad de las partes de, en su libertad, celebrar cláusulas ad corpus en la enajenación de inmuebles futuros y que, en caso no pacten un margen de tolerancia propio, la aplicación supletoria de la ley los conduzca a un margen de tolerancia no tan gravoso como lo es el actual 10%.

En razón de lo señalado en el párrafo previo, al inicio de este acápite 7.3.3. indicamos que antes de que una parte se adhiera a un contrato con cláusula ad corpus debe pensar con detenimiento su decisión, puesto que luego de adherida corresponderá respetar el acuerdo en mérito al *pacta sunt servanda*. Sin perjuicio de ello, si de por medio hubo un vicio de la voluntad debería demandarse la anulabilidad del negocio jurídico.

Entonces, consideramos que las partes pueden celebrar contratos de enajenación de inmuebles futuros con cláusula ad corpus y, en caso no pacten su propio margen de tolerancia, por aplicación supletoria del artículo 1577° del Código Civil el margen de tolerancia será del 10%. Como indicamos, no consideramos que la cláusula ad corpus esté prohibida en los contratos de enajenación de inmuebles futuros. No obstante, sí consideramos que su aplicación se encuentra restringida o limitada en la buena fe que exige el artículo 1362° del Código Civil.

El límite que representa el artículo 1362° a la cláusula ad corpus se manifiesta en que la buena fe que exige este artículo en la ejecución de las prestaciones implica en que el sujeto que enajene el inmueble futuro sea cuidadoso de no lesionar los intereses de su contraparte, por lo que debe ejecutar su prestación con lealtad y rectitud. Como es evidente, el interés de la parte adquirente no es solo recibir el inmueble, sino recibirlo sin incurrir en costos excesivos razonablemente no esperados. Así que este interés del adquirente debe ser cuidado por la parte enajenante. En ese sentido, la parte enajenante no debe entregar un inmueble con dimensiones que excedan de manera irrazonable el margen de tolerancia de la cláusula ad corpus, pues ello daría cabida a un ajuste de precio muy costoso y claramente lesivo de los intereses de la parte adquirente. En ese sentido, si bien el ajuste del precio se encuentra permitido por el citado artículo 1577° del Código Civil, este ajuste se encuentra limitado por el deber que tiene el enajenante de no entregar un inmueble que exceda el margen de tolerancia de manera irrazonable (por la exigencia de la buena fe objetiva), con lo cual, tal ajuste implicará un incremento en el precio que razonablemente pueda pagar la parte adquirente.

En suma, la buena fe objetiva del artículo 1362° del Código Civil no puede implicar una prohibición del ordenamiento jurídico peruano para que los sujetos puedan pactar cláusulas ad corpus en enajenación de inmuebles futuros, en tanto se debe tener presente que existe la posibilidad legítima de que algunos sujetos deseen libremente celebrar una cláusula ad corpus en contratos de ese tipo. Sin perjuicio de ello, la mencionada buena fe sí representa un límite a la aplicación de la cláusula ad corpus en contratos de enajenación de inmuebles futuros, ya que no cabe la entrega de inmuebles con áreas excesivamente más grandes respecto del área declarada en el contrato, toda vez que ello daría lugar a ajuste de precios razonablemente no previstos, lo cual claramente sería lesivo de los intereses de cualquier adquirente. Por ello, no concordamos en plenitud con el comentario de Vásquez Rebaza consistente en que la aplicación de la cláusula ad corpus resulta dudosa en los contratos de enajenación de inmuebles futuros, porque ello da a entender que en la enajenación de inmuebles futuros se encuentra excluido el pacto de cláusulas ad corpus; sin embargo, conforme a lo que explicamos, para nosotros sí es posible el pacto de cláusulas ad corpus en

los mencionados contratos, pero que su ejecución tiene una aplicación limitada.

7.3.4. Aplicación del límite de la buena fe objetiva a la cláusula ad corpus celebrada por ASM y la señora Ledgard:

ASM y la señora Ledgard celebraron un contrato de enajenación de un departamento futuro —recordemos que este inmueble se debió enajenar como parte del precio a cargo de ASM por la compra a la señora Ledgard de sus alícuotas sobre los inmuebles antiguos—, según el cual dicho inmueble tendría un área de 200 m²; además, en dicho contrato las partes pactaron una cláusula ad corpus con un margen de tolerancia del 3%. Sin embargo, ASM construyó en el edificio Pezet departamentos solo desde 343 m². ¿Esa diferencia de área pudo ser superada con la cláusula ad corpus que pactaron las partes, en el entendido que no habría habido inconveniente con que ASM le haya entregado a la señora Ledgard un departamento de 343 m², con el exceso de área que ello implica, y haber procedido al ajuste del precio en aplicación de la cláusula ad corpus?

Nuestra respuesta es negativa, ya que la diferencia entre el área de ese departamento de 343 m² y el área de 200 m² pactada en el contrato es de 143 m², es decir, el departamento construido es un 71.5% más grande. Al superar así el margen de tolerancia del 3% que las partes pactaron en su cláusula ad corpus, en principio, habría correspondido un ajuste del precio. No obstante, eso habría implicado que la señora Ledgard haya tenido que pagar US\$ 491,205.00 (cuatrocientos noventa y un mil doscientos cinco con 00/100 dólares americanos) adicionales a lo inicialmente pactado (que era solo dar sus alícuotas), lo que es lesivo de los intereses de la señora Ledgard por ser un costo excesivo razonablemente no previsto por ella al momento de contratar y así lo manifestó en el arbitraje al haber solicitado la entrega del departamento construido sin tener que incurrir en contraprestación adicional alguna.

Por lo indicado en el párrafo anterior, ASM ejecutó la prestación a su cargo sin buena fe, cuando conforme a la misma tuvo que ejecutar la prestación a su cargo teniendo consideración por los intereses de su contraparte, por lo que no tuvo que haber construido solo departamentos desmedidamente fuera del margen de tolerancia de 3% de diferencia en el área, ya que el ajuste del precio sería demasiado costoso y, por ende, desleal y lesivo de

los intereses de la señora Ledgard.

VIII. Análisis y toma de posición sobre el problema jurídico adjetivo:

8.1. Problema jurídico N° 4: ¿Cuál es el estándar de control de validez de los laudos, desde el análisis de la motivación, de arbitrajes de derecho pactados por privados en el Perú?

8.1.1. Introducción al problema y utilidad de su análisis:

ASM solicitó ante el Poder Judicial que se declare la nulidad del laudo emitido, debido a que consideró que los árbitros incurrieron en deficiencias de motivación interna, ausencia de motivación y motivación aparente. Al respecto, la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Lima declaró nulo en parte el laudo. Es llamativo que el arbitraje sea un mecanismo alternativo y autónomo en el cual se resuelven controversias por libre acuerdo de las partes, pero que en otro espacio, como es el Poder Judicial, se pueda declarar que lo resuelto en aquel es nulo. En ese sentido, en el presente problema jurídico nos proponemos explicar cuál es el estándar que las Salas Judiciales deben respetar al momento de controlar la validez de laudos, desde la motivación, de arbitrajes de derecho entre privados en el Perú. Es importante conocer tal estándar a efectos de saber el límite que tiene el Poder Judicial para intervenir en la anulación de laudos arbitrales; de modo que lo resuelto en un arbitraje pueda ser respetado lo más que el Derecho lo permita.

8.1.2. Análisis desde la Ley y la jurisprudencia sobre el estándar de control de validez de un laudo, desde su motivación, emitido en un arbitraje de derecho pactado por privados en el Perú.

Ante todo, es importante señalar que, consideramos que el estándar de control de la validez de un laudo, enfocado en su motivación, es un concepto diferente al estándar de motivación de un laudo, ya que, por un lado, el estándar de control de motivación arbitral alude a la suficiencia de exigencias legales que debería cumplir la motivación para que el Poder Judicial no declare su nulidad; en cambio, por otro lado, el estándar de motivación alude a las cualidades que debería tener la motivación para estar en armonía con el tipo de arbitraje al cual pertenece. Habiendo aclarado ello, a continuación, revisaremos la Ley de Arbitraje y

sentencias relevantes emitidas por el Tribunal Constitucional para dilucidar la respuesta del problema jurídico.

8.1.2.1. Lo que establece la Ley de Arbitraje:

En primer lugar, corresponde revisar qué establece el Decreto Legislativo N° 1071 (en adelante, “Ley de Arbitraje”). Las causales por las que un laudo se puede anular se contemplan en el numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, según se muestran a continuación:

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.

Las causales que sirven de soporte para las demandas de anulación de laudo por cuestionamientos a la motivación son las causales de los literales b) y c) (Campos García 2023: p. 285).

Respecto a la causal del literal b), en este se indica que se puede anular un laudo si una parte no ha podido hacer valer sus derechos. Ciertamente, estamos ante una redacción vaga y genérica. Al respecto, cabe tener presente que esta causal en el texto en inglés de la Ley Modelo UNCITRAL —que es el modelo de norma en el que se basó la Ley de Arbitraje peruana— alude a limitaciones al derecho de defensa, en tanto se usa la expresión “*was otherwise unable to present his case*” (Campos García 2023: p. 38). En ese sentido, a partir de una interpretación histórica y claramente razonable, corresponde entender esta causal de anulación de laudo como la limitación del derecho de defensa en el arbitraje. Por ello, consideramos que esta causal puede generar que se declare la nulidad del laudo si en el arbitraje i) se impidió a las partes sustentar sus posiciones, ii) no se permitió el contradictorio, iii) se negó el derecho a pedir reconsideraciones y/o iv) se negó el derecho a presentar solicitudes contra el laudo (rectificación, interpretación, integración y exclusión), toda vez que estas son formas de lesionar el derecho de defensa de las partes. En esa línea, consideramos que los defectos de la motivación per se del laudo no pueden sustentarse en esta causal en busca de la declaración de nulidad del laudo.

Respecto a la causal del literal c), en este se indica que el laudo se puede anular si las actuaciones arbitrales no se ajustaron al acuerdo de las partes, al reglamento aplicable o a las disposiciones de la Ley de Arbitraje, según corresponda. Sobre esto, cabe indicar que el numeral 1 del artículo 56° de la Ley de Arbitraje señala que el laudo debe tener motivación, salvo pacto en contrario de las partes. De modo que, si las partes no pactaron la no motivación, es regla que el laudo debe estar motivado. A partir de ello, Cantuarias y Repetto entendieron que si las partes no pactaron la no motivación, convinieron en que el laudo debe estar motivado, por lo que si no lo está, se trataría de una actuación que no se ajustó al acuerdo de las partes, por lo que cabría la anulación del laudo (2015: p. 43). Consideramos que si en el convenio arbitral no se indicó que se trata de un arbitraje de derecho, las partes no habrían

pactado nada respecto a la presencia o a la ausencia de la motivación, por lo que la motivación debería darse en mérito a la aplicación supletoria del numeral 1 del artículo 56° de la Ley de Arbitraje. En cambio, si en el convenio arbitral se pactó un arbitraje de derecho, consideramos que sí es pacto de las partes la existencia de una motivación en el laudo, debido a que un arbitraje de derecho implica tener un laudo fundamentado en normas jurídicas (Rivas Caso 2017: p. 103). En cualquiera de los dos casos, la inexistencia de motivación implicará que el laudo sea nulo, en mérito al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de dicha Ley, pues se trataría de una actuación que no se ajusta a la Ley de Arbitraje o al acuerdo de las partes, según corresponda.

8.1.2.2. Lo que señaló la jurisprudencia del Tribunal Constitucional:

En segundo lugar, es oportuno conocer lo que al respecto manifestó el Tribunal Constitucional. A continuación, presentaremos dos sentencias, en suma, relevantes para los fines del análisis de este problema jurídico.

a) Caso Cantuarias:

El caso Cantuarias responde a la sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, en el marco de un hábeas corpus planteado por el árbitro Fernando Cantuarias Salaverry, que recayó en el expediente N° 6167-2005-PHC/TC. A continuación, presentamos los fundamentos 9, 11 y 18 de dicha sentencia:

9. [...] la naturaleza de jurisdicción independiente del arbitraje, no significa que establezca el ejercicio de sus atribuciones con inobservancia de los principios constitucionales que informan la actividad de todo órgano que administra justicia, tales como el de independencia e imparcialidad de la función jurisdiccional, así como los principios y derechos de la función jurisdiccional. En particular, en tanto jurisdicción, no se encuentra exceptuada de observar directamente todas aquellas garantías que componen el derecho al debido proceso.

[...]

11. Es justamente, la naturaleza propia de la jurisdicción arbitral y las características que la definen, las cuales permiten concluir a este Colegiado que no se trata del ejercicio

de un poder sujeto exclusivamente al derecho privado, sino que forma parte esencial del orden público constitucional.

La facultad de los árbitros para resolver un conflicto de intereses no se fundamenta en la autonomía de la voluntad de las partes del conflicto, prevista en el artículo 20 inciso 24 literal a de la Constitución, sino que tiene su origen y, en consecuencia, su límite, en el artículo 139° de la propia Constitución.

[...]

18. En este contexto el control constitucional jurisdiccional no queda excluido, sino que se desenvuelve a posteriori cuando se vulnera el derecho a la tutela procesal efectiva o se advierte un incumplimiento, por parte de los propios árbitros, de la aplicación de la jurisprudencia constitucional o los precedentes de observancia obligatoria [...].

Como se puede ver, en esta sentencia el Tribunal Constitucional reconoció al arbitraje como una jurisdicción independiente, pero que, sin perjuicio de ello, responde al orden constitucional y no se encuentra sujeto exclusivamente al derecho privado. En línea con ello, señaló que en la jurisdicción arbitral también se deben respetar los derechos fundamentales al debido proceso y a la tutela jurisdiccional efectiva (que, en suma, representan la tutela procesal efectiva). En ese entendido, el Tribunal indicó que es posible el control constitucional ante la vulneración de esos derechos.

b) Caso María Julia:

Otro caso importante para estos fines se trata de la sentencia recaída en el expediente N° 00142-2011-PA/TC. Este caso es conocido como “María Julia”, pues se da en el marco de una demanda de amparo interpuesta por la Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada María Julia. A continuación, presentamos el fundamento 12:

12. [...] Como ya ha señalado este Tribunal, "la naturaleza de jurisdicción independiente del arbitraje, no significa que establezca el ejercicio de sus atribuciones con inobservancia de los principios constitucionales que informan la actividad de todo órgano que administra justicia, tales como el de independencia e imparcialidad de la función jurisdiccional, así como los principios y derechos de la función jurisdiccional. En

particular, en tanto jurisdicción, no se encuentra exceptuada de observar directamente todas aquellas garantías que componen el derecho al debido proceso" (STC 6167-2005-PHC/TC, fundamento 9).

Como se ve en este fundamento, el Tribunal Constitucional reafirmó lo indicado en el fundamento 9 de la sentencia del caso Cantuarias, es decir, reafirmó su posición de considerar que el arbitraje es jurisdicción y que, como tal, en este se debe respetar un debido proceso.

Además, en esta sentencia se señalaron los siguientes fundamentos establecidos como vinculantes:

20. [...]

a) El recurso de anulación previsto en el Decreto Legislativo N° 1071, que norma el arbitraje y, por razones de temporalidad, los recursos de apelación y anulación para aquellos procesos sujetos a la Ley General de Arbitraje (Ley N° 26572) constituyen vías procedimentales específicas, igualmente satisfactorias para la protección de derechos constitucionales, que determinan la improcedencia del amparo de conformidad con el artículo 5°, inciso 2), del Código Procesal Constitucional, salvo las excepciones establecidas en la presente sentencia.

[...]

21. No podrá declararse la improcedencia del amparo arbitral por aplicación del artículo 5° inciso 2) del Código Procesal Constitucional, en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se invoca la vulneración directa o frontal de los precedentes vinculantes establecidos por el Tribunal Constitucional.
- b) Cuando en el laudo arbitral se ha ejercido control difuso sobre una norma declarada constitucional por el Tribunal Constitucional o el Poder Judicial, según corresponda, invocándose la contravención al artículo VI del Título Preliminar del Código Procesal Constitucional.
- c) Cuando el amparo sea interpuesto por un tercero que no forma parte del convenio arbitral y se sustente en la afectación directa y manifiesta de sus derechos constitucionales a consecuencia del laudo pronunciado en dicho arbitraje, salvo que

dicho tercero esté comprendido en el supuesto del artículo 14° del Decreto Legislativo N° 1071.

En el caso de los supuestos a) y b) del presente fundamento, será necesario que quien se considere afectado haya previamente formulado un reclamo expreso ante el tribunal arbitral y que este haya sido desestimado, constituyendo tal reclamo y su respuesta, expresa o implícita, el agotamiento de la vía previa para la procedencia del amparo.

La sentencia que declare fundada la demanda de amparo por alguno de los supuestos indicados en el presente fundamento, puede llegar a declarar la nulidad del laudo o parte de él, ordenándose la emisión de uno nuevo que reemplace al anterior o a la parte anulada, bajo los criterios o parámetros señalados en la respectiva sentencia. En ningún caso el juez o el Tribunal Constitucional podrá resolver el fondo de la controversia sometida a arbitraje.

Entonces, en el Perú, si un sujeto considera que en un arbitraje se vulneraron sus derechos fundamentales, no puede buscar tutela mediante un proceso de amparo, salvo en las excepciones establecidas en el fundamento 21) de la sentencia. Ello se debe a que, según se indicó en el fundamento 20), el proceso de amparo es subsidiario, toda vez que se considera que el proceso de anulación de laudo es una vía igualmente satisfactoria para la tutela de derechos fundamentales.

8.1.3. Posición del autor sobre el estándar de control de validez de un laudo, desde su motivación, emitido en un arbitraje de derecho pactado por privados en el Perú:

Esta posición la determinaremos a partir de un entendimiento conjunto entre la Ley y la jurisprudencia revisadas, así como desde la razón de ser de un arbitraje de derecho entre privados.

En las sentencias de los casos Cantuarias y María Julia el Tribunal Constitucional señaló que en el arbitraje se ejerce jurisdicción, por lo que en este debe haber debido proceso. Coincidimos con el Tribunal Constitucional en que debe respetarse un debido proceso en el arbitraje, ya que este proceso desembocará en un laudo, el cual modificará la esfera jurídica de los sujetos, en muchas ocasiones, de manera costosa.

Como se sabe, el debido proceso es un derecho fundamental. No obstante, en caso alguna parte del arbitraje considere que se vulneró su derecho a un debido proceso por defectos de motivación, en mérito al precedente vinculante del caso María Julia no podrá acudir a un proceso de amparo para buscar tutela. En ese sentido, la parte deberá acudir a un proceso de anulación de laudo. En este último, el juez no podrá pronunciarse sobre el fondo de la controversia, ni sobre el contenido de la decisión, tampoco podrá calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral, ya que lo prohíbe expresamente el numeral 2) del artículo 62° de la Ley de Arbitraje.

Líneas anteriores referimos que un laudo no debe anularse por “defectos de motivación” bajo el literal b) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, ya que esa causal responde a la vulneración del derecho de defensa, y consideramos que el derecho de defensa no se vulnera a través de una motivación defectuosa o inexistente, sino al impedir a las partes sustentar sus posiciones, no permitir el contradictorio, así como al ser negados los derechos a pedir reconsideraciones y presentar solicitudes contra el laudo. También, referimos que, en cambio, un laudo sí es nulo si contravino el acuerdo de partes, el reglamento institucional de arbitraje o la Ley de Arbitraje, según corresponda, pues así lo establece el literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, el estándar de control de la motivación de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de partes privadas en el Perú lo determinaremos a partir de la causal contemplada en el literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, así como a partir de la referencia que nos muestra el fundamento 7) de la sentencia del Tribunal Constitucional del caso “Llamoja” y también de la razón de ser de un arbitraje de derecho entre privados. En dicho fundamento 7) de la sentencia del caso “Llamoja” se señalaron los vicios que deberían evitar las motivaciones judiciales, así como una virtud que deberían tener, los cuales mostramos a continuación:

- a) Inexistencia de motivación o motivación aparente: Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta

de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar un cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

- b) Falta de motivación interna del razonamiento: La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa, que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión.
- c) Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas: El control de la motivación también puede autorizar la actuación del juez constitucional cuando las premisas de las que parte el Juez no han sido confrontadas o analizadas respecto de su validez fáctica o jurídica.
- d) La motivación insuficiente: Se refiere, básicamente, al mínimo de motivación exigible atendiendo a las razones de hecho o de derecho indispensables para asumir que la decisión está debidamente motivada. Si bien, como ha establecido este Tribunal en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos generales, sólo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la "insuficiencia" de fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo.
- e) La motivación sustancialmente incongruente: El derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal.

- f) Motivaciones cualificadas: [...] resulta indispensable una especial justificación para el caso de decisiones de rechazo de la demanda, o cuando, como producto de la decisión jurisdiccional, se afectan derechos fundamentales como el de la libertad. En estos casos, la motivación de sentencia opera como un doble mandato, referido tanto al propio derecho a la justificación de la decisión como también al derecho que está siendo objeto de restricción por parte del Juez o Tribunal.

Como se puede ver, hay más de una exigencia que el Tribunal Constitucional ha considerado para la motivación de las sentencias. Estas altas exigencias se pueden entender desde los siguientes fundamentos:

- [...] en las controversias sometidas a los tribunales ordinarios las partes no tienen injerencia alguna en cuanto a la designación del juzgador (Rivas Caso 2017: p. 244)
- [...] cuando los jueces del Estado resuelven los conflictos en la sociedad, lo hacen bajo el compromiso de restablecer la armonía social quebrantada a partir del conflicto (Ledesma 2020: p. 36)

El poder de los jueces de emitir decisiones respecto a las controversias de las partes deriva directamente del Estado; por ello, —como indica Rivas Caso— las partes no tienen injerencia alguna en la designación del juez. Ya que ese poder deriva directamente del Estado, los jueces tienen un compromiso para con la sociedad —como explica Ledesma—. Además, los jueces tienen la responsabilidad de ejercer ese poder de manera limitada, como corresponde en una democracia. Considerando ello, se justifica que a las sentencias se les exija evitar los vicios indicados en el caso Llamoja, así como tener la característica de ser cualificadas.

En contraste, a las motivaciones de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de partes privadas no se las puede controlar de la misma manera que a las motivaciones de las sentencias judiciales, sin perjuicio de que tanto en los arbitrajes como en los procesos judiciales deba haber debido proceso, conforme se señaló en los casos Cantuarias y María Julia y con lo cual estamos de acuerdo. Esa diferencia de exigencias en el control encuentra sentido en que los árbitros son diferentes a los jueces. Ledesma explica esa diferencia de la siguiente manera:

[...] el Estado pide a los jueces dedicación exclusiva al ejercicio de la función jurisdiccional y limita las remuneraciones de estos a las que les asigne el presupuesto del Estado y a las que puedan percibir por la investigación y la docencia (véase artículo 146 de la Constitución Política del Estado) y todo ello justificado para garantizar la independencia de los jueces, situación que no sucede con los árbitros, quienes en adición a sus actividades privadas asumen la misión de conocer y definir el conflicto confiado a su oficio. Esto significa que el árbitro no pertenece al aparato burocrático del Estado, en cambio, el juez sí es un funcionario remunerado por el Estado [...] (2020: p. 37)

En efecto, los árbitros no pertenecen al aparato burocrático del Estado, no son funcionarios públicos. Muestra de ello es que el numeral 2) del artículo 67° de la Ley de Arbitraje establece que los árbitros no pueden ejecutar sus laudos si se requiere de la fuerza pública. En ese sentido, los árbitros no tienen el mismo poder que un juez. Un juez tiene el pleno poder que le confiere la función jurisdiccional ordinaria, el cual emana directamente del Estado; por lo que —como comentamos líneas arriba— el ejercicio de ese poder debe ser debidamente justificado en una democracia, a través de una motivación muy detallada. En línea con ello, el control de la motivación de los laudos arbitrales es menos exigente que el control de la motivación de las sentencias. Esto guarda armonía, además, con el hecho de que el juez es un juez natural, es decir, un juez predeterminado por la ley y no elegido por las partes, por lo que la justificación de su decisión debe ser rigurosa. En cambio, los árbitros son profesionales designados por las partes, en tanto estas últimas confían en aquellos, por lo que es razonable no controlar que su laudo tenga una motivación altamente detallada, máxime en un arbitraje entre privados en el cual no hay un interés público de por medio.

Ahora bien, ya que explicamos el fundamento de por qué la motivación de un laudo no debe ser controlada de la misma manera que la motivación de una sentencia, sustentaremos qué exigencias del caso Llamuja consideramos se deben tener en cuenta al controlar la motivación de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de partes privadas, en lo cual también se deberá tener presente el control de la causal de anulación contemplada en el literal c) del

numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje⁷. Todo ello, a continuación, lo reflejamos en el siguiente cuadro:

Situación de motivación de sentencia, referida en el caso Llamoja	¿Criterio a tener en cuenta en el control de motivación de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de partes privadas?
Inexistencia de motivación o motivación aparente	<p>Al haberse pactado un arbitraje de derecho, el laudo debe estar sustentado en normas jurídicas. Por ello, a fin de reflejar esas normas, consideramos que es parte del acuerdo de partes que el laudo sea motivado. En ese sentido, en el control de validez de laudos de arbitrajes de derecho debe haber motivación, pues ese es el acuerdo de las partes. De modo que, si no hubiera motivación, estaríamos ante una actuación contraria al acuerdo de las partes, lo cual es causal de anulación del laudo, según el literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.</p> <p>En caso se considere que pactar un arbitraje de derecho no implica necesariamente pactar que el laudo tenga motivación, por supletoriedad del numeral 1 del artículo 56° de la Ley de Arbitraje, el laudo, de todos modos, debería tener motivación. En este supuesto, en el control de validez del laudo se debe verificar que exista motivación, pues una actuación contraria sería una actuación que no se ajusta a la Ley de Arbitraje, lo cual es causal de anulación del laudo, según el literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.</p>

⁷ Como explicamos en el acápite 8.1.2.1., el literal b) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje no es una causal de anulación del laudo arbitral por defectos de motivación, sino por vulneración al derecho de defensa y mediante defectos de motivación no se lesiona el derecho de defensa.

<p>Falta de motivación interna del razonamiento</p>	<p>Si las premisas no se corresponden con la conclusión, se trata de una inferencia inválida, ya que presenta razones que no tienen relación con la decisión. Las premisas deben ser razones en las que se apoya la decisión. Para ilustrar, piénsese en que se juntan la parte considerativa del laudo A con la parte resolutive del laudo B. Esa parte considerativa, claramente, no es motivación de la parte resolutive del laudo B. En ese sentido, de darse este supuesto de falta de motivación interna, estaremos ante un laudo con motivación aparente.</p> <p>Consideramos que una motivación aparente es, en buena cuenta, una inexistencia de motivación. Entonces, de darse una falta de motivación interna, estaremos ante una inexistencia de motivación, por lo que el laudo no se ajustará al acuerdo de partes de tener un laudo motivado. En ese sentido, en el control de validez del laudo se debe verificar que haya una motivación interna, pues de lo contrario, se podrá declarar la nulidad del laudo, según el literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.</p>
<p>Deficiencias en la motivación externa; justificación de las premisas</p>	<p>Si las partes pactaron que en el laudo se debe justificar la validez de cada premisa y el tribunal arbitral no cumple con ello, estaremos ante una actuación contraria al acuerdo de las partes, por lo que se podrá declarar la nulidad en mérito al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.</p> <p>No obstante, considerando una situación en abstracto, los convenios arbitrales no suelen presentar esa regulación. En ese sentido, el simple pacto de un arbitraje de derecho entre privados no se puede entender en el sentido de que deba haber justificación de validez de premisas, debido a que no hay de por</p>

	<p>medio un componente público que conlleve a considerar una alta rigurosidad en la motivación al punto de entender que las premisas deban estar justificadas. Además, “ninguna norma jurídica establece un mandato general, sea expreso o implícito, de que las premisas normativas y fácticas empleadas por los árbitros estén justificadas a nivel externo.” (Rivas Caso 2017: pp. 203-204).</p> <p>En consecuencia, el laudo de un arbitraje de derecho entre privados en el cual no se justifiquen las premisas no puede ser considerada una actuación contraria al acuerdo de partes o a la Ley de Arbitraje, por lo que no corresponde controlar ese aspecto en sede judicial.</p>
<p>Motivación insuficiente</p>	<p>Si las partes establecieron un parámetro sobre qué es una motivación suficiente y el árbitro no cumplió con ello, se puede anular el laudo por ser una actuación contraria al acuerdo de las partes.</p> <p>No obstante, de manera similar al caso previo, ello no se suele pactar en los convenios arbitrales. Considerando ello, cabe tener presente que el Tribunal Constitucional en el caso Llamuja indicó que la insuficiencia refiere a una manifiesta ausencia de un mínimo exigible de argumentos en función a lo que se está decidiendo. En razón de esto, consideramos que, si evidentemente no hay un mínimo de argumentos, es porque evidentemente solo hay una apariencia de motivación, lo que, finalmente, representa una inexistencia de motivación. En ese entendido, consideramos que de darse esa manifiesta insuficiencia (inexistencia de motivación), estaremos ante una actuación que no se ajusta al acuerdo de las partes, por lo que su nulidad se puede declarar en sede judicial en mérito al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de</p>

	la Ley de Arbitraje.
<p>Motivación sustancialmente incongruente</p>	<p>Por un lado, en la sentencia del caso Llamuja se señaló que “el dejar incontestadas las pretensiones [...] constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)”. Es decir, si en la motivación no se trata una pretensión, habrá una motivación incongruente en su vertiente de incongruencia omisiva. Al no darse motivación sobre una pretensión, o darse de manera manifiestamente insuficiente, estaremos ante una motivación inexistente o aparente. En ese sentido, de darse este supuesto, estaremos ante una actuación que no se ajusta al acuerdo de partes, por lo que su nulidad se puede declarar en sede judicial en mérito al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.</p> <p>Por otro lado, en la sentencia del caso Llamuja también se señaló que “el derecho a la debida motivación de las resoluciones obliga a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengán planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Es decir, si en la motivación se tratan asuntos que desvían el debate de las partes, habrá una motivación incongruente en su vertiente de incongruencia activa. Si un Tribunal Arbitral se desvía del debate procesal, pero en otro espacio del laudo motiva respecto del debate procesal, será irrelevante esa incongruencia activa. En línea con ello, consideramos que, de darse ese supuesto, no se puede declarar la nulidad del laudo en mérito al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje. En suma, mientras</p>

	<p>exista motivación respecto al debate de la controversia, será irrelevante que el tribunal se haya desviado en ciertos puntos, por lo que una incongruencia activa no puede ser objeto de control del laudo en sede judicial.</p>
<p>Motivación cualificada</p>	<p>Una motivación cualificada es una motivación especialmente detallada. Consideramos que el hecho que las partes hayan pactado un arbitraje de derecho no implica tener una motivación de ese tipo, pues eso implicaría considerar que, entre otros aspectos, deberían justificarse las premisas y, como explicamos, la motivación externa no es un aspecto a controlar a los laudos de arbitrajes privados. De modo que, no tener una motivación cualificada de laudo de un arbitraje privado no implica ir contra el acuerdo de las partes. Además, cabe recordar que los árbitros ejercen un poder que les dieron las partes; en ese sentido, siendo que no se trata de un poder que emana directamente del Estado, no corresponde que sea justificado a detalle, pues esa justificación la deben realizar los poderes estatales para la fiscalización que corresponde en una democracia. Asimismo, cabe tener presente que en un arbitraje entre privados los árbitros deben responder solo a las partes, y las partes los designaron porque confían en sus criterios y razonamientos. En ese sentido, no se muestra razonable controlar en sede judicial que el laudo de un arbitraje de ese tipo tenga motivación cualificada.</p>

Cuadro elaborado por el autor.

Entonces, el control que se debe efectuar en sede judicial de la motivación de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de privados se debe realizar en función al literal c) del

numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje. Es decir, la motivación de un laudo, en tanto el laudo es una actuación arbitral, debe ajustarse a las características acordadas por las partes. De no haber acuerdo de partes, esa actuación debe ajustarse al reglamento institucional de arbitraje o a la Ley de Arbitraje, los cuales se aplican de manera supletoria, según corresponda.

Ahora bien, analizando la situación en abstracto, es decir, suponiendo que no hubiera pactos peculiares de las partes sobre la motivación, sino suponiendo que estamos ante un convenio arbitral en el cual privados pactaron simplemente resolver sus controversias mediante un arbitraje de derecho, —según explicamos en el cuadro— sostenemos que el estándar de control de validez del laudo de un arbitraje de ese tipo, desde la motivación, implica lo siguiente:

- El control se debe limitar a verificar que la motivación exista. Para considerar que la motivación existe se debe verificar que se den las siguientes características de manera conjunta:
 - Las premisas y la conclusión responden a un silogismo (hay motivación interna). Esto, a su vez, evidencia una motivación suficiente.
 - Existen motivaciones respecto a las pretensiones (no incurrir en incongruencia omisiva).
 - Como parte de las premisas hay normas jurídicas (por tratarse de un arbitraje de derecho).

De darse estas características en la motivación, el laudo será una actuación en armonía con el acuerdo de las partes privadas de tener un arbitraje de derecho. En ese sentido, si se cumplen esas características y se acude a un proceso de anulación de laudo en base a cuestionamientos a la motivación, se deberá declarar la validez del laudo.

8.1.4. Análisis y crítica sobre la posición de ASM respecto al control de validez del laudo emitido:

ASM sostuvo en su demanda de anulación de laudo que este debía declararse nulo puesto

que se habrían contravenido los literales b) y c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, debido a que la motivación adolecía de (i) deficiencias de motivación interna, ya que se habría llegado a conclusiones incoherentes como que a pesar de configurarse el supuesto de hecho del artículo 1577° del Código Civil (compraventa ad corpus), no se aplique su consecuencia jurídica, de (ii) ausencia de motivación, ya que se habría omitido motivar sobre la valoración de la prueba pericial presentada por ASM, y de (iii) motivación aparente, ya que no se habrían explicitado las razones que condujeron al cálculo del monto otorgado como resarcimiento a la señora Ledgard. A continuación, procederemos a analizar si los cuestionamientos de ASM ameritaron que se declare la nulidad del laudo emitido.

8.1.4.1. Sobre la aludida deficiencia de motivación interna, desde la aplicación de la cláusula ad corpus:

Sobre la cláusula ad corpus el Tribunal Arbitral señaló lo siguiente en los fundamentos 3.1.4 y 3.1.5 del laudo:

3.1.4. Asimismo, debe tenerse en cuenta que las partes previeron una variación en el metraje del departamento a través de una cláusula "ad corpus", por lo que la interpretación realizada por el Tribunal es acorde con lo manifestado por las partes en el Contrato.

3.1.5. En consecuencia, teniendo en cuenta que ninguno de los departamentos del Proyecto presenta características similares a las señaladas en el Contrato, este Colegiado aprecia que la prestación a cargo de ASM ha devenido imposible y, por tanto, no es posible entregar un departamento que no existe físicamente.

Como se puede advertir, las premisas y conclusión del Tribunal Arbitral fueron las siguientes:

- Premisa 1-A: las partes pactaron una cláusula ad corpus.
- Premisa 2-A: ninguno de los departamentos del proyecto presentó características similares a las señaladas en el contrato.
- Conclusión A: la prestación a cargo de ASM devino en imposible y, por tanto, no fue posible entregar un departamento que no existió físicamente.

Además, el Tribunal Arbitral señaló en los numerales 27, 28 y 29 de la Resolución

complementaria, que resolvió los pedidos contra el laudo, lo siguiente:

27. [...] el remedio contenido en el referido artículo 1577° podrá ser aplicado siempre que el bien tenga existencia física, puesto que la norma señala que para aumentar o reducir el precio es necesario que exista una discrepancia entre el área declarada y el área real del bien. Esto es, si bien es posible incluir la denominada cláusula ad corpus en un contrato de compraventa de bienes futuros, su aplicación se encuentra condicionada a la existencia del bien materia de venta.
28. En la medida que ninguno de los departamentos que forman parte del Proyecto presenta características similares a las señaladas en el numeral 3.2.4 del Contrato, el Tribunal concluyó que los inmuebles futuros no existen físicamente.
29. Por lo tanto, si bien las partes pactaron una cláusula ad corpus, en el caso concreto no se presentan los elementos para su aplicación. Atendiendo a que en el caso concreto los inmuebles futuros no existen, resulta imposible determinar que se presente la discrepancia señalada en el artículo 1577 del Código Civil, pues no existe un área real de los inmuebles futuros. De ese modo, el Tribunal concluye que no es posible aplicar la modificación proporcional del precio.

Como se puede ver, las premisas y conclusión del Tribunal Arbitral fueron las siguientes:

- Premisa 1-B: el remedio contenido en el referido artículo 1577° del Código Civil, que regula la cláusula ad corpus, podrá ser aplicado siempre que el bien tenga existencia física.
- Premisa 2-B: el departamento futuro no existió físicamente.
- Conclusión B: no se puede aplicar el artículo 1577° del Código Civil que regula la cláusula ad corpus.

Así, se advierte que los árbitros presentaron premisas que sustentaron su conclusión de inaplicar la cláusula ad corpus. De modo que, independientemente de si estamos de acuerdo o no con el criterio del Tribunal Arbitral, lo cierto es que hay motivación interna. Por ello, no se puede considerar nulo el laudo por ese aspecto. Además, en el fundamento 27) de la

Resolución complementaria (premisa 1-B) se muestra la interpretación que el Tribunal tiene del artículo 1577° del Código Civil; y conforme al numeral 2 del artículo 62° de la Ley de Arbitraje, el juez no puede controlar interpretaciones del Tribunal Arbitral.

8.1.4.2. Sobre la aludida ausencia de motivación por no pronunciarse sobre la valoración de la prueba pericial presentada por ASM:

El numeral 1) del artículo 43° del Reglamento de Arbitraje 2008 de la Cámara de Comercio de Lima, aplicable al presente arbitraje, establece que “El tribunal arbitral tiene la facultad de determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas, pudiendo ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de las pruebas que estime necesarias”. El contenido de este numeral es el mismo que el contenido del numeral 1) del artículo 43° de la Ley de Arbitraje. En suma, se reconoce la libre valoración de la prueba.

Respecto a la libre valoración de la prueba en el arbitraje, Castillo Freyre señala lo siguiente:

Es así que desde el año en mención, en que rige el Código Procesal Civil, en los procesos seguidos en la jurisdicción ordinaria rige un criterio radicalmente distinto al de 1912: el de libre valoración de la prueba, el mismo que está regulado por el artículo 197 del Código Procesal, que establece que todos los medios probatorios son valorados por el juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

En primer término, debemos preguntarnos si existiría alguna razón para que el sistema de valoración de los medios probatorios en sede arbitral fuera diferente que en sede de la jurisdicción ordinaria.

La Ley de Arbitraje se pronuncia de modo muy somero sobre el particular, cuando señala, en su artículo 43, que el Tribunal Arbitral tiene la facultad para determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas.

Además, por lo general, es muy probable que las reglas complementarias que rijan el proceso tampoco establezcan algo más al respecto. Nos referimos, concretamente, al eventual reglamento aplicable al caso, si se tratare de un centro de arbitraje o a las

normas establecidas en el acta de instalación del Tribunal Arbitral. Usualmente, tales instrumentos no se pronuncian sobre la valoración de los medios probatorios.

Dentro de tal orden de ideas, constituye un valor entendido que en el arbitraje rige el mismo principio que en la ley procesal civil, vale decir, el contenido en el artículo 197 del Código adjetivo.

[...]

En otras palabras, el tribunal gozará de la mayor libertad para elaborar una cadena de razonamientos en base a la fe que le merezcan tales medios probatorios y, en función a ello, llegar a una conclusión para resolver los puntos controvertidos.

Es claro que los tribunales arbitrales, al igual que los tribunales de la jurisdicción ordinaria, deberán hacer una valoración de todos los medios procesales aportados, independientemente de que en el laudo pueda hacerse mención a solo algunos de ellos.

(2018b: pp. 414-415)

En efecto, al no haber prueba tasada, es el Tribunal Arbitral quien asigna el valor que considere a todos los medios probatorios admitidos, lo cual no implica que deba mencionar cada una de esas valoraciones en el laudo. En ese sentido, consideramos que si el Tribunal Arbitral no mencionó en el laudo un medio probatorio admitido es porque lo valoró como prescindible, lo cual se encuentra dentro de la libre valoración de la prueba.

En consecuencia, el hecho que el Tribunal Arbitral no haya mencionado en el laudo su valoración sobre la prueba pericial presentada por ASM no implica, como dicha parte considera, una ausencia de motivación. La ausencia de motivación se hubiese dado, como explicamos en el acápite 8.1.3., si no habría habido motivación interna, congruente y de derecho.

8.1.4.3. Sobre la aludida motivación aparente por no haber explicitado las razones que condujeron al cálculo del monto otorgado como resarcimiento a la señora Ledgard:

Como indicó el Tribunal Constitucional en el caso Llamoja, una motivación aparente no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión, solo intenta dar un cumplimiento

formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.

En este caso, consideramos que no hubo una motivación aparente respecto al monto del resarcimiento, porque el Tribunal Arbitral se basó en el cálculo explicado en el informe pericial presentado por la perita de la señora Ledgard. Es decir, el Tribunal Arbitral se apoyó en el cálculo que, con su ciencia, aportó dicha perita en temas económicos, mas no inventó un monto “de la nada”. De modo que, hay un sustento, mas no un “simple cascarón vacío de contenido” como sí sucede con las motivaciones aparentes.

8.1.5. Análisis y crítica sobre lo resuelto por la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima:

La Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima declaró, por las causales previstas en los literales “b” y “c” del inciso 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, nula la siguiente decisión del Tribunal Arbitral:

Noveno: Declarar FUNDADA en parte la PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRINCIPAL de la reconvencción, por lo que el Tribunal dispone y ordena que Grupo ASM S.A.C. cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente.

La Sala decidió declarar la nulidad de este noveno punto resolutivo del laudo en base a los siguientes fundamentos:

DÉCIMO PRIMERO.- Examinado este otro extremo del Laudo, se aprecia que el Tribunal Arbitral ordena a ASM S.A.C, cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de \$ US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente; sin embargo, de dicha conclusión, no se aprecia motivación ni razón que justifique porqué decidió avalar la pericia presentada por la señora Ledgard frente a aquella presentada por ASM S.A.C. pese a que ambas tenían el mismo objeto. Es más, el laudo sólo se ha limitado a pronunciarse respecto a la pericia

presentada por la Señora Ledgard, sin explicar las razones por las que acoge las explicaciones y razonamientos técnicos de dicha pericia y respecto a su monto; demostrando ausencia absoluta de motivación sobre dichos alcances, en relación a lo resuelto en este extremo del laudo.

DÉCIMO SEGUNDO. - Aunado a ello, se aprecia que tampoco ha señalado el laudo, las razones por las cuales el informe pericial presentado por ASM S.A.C no le ha generado convicción [...].

DÉCIMO TERCERO.- Dicho pronunciamiento, como se ha señalado, constituye una vulneración al derecho a la debida motivación [...]

Por un lado, como explicamos en el acápite 8.1.2.1., el literal b) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje es una causal de anulación de laudo por vulneración al derecho de defensa. Partiendo de esa idea, es importante precisar que por “defectos” de la motivación per se no se vulnera el derecho a la defensa, sino que tal vulneración sucedería si en el arbitraje i) se impidió a las partes sustentar sus posiciones, ii) no se les permitió el contradictorio, iii) se negó el derecho a pedir reconsideraciones, y/o iv) se negó el derecho a presentar solicitudes contra el laudo (rectificación, interpretación, integración y exclusión). En este caso, la Sala no señaló que haya ocurrido alguno de esos supuestos, por lo que no hubo fundamento para sostener que se dio una vulneración al derecho de defensa. En consecuencia, no correspondió declarar la nulidad de un extremo del laudo en base al literal b) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

Por otro lado, ya que las partes pactaron un arbitraje de derecho, correspondió que haya habido motivación. Como explicamos en el acápite 8.1.3. el estándar del control de motivación de laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de privados se limita a verificar que la motivación exista. Asimismo, argumentamos que para que exista motivación en laudos de ese tipo de arbitrajes debe haber motivación interna, congruente y de derecho, no siendo necesaria la presencia de motivación externa. En línea con ello, al controlar la existencia de motivación en laudos de arbitrajes de derecho por acuerdo de privados no corresponde controlar la existencia de motivación externa, puesto que de por medio no hay un componente

público que conlleve a considerar una alta rigurosidad en la motivación al punto de entender que cada una de las premisas deban estar justificadas. Además, “ninguna norma jurídica establece un mandato general, sea expreso o implícito, de que las premisas normativas y fácticas empleadas por los árbitros estén justificadas a nivel externo.” (Rivas Caso 2017: pp. 203-204). En ese sentido, el juez no debe controlar la existencia de motivación externa en laudos de arbitrajes de derecho entre privados.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, no corresponde que el juez controle que el árbitro haya sustentado la validez de las premisas. En el caso concreto, el juez de la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima controló ello, ya que al cuestionar que el Tribunal Arbitral no haya explicado las razones de por qué acogió la pericia presentada por la señora Ledgard, en buena cuenta, cuestionó que el Tribunal Arbitral no haya sustentado la validez de dicha pericia, la cual es una premisa de la conclusión.

En este caso, como señalamos, es parte del estándar de control de la motivación de laudos la verificación de la motivación interna, la cual sí realizó el Tribunal Arbitral, ya que entre los fundamentos 3.4.2.11 y 3.4.2.12 del laudo el Tribunal Arbitral señaló lo siguiente:

3.4.2.11. Por tal motivo, estando acreditados (i) los daños irrogados a la señora Ledgard, (ii) la relación de causalidad entre el incumplimiento de ASM y los referidos daños; y, (iii) el criterio de imputación adecuado para la asignación de responsabilidad, este Tribunal concluye que ASM es responsable por el daño emergente causado a la señora Ledgard.

3.4.2.12. En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado a la señora Ledgard, el Tribunal concluye que este asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América), puesto la pérdida de la oportunidad se produjo en el año 2016. De conformidad con la pericia ofrecida por la demandada, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1'010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada

únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los inmuebles futuros, lo cual recién ocurrió en el año 2016. Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación media es de veinte (20) años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la señora Ledgard asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos di América).

Estos fundamentos del Tribunal Arbitral se pueden simplificar en el siguiente silogismo:

- Premisa 1: ASM es responsable por el daño emergente causado a la señora Ledgard.
- Premisa 2: De conformidad con la pericia ofrecida por la señora Ledgard, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1'010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036.
- Premisa 3: La indemnización debe ser calculada desde el año 2016, pues en ese año se perdió la oportunidad de adquirir los inmuebles futuros.
- Conclusión: El monto del resarcimiento correspondiente al daño emergente irrogado a la señora Ledgard asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América).

Entonces, hay motivación interna, por lo que la motivación existió. Es así que, esta actuación se ajustó al acuerdo de las partes de tener un laudo motivado. En consecuencia, no correspondió haber declarado la nulidad parcial del laudo en base al literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

En suma, discrepamos con la Sala por haber declarado la nulidad del noveno punto resolutive del laudo arbitral en base a los literales b) y c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, ya que los “defectos” de motivación no implican per se vulneraciones al derecho de defensa, y porque sí hay motivación interna respecto a la determinación del monto del resarcimiento. Además, nos distanciamos de que la Sala haya realizado un control de la motivación externa al haber verificado si el Tribunal Arbitral justificó o no la validez del informe pericial de la señora Ledgard, pues ello no corresponde al estándar de control de la validez

de la motivación de laudos de arbitrajes de derecho pactado por privados.

IX. Conclusiones:

A) Sobre los problemas jurídicos de Derecho Sustantivo:

- Cada unidad de contrato se corresponde con un fin práctico, por lo que este último es un criterio de utilidad para diferenciar si estamos ante un solo contrato con múltiples prestaciones o ante diversos contratos autónomos vinculados. A su turno, en tanto el fin es parte de la manifestación de voluntad, a efectos de entenderlo es útil recurrir a la actividad hermenéutica del negocio jurídico. Habiendo entendido ello, se podrá conocer si entre las partes hubo un fin o una pluralidad de fines, con lo cual, a su vez, se podrá determinar la cantidad de contratos.
- Es razonable empezar la actividad hermenéutica del negocio jurídico por la regla literal, ya que el entendimiento usual de lo expresado en el acto es lo más cercano que tiene el intérprete. Luego, se deben aplicar las demás reglas de interpretación subjetivas en el orden que sea más pertinente para cada caso concreto, lo cual permitirá al intérprete descartar o confirmar entendimientos, a fin de estabilizar el significado de la declaración. Sin perjuicio de ello, consideremos que no siempre se deberán aplicar todas las reglas de interpretación subjetivas, puesto que puede haber ocasiones en las que sin llegar a aplicarlas todas, la declaración haya quedado dilucidada; asimismo, puede haber ocasiones que no sean propicias para la aplicación de alguna regla.
- ASM y la señora Ledgard celebraron un solo contrato, toda vez que entre ellas hubo un solo fin consistente en intercambiar entre sí la propiedad de bienes. Ese contrato único fue una compraventa de alícuotas, siendo que, por un lado, las alícuotas que tenía la señora Ledgard sobre sus inmuebles antiguos fueron los bienes objeto de venta y, por otro lado, los US\$ 262,000.00 (doscientos sesenta y dos mil con 00/100 dólares americanos) y el departamento futuro que tendría 200 m² en el edificio Pezet conformaron el precio mixto a cargo de ASM.
- Los extremos del contrato referidos a las prestaciones de enajenar dos estacionamientos y un depósito en el futuro edificio Pezet en favor de la señora Ledgard fueron nulos,

conforme al numeral 3) del artículo 219° del Código Civil, por haber versado respecto de objetos indeterminables. Esa calidad de objetos indeterminables fue debido a que respecto de los inmuebles, objeto de las prestaciones, no se establecieron áreas exactas o, cuanto menos, delimitadas, sino solo aproximadas.

- El propietario del suelo puede dividir su sobresuelo en secciones de espacio aéreo plenamente identificables a través de un plano tridimensional. Esas secciones de espacio, a pesar de que no tengan estructuras físicas, se encuentran en la realidad y pueden ser visualizadas por todos, por lo que son bienes presentes. Cada una de esas secciones de espacio aéreo pueden ser útiles de manera autónoma; por ejemplo, quien lo adquiera pueden beneficiarse con una posterior venta del inmueble a un mayor precio en razón de su apreciación por obras municipales. Por ello, se justifica que puedan ser separadas jurídicamente del bien principal y ser susceptibles de derechos singulares de propiedad. Dicha separación se logrará a través del mismo contrato de enajenación, conforme al artículo 889° del Código Civil. En esa línea, para concretar la separación jurídica del bien principal no se necesita la independización en registros públicos, ya que el registro es declarativo, mas no constitutivo y una muestra de ello es el artículo 8° del promulgado Decreto Legislativo N° 1568, el cual reconoce la propiedad horizontal de hecho —que presupone la ya existencia de distintos propietarios de diversas unidades inmobiliarias que comparten el mismo suelo—, siendo esta anterior al registro.
- En caso la obligación sea respecto de un inmueble que usualmente entendemos como departamento, cuando aún no hay una edificación construida, el bien futuro existirá cuando se haya culminado la construcción de acuerdo a las características pactadas en el contrato. En línea con ello, para que el bien futuro se haya convertido en un bien presente no es necesaria la inscripción en el registro público; tampoco la declaratoria de fábrica, el reglamento interno ni la memoria descriptiva.
- Estar frente a un contrato de enajenación respecto de un inmueble presente o de un inmueble futuro, en el contexto en el cual aún no hay una edificación construida, dependerá de qué obligación asumió el deudor. Si este último se obligó a enajenar un

espacio sin construcción, se tratará de un contrato de enajenación respecto de un bien presente. En cambio, si el deudor se obligó a enajenar un espacio con determinadas construcciones (como son los espacios que usualmente entendemos como departamentos), cuando aún no hay edificación alguna, se tratará de un contrato de enajenación respecto de un bien futuro.

- En el caso concreto, ASM y la señora Ledgard celebraron un contrato de enajenación respecto de un departamento incierto y futuro de 200 m². En el edificio Pezet solo se construyeron departamentos desde 343 m², por lo que no llegó a existir en especie y cantidad el inmueble pactado por las partes.
- La cláusula ad corpus como acuerdo de un contrato debe ser respetada en mérito al pacta sunt servanda; mientras no se sentencie la invalidez de dicho pacto. Sin perjuicio de ello, la ejecución de lo pactado en la cláusula ad corpus debe ser acorde a la buena fe que exige el artículo 1362° del Código Civil. En ese sentido, no se ajustará a Derecho que un enajenante pretenda entregar un inmueble con un área que grotescamente exceda el margen de tolerancia, ya que ello daría lugar a un ajuste de precio sumamente costoso razonablemente no previsto por el adquirente.
- La buena fe objetiva del artículo 1362° del Código Civil representa un límite a una aplicación desmedida de la cláusula ad corpus, mas no puede implicar una prohibición del ordenamiento jurídico peruano para que los sujetos celebren tal cláusula al contratar la enajenación de inmuebles futuros, en tanto se debe tener presente que existe la posibilidad legítima de que algunos sujetos en ejercicio de su libertad contractual deseen voluntariamente celebrar una cláusula ad corpus en contratos de enajenación de ese tipo de inmuebles.
- ASM construyó en el edificio Pezet solo departamentos con áreas desde 343 m², por lo que la entrega de alguno de esos departamentos habría implicado el incremento del precio en un 71.5%, lo cual es un ajuste de precio razonablemente no previsto por la señora Ledgard. Al ser ello así, la eventual entrega de alguno de esos departamentos habría sido contraria a la buena fe que exige el artículo 1362° del Código Civil.

B) Sobre el problema jurídico de Derecho Adjetivo:

- Partiendo de un caso que no considere pactos peculiares de las partes sobre la motivación, sino de un caso abstracto como lo es un convenio arbitral en el cual privados simplemente pactaron un arbitraje de derecho, en razón del literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, de ciertas selecciones del caso Llamoja y del fundamento de un arbitraje de derecho entre privados, consideramos que el estándar del control de validez del laudo de un arbitraje de ese tipo, enfocado en la motivación, responde a que el juez se limite a verificar la existencia de motivación, y esta existirá si se dan de manera conjunta las siguientes características: i) las premisas y la conclusión responden a un silogismo (hay motivación interna), lo cual, a su vez, evidencia una motivación suficiente; ii) existen motivaciones respecto a las pretensiones (no se incurre en incongruencia omisiva); y iii) como parte de las premisas hay normas jurídicas (por tratarse de un arbitraje de derecho).
- En el proceso de anulación de laudo del caso concreto no correspondía declarar la nulidad del noveno punto resolutivo del laudo por la causal del literal b) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, debido a que los “defectos” de motivación no implican vulneraciones al derecho de defensa. Este último se vulnera, en cambio, a través de alguna de las siguientes situaciones: i) se impide a las partes sustentar sus posiciones, ii) no se permite el contradictorio, iii) se niega el derecho a pedir reconsideraciones y/o iv) se niega el derecho a presentar solicitudes contra el laudo (rectificación, interpretación, integración y exclusión).
- En el proceso de anulación de laudo del caso concreto no correspondía declarar la nulidad del noveno punto resolutivo del laudo por la causal del literal c) del numeral 1) del artículo 63° de la Ley de Arbitraje, por lo siguiente: i) en la resolución que resolvió los pedidos contra el laudo, que forma parte del laudo, el Tribunal Arbitral aclaró el motivo por el cual consideró inaplicable el artículo 1577° del Código Civil, por lo que hubo motivación interna respecto a su decisión de no aplicar dicho artículo; y ii) no es necesario que en el laudo se aluda a cada uno de los medios probatorios admitidos al arbitraje, en tanto lo

importante es que se refleje la valoración que le da a los medios probatorios que sustentan su decisión.

- No hay motivación aparente respecto al quantum del resarcimiento, ya que el Tribunal Arbitral basó ese monto en el cálculo explicado en el informe pericial que, con su ciencia, aportó una perita experta en temas económicos. Así, hay un sustento, mas no un “simple cascarón vacío de contenido”.



X. Bibliografía:

Doctrina:

- Betti, Emilio (1975). *Interpretación de la ley y de los actos jurídicos*. Traducido por José Luis de los Mozos. Madrid: Revista de Derecho Privado – Editoriales de Derecho Reunidas.
- Betancourt Kanashiro, C. (2022). La compraventa de bienes inmuebles futuros. *Aspectos legales del negocio inmobiliario de bienes futuros*. Lima: Jurista Editores.
- Campos García, H. (2023). *La anulación del laudo arbitral. Anotaciones a sus requisitos de procedencia*. Biblioteca de Arbitraje del Estudio Mario Castillo Freyre (Vol. 106). Lima.
- Cantuarias Salaverry, F., & Repetto Deville, J. (2015). *El nuevo potro indomable: El problemático estándar de motivación de los laudos exigido por las cortes peruanas*. *Ius Et Veritas*, 51, 32-45.
- Castillo Freyre, M. (1993). *El precio en el contrato de compraventa y el contrato de permuta*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Castillo Freyre, M. (2018a). *Derecho de las obligaciones. Lo esencial del Derecho*. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Castillo Freyre, M. (2018b). *La prueba en el arbitraje*. *Lex - Revista de la facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 16(21).
- De la Puente y Lavalle, M. (2017). *El Contrato en General*. Tercera edición. Lima, tomo I: Palestra Editores.
- Del Risco Sotil, L. (2017). *El Derecho de Superficie*. *Ius Et veritas*, N° 54, pp. 210-234.
- Espinoza Espinoza, J. (2011). *Apuntes para una estructura de la relación obligatoria y su clasificación*. *Themis*, 60, 255-271.
- Espinoza Espinoza, J. (2017). *Acto jurídico negocial: análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial*. Lima: Instituto Pacífico.
- Fernández Cruz, G. (2002). *Introducción al estudio de la interpretación en el Código Civil Peruano*. *Derecho & Sociedad*, N° 19, pp. 146-164.
- Fernández Salas, J. (2014). *Departamentos en planos e hipoteca de bien futuro*. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, N° 14, pp. 131-142.

León Hilario, L. (2019). *Derecho privado. Parte general. Negocios, actos y hechos jurídicos*.
Lo esencial del Derecho. Lima: Fondo Editorial PUCP.

Ledesma Narváez, M. (2020). *Los precedentes del Tribunal Constitucional en el arbitraje*.
Revista de Derecho Corporativo, N° 1, pp. 29-46.

Lohmann Luca de Tena, J. (2007). *La interpretación del negocio jurídico y del contrato*. En
Soto, C. A., Coaguila, C. A. S., Hinestrosa, F., Avendaño, J., V., & Lorenzetti, R. L.
Tratado de la interpretación del contrato en América Latina: 8. Perú.

Mejorada Chauca, M. (2012). *La superficie a la luz de la accesión y los integrantes*. Ius Et
Veritas, N° 44, pp. 96-102.

Morales Hervias, R. (2002). Contribución a la teoría de los contratos conexos. *Derecho &
Sociedad*, N° 19, pp. 119-138.

Neme Villarreal, M. (2009). *Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que
conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos*. Revista de Derecho
Privado Externado, 17, pp. 45-76.

Rivas Caso, G. (2017). *La motivación de las decisiones arbitrales*. Biblioteca de Arbitraje del
Estudio Mario Castillo Freyre (Vol. 45). Lima.

Roppo, V. (2009). *La interpretación del contrato*. El Contrato. Traducido por Eugenia Ariano
Deho. Primera edición peruana. Lima: Gaceta Jurídica.

Soria Aguilar, A. y Osterling Letts, M. (2011). *Elementos esenciales del tipo contractual*.
¿Cuándo estamos ante un contrato típico? Boletín del Colegio de Abogados de Lima,
N° 2, pp. 16-20.

Vásquez Rebaza, W. (2016). *La cláusula ad corpus en la compraventa inmobiliaria*. Gaceta
Civil & Procesal Civil, N° 35, pp. 61-89.

Videograbación:

IUS 360. (2016). *¿Cuándo nace la propiedad horizontal? | Francisco Avendaño* [Video].
YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=pltRSy12JFk>

Resoluciones:

Tribunal Constitucional del Perú (2006). Sentencia recaída en el expediente N° 6167- 2005-

PHC/TC. Fernando Cantuarias Salaverry contra la Trigésimo Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima. 28 de febrero de 2006.

Tribunal Constitucional del Perú (2008). Sentencia recaída en el expediente N° 00728- 2008- PHC/TC. Giuliana Flor de María Llamuja Hilaes contra la Tercera Sala Penal con Reos en Cárcel de la Corte Superior de Justicia de Lima. 13 de octubre de 2008.

Tribunal Constitucional del Perú (2011). Sentencia recaída en el expediente N° 00142- 2011- PA/TC. Sociedad Minera de Responsabilidad Limitada María Julia contra el Tribunal Arbitral compuesto por el Árbitro Único don Luis Humberto Arrese Orellana. 21 de septiembre de 2011.

Normativa:

Cámara de Comercio de Lima (2008). Reglamento de Arbitraje CCL.

Municipalidad de San Isidro (2012). Decreto de Alcaldía N° 016-ALC-MSI. Establecen lineamientos técnicos de excepción de acogimiento voluntario para orientar y regular proyectos edificatorios y de densificación en el distrito. 11 de agosto de 2012.

Municipalidad de San Isidro (2012). Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI. Parámetros urbanísticos y edificatorios del distrito de San Isidro. 21 de enero de 2012.

Municipalidad de San Isidro (2013). Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI. Modifican el D.A. N° 016-2012, mediante el cual se establecen los “Lineamientos Técnicos de excepción de acogimiento voluntario para orientar y regular proyectos edificatorios y de densificación en el distrito”. 5 de octubre de 2013.

Poder Ejecutivo del Perú (1984). Decreto Legislativo N° 295. Código Civil. 25 de julio de 1984.

Poder Ejecutivo del Perú (2008). Decreto Legislativo N° 1071. Decreto Legislativo que norma el arbitraje. 28 de junio de 2008.

Poder Ejecutivo del Perú (2023). Decreto Legislativo N° 1568. Decreto Legislativo del Régimen de la Propiedad Horizontal. 28 de mayo de 2023.

XI. Anexos:

Anexo 1: Contrato de las partes

Anexo 2: Solicitud de arbitraje a la CCL

Anexo 3: Reglas del proceso arbitral

Anexo 4: Demanda

Anexo 5: Contestación a la demanda y reconvencción

Anexo 6: Contestación a la reconvencción

Anexo 7: Variación de petitorio de la reconvencción

Anexo 8: Decisión de puntos controvertidos y admisión de medios probatorios

Anexo 9: Informe pericial ofrecido por la señora Ledgard

Anexo 10: Observaciones de ASM al informe pericial presentado por su contraparte

Anexo 11: Conclusiones de la señora Ledgard

Anexo 12: Conclusiones de ASM

Anexo 13: Laudo

Anexo 14: Solicitudes de interpretación e integración del laudo presentadas por ASM

Anexo 15: Decisión que atiende las solicitudes contra el laudo

Anexo 16: Pedido de anulación de laudo

Anexo 17: Observaciones de la Sala al escrito de pedido de anulación de laudo

Anexo 18: Subsanación de ASM al pedido de anulación de laudo

Anexo 19: Absolución de la señora Ledgard al pedido de anulación de laudo

Anexo 20: Sentencia



Anexo 1

163

TESTIMONIO

NUMERO: OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS
MINUTA: OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS

KR-166175

C O M P R A - V E N T A

DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIENES INMUEBLES QUE CELEBRAN DE
UNA PARTE DOÑA MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER Y DE LA
OTRA PARTE GRUPO ASM S.A.C.

ALFREDO PAINO SCARPA
NOTARIO DE LIMA

I N T R O D U C C I O N : *****

EN LA CIUDAD DE LIMA A LOS DIECISEIS (16) DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DOCE
(2012), ANTE MI ALFREDO PAINO SCARPA, NOTARIO DE LIMA.

C O M P A R E C E N : *****

DOÑA: MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA,
DE ESTADO CIVIL: CASADA, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIA, Y DOMICILIAR EN CALLE
UGARTE Y MOSCOSO NUMERO 593 (QUINIENTOS NOVENTA Y TRES), DEPARTAMENTO 201 (DOSCIENTOS
UNO), DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, DEBIDAMENTE
IDENTIFICADA CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 09220203 (CERO OCHO MILLONES
DOSCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS TRES), QUIEN EN ESTE ACTO PROCEDE POR DERECHO
PROPIO.

DON: ALVARO CASTRO MENDIVIL PINILLOS, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD: PERUANA,
DE ESTADO CIVIL: CASADO, DE PROFESION U OCUPACION: EMPRESARIO, Y DOMICILIAR EN ESTA
CAPITAL, DEBIDAMENTE IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NUMERO: 09872253
(CERO NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES).
QUIEN EN ESTE ACTO DECLARA PROCEDER EN REPRESENTACION DE GRUPO ASM S.A.C., CON
REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTE NUMERO: 20547910380 (VEINTE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y
SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA), CON DOMICILIO EN AVENIDA
JOSE PARDO NUMERO 486 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS), DISTRITO DE MIRAFLORES,
PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; Y QUIEN DICE ESTAR DEBIDAMENTE FACULTADO SEGUN
CONSTA DE LOS PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA NUMERO 12819480 (DOCE MILLONES
OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA) DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS
DE LIMA.

DOY FE DE HABER IDENTIFICADO A LOS COMPARECIENTES Y QUE PROCEDEN CON CAPACIDAD,
LIBERTAD Y CONOCIMIENTO BASTANTE DEL ACTO QUE REALIZAN, QUIENES SON HABLES EN EL

ALFONSO RAMIREZ
CALLE ALMIRANTE BORG (LIMA 01) PERU
CENTRAL TELEFONICA 011 515
TEL 91111700

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

104

TESTIMONIO

IDIOMA CASTELLANO, Y PROCEDO A ELEVAR A ESCRITURA PUBLICA LA MINUTA QUE SE ENCUENTRA FIRMADA Y AUTORIZADA, LA MISMA QUE ARCHIVO EN SU LEGAJO RESPECTIVO, Y CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE: =====

M I N U T A: =====

SEÑOR NOTARIO: =====

SIRVASE USTED, EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PUBLICAS, UNA DE COMPRA VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIENES INMUEBLES, QUE OTORGAN, DE UNA PARTE: =====

- LA SRA. MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. N° 08220203 (CERO OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS TRES), DE ESTADO CIVIL CASADA, CON DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO EN CALLE UGARTE Y MOSCOSO N° 593 (QUINIENTOS NOVENTA Y TRES), DPTO. 201 (DOSCIENTOS UNO), DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA VENDEDORA Y DE LA OTRA PARTE, =====

- GRUPO ASM S.A.C, CON RUC N° 20547910380 (VEINTE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS OCHENTA), CON DOMICILIO EN AV. JOSE PARDÓ N° 486 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS), DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SR. ÁLVARO CASTRO MENDIVIL PÍNILLOS, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DNI N° 09872253 (CERO NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES), SEGUN PODERES QUE CONSTAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 12819480 (DOCE MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA) DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA COMPRADORA. =====

EN ADELANTE, CUANDO SE NOMBRE CONJUNTAMENTE A LA VENDEDORA Y A LA COMPRADORA SE LES DENOMINARA LAS PARTES. =====

EL PRESENTE CONTRATO SE RIGE BAJO LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LAS SIGUIENTES CLAUSULAS: =====

P R I M E R A. =====
ANTECEDENTES. =====

1.1 LA VENDEDORA ES PROPIETARIA DE ACCIONES Y DERECHOS DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS UBICADAS DENTRO DEL EDIFICIO CON FRENTE A LA AV. GENERAL JUAN ANTONIO PEZET N° 375, URBANIZACION SAN GABRIEL, EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, EN ADELANTE EL EDIFICIO: =====

- EL DEPARTAMENTO C, CUYA AREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CONSTAN INSCRITOS EN LA FICHA N° 98261, QUE CONTINUA EN PARTIDA ELECTRONICA N° 41257261 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, EN ADELANTE EL DEPARTAMENTO. =====

- EL ESTACIONAMIENTO N° 4, CUYA AREA, LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS Y DEMAS CONSTAN INSCRITOS EN LA FICHA N° 98256, QUE CONTINUA EN PARTIDA ELECTRONICA N° 41257229 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, EN ADELANTE EL ESTACIONAMIENTO. =====

A LOS INMUEBLES ANTES DESCRITOS SE LES DENOMINARA EN CONJUNTO COMO LOS INMUEBLES. =====

1.2 LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDE A LA VENDEDORA SOBRE EL ESTACIONAMIENTO NO FIGURA INSCRITA A NOMBRE DE ELLA, QUEDANDO LA VENDEDORA OBLIGADA A OBTENER LA INSCRIPCION REGISTRAL A SU NOMBRE DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE TRANSFIERE POR EL

ALFREDO PAINO SCARPATI
NOTARIO DE LIMA

TESTIMONIO

PRESENTE DOCUMENTO A FAVOR DE LA COMPRADORA. PARA CUMPLIR CON ESTA OBLIGACION LA VENDEDORA OTORGA UN PODER ESPECIFICO A LA COMPRADORA PARA QUE ESTA ULTIMA LLEVE A CABO TODAS LAS GESTIONES QUE SE REQUIERAN PARA INSCRIBIR A NOMBRE DE LA VENDEDORA LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN DEL ESTACIONAMIENTO EN EL REGISTRO PREDIAL DE LIMA.

1.3 LA COMPRADORA ES UNA PERSONA JURIDICA DEDICADA AL NEGOCIO DE DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y SE ENCUENTRA INTERESADA EN ADQUIRIR LA PROPIEDAD DE LOS INMUEBLES, ASI COMO LA PROPIEDAD DE LAS DEMAS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE CONFORMAN EL EDIFICIO, PARA DESARROLLAR EN EL EDIFICIO, PREVIA DEMOLICION Y EXTINCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y COMUN, UN PROYECTO INMOBILIARIO DE EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS, EN ADELANTE EL PROYECTO.

1.4 LA VENDEDORA TIENE PLENO CONOCIMIENTO QUE LA COMPRADORA SE ENCUENTRA INTERESADA EN ADQUIRIR LA PROPIEDAD EXCLUSIVA DE TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE CONFORMAN EL EDIFICIO, MÓTIVO POR EL CUAL LA COMPRADORA SE ENCUENTRA NEGOCIANDO LA COMPRA DE LAS MISMAS.

1.5 LA VENDEDORA DECLARA QUE A LA FECHA, EL DEPARTAMENTO SE ENCUENTRA ARRENDADO A UN TERCERO, SIENDO DE EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD DE LA VENDEDORA OBTENER SU DESOCUPACION, ASUMIENDO TODOS LOS GASTOS Y COSTOS EN QUE SE PODRIA INCURRIR. DICHA DESOCUPACION SE EFECTUARA A MAS TARDAR A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE EL PRESENTE DOCUMENTO.

S.E.G.U.N.D.A. OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

2.1 EN MERITO DEL PRESENTE CONTRATO, LA VENDEDORA TRANSFIERE A LA COMPRADORA, LA TOTALIDAD DE SUS DERECHOS Y ACCIONES QUE LE CORRESPONDEN SOBRE LOS INMUEBLES, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA.

2.2 LA COMPRAVENTA COMPRENDE NO SOLO EL AREA DE LOS INMUEBLES, SINO TAMBIEN SUS USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS Y SALIDAS Y TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO LES CORRESPONDA, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA. SE DEJA CONSTANCIA, QUE LA PRESENTE TRANSFERENCIA SE CELEBRA AD-CORPUS Y NO POR SU EXTENSION Y CABIDA, MOTIVO POR EL CUAL CUALQUIER DIFERENCIA DE AREA QUE PUDIESE RESULTAR EN LOS INMUEBLES, NO DARA LUGAR A PAGAR LO QUE HUBIERE DE MAS NI A REINTEGRAR LO QUE HUBIERE DE MENOS SIN QUE AL RESPECTO PUEDAN LAS PARTES EXIGIRSE COMPENSACION ALGUNA, RENUNCIANDO DESDE YA A TODA ACCION DESTINADA A INVALIDAR EL CONTRATO POR DOLO ERROR, LESION O CUALQUIER OTRO CONCEPTO.

2.3 LA VENDEDORA ENTREGARA LA POSESION DE LOS INMUEBLES A LA COMPRADORA TOTALMENTE DESOCUPADOS A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE EL PRESENTE DOCUMENTO.

T E R C E R A. PRECIO DE VENTA, FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.

3.1 EL PRECIO DE VENTA TOTAL DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DE PROPIEDAD DE LA VENDEDORA SOBRE LOS INMUEBLES ASCIENDE A US \$ 962,000.00 (NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), SEGUN EL SIGUIENTE DETALLE:

3.1.1 US \$ 947,000.00 (NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS)

ALFREDO PAINO SCARPA
NOTARIO DE LIMA

AV. ARAMBURU 668 - LIMA 31 - PERU
CENTRAL TELEFONICA 0185151
FAX 4411791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

166

TESTIMONI

POR LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL DEPARTAMENTO. =====

3.1.2 US\$ 15,000.00 (QUINCE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR LAS ACCIONES Y DERECHOS DEL ESTACIONAMIENTO. =====

3.2 EL PRECIO DE VENTA SERA CANCELADO DE LA SIGUIENTE MANERA: =====

3.2.1 US \$ 90,000.00 (NOVENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) MEDIANTE LA ENTREGA DE UN CHEQUE DE GERENCIA QUE SERA ENTREGADO A LA VENDEDORA A LA FIRMA DE LA PRESENTE MINUTA. LA CONSTANCIA DE ENTREGA DE DICHO CHEQUE SERA LA FIRMA DE LAS PARTES EN LA PRESENTE MINUTA. =====

3.2.2 US \$ 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) MEDIANTE LA ENTREGA DE UN CHEQUE DE GERENCIA QUE SERA ENTREGADO A LA VENDEDORA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE LA PRESENTE MINUTA, PREVIA INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL A FAVOR DE LA COMPRADORA. LA COMPRADORA SE COMPROMETE A SOLICITAR EL BLOQUEO REGISTRAL HASTA 10 DIAS ANTES DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA. LAS PARTES SE COMPROMETEN A SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA QUE LA PRESENTE MINUTA ORIGINE DENTRO DE LOS 30 DIAS SIGUIENTES DE HABER SUSCRITO LA PRESENTE MINUTA. =====

3.2.3 US \$ 72,000.00 (SETENTA Y DOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A RAZON DE US \$ 2,000.00 (DOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) MENSUALES; SIN INTERESES SI EL PAGO SE HACE EN EL TERMINO FIJADO, DURANTE UN PLAZO DE 36 MESES CONTADOS DESDE LA FECHA EN QUE LA VENDEDORA ENTREGUE A LA COMPRADORA LA POSESION DE LOS INMUEBLES TOTALMENTE DESOCUPADOS. LOS PAGOS SE HARAN DURANTE LOS PRIMEROS TRES DIAS UTILES DE CADA MES. LA FALTA DE PAGO EN EL PLAZO FIJADO DARA LUGAR AL PAGO DE UN INTERES DE 3% (TRES POR CIENTO) MENSUAL SIN NECESIDAD DE INTIMACION. =====

3.2.4 US \$ 700,000.00 (SETECIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERAN PAGADOS POR EXPRESAS INSTRUCCIONES DE LA VENDEDORA MEDIANTE LA COMPENSACION DE DICHO MONTO CON EL PAGO QUE DEBE REALIZAR LA VENDEDORA COMO PRECIO PARA LA ADQUISICION DE LAS SIGUIENTES UNIDADES INMOBILIARIAS (BIENES FUTUROS), EN ADELANTE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, QUE CONFORMARAN EL PROYECTO: (I) 1 (UNO) DEPARTAMENTO FRENTE AL GOLF DE 200.00 M2 (DOSCIENTOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS), (II) 02 (DOS) ESTACIONAMIENTOS Y (III) 1 (UNO) DEPOSITO. EL PROYECTO SE CONSTRUIRA SOBRE EL EDIFICIO CON FRENTE A LA AV. GENERAL JUAN ANTONIO PEZET N° 375, URBANIZACION SAN GABRIEL, EN EL DISTRITO DE SAN ISIDRO DEL QUE HOY FORMAN PARTE LOS INMUEBLES MATERIA DE LA PRESENTE COMPRA VENTA. =====

LAS UNIDADES INMOBILIARIAS SE CONSTRUIRAN DE ACUERDO AL ANTEPROYECTO QUE SERA APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO Y LOS PLANOS CON LOS CUALES ESTE MUNICIPIO OTORQUE LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE CONSTRUCCION. ===== EL VALOR Y EL METRAJE APROXIMADO QUE TENDRA CADA UNA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS SE DETALLA A CONTINUACION: =====

- 1 (UNO) DEPARTAMENTO, VALORIZADO EN US \$ 587,000.00 (SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE CONTARA CON UN AREA NO MENOR A 200.00M2 (DOSCIENTOS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS). =====
- 2(DOS) ESTACIONAMIENTOS, VALORIZADOS EN US \$ 10,000.00 (DIEZ MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), ES DECIR US. \$ 5,000.00 (CINCO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) POR CADA

ALFREDO PAINO SCARPATI
NOTARIO DE LIMA

AV. ARAMBURG 608 - LIMA 31 PERU
CENTRAL TELEFONICA 011 5151
FAX 011 1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

167

TESTIMONI

UNO DE ELLOS, LOS MISMOS QUE CONTARAN CON UN AREA APROXIMADA DE 12.50 M2 (DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS). CADA UNO. =====

• 1 (UNO) DEPOSITO, VALORIZADO EN US \$ 3,000.00 (TRES MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), QUE TENDRA UN AREA APROXIMADA DE 12.5 M2 (DOCE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS). =====

TODOS LOS VALORES INDICADOS INCLUYEN EL IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS. ===== EL DETALLE GENERAL DE LAS CARACTERISTICAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, FIGURAN EN EL ANEXO I QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE CONTRATO. =====

LAS PARTES DEJAN EXPRESA CONSTANCIA QUE LAS AREAS SEÑALADAS EN LA PRESENTE CLAUSULA RESPECTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, SE HAN CALCULADO DE ACUERDO CON LAS NORMAS Y PRACTICAS DE INGENIERIA COMUNMENTE EMPLEADAS Y ACEPTADAS EN EL MERCADO, ADMITIENDOSE IMPROBABLES DIFERENCIAS DE MAS O DE MENOS DEL ORDEN DEL TRES POR CIENTO (3%) AL MOMENTO DE LA ENTREGA DE POSESION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. =====

3.3 LAS PARTES RECONOCEN QUE COMO REQUISITO PARA QUE EL NOTARIO ELEVE A ESCRITURA PUBLICA ESTE DOCUMENTO, LO QUE DEBERA OCURRIR DENTRO DE LOS 05 DIAS POSTERIORES A LA INSCRIPCION DEL BLOQUEO REGISTRAL, DEBERA CUMPLIR CON LO SIGUIENTE: ===== DE PARTE DE LA VENDEDORA =====

3.3.1 QUE LA VENDEDORA PRESENTE ANTE EL NOTARIO PUBLICO LAS DECLARACIONES JURADAS DE AUTOVALUO (FORMULARIOS HR Y PU) DEL EJERCICIO 2012 POR LAS ACCIONES Y DERECHOS DE LA VENDEDORA SOBRE EL DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO. =====

3.3.2 QUE LA VENDEDORA PRESENTE LA CONSTANCIA DE NO ADEUDO QUE ACREDITE EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL EJERCICIO 2012 POR LAS ACCIONES Y DERECHOS DE LA VENDEDORA SOBRE EL DEPARTAMENTO Y ESTACIONAMIENTO. =====

3.3.3 QUE LA VENDEDORA PAGUE EL IMPUESTO A LA RENTA DE SEGUNDA CATEGORIA POR ENAJENACION DE INMUEBLE. ===== DE PARTE DE LA COMPRADORA =====

3.3.4 QUE LA COMPRADORA PAGUE EL IMPUESTO DE ALCABALA. =====

3.4 AMBAS PARTES DECLARAN QUE ENTRE EL VALOR DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SOBRE LOS INMUEBLES Y EL PRECIO PACTADO EXISTE LA MAS JUSTA Y PERFECTA EQUIVALENCIA, POR LO QUE DE HABER ALGUNA DIFERENCIA, DE MAS O DE MENOS, QUE EN EL PRESENTE NO ADVIERTEN, SE HACEN DE ELLA MUTUA GRACIA Y RECIPROCA DONACION, RENUNCIANDO LAS PARTES A CUALQUIER ACCION QUE POR DOLO, ERROR, VIOLENCIA O LESION, ASI COMO A CUALQUIER ACCION O EXCEPCION DESTINADA A INVALIDAR LOS EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO Y LOS PLAZOS PARA INTERPONERLOS. =====

C U A R T A . ===== ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. =====

4.1 LA COMPRADORA DEBERA PROCEDEP A LA ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS A LA VENDEDORA A MAS TARDAR DENTRO DE LOS CUARENTA Y DOS (42) MESES CONTADOS DESDE LA SUSCRIPCION DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE GENERE EL PRESENTE DOCUMENTO. =====

4.2 SI VENCIDO EL PLAZO DE CUARENTA Y DOS (42) MESES SEÑALADO EN EL NUMERAL PRECEDENTE, LA COMPRADORA NO PUEDE PROCEDER CON LA ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS A LA VENDEDORA, LA COMPRADORA PROCEDERA A PAGAR A LA VENDEDORA LA SUMA

ALFREDO PAINO SCARP, I
NOTARIO DE LIMA

AV. ARABAZO 668 - LIMA - P.E. 11017
CENTRAL TELEFONICA 616.5151
FAX 616.1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

168

TESTIMONIC

DE US \$ 700,000.00 (SETECIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE ES EL SÁLDO DEL PRECIO DE VENTA PENDIENTE POR LOS INMUEBLES, DEBIENDO EN ESTE CASO SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACION DE PRECIO DE VENTA Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA LEGAL. ASINISMO, DE DARSE ESTE SUPUESTO, LA COMPRADORA PAGARA UNA PENALIDAD ASCENDENTE A US \$ 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) A LA VENEDORA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS OCASIONADOS AL NO HABER PODIDO ADQUIRIR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS QUE SE MENCIONAN EN EL NUMERAL 3.2.4. LAS PARTES RENUNCIAN A SOLICITAR LA REDUCCION O AUMENTO DE LA PENALIDAD EN LA VIA JUDICIAL O ARBITRAL. =====

LAS PARTES ACUERDAN QUE SI POR CUALQUIER MOTIVO LA COMPRADORA NO ADQUIERE LA PROPIEDAD DE TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN EL EDIFICIO, ESA FALTA DE ADQUISICION NO SE ENTENDERA COMO UN INCUMPLIMIENTO DE LA COMPRADORA O COMO ALGUN OTRO SUPUESTO QUE GENERE LA PERDIDA DE EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO, POR ENDE, LA FALTA DE ADQUISICION DE TODAS LAS UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA QUE CONFORMAN EL EDIFICIO NO DARA DERECHO A LA VENEDORA A DEJAR SIN EFECTOS EL PRESENTE CONTRATO, GENERANDOSE UNICAMENTE LA OBLIGACION DE LA COMPRADORA DE PAGAR LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN EL NUMERAL EN EL PRIMER PARRAFO DEL PRESENTE NUMERAL. EFECTUADO EL PAGO DEL SALDO DE PRECIO Y LA PENALIDAD QUEDARA SIN EFECTO LA OBLIGACION DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. =====

4.3. LA COMPRADORA SE COMPROMETE ADEMAS A FORMALIZAR E INSCRIBIR LA DECLARATORIA DE FABRICA, REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL E INDEPENDIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, DENTRO DE LOS 12 (DOCE) MESES SIGUIENTES DE OBTENIDA LA CONFORMIDAD DE OBRA DEL PROYECTO. =====

4.4. SIN PERJUICIO DE LO INDICADO EN LOS NUMERALES 4.1 Y 4.2 ANTERIORES LA VENEDORA PODRA OPTAR A LOS NUEVE MESES SIGUIENTES DE FIRMADO EL PRESENTE CONTRATO EN PEDIRLE A LA COMPRADORA EL PAGO DEL SALDO DE PRECIO QUE ASCIENDE A LA SUMA DE US\$ 754,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE CORRESPONDEN AL DINERO MENCIONADO EN LOS NUMERALES 3.2.3 Y 3.2.4. LA SOLICITUD SE HARA MEDIANTE UNA CARTA ENVIADA POR CONDUCTO NOTARIAL A LA COMPRADORA Y ESTA ULTIMA SE OBLIGA A PAGAR CON UN CHEQUE DE GERENCIA A NOMBRE DE LA VENEDORA LOS US\$ 754,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) EN LOS TRES DIAS SIGUIENTES DE HABER RECIBIDO LA COMUNICACION. EN ESTE CASO, SE TENDRA POR CANCELADO EL PRECIO DE VENTA Y LA VENEDORA SUSCRIBIRA LA MINUTA Y ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACION DE PRECIO DE VENTA Y LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA LEGAL, EXTINGUIENDO ASI LA OBLIGACION DE ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS. =====

Q U I N T A. =====
HIPOTECA. =====

CON LA FINALIDAD DE GARANTIZAR LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD Y ENTREGA DE POSESION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS O EL PAGO DE LOS CONCEPTOS SEÑALADOS EN EL PRIMER PARRAFO DEL NUMERAL 4.2 DE LA CLAUSULA CUARTA PRECEDENTE, SEGUN SEA EL CASO, LA COMPRADORA CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A FAVOR DE LA VENEDORA HASTA POR LA SUMA DE US \$ 800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE ADQUIERE DEL DEPARTAMENTO. =====

ALFREDO PAINO SCARPATI
NOTARIO DE LIMA

169

TESTIMONIO

UNA VEZ LA COMPRADORA HAYA ADQUIRIDO LA PROPIEDAD DE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDEN AL SR. WALTER ENRIQUE LEDGARD BUSE EN LOS INMUEBLES Y ADEMAS UNA VEZ SE HAYA INSCRITO EL ESTACIONAMIENTO A NOMBRE DE LA COMPRADORA SE AMPLIARA LA HIPOTECA DE TAL FORMA QUE RECAIGA SOBRE LA INTEGRIDAD DE LAS ACCIONES Y DERECHOS DE LOS INMUEBLES. ASIMISMO LAS PARTES ACUERDAN QUE, SI LA COMPRADORA LO CONSIDERA CONVENIENTE, PREVIA REVISION DE LA CARTA FIANZA POR LA VENDEDORA, LA HIPOTECA CONSTITUIDA EN VIRTUD DE LA PRESENTE CLAUSULA SERA REEMPLAZADA POR UNA CARTA FIANZA EMITIDA POR UNA ENTIDAD BANCARIA LOCAL DE PRIMER NIVEL POR EL IMPORTE ASCENDENTE A US. \$ 800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) QUE SERA ENTREGADA A LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA. =====

LA CARTA FIANZA TENDRA UNA DURACION DEL PLAZO QUE FALTE PARA CUMPLIRSE LOS CUARENTA Y DOS (42) MESES DE SUSCRITA LA ESCRITURA PUBLICA DEL PRESENTE CONTRATO Y TENDRA LA CARACTERISTICA DE SOLIDARIA, CON RENUNCIA AL BENEFICIO DE EXCUSION Y DE EJECUCION INMEDIATA. =====

S.E.X T A. =====

DECLARACIONES GENERALES. =====

6.1 LA VENDEDORA DECLARA QUE SOBRE LOS INMUEBLES NO EXISTE GRAVAMEN, CARGA, MEDIDA JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL QUE AFECTE EL DOMINIO DE LOS MISMOS, OBLIGANDOSE EN TODO CASO AL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN, SALVO POR EL EMBARGO QUE PESA SOBRE LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE LE CORRESPONDE AL SR. WALTER ENRIQUE LEDGARD BUSE, EMBARGO TRABADO HASTA POR LA SUMA DE S/. 2,271.60 (DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y UNO Y 00/100 NUEVOS SOLES) QUE CORRE INSCRITO EN EL AS. D 00001 DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° 41257261 DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. =====

6.2 SE DEJA CONSTANCIA, QUE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEGISLACION VIGENTE, LA COMPRADORA ESTARA AFECTO AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DE LAS ACCIONES Y DERECHOS ADQUIRIDOS POR ESTE DOCUMENTO A PARTIR DEL PRIMER DIA DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2013, Y ESTARA AFECTO A LOS OTROS TRIBUTOS MUNICIPALES, TALES COMO ARBITRIOS, A PARTIR DEL MES SIGUIENTE DE RECIBIDA LA POSESION DE LOS INMUEBLES. =====

6.3 QUE A LA VENDEDORA LE CORRESPONDE PAGAR LOS ARBITRIOS MUNICIPALES Y LOS SERVICIOS PUBLICOS QUE SE PRESTEN EN LOS INMUEBLES HASTA LA FECHA EN QUE ENTREGUE LA POSESION DE LOS MISMOS. =====

6.4 QUE A LA COMPRADORA LE CORRESPONDE PAGAR EL IMPUESTO DE ALCABALA. =====
S E T I M A. =====

GASTOS. =====
TODOS LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA FORMALIZACION DEL PRESENTE CONTRATO, INCLUYENDO LOS GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES QUE DEMANDE SU ELEVACION A ESCRITURA PUBLICA Y SU INSCRIPCION EN REGISTROS PUBLICOS SERAN ASUMIDOS INTEGRAMENTE POR LA COMPRADORA. =====
O G T A V A. =====

DOMICILIOS Y JURISDICCION APLICABLE. =====
8.1 LAS PARTES SEÑALAN COMO SUS DOMICILIOS LOS CONSIGNADOS EN LA INTRODUCCION DE LA PRESENTE MINUTA, LUGAR DONDE SE TENDRAN POR RECIBIDAS, ACEPTADAS Y CONOCIDAS TODAS LAS COMUNICACIONES, CITACIONES, Y NOTIFICACIONES DERIVADAS DEL PRESENTE CONTRATO, Y

ALFREDO PAINO SCARPA - I
NOTARIO DE LIMA

AV. ARAMBURU 608 - LIMA 31 - PERU
CENTRAL TELEFONICA 018.5151
FAX 441.1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

TESTIMONI

CUALQUIER CAMBIO QUE PUDIESE PRODUCIRSE EN EL FUTURO DEBERA SER COMUNICADO A LA OTRA PARTE POR CARTA NOTARIAL CON UNA ANTICIPACION NO MENOR DE TREINTA (30) DIAS, PUES SIN LA REMISION Y ENTREGA DE DICHA CARTA NOTARIAL SE CONSIDERARAN VALIDOS TOCOS LOS ACTOS SEÑALADOS EN LA PRESENTE CLAUSULA. EL NUEVO DOMICILIO DEBERA ENCONTRARSE NECESARIAMENTE DENTRO DE LA CIUDAD DE LIMA, PERU. =====

B.2 TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, REFERIDAS A SU INTERPRETACION Y/O CUMPLIMIENTO Y/O EJECUCION DE TODAS LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL MISMO, ASI COMO LAS DE SU NULIDAD O INVALIDEZ, SERAN RESUELTAS POR UN ARBITRAJE DE DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS ARBITRALES DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS, ADMINISTRACION Y DECISION SE SOMETEN LAS PARTES EN FORMA INCONDICIONAL, DECLARANDO CONOCERLAS Y ACEPTARLAS EN SU INTEGRIDAD. =====

EL NUMERO DE ARBITROS SERA DE 3 (TRES) Y SU NOMBRAMIENTO, ASI COMO TODO EL PROCEDIMIENTO, SE SEGUIRA CONFORME A LOS REGLAMENTOS MENCIONADOS EN EL PARRAFO ANTERIOR DE LA PRESENTE CLAUSULA. =====

EL ARBITRAJE SE LLEVARA A CABO EN LA CIUDAD DE LIMA, PERU, EN IDIOMA CASTELLANO, Y EL LAUDO ARBITRAL SERA DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES. =====

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, DE MANERA ACCESORIA, Y PARA TODO LO QUE NO SEA ARBITRABLE, INCLUSIVE PARA UN SUPUESTO PROCESO JUDICIAL DE EJECUCION DE ACTA DE CONCILIACION O PROCESO JUDICIAL DE ANULACION DE LAUDO ARBITRAL O PROCESO CONSTITUCIONAL O PROCESO JUDICIAL DE EJECUCION DE LAUDO ARBITRAL, LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y DE LA CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DEL CERCADO DE LIMA; PARA LO CUAL RENUNCIAN AL FUERO DE SUS DOMICILIOS. =====

INCLUSIVE, LAS PARTES DECLARAN QUE AL SOMETERSE A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS JUECES Y DE LA CORTE SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA, HAN RENUNCIADO A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS DISTRITOS JUDICIALES CREADOS POR EL DECRETO LEY N° 25680 Y MODIFICADO POR LEY N° 28765, ES DECIR, A LOS DISTRITOS JUDICIALES DE LIMA NORTE, LIMA SUR, Y LIMA ESTE, ASI COMO HAN RENUNCIADO A LA JURISDICCION Y COMPETENCIA DE LOS MODULOS BASICOS DE JUSTICIA DE EL AGUSTINO, CHOSICA, CHACLACAYO, VILLA MARIA DEL TRIUNFO, SAN JUAN DE LURIGANCHO, SAN JUAN DE MIRAFLORES, HUAYCAN Y CUALQUIER OTRO MODULO BASICO DE JUSTICIA QUE SE CREE EN EL FUTURO, DEBIENDO RESOLVERSE CUALQUIER TIPO DE CONTROVERSIA, DE MATERIA NO ARBITRABLE, ANTE LA SEDE CENTRAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA. =====

AGREGUE USTED SEÑOR NOTARIO LAS DEMAS CLAUSULAS DE LEY, REALICE LOS INSERTOS NECESARIOS, SOLICITE LA ANOTACION DEL BLOQUEO REGISTRAL Y PASE LOS PARTES RESPECTIVOS AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA, PERU. =====

FIRMADO EN LA CIUDAD DE LIMA, PERU, EN TRES EJEMPLARES DE IGUAL TENOR, A LOS 22 (VEINTIDOS) DIAS DEL MES DE JUNIO DE 2012 (DOS MIL DOCE). =====

A CONTINUACION DOS FIRMAS ILEGIBLES. =====

AUTORIZADA LA PRESENTE MINUTA POR LA DOCTORA MARINA YORI DE VIVANCO, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: 43718.- UNA FIRMA ILEGIBLE. =====

CLAUSULA ADICIONAL. =====

ALFREDO PAINO SCARPATI
NOTARIO DE LIMA

AV. ALMAGRO 668 - LIMA 51 PERU
CENTRAL TELEFONICA 015.0151
FAX 4411791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM

171

TESTIMONIC

PRIMERA, ANTECEDENTES.

LA SRA. MARIA LUZ LEDGARD BUSE, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADA CON D.N.I. Nº 08220203, DE ESTADO CIVIL CASADA, CON DOMICILIO PARA LOS EFECTOS DEL PRESENTE DOCUMENTO EN CALLE UGARTE Y MOSCOSO Nº 593, DPTO. 201, DISTRITO DE SAN ISIDRO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA VENDEDORA, GRUPO ASM S.A.C, CON RUC Nº 20547910380, CON DOMICILIO EN AV. JOSE PARDO Nº 486, DISTRITO DE MIRAFLORES, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA, PERU, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SR. ALVARO CASTRO MENDIVIL PINILLOS, DE NACIONALIDAD PERUANA, IDENTIFICADO CON DNI Nº 09872253, SEGUN PÓDERES QUE CONSTAN INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRONICA Nº 12919480 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LIMA, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA LA COMPRADORA; CELEBRARON UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES, SEGUN CONSTA EN LA MINUTA DE FECHA 22 (VEINTIDOS) DE JUNIO DE 2012 (DOS MIL DOCE), QUE EN ADELANTE SE DENOMINARA EL CONTRATO.

S.E G U. N. D. A. MODIFICACION DE COMPRA-VENTA.

LOS CONTRATANTES HAN ACORDADO LO SIGUIENTE:

A) ACLARAR QUE EL DEPOSITO AL QUE HACE REFERENCIA EL NUMERAL 3.2.4 DE LA CLAUSULA TERCERA DE CONTRATO, TENDRA UN AREA APROXIMADA DE 6.00 M2 (SEIS PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS) Y NO 12.5 M2 (DOCE PUNTO CINCO METROS CUADRADOS) COMO POR ERROR SE HABIA CONSIGNADO EN EL REFERIDO DOCUMENTO.

T E. R. C. E. R. A. RATIFICACION.

LAS PARTES RATIFICAN EXPRESAMENTE LOS TERMINOS Y CONDICIONES DEL RESTO DEL CONTRATO. = LIMA, 13 (TRECE) DE JULIO DE 2012 (DOS MIL DOCE).

A CONTINUACION DOS FIRMAS ILEGIBLES. AUTORIZADA LA PRESENTE POR LA DOCTORA MARINA YORI DE VIVANCO, ABOGADA, INSCRITA EN EL COLEGIO DE ABOGADOS DE LIMA CON EL NUMERO: CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS DIECIOCHO. - UNA FIRMA ILEGIBLE.

I N. S E. R. T. O.

OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y CALLAO - Nº PARTIDA 41257261

OFICINA LIMA

INSCRIPCION DE PROPIEDAD INMUEBLE.

DEPARTAMENTO. "Q"

AREA: 103.35 M2

SAN ISIDRO

VIENE DE LA FICHA Nº 98261

REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE

RUBRO: TITULOS DE DOMINIO

000001

SUCESION TESTAMENTARIA: DOÑA LUZ BUSE DERTEANO, WALTER LEDGAED BUSE Y MARIA LUZ LEDGARD BUSE, HAN ADQUIRIDO LAS ACCIONES Y DERECHOS QUE SOBRE ESTE INMUEBLE

ALFREDO PAINO SCARP. S. R. L.
NOTARIO DE LIMA

AV. ARAMBURU 668 - LIMA 34 - PERU
CENTRAL TELEFONICA 618.5151
FAX 611.1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

172

TESTIMONIO

CORRESPONDIAN AL CAUSANTE WALTER LEDGARD JIMENEZ, EN MERITO DEL TESTAMENTO POR ESCRITURA PUBLICA DEL 08/11/93, OTORGADO ANTE NOTARIO PUBLICO DE LIMA EDUARDO ORIHUELA IBERICO, SE DEJA CONSTANCIA QUE CONSTA DEL INSTRUMENTO PUBLICO ANTES FEFERIDO QUE MARIA LUZ LEDGARD BUSE HA ADQUIRIDO TAMBIEN LOS DEERECHOS COMO HEREDERA DEL TERCIO DE LIBRE DISPOSICION DEL CAUSANTE. LA SUCESION SE ENCUENTRA INSCRITA EN LA PARTIDA ELECTRONICA N° 23161923 DEL REGISTRO DE PERSONAS NATURALES DE LIMA.- LIMA, 07/07/99 == UN SELLO QUE DICE: DR. MANUEL A. ROMAN OLIVAS - REGISTRADOR PUBLICO - ORLC.- UNA FIRMA ILEGIBLE

I N S E R T O. ==
 BBVA BANCO CONTINENTAL ==
 BOLETA DE PAGO SUNAT - ESSALUD - ONP FORM 1662 ==
 MAGDALENA, 16-07-2012 ==
 RUC: 10082202035 ==
 APELL-NOMB/R.SOCIAL: LEDGARD BUSE DE HELLER MARIA ==
 TRIBUTO: 3021 - RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.PROPIA ==
 PERIODO: 07/2012 ==
 IMP. PAGADO: S/. *****56,531.00 F.PAGO: 16-07-2012 ==
 N.OPER: 13185156 ==
 T.C.:**2.5852 IMPORTE CARGADO: US\$***21,866.74 ==
 FORM.PAGO: CARGO EN CUENTA ==
 0011-0732-55-0200003551 ==
 UN FIRMA ILEGIBLE. ==
 CLAVE: RE42/KC13/P017686 /000000000/13:18:52 ==
 CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS ==
 R.U.C. 20100130204. == == CLIENTE ==

ALFREDO PAINO SCARPATI
 NOTARIO DE LIMA

I N S E R T O. ==
 BBVA BANCO CONTINENTAL ==
 BOLETA DE PAGO SUNAT - ESSALUD - ONP FORM 1662 ==
 MAGDALENA, 16-07-2012 ==
 RUC: 10082202035 ==
 APELL-NOMB/R.SOCIAL: LEDGARD BUSE DE HELLER MARIA ==
 TRIBUTO: 3021 - RENTA-2DA. CATEGOR.-CTA.PROPIA ==
 PERIODO: 06/2012 ==
 IMP. PAGADO: S/. *****5,830.00 F.PAGO: 16-07-2012 ==
 N.OPER: 13180556 ==
 T.C.:**2.5852 IMPORTE CARGADO: US\$***2,258.74 ==
 FORM.PAGO: CARGO EN CUENTA ==
 0011-0732-55-0200003551 ==
 UN FIRMA ILEGIBLE. ==
 CLAVE: RE42/KC13/P017686 /000000000/13:18:07 ==
 CONFORME CON LOS DATOS REGISTRADOS ==
 R.U.C. 20100130204. == == CLIENTE ==

AV. ARAMBURU 008 LIMA 11 PERU
 CENTRAL TELEFONICA 018-511
 100-4111721

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
 WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

173

TESTIMONIO

CONSTANCIA. =====
 DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA LA CONTANCIA DE NO ADEUDO DEL IMPUESTO AL PATRIMONIO PREDIAL DEL AÑO DOS MIL DOCE EXPEDIDA POR LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO CON FECHA VEINTIOCHO DE JUNIO DEL DOS MIL DOCE CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO. IGUALMENTE DEJO CONSTANCIA QUE HE TENIDO A LA VISTA EL PAGO DEL IMPUESTO DE ALCABALA CORRESPONDIENTE. =====
 LOS DOCUMENTOS ANTERIORMENTE MENCIONADOS ME FUERON ENTREGADOS POR LOS OTORGANTES QUIENES SE RESPONSABILIZAN POR LA VERACIDAD DE LOS MISMOS. =====
 C.O.N.C.L.U.S.I.O.N. =====
 FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, Y DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 27 DEL DECRETO LEGISLATIVO NUMERO 1049, LEY DEL NOTARIADO, DEJO CONSTANCIA QUE LOS INTERESADOS FUERON ADVERTIDOS DE LOS EFECTOS LEGALES DEL MISMO; LOS COMPARECIENTES LE DIERON LECTURA, DESPUES DE LO CUAL SE AFIRMARON Y RATIFICARON EN SU CONTENIDO, SUSCRIBIENDOLO, DECLARANDO QUE SE TRATA DE UN ACTO VALIDO Y NO SIMULADO, MANIFESTANDO IGUALMENTE CONOCER LOS ANTECEDENTES Y/O TITULOS QUE ORIGINAN EL PRESENTE INSTRUMENTO, DECLARANDO ASIMISMO CONOCER SUS IDENTIDADES RECIPROCAMENTE Y RECONOCER COMO SUYAS LAS FIRMAS DE LA MINUTA QUE LA ORIGINA. LA ESCRITURA SE INICIA EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2001533 Y CONCLUYE EN LA FOJA DE SERIE NUMERO 2001538 VUELTA; EN ESTE ACTO Y EN MI PRESENCIA, LA VENEDORA, DECLARA RECIBIR A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION DEL REPRESENTANTE DE LA COMPRADORA, UN CHEQUE DE GERENCIA NO NEGOCIABLE, NUMERO 07603483 4, POR LA SUMA DE US\$ 100,000.00 (CIEN MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), DEL BANCO DE CREDITO DEL PERU, DE FECHA ONCE DE JULIO DE DOS MIL DOCE, GIRADO EN FAVOR DE LEDGARD BUSE DE HELLER MARIA LUZ, EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 3.2.2 DE LA CLAUSULA TERCERA DE LA MINUTA PREINSERTA; ASIMISMO, DECLARA HABER RECIBIDO A SU ENTERA Y COMPLETA SATISFACCION DEL REPRESENTANTE DE LA COMPRADORA LA SUMA DE US\$ 90,000.00 (NOVENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) EN CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 3.2.1 DE LA MISMA MINUTA. =====
 CONSTANCIA DE MEDIO DE PAGO LEY 28194-D.S. 047-2004-EF. =====
 MONEDA: DOLARES AMERICANOS. =====
 MONTO TOTAL DE LA COMPRAVENTA: US\$ 962,000.00. =====
 POR LA SUMA DE US\$ 90,000.00 NO SE ME EXHIBIO MEDIO DE PAGO ALGUNO. =====
 MONTO DE LA COMPRAVENTA CANCELADO CON MEDIO DE PAGO: US\$ 100,000.00. =====
 CANTIDAD DE CHEQUES: 1. =====
 GIRADOS EN FAVOR DE: LEDGARD BUSE DE HELLER MARIA LUZ. =====
 TIPO: CHEQUES DE GERENCIA NO NEGOCIABLE. =====
 CODIGO SUNAT: 007. =====
 NUMERO DE CHEQUE: 07603483 4. =====
 ENTIDAD: BANCO DE CREDITO DEL PERU. =====
 FECHA: ONCE DE JULIO DE DOS MIL DOCE. =====
 DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1049 DEJO CONSTANCIA QUE AL OTORGARSE LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA, SE HAN TOMADO LAS MEDIDAS DE CONTROL Y DILIGENCIA EN MATERIA DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, DE TODO LO QUE DOY FE. CONCLUYO EL PROCESO

ALFREDO PAINO SCARPA
 NOTARIO DE LIMA

Av. Aramburo 669 Lima 34 - Perú
 Central Telefónica 615.5151
 Fax 411.1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
 WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE

124

TESTIMONIO

DE FIRMA EL DIA DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DOCE. FIRMADO: MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER , UNA HUELLA DIGITAL; FIRMO EL DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DOCE, ALVARO CASTRO MENDIVIL PINILLOS, UNA HUELLA DIGITAL; FIRMO EL DIECISEIS DE JULIO DE DOS MIL DOCE, ANTE MI, ALFREDO PAINO SCARPATI, NOTARIO DE LIMA.

=====
ES COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CORRE EN EL REGISTRO CON FECHA 16 DE JULIO DE 2012, A FOJAS 94533 - 94538V, Y A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DE ACUERDO A LEY EL QUE RUBRICO EN CADA UNA DE SUS HOJAS, SELLO, SIGNO Y FIRMO EN LIMA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE JULIO DE 2012.

ALFREDO PAINO SCARPATI
NOTARIO DE LIMA

ALFREDO PAINO SCARPATI
Notario de Lima



VARANBOURD 668 - LIMA 01 PERU
CENTRO TELEFONICA 618 5151
FAS 311 1791

ALFREDO@NOTARIAPAINO.COM.PE
WWW.NOTARIAPAINO.COM.PE



Anexo 2

Sumilla: Solicitud de Arbitraje

SECRETARIO GENERAL DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA



GRUPO ASM S.A.C., con RUC No. 20547910380, con domicilio para estos efectos en Calle Baltazar La Torre 915, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representado por su Gerente General, el señor Rene Anthony Aguilar Valdivia, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 10558154, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 12819480 del Registro de Personas Jurídicas de Lima; con dirección electrónica en soluciondeconflictos@cpb-abogados.com.pe y mpinatte@cpb-abogados.com.pe y número de teléfono 2053030, ante ustedes nos presentamos y decimos:

1. PETITORIO:

De conformidad a lo dispuesto por el literal d) del artículo 20 del Reglamento de Arbitraje formulo petición de arbitraje.

2. PRETENSIONES:

A continuación, detallamos las pretensiones del futuro proceso arbitral:

PRETENSIONES PRINCIPALES:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se declare que corresponde que GRUPO ASM S.A.C entregue a la Sra. Maria Luz Ledgard Buse de Heller, el monto de los US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo de venta más la suma de US\$ 100,000.00 por penalidad, en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito sitios en el edificio ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375 Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a GRUPO ASM S.A.C pagar a favor de la Sra. María Luz Ledgard Buse de Heller los US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo de venta más la suma de US\$ 100,000.00 por penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4 sitios en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375 Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la Sra. María Luz Ledgard Buse de Heller que suscriba la minuta y escritura pública de cancelación de saldo de precio y levantamiento de hipotecas que garantizan el pago del saldo de precio del Departamento C y Estacionamiento 4 ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375 Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, o en su defecto, que lo haga el Tribunal Arbitral.

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las hipotecas mencionadas anteriormente.

3. DEMANDADA:

La petición arbitral deberá emplazarse a la Sra. María Luz Ledgard Buse de Heller, identificada con DNI No. 08220203, con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso No. 593, departamento 201, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

4. MONTO DE LA PRETENSIÓN:

El monto de nuestra demanda será de US\$ 800,000.00 el cuál deberá de ser entregado a favor de la señora Sra. María Luz Ledgard Buse de Heller.

5. RESUMEN DE LA CONTROVERSIA

Mediante el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 16 de julio de 2012 (en adelante, el "Contrato"), la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la "Sra. Ledgard") transfirió a favor de Grupo ASM S.A.C. (en adelante, "Grupo ASM") la totalidad de las acciones y derechos que le correspondían sobre (i) el departamento C ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica No. 41257261 del Registro de Predios de Lima; y, (ii) el estacionamiento No. 4, ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, San Isidro, inscrito en la Partida Electrónica No. 41257229 del Registro de Predios de Lima (en adelante, los "Inmuebles"), que formaron parte del edificio ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima (en adelante, el "Edificio"), para que mi representada desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el terreno del Edificio, una

vez que consolide el dominio de todas las unidades inmobiliarias integrantes de la partida matriz de donde se independizaron las unidades adquiridas a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller

De conformidad a lo establecido en la Cláusula Tercera del Contrato, Grupo ASM se obligó a pagar por los Inmuebles la suma de US\$ 962,000.00 (Novecientos Sesenta y Dos mil con 00/100 Dólares Americanos) la cual sería cancelada de la siguiente forma:

- US\$ 90,000.00, a la firma de la Minuta del Contrato de Compraventa.
- US\$ 100,000.00, a la firma de la Escritura Pública.
- US\$ 72,000.00, a razón de US\$ 2,000 mensuales durante 36 meses contados a partir de la entrega de los Inmuebles.
- US\$ 700,000.00, que serían pagados mediante compensación con la entrega a favor de la Sra. Ledgard de los siguientes bienes futuros: (i) Un departamento, valorizado en US\$ 687,000.00, que contaría con un área de 200.00 m²; (ii) Dos estacionamientos, valorizados en US\$ 10,000.00, es decir US\$ 5,000.00 por cada uno de ellos, los mismos que contaría con un área aproximada de 12.50 m²; (iii) Un depósito, valorizado en US\$ 3,000.00, que contaría con un área aproximada de 6.00 m², que conformarían el proyecto inmobiliario que desarrollaría Grupo ASM.

Precisamos que, a la fecha se ha cancelado a favor de la señora Ledgard el monto de US\$ 262, 000.00.

Iniciado los trabajos, Grupo ASM obtuvo de la Municipalidad de San Isidro la licencia de edificación para el proyecto inmobiliario de acuerdo a los parámetros urbanísticos y edificatorios para vivienda multifamiliar sometidas al Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI y Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI, los cuales no permiten desarrollar o construirse departamentos de 03 dormitorios con un área menor a los 300 m².

Teniendo en consideración que Grupo ASM no pudo entregar los inmuebles antes señalados en el plazo de 42 meses contados desde la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 16 de julio de 2012, de conformidad con lo señalado en la cláusula cuarta del referido documento, solicitamos que se declare que corresponde que GRUPO ASM entregue a la Sra. Maria Luz Ledgard Buse de Heller, el monto de los US\$ 700,000.00 por concepto de saldo de venta más la suma de US\$ 100,000.00 por penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito sitios en el edificio con frente a la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375 Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro; conforme se acordó en la escritura pública de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 16 de julio de 2012.

6. TRIBUNAL ARBITRAL:

El presente arbitraje deberá ser tramitado ante un Tribunal Arbitral compuesto por tres (3) miembros.

7. INDICACIONES DEL TIPO DE ARBITRAJE

De conformidad con el artículo 23.1 del Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, cumplimos con designar como Árbitro al señor Roberto Ricardo De Urioste Samanamud, identificado con DNI N° 07879126, con Registro CAL N° 46216, con dirección Avenida Angamos Oeste 1551 Departamento 402, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, con número telefónico 939371932 y correo electrónico rdeurioste10@hotmail.com.

8. INDICACIONES DEL TIPO DE ARBITRAJE:

El arbitraje es de derecho.

9. CLÁUSULA ARBITRAL

El contrato de compra venta antes referido señala en la cláusula 8.2 lo siguiente:

Todas las desavenencias o controversias que pudieran derivarse de este contrato, referidas a su interpretación y/o cumplimiento y/o ejecución de todas las obligaciones derivadas del mismo, así como las de su nulidad o invalidez, serán resueltas por un arbitraje de derecho, de conformidad con los reglamentos arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

El número de árbitros será de 3 (tres) y su nombramiento, así como todo el procedimiento, se seguirá conforme a los reglamentos mencionados en el párrafo anterior de la presente cláusula.

El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima, Perú, en idioma castellano, y el laudo arbitral será definitivo, inapelable y obligatorio para las partes.

10. DECLARACIÓN

Declaramos que nos sometemos al Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

POR TANTO:

Al Secretario General, solicitamos el inicio del arbitraje para lo cual nos sometemos al Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Cumplimos con adjuntar los siguientes documentos:

ANEXO 1-A: Copia del documento de identidad de nuestro apoderado.

ANEXO 1-B: Copia de los documentos que acreditan las facultades de nuestro apoderado.

ANEXO 1-C: Copia del Contrato.

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: En virtud a lo dispuesto en el artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgamos las facultades generales de representación contenidas en el artículo 74° del mencionado código a los abogados Mario Fernando Pinatte Cabrera, identificado con Registro CAL N° 26760, Claudia Vega Sánchez, identificada con Registro CAL N° 32046, Leonor Salinas

Fuentes con Registro CAL N° 47019 y Wendy Jemima Chávez Pinedo identificada con Registro CAL N° 59890, otorgándoles las facultades generales de representación, declarando expresamente encontrarnos instruidos de los alcances de la representación que otorgamos.

TERCER OTROSI DECIMOS: Autorizamos a los señores Julio Miranda Maldonado identificado con DNI N° 08547330, Fernando Alejos identificado con DNI N° 08127200, Luis Valdez Caballero identificado con DNI N° 77343758, Fernando Albert Kafdech Popayán identificado con DNI N° 42532623 y José Fabián Velarde Chacaliza con DNI N° 07148774, para que puedan acceder al expediente, tramitar oficios, recoger partes y efectuar cualquier otra actuación.

Lima, 10 de noviembre de 2016.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Claudia Angulo".

Claudia Angulo
Abogada
Reg. CAL 32046



Anexo 3

Caso Arbitral N° 0441-2016-CCL

Resolución N° 1

Lima, 9 de marzo de 2017

Atendiendo al estado del procedimiento, con el fin de dar celeridad al trámite del presente proceso arbitral y en virtud del artículo 37° del Reglamento de Arbitraje (en adelante, "el Reglamento") del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante, "el Centro") que establece la prerrogativa del Tribunal Arbitral de instalarse sin la presencia de las partes, mediante la presente Resolución se establecen las reglas que serán aplicables al arbitraje.

REGLAS DEL PROCESO

I Partes, Representantes y Abogados

1. Son partes del arbitraje:

a. Demandante

Denominación social:	Grupo ASM S.A.C.
RUC:	20547910380
Teléfono:	2053030
Representante:	Rene Anthony Aguilar Valdivia
Abogados:	Claudia Vega Sánchez Mario Fernando Pinatte Cabrera
Domicilio para los fines del arbitraje:	Calle Baltazar La Torre N° 915, San Isidro

b. Demandada

Denominación social: María Luz Ledgard Buse de Heller
D.N.I.: 08220203
Dirección: Calle Ugarte y Moscoso N° 593, Dpto. 201
San Isidro
Abogados: Francisco Javier de Rivera Vucetich
Mitzi Geraldine Lizarzaburu Petrozzi
Domicilio para los fines del arbitraje: Calle Dos de Mayo N° 655
Miraflores

II. Instalación

2. El Tribunal Arbitral ha sido designado de la siguiente manera:
- Enrique Palacios Pareja, identificado con D.N.I. N° 07804890, en calidad de Presidente del Tribunal Arbitral, designado por los doctores Ricardo de Urioste Samanamud y Franz Kundmüller Caminiti.
 - Ricardo de Urioste Samanamud, identificado con D.N.I. N° 07879126, en calidad de Árbitro, designado por la parte demandante.
 - Franz Kundmüller Caminiti, identificado con D.N.I. N° 07831103, designado por la parte demandada.
3. Todos los árbitros declaran tener disponibilidad de tiempo para atender y conducir este caso en plazos razonables y que conservarán su independencia e imparcialidad durante su desarrollo.

III. Administración del Arbitraje

4. Conforme a la voluntad de las partes, expresada en la cláusula octava del Documento denominado Compra-Venta de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles, suscrito por las partes con fecha 16 de julio de 2012, este arbitraje estará administrado de conformidad con los Reglamentos del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima ("Reglamentos").
5. Las partes ratifican que se someten incondicionalmente a los Reglamentos, a las reglas que se establecen en la presente acta y a las decisiones del Tribunal Arbitral y del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima ("Centro").

IV. Secretario

6. La Secretaría Arbitral ("Secretaria") estará a cargo de la abogada Paola Dasso Zumarán, identificada con D.N.I. N° 45088234. El Centro podrá designar a otro abogado para desempeñar la secretaría arbitral, de acuerdo a sus procedimientos.

V. Sede del Arbitraje

7. Se establece como lugar del arbitraje la ciudad de Lima y como sede institucional del arbitraje el local del Centro ubicado en la avenida Giuseppe Garibaldi N° 396, Jesús María.

VI. Tipo de Arbitraje

8. El presente será un arbitraje nacional y de derecho.

VII. Confidencialidad

9. Este arbitraje se rige bajo las reglas de confidencialidad establecidas en el artículo 14° del Reglamento del Centro. Las infracciones a la

confidencialidad de las partes serán conocidas y decididas por el Tribunal Arbitral.

10. El Tribunal Arbitral y en su caso, el Centro, se encuentran expresamente autorizados a proporcionar información relativa al presente arbitraje en caso que ésta sea requerida por alguna autoridad dentro del ámbito de su competencia.

VIII. Ley Aplicable

11. De conformidad con el convenio arbitral la ley aplicable al fondo de la controversia es la ley peruana.

IX. Escritos y Notificaciones

12. Los escritos de posición de fondo de las partes (demanda, reconvencción y sus contestaciones) serán presentados en forma física en la sede institucional del Centro en días hábiles y en el horario de 8:00 a.m. a 6:30 p.m. y adicionalmente, en archivo electrónico, a la Secretaría en formato Word y los anexos en PDF. Si el volumen de la información excediera los 20 Mb, la parte podrá remitirla mediante varios correos electrónicos, o a través de un soporte magnético o memoria portátil (CD, USB, etc.) o mediante acceso a una memoria remota.
13. Los escritos que no contengan posiciones de fondo de las partes deberán ser presentados exclusivamente por vía electrónica debidamente suscritos; debiendo dirigirse al Tribunal Arbitral, al Secretario y a la contraparte a las siguientes direcciones:

Tribunal Arbitral

Enrique Palacios Pareja

enrique@estudiopalacios.net

Roberto de Urioste Samanamud

rdeurioste10@hotmail.com

Franz Kundmüller Caminiti

fkundmuller@limaarbitration.net

Secretaría Arbitral

Paola Dasso Zumarán

pdasso@camaralima.org.pe

Partes

Demandante

soluciondeconflictos@cpb-abogados.com.pe

mpinatte@cpb-abogados.com.pe

Demandado

mlizarzaburu@deustuayhalperin.com

14. Los escritos a que se refiere el numeral anterior se entenderán notificados a las partes el día del envío correspondiente por correo electrónico. Cualquier plazo determinado se computará desde el día hábil siguiente a la fecha de recepción del correo electrónico sin necesidad de pronunciamiento previo del Tribunal Arbitral, y vencerá el último día hábil de plazo. Las partes y el Secretario acusarán recibo de recepción del escrito por la misma vía.
15. La Secretaría queda autorizada a solicitar a las partes copia física de los escritos y anexos que se presenten en forma electrónica durante el arbitraje.
16. Las pruebas aportadas por una parte deberán ser debidamente identificadas y signadas correlativamente en números arábigos durante el desarrollo de las actuaciones arbitrales, de la siguiente manera:

- a. Las pruebas de la parte demandante serán identificadas con la letra "A", seguidas por el número de prueba.
 - b. Las pruebas de la parte demandada serán identificadas con la letra "B", seguidas por el número de prueba.
17. Toda prueba se entenderá incorporada al proceso arbitral desde su presentación, sin necesidad de una declaración de admisibilidad por parte del Tribunal Arbitral; salvo que una parte presente una objeción, en cuyo caso se contará con un plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución; o que el Tribunal mediante resolución la declare inadmisibile o improcedente.
 18. Salvo disposición distinta del Tribunal Arbitral, se establece que las decisiones y actuaciones serán notificadas a los correos electrónicos identificados en el numeral 14 de la presente Resolución, según los términos de los artículos 12(b) de la Ley de Arbitraje y del artículo 9(4) del Reglamento.
 19. El Tribunal Arbitral solo emitirá decisiones cuando lo considere apropiado, de acuerdo al contenido de los escritos y comunicaciones de las partes.

X. Reglas Procesales

20. La demanda, acompañada de las pruebas correspondientes, se presentará en un plazo de diez (10) días hábiles, computados desde el día siguiente de notificado con la presente Resolución. El mismo plazo rige para la contestación de la demanda y, de ser el caso, para la reconvencción y la contestación a la reconvencción.

21. Presentadas las posiciones de fondo de las partes, el Tribunal Arbitral emitirá una decisión, la cual contendrá:
 - a. Las materias que serán objeto de decisión en el laudo, si lo considera apropiado.
 - b. La realización de una o más audiencias para actuar pruebas o para cualquier fin que el Tribunal Arbitral considere apropiado para resolver la controversia.
 - c. Cualquier regla procesal que considere adecuada para la conducción efectiva del arbitraje, adicional a las establecidas en la presente Resolución.
22. El Tribunal Arbitral aplicará las reglas que estime convenientes para el correcto desarrollo del arbitraje.
23. Las audiencias se desarrollarán de manera continua y en única sesión, a menos que por las circunstancias del caso el Tribunal Arbitral considere celebrarla en más de una sesión.
24. Las audiencias podrán ser registradas en vídeo, en sustitución o de manera complementaria a las actas por escrito, por disposición del Tribunal Arbitral.

XI. Laudo

25. Con el cierre de la instrucción, se fijará el plazo para laudar en treinta (30) días hábiles, el cual podrá ser ampliado discrecionalmente por decisión del Tribunal Arbitral por quince (15) días hábiles adicionales, de conformidad con el artículo 55° del Reglamento del Centro.

26. El laudo firmado por el Tribunal Arbitral será depositado en el Centro y, salvo disposición distinta del Tribunal Arbitral, será notificado físicamente a las partes en el plazo de cinco (5) días hábiles de dictado. Cualquier voto particular de los árbitros será también notificado conjuntamente con el laudo arbitral.

XIII. Gastos Arbitrales

27. Tomando en cuenta la cuantía de la controversia, la cual asciende provisionalmente a la suma de S/. 2'724,800.00 y, en aplicación de la Tabla de Aranceles del Centro, se fijan los siguientes anticipos de gastos arbitrales:

Concepto	Monto
Honorarios del Tribunal Arbitral	S/. 56,678.14 más I.G.V.
Gastos Administrativos del Centro	S/. 17,292.84 más I.G.V.

28. Cada parte deberá pagar en proporciones iguales estos gastos arbitrales dentro del plazo de diez (10) días hábiles de notificadas con la presente Resolución, de conformidad con el artículo 15° del Reglamento de Aranceles y Pagos del Centro. La Cámara de Comercio de Lima emitirá el comprobante de pago respectivo.
29. Cualquier asunto relacionado con la liquidación y el pago de los gastos arbitrales deberá dirigirse a la Secretaría General y serán decididas por el Centro de Arbitraje.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral **RESUELVE:**

PRIMERO: TENER POR CUMPLIDO lo dispuesto en el artículo 37° del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, por lo que el Tribunal Arbitral se instala válidamente, según las reglas establecidas en la presente Resolución.

SEGUNDO: OTORGAR a Grupo ASM S.A.C. un plazo de diez (10) días hábiles para la presentación de su demanda, computados desde el día siguiente de notificada con la presente Resolución.

ENRIQUE PALACIOS PAREJA
RICARDO DE URIOSTE SAMANAMUD
FRANZ KUNDMULLER CAMINITI





Anexo 4

Expediente: 0441-2016-CCL
Especialista Legal: Marianella Ventura
Escrito N° 01
Presenta demanda

2017 MAR 23 PM 6 24

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

SEÑAL DE
CONFORMIDAD

GRUPO ASM S.A.C. (en adelante, "ASM"), con Registro Único de Contribuyente N° 20547910380, debidamente representada por su Gerente General, René Anthony Aguilar Valdivia, identificado con D.N.I N° 10558154, según poderes que corren inscritos en la Partida Electrónica N° 12819480 del Registro de Personas Jurídicas de los Registros Públicos de Lima, con domicilio en Baltazar La Torre 915, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima y domicilio procesal en Calle Monterrey N° 341, piso 6, Chacarilla, distrito de Santiago de Surco, con dirección electrónica en soluciondeconflictos@cpb-abogados.com.pe, mpinatte@cpb-abogados.com.pe, gmanini@cpb-abogados.com.pe y gcarrera@cpb-abogados.com.pe a usted atentamente decimos:

I. PRETENSIONES

Las pretensiones de nuestra demanda son las siguientes:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se declare que corresponde que ASM entregue a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la "señora Ledgard") el monto de US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4 (en adelante los "Inmuebles Adquiridos") que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2016), más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito mencionados en la Cláusula 3.2.4 del referido contrato.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a ASM pagar a favor de la señora Ledgard los US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta de los Inmuebles Adquiridos que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el

Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012), más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que suscriba la minuta y Escritura Pública de cancelación del saldo de precio de venta y el levantamiento de las siguientes hipotecas (en adelante, las "Hipotecas"): (i) Convencional hasta por la suma de US\$ 800 000,00 que quedó registrada en el Asiento D 00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Departamento C mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; y (ii) Legal por la suma de US\$ 15 000,00, inscrita en el Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Sananez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722; a efectos de garantizar el precio de compraventa del Estacionamiento N°4 mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; **o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.**

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las Hipotecas.

CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que pague los costos y costas del presente proceso arbitral.

Finalmente, nos reservamos el derecho de solicitar una indemnización por los daños y perjuicios que nos pueda ocasionar tanto a nosotros como a los adquirentes de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario que hemos desarrollado por la demora de la señora Ledgard en el levantamiento de las Hipotecas.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. Mediante Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 22 de junio de 2012 (en adelante, el "Contrato de Compraventa"), elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012, que se adjunta como Anexo A-4 de la demanda, la señora Ledgard transfirió a favor de ASM la totalidad de acciones y derechos que le correspondían sobre los Inmuebles Adquiridos, los cuales comprenden: (i) El departamento C Ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 41257261 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, el "Departamento"), y (ii) el estacionamiento N° 4 ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, inscrito en la Partida Electrónica N° 41257229 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima (en adelante, el "Estacionamiento").

Los Inmuebles Adquiridos formaron parte del edificio ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima (en adelante, el "Edificio") para que desarrollemos un proyecto inmobiliario de edificio de vivienda (en adelante, el "Proyecto Inmobiliario") sobre el terreno del Edificio una vez que se consolide el dominio de todas las unidades inmobiliarias integrantes de la partida matriz de donde se independizaron las unidades adquiridas a la señora Ledgard.

2. La cláusula tercera del Contrato de Compraventa señala lo siguiente acerca del precio de venta y la forma de pago de los Inmuebles Adquiridos:

"TERCERA**PRECIO DE VENTA, FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO**

3.1 El precio de venta total de los derechos y acciones de propiedad de la vendedora sobre los inmuebles ascienden a US\$ 962 000,00 (Novecientos Sesenta y Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) según el siguiente detalle:

3.1.1 US\$ 947 000,00 (Novecientos Cuarenta y Siete Mil y 00/100 Dólares Americanos) por las acciones y derechos del departamento.

3.1.2 US\$ 15 000,00 (Quince Mil y 00/100 Dólares Americanos) por las acciones y derechos del Estacionamiento)

3.2. El precio de venta será cancelado de la siguiente manera:

3.2.1 US\$ 90 000,00 (Noventa Mil y 00/100 Dólares Americanos) mediante la entrega de un cheque de gerencia que será entregado a la vendedora a la firma de la presente minuta. La constancia de entrega de dicho cheque será la firma de las partes en la presente minuta.

3.2.2 US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos mediante la entrega de un cheque de gerencia que será entregado a la vendedora a la firma de la Escritura Pública que genere la presente minuta, previa inscripción del bloqueo registral a favor de la compradora. La compradora se compromete a solicitar el bloqueo registral hasta 10 días antes de la firma de la Escritura Pública. Las partes se comprometen a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine dentro de los 30 días siguientes de haber suscrito la presente minuta.

3.2.3 US\$ 72 000,00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) a razón de US\$ 2000,00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) mensuales sin intereses si el pago se hace en el término fijado, durante el plazo de 36 meses contados desde la fecha en que la vendedora entregue a la compradora la posesión de los inmuebles totalmente desocupados. Los pagos se harán durante los primeros tres días útiles de cada mes. La falta de pago en el plazo fijado, dará lugar al pago de un interés de 3% (tres por ciento) mensual sin necesidad de intimación.

3.2.4. US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que serán pagados por expresas instrucciones de la vendedora mediante la compensación de dicho monto con las siguientes unidades inmobiliarias (bienes futuros), en adelante las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto; (I) 1 (uno) Departamento frente al Golf de 200 m² (Doscientos puntos cero cero metros cuadrados), (II) 2 (dos) estacionamientos y (III) 1 (Uno) Depósito. El proyecto se construirá en el Edificio con frente a la Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, en el Distrito de San Isidro, en el que hoy forman parte los inmuebles materia de la presente compraventa.

Las unidades se construirán de acuerdo al anteproyecto que será aprobado por la Municipalidad distrital de San Isidro y los planos con los cuales este municipio otorgue la correspondiente licencia de construcción.

El valor y el metraje aproximado que tendrá cada una de las unidades inmobiliarias se detalla a continuación:

- 1 (Uno) Departamento, valorizado en US\$ 687 000,00 (Seiscientos Ochenta y Siete Mil y 00/100 Dólares Americanos), que contará con un área no menos de 200 M² (Doscientos punto cero cero metros cuadrados).
- 2 (Dos) Estacionamientos, valorizados en US\$ 10 000,00 (Diez Mil y 00/100 Dólares Americanos), es decir US\$ 5 000,00 (Cinco Mil y 00/100 Dólares Americanos) por cada uno de ellos, los mismos que contará con un área aproximada de 12.50 m² (Doce punto Cincuenta Metros Cuadrados) cada uno.
- 1 (Uno) Depósito, valorizado en US\$ 3000,00 (Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos), que tendrá un área aproximada de 12.5 m² (Doce punto cinco metros cuadrados).

Todos los valores indicados incluyen el impuesto general a las ventas (...) (el énfasis y subrayado es nuestro).

3. Como se puede observar en la Cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa, la última cuota del precio de venta de los Inmuebles Adquiridos que habían estado ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima), la cual

ascendía a US\$ 700 000,00, sería cancelada mediante compensación con el precio de venta de las siguientes unidades inmobiliarias futuras (en adelante conjuntamente, los "Inmuebles Futuros"): (i) un Departamento frente al Golf, de 200 m², (ii) dos estacionamientos y (iii) un Depósito, las mismas que formarían parte del Proyecto Inmobiliario.

4. No obstante, en la cláusula cuarta del Contrato de Compraventa se pactó lo siguiente:

CUARTA

ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

4.1 *La compradora deberá proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.*

4.2 *Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.*

Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4. Las partes renuncian a solicitar la reducción o aumento de la penalidad en la vía judicial o arbitral.

Las partes acuerdan que si por cualquier motivo la compradora no adquiere la propiedad de todas las unidades inmobiliarias de propiedad

exclusiva que conforman el Edificio, esa falta de adquisición no se entenderá como un incumplimiento de la compradora o como algún otro supuesto que genere la pérdida de efectos del presente contrato, por ende, la falta de adquisición de todas las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva que conforman el edificio no dará derecho a la vendedora a dejar sin efectos los conceptos señalados en el primer párrafo del presente numeral.

Efectuado el pago del saldo del precio y la penalidad, quedará sin efectos la obligación de transferir la propiedad de las unidades inmobiliarias (...)"

5. De la cláusula cuarta se desprende que en el caso que ASM no cumpliera con entregar los Inmuebles Futuros, en el plazo máximo de 42 meses de suscrita la Escritura Pública de Compraventa de fecha 16 de julio de 2012, tendría que pagar a la señora Ledgard US\$ 700 000,00 que corresponden a la última cuota del precio de venta, más una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00.
6. Finalmente en la cláusula quinta del Contrato de Compraventa se pactó la constitución de una hipoteca para garantizar el pago del saldo del precio de venta:

"QUINTA


HIPOTECA

Con la finalidad de garantizar la transferencia de propiedad y entrega de posesión de las unidades inmobiliarias o el pago de los conceptos señalados en el primer párrafo del numeral 4.2 de la cláusula cuarta precedente, según sea el caso, la compradora constituye primera y preferencial hipoteca a favor de la vendedora hasta por la suma de US\$ 800 000,00 (Ochocientos Mil y/100 Dólares Americanos sobre las acciones y derechos que adquiere del departamento.

Una vez que la compradora haya adquirido la propiedad de las acciones y derechos que le corresponden al Sr. Walter Ledgard Buse en los inmuebles y además una vez que se haya inscrito el estacionamiento a nombre de la

compradora, se ampliará la hipoteca de tal forma que recaiga sobre la integridad de las acciones y derechos de los inmuebles.

Asimismo las partes acuerdan que, si la compradora lo considera conveniente, previa revisión de la carta fianza por la vendedora, la hipoteca constituida en virtud de la presente cláusula será reemplazada por una carta fianza emitida por una entidad bancaria local de primer nivel por el importe ascendente a US\$ 800 000,00 (Ocho cientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que será entregada a la firma de la Escritura Pública de Levantamiento de Hipoteca.(...)"(el énfasis y subrayado es nuestro)

- 
7. Mediante Cláusula Adicional suscrita por la señora Ledgard y nosotros el 13 de julio de 2012, elevada a Escritura Pública el 16 de julio de 2012, que se adjunta como Anexo A-4 de la demanda, aclaramos que el depósito referido en la Cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa tendría un área de 6 metros cuadrados. Asimismo ratificamos los términos del Contrato de Compraventa.
 8. La hipoteca convencional a la que se hace referencia en el numeral 6 precedente, se constituyó hasta por la suma de US\$ 800 000,00 y quedó registrada en el Asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722.(Asiento se adjunta como Anexo A-5 de la demanda).
 9. Asimismo, en el Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, se inscribió la hipoteca legal por la suma de US\$ 15 000,00 a efectos de garantizar el precio de compraventa del estacionamiento mencionado en el numeral 3.1.2 del Contrato de Compraventa.(Anexo A-6 de la demanda)

10. Después de todo lo hasta aquí señalado, creemos que es importante explicar con mayor detalle y profundidad la racionalidad de la forma en que contrataron ASM y la Sra. Ledgard, en particular el pacto que consta en la cláusula cuarta del Contrato de Compraventa. Esto último en relación con el contexto que se presentaba a mediados de 2012, toda vez que de ahí se desprende, cuál fue la intención de las partes, los riesgos que asumieron y las salidas que buscaron ante la imposibilidad de cumplir con sus compromisos.

Por aquel entonces, ASM, como parte de su objeto social, buscaba desarrollar el Proyecto Inmobiliario sobre la Avenida General Juan Antonio Pezet, frente al Lima Golf, en el Distrito de San Isidro. Es de común conocimiento que dicha zona es una de las más exclusivas de Lima y además escasa en terrenos para la construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda.

Luego de una esforzada búsqueda, ASM identificó el Edificio, el mismo que podría ser demolido y sobre dicho terreno construir un nuevo edificio para desarrollar el Proyecto Inmobiliario. Sin embargo, la operación de compra de todo el Edificio no sería nada sencilla, pues tendría que negociar con los diferentes propietarios e ir adquiriendo una a una la propiedad de las unidades de toda la edificación existente en ese momento, para luego dejar sin efecto el Régimen de Propiedad Horizontal que existía y finalmente demoler el Edificio.

En este proceso, ASM negoció con la Sra. Ledgard la compra de los derechos y acciones que ella tenía sobre algunas de las unidades inmobiliarias de la antigua edificación (los Inmuebles Adquiridos). Ambos eran conscientes durante las negociaciones y al momento de suscribir el Contrato de Compraventa, que existían muchos riesgos y que podía finalmente no desarrollarse el Proyecto Inmobiliario o que el mismo tuviera características que no permitieran que se cumpla con la entrega de los Inmuebles Futuros, tales como un metraje distinto al ofrecido. Esto último, como es lógico y muy común en esta clase de proyectos, por temas de permisos y licencias, demanda de compradores, financiamiento, mercado, entre otros aspectos.

En este escenario, ambas partes buscaron protegerse y establecer no sólo garantías de cumplimiento, sino también salidas que permitieran a las partes eximirse de una obligación que no podría ser cumplida. En efecto, pactaron como cláusula de salida a la imposibilidad de la entrega de un departamento con las características ofrecidas, el pago en dinero más una penalidad.

Como se podrá apreciar, era lógico para las partes cubrirse de las diversas situaciones adversas que podían afectar un proyecto inmobiliario de la magnitud del desarrollado por ASM.

11. En innumerables oportunidades ASM, a través del señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos, se comunicó con la señora Ledgard para manifestarle la imposibilidad de poder entregarle los Nuevos Inmuebles debido a que en el Proyecto inmobiliario no habían unidades de departamentos con 200 metros cuadrados. Inclusive, el señor Castro le ofreció ir a ver departamentos en proyectos inmobiliarios o edificios de la Mendivil zona para poder cumplir con la obligación, a pesar que las unidades no se encontraban dentro del metraje requerido.
12. Por Carta enviada por la señora Ledgard a ASM el 28 de junio de 2016, que se adjunta como Anexo A-7 de la demanda, ésta nos solicitó que enviáramos la lista de acabados respecto de los inmuebles mencionados en la cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa y le indicáramos su fecha probable de entrega.
13. Mediante Carta Notarial enviada por ASM a la señora Ledgard el 15 de julio de 2016, que se adjunta como Anexo A-8 de la demanda, le comunicamos nuestra imposibilidad de cumplir con la entrega de los Nuevos Inmuebles; no por razones atribuibles a nuestra parte sino por razones administrativas de carácter técnico municipal; toda vez que según el Decreto de Alcaldía N° 016-2012-ALC/MSI y el Decreto de Alcaldía N°010-2013-ALC/MSI, no pueden desarrollarse o construirse departamentos de tres dormitorios con un área menor a los 300 m².

En ese sentido, señalamos que habiendo transcurrido más de 42 meses desde la suscripción de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, abonaríamos a la señora Ledgard los US\$700 000,00 por concepto de saldo de precio de venta y

US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad, según la cláusula cuarta del referido contrato, precisando que el cheque de gerencia correspondiente a los referidos montos, así como la Escrituras Pública de Cancelación del precio de venta y levantamiento de hipoteca, estarían expeditos para ser recogidos y firmados respectivamente, a partir del 18 de julio de 2016 en la Notaría Roy Párraga.

14. Mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a ASM el 25 de julio de 2016, que se adjunta como Anexo A-9 de la demanda, ésta señaló que el departamento que nos comprometimos a entregar sí existía y que la diferencia de metraje no podía ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación de entrega del referido inmueble. **Sin embargo, este argumento resulta totalmente inaceptable por las razones que expondremos más adelante en el numeral 25 de la presente sección**
15. Mediante Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 9 de setiembre de 2016, que se adjunta como Anexo A-10 de la demanda, manifestamos que el cheque de gerencia por la suma de US\$ 800 000,00 estaría a disposición de ésta hasta el 15 de setiembre de 2016 previa suscripción de la minuta y escritura pública de cancelación del precio de venta. De lo contrario podríamos a iniciar las acciones legales correspondientes. Asimismo, constituimos en mora a la señora Ledgard, de conformidad con lo señalado en el artículo 1338 del Código Civil.
16. Mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 12 de setiembre de 2016, que se adjunta como Anexo A-11 de la demanda, ésta señaló que el Proyecto Inmobiliario, ya había sido construido, por lo que correspondía que le entreguemos los Inmuebles Futuros, otorgándonos el plazo de 10 días hábiles para ello. Asimismo, mediante una Carta Notarial posterior, la señora Ledgard ratificó todos los términos de su carta enviada el 12 de setiembre de 2016.
17. Señores miembros del Tribunal, respecto de la controversia surgida entre la señora Ledgard y nosotros sobre la entrega de los Inmuebles Futuros, es

necesario tener en consideración lo establecido en el artículo 168° del Código Civil que señala literalmente lo siguiente:

“Artículo 168°.- Interpretación objetiva.

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.”

18. De la Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012, citada en el numeral 4 del presente escrito, se puede observar que la señora Ledgard y nosotros pactamos lo siguiente:

“CLÁUSULA CUARTA:

ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

4.1 *La compradora deberá proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.*

4.2 *Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.*

Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4. Las partes renuncian a solicitar la reducción o aumento de la penalidad en la vía judicial o arbitral.(...)” (El énfasis y subrayado es nuestro)

19. De acuerdo a lo establecido en el artículo 168° del Código Civil, las partes acordamos expresamente y de buena fe que en el caso que "no podamos proceder" con entregar los Inmuebles Futuros, en el plazo máximo de 42 meses de suscrita la Escritura Pública de Compraventa de fecha 16 de julio de 2012, "procederíamos a pagar" a la señora Ledgard US\$ 700 000,00 que corresponden a la última cuota del precio de venta, más una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00. En otras palabras, en caso de imposibilidad en la entrega de los referidos bienes en el plazo antes mencionado, tendríamos que entregar a la señora Ledgard la suma total de US\$ 800 000,00.

20. Cabe indicar que la cláusula 4.2 es una cláusula que guarda mucha lógica con el momento en que asumimos el compromiso de entregar a la señora Ledgard los Inmuebles Futuros; pues recién se estaba comprando parte del Edificio que sería derruido para luego levantar sobre el terreno, el Proyecto Inmobiliario; y en esa instancia era difícil prever si finalmente se podía llegar a concretar la construcción del Proyecto Inmobiliario y por consiguiente el cumplimiento de la entrega de los inmuebles futuros a la señora Ledgard. En efecto, luego de asumir el compromiso con la señora Ledgard podían presentarse muchas situaciones que impedirían que se llevara a cabo el Proyecto Inmobiliario y que imposibilitaría la entrega de los Inmuebles Futuros. Por ejemplo, que no compramos todas las unidades del Edificio; que habiendo nosotros adquirido todas las unidades inmobiliarias, no nos dieran la licencia para construir; o que no consigamos suficientes compradores para que el Proyecto Inmobiliario fuera viable; o que tengamos que retrasar el Proyecto Inmobiliario por condiciones de mercado para sacarlo a la venta en momentos más rentables; etc. Es decir, esta cláusula buscaba que desde un inicio las partes sean conscientes que se podían presentar muchas situaciones que impidan el cumplimiento y por ello pactaron una salida a esa situación, en protección de ambas.

21. En el presente caso, el 3 de marzo de 2014 nosotros obtuvimos de la Municipalidad de San Isidro la Licencia de Edificación N° 0098-14-12.1.0-SOP-GACU/MSI-Edificación Nueva Modalidad C- para el desarrollo del Proyecto

Inmobiliario. Asimismo, posteriormente se nos otorgó la Licencia de Edificación N° 282-14-12.1.0-SOP-GACU/MSI por cual se autorizó la modificación de licencia: ampliación, remodelación y área no ejecutada de vivienda multifamiliar, cuya fecha de emisión fue el 8 de julio de 2014, con vencimiento el 9 de julio de 2017. Finalmente, se nos otorgó la Licencia de Edificación N° 0175-15-12.1.0-SLA-GACU/MSI que autorizó la modificación de licencia: ampliación, remodelación y área no ejecutada-Modalidad C, cuya fecha de emisión fue el 28 de setiembre de 2015, con fecha de vencimiento el 28 de setiembre de 2018. Las referidas licencias se adjuntan como anexo A-12 de la demanda.

22. De acuerdo a las licencias de edificación mencionadas en el párrafo precedente, se nos autorizó a construir un edificio de 22 pisos de altura con un área mínima de departamento de 3 dormitorios de 300 m². Ello, en el marco de los Decretos de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI y 016-ALC/MSI.
23. Es por ello que el Proyecto Inmobiliario se construyó con departamentos de un área entre 343.00 m² y 959.09 m². Ello, se puede acreditar de los planos que se adjuntaron para obtener la licencia de edificación, que obran como Anexo A-14 de la presente demanda.
24. En ese sentido, teniendo en consideración que en la actualidad es imposible entregar a la señora Ledgard el departamento de 200 metros cuadrados referido en la cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa, dado que no existe uno de dicho metraje, toda vez que los departamentos del Proyecto Inmobiliario tienen un área entre 343.00 m² y 959.09 m²; y habiendo transcurrido más de 42 meses desde la suscripción de la Escritura Pública del referido contrato (aproximadamente 55 meses), esto es desde el 16 de julio de 2012; de conformidad con la Cláusula Cuarta del mismo, solicitamos al Tribunal que se declare que corresponde que entreguemos a la señora Ledgard, el monto de US\$ 700 000,00 por concepto de saldo del precio de venta de los inmuebles referidos en el numeral 1 del presente escrito, más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad.

25. Nuestra solicitud se encuentra amparada también en el artículo 1410° del Código Civil que establece expresamente:

“Artículo 1410º.- Cumplimiento de los contratos sobre bienes futuros.

Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.”

26. Finalmente, debe indicarse que si bien la señora Legard ha alegado en su carta de fecha 25 de julio de 2016, que el departamento que nos comprometimos a entregar sí existía y que la diferencia de metraje no podía ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación de entrega del referido inmueble; debe indicarse que dicho argumento resulta totalmente inaceptable. **Ello, señores miembros del Tribunal, constituye a todas luces un abuso por parte de la demandada.**

27. Por todo lo expuesto señores miembros del Tribunal, solicitamos se ordene a ASM pagar a favor de la señora Ledgard los US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo de venta del precio del Departamento C y el Estacionamiento 4 que anteriormente estaba ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, pactado en el Contrato de Compraventa Elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta.

28. Asimismo, solicitamos se ordene a la señora Ledgard que suscriba la minuta y Escritura Pública de cancelación del saldo de precio de venta y el levantamiento de las Hipotecas, que incluyen las siguientes: (i) Convencional hasta por la suma de US\$ 800 000,00 que quedó registrada en el Asiento D 00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de

la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722 y (ii) Legal hasta por la suma de US\$ 15 000,00, inscrita en el Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722; a efectos de garantizar el precio de compraventa del estacionamiento mencionado en el numeral 3.1.2 del Contrato de Compraventa; o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.

29. Finalmente, solicitamos se ordene a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las hipotecas mencionadas anteriormente.

30. Por todo lo expuesto solicitamos que se declare fundada nuestra demanda amparándose nuestra pretensión principal como accesorias.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Nuestra demanda se encuentra amparada en los siguientes artículos:

Código Civil:

Artículo 1351.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Artículo 1354.- Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

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 común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

Artículo 1410.- Cumplimiento de los contratos sobre bienes futuros.

Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.”

Doctrina

Mario Castillo Freyre comenta el artículo 1410° del Código Civil:

“En opinión reforzada cuando damos lectura al artículo 1410 del mencionado Código, norma que nos dice que cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.(...)”

Del artículo que acabamos de citar, también resulta apreciable, muy claramente, la distinción que el Código Civil Peruano efectúa entre el concepto de bienes futuros y el de esperanza incierta de que existan dicho bienes futuros, lo que no equivale decir de que el Código considere que ambos son conceptos relativos a objetos distintos del contrato de compraventa, ya que si efectuamos una lectura más detenida de ambos, podríamos llegar a una provisoria impresión (que más tarde nos encargaremos de señalar como definitiva) en el sentido que el objeto de la prestación del vendedor en ambos contratos son los bienes futuros, ya que el propio Código, al señalar que en un supuesto, dicho objeto son los bienes futuros, y en el otro, se refiere a la esperanza incierta de que existan dicho bienes futuros, está implícitamente admitiendo, que en el segundo de ellos, el objeto del contrato son dichos bienes futuros y que lo que difiere del primero es la modalidad en que se ha contratado sobre ambos.”¹

IV. MEDIOS PROBATORIOS

¹ CASTILLO FREYRE Mario. El bien materia del Contrato de Compraventa. Lima. Pontificia Universidad Católica del Perú-Fondo Editorial. Página 112.

Que, cumplimos con ofrecer los medios probatorios que acreditan los hechos expuestos:

1. El mérito de la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 16 de julio de 2012 y su cláusula adicional; y copia del asiento de inscripción.
2. El mérito del Asiento D 00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, en el cual quedó registrada la hipoteca convencional hasta por la suma de US\$800 000,00.
3. El mérito del Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, se inscribió la hipoteca legal por la suma de US\$ 15 000,00 a efectos de garantizar el precio de compraventa del estacionamiento mencionado en el numeral 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones.
4. El mérito de la Carta enviada por la señora Ledgard a nosotros el 28 de junio de 2016
5. El mérito de la Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 15 de julio de 2016.
6. El mérito de la Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 25 de julio de 2016.
7. El mérito de la Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 9 de setiembre de 2016.

8. El mérito de la Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 12 de setiembre de 2016.
9. El mérito de la Carta Notarial por la cual, la señora Ledgard ratificó todos los términos de su carta enviada el 12 de setiembre de 2016.
10. El mérito de las 3 Licencias de Edificación obtenidas por Grupo ASM así como el certificado de parámetros urbanísticos.
11. El mérito de los planos en los cuales se muestra que el área de los departamentos oscila ente **343.00 m2 y 959.09 m2.**

POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, con el debido respeto le solicitamos admitir la presente demanda, tramitarla de acuerdo a su naturaleza y en su oportunidad declararla fundada, por encontrarse arreglada a ley.

PRIMER OTROSÍ DECIMOS: Que, cumplimos con adjuntar los siguientes documentos en calidad de anexos:

ANEXO A-1: Comprobante de pago de honorarios arbitrales.

ANEXO A-2: Copia de la ficha RUC de nuestra representada.

ANEXO A-3: Copia del DNI de nuestro representante y de la Partida N° 12819480 donde constan las facultades de nuestro apoderado.

ANEXO A-4: Testimonio de la Escritura Pública de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles de fecha 16 de julio de 2012 y su cláusula adicional; y el asiento de inscripción.

ANEXO A-5: Asiento D 00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan

Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, en el cual quedó registrada la hipoteca convencional hasta por la suma de US\$800 000,00.

ANEXO A-6: Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, se inscribió la hipoteca legal por la suma de US\$ 15 000,00 a efectos de garantizar el precio de compraventa del estacionamiento mencionado en el numeral 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones.

ANEXO A-7: Copia legalizada de la Carta enviada por la señora Ledgard a nosotros el 28 de junio de 2016.

ANEXO A-8: Copia legalizada de la Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 15 de julio de 2016.

ANEXO A-9: Copia legalizada de la Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 25 de julio de 2016.

ANEXO A-10: Copia legalizada de la Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 9 de setiembre de 2016.

ANEXO A-11: Copia legalizada de la Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 12 de setiembre de 2016.


ANEXO A-12: Copia legalizada de la Carta Notarial por la cual, la señora Ledgard ratificó todos los términos de su carta enviada el 12 de setiembre de 2016.

ANEXO A-13: Copia legalizada de las 3 Licencias de Edificación obtenidas por Grupo ASM así como el certificado de parámetros urbanísticos.

ANEXO A-14 : Copia de los planos que acreditan las áreas de los departamentos.

SEGUNDO OTROSÍ DECIMOS: Que, en virtud a lo dispuesto en el artículo 80° del Código Procesal Civil, otorgamos las facultades generales de representación contenidas en el artículo 74° del mencionado código a los abogados Mario Fernando Pinatte Cabrera, identificado con Registro CAL N° 26760, Claudia Vega Sánchez, identificada con Registro CAL N° 32046 y Lily Carolina Gamarra Barrantes identificada con Registro CAL N° 42161, otorgándoles las facultades generales de representación, declarando expresamente encontrarnos instruidos de los alcances de la representación que otorgamos.

Lima, 20 de marzo de 2017.



René Anthony Aguilar Valdivia

Gerente General

GRUPO ASM S.A.C





Anexo 5



Expediente: Caso Arbitral N° 441-2016-CCL

Sumilla: Contesto demanda y reconvegno

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, identificada con DNI N°08220203, con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso N° 593, departamento 201, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a ustedes atentamente digo:

Solicito a ustedes que las cinco pretensiones (una principal y cuatro accesorias) se declaren infundadas por las consideraciones de hecho y de derecho que expongo a continuación:

A. RESPUESTA A LOS FUNDAMENTOS DE HECHOS DE LA DEMANDA

1. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 1 de la demanda. Sin embargo, debo resaltar tres importantes hechos:
 - a. El departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro fue el hogar de mis padres los señores Walter Ledgard Jiménez y Luz Buse Derteano por más de 28 años. En dicho departamento nuestra familia pasó momentos inolvidables que hoy son parte de nuestros más memorables recuerdos.
 - b. El departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, los adquirí por transmisión hereditaria de mis padres quienes generosamente me otorgaron el tercio de libre disposición de los derechos y acciones de los inmuebles.
 - c. El departamento C ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, de propiedad de mi difunto hermano Tater Ledgard y mío formaba parte de un edificio multifamiliar que se

encontraba en buen estado de conservación y en una de las zonas más exclusivas de la ciudad de Lima.

- d. En el mes de junio del año 2012, fecha de la firma del contrato de compra venta, no estaba urgida de vender el departamento C.

2. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 2 de la demanda.

Sin embargo, debo resaltar seis hechos importantes:

- a. El precio de venta fue por la venta de los derechos y acciones de mi propiedad sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro.
- b. La razón por la cual finalmente decidí vender a la empresa GRUPO ASM los derechos y acciones sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro fue la promesa que me hizo el señor Álvaro Castro Mendívil Pinillos, representante de GRUPO ASM, de adquirir un departamento en el mismo lugar, es decir la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, dónde hoy dicha empresa ha construido el edificio multifamiliar denominado Pezet I.
- c. El precio de venta por mis derechos y acciones sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro se fijó en US\$ 962,000.00 (novecientos sesenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos). Sin embargo, entre la firma de la minuta y la escritura pública de compra venta y, a pesar de haber entregado la posesión de los inmuebles, sólo recibí de GRUPO ASM la suma de US\$ 190,000.00 (ciento noventa mil y 00/100 Dólares Americanos). Es decir, el 19.75% por ciento del precio de venta.
- d. El monto mayor del precio de venta de los derechos y acciones de mi propiedad sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados

en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, es decir, la suma de US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) no lo recibí al momento de transferir mis derechos y acciones a la empresa GRUPO ASM en junio del año 2012. Es más, aún no los recibo según las condiciones pactadas.

- e. La suma de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) que también forma parte del precio de venta de mis derechos y acciones sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, la recibí en pequeñas cuotas mensuales de US\$ 2,000.00 (dos mil y 00/100 Dólares Americanos) cada una, durante tres años y sin intereses.
- f. La razón por la cual decidí, hace cinco años, no recibir la suma de US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) al momento de la venta así como recibir la suma de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) en 36 meses es que lo que finalmente me animó a vender a GRUPO ASM la propiedad fue la adquisición de un departamento y estacionamiento en el mismo lugar. Bajo otra condición, no hubiera vendido mis derechos y acciones del departamento C ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro y, más bien, hubiera consolidado el cien por ciento de los derechos y acciones (tomando en cuenta que era propietaria del 66.66 % de los derechos y acciones) comprando a mi hermano Tater Ledgard el 33.33% de sus derechos y acciones.

3. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 3 de la demanda.

Sin embargo, hay dos hechos que debo resaltar:

- a. La compensación se refiere a cuatro unidades inmobiliarias perfectamente identificables e independientes física y jurídicamente.

- b. No es verdad que la compensación con las unidades inmobiliarias estaba circunscrita únicamente a los US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos). También formaba parte del acuerdo de venta de bienes inmuebles futuros a cargo de GRUPO ASM, el pago de la suma de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) en 36 armadas, sin intereses.
 - c. En otras palabras, no recibí a la firma de la escritura pública y entrega del inmueble la suma de US\$ 772,000.00 (setecientos setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) porque iba a ser compensada con 4 bienes inmuebles construidos sobre el mismo terreno.
4. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 4 de la demanda. Más adelante en los fundamentos de la reconvención mis abogados harán un análisis jurídico de dicha cláusula.
 5. No es correcta la elemental interpretación que hace la demandante de la cláusula cuarta del contrato de compra venta en el numeral 5 de la demanda. Más adelante en los fundamentos de la reconvención mis abogados harán un análisis jurídico de dicha cláusula.
 6. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 6 de la demanda.
 7. Es cierto lo descrito por la demandante en el numeral 7 de la demanda.
 8. No me consta lo descrito por la demandante en el numeral 8 de la demanda.
 9. No me consta lo descrito por la demandante en el numeral 9 de la demanda.
 10. En relación al numeral 10 de la demanda debo destacar lo siguiente:

a. Respecto a la siguiente afirmación:

“Luego de una esforzada búsqueda, GRUPO ASM identificó el Edificio, el mismo que podría ser demolido y sobre dicho terreno construir un nuevo edificio para desarrollar el Proyecto Inmobiliario. Sin embargo, la operación de compra de todo el Edificio no sería nada sencilla, pues tendría que negociar con los diferentes propietarios e ir adquiriendo una a una la propiedad de las unidades de toda la edificación existente en ese momento, para luego dejar sin efecto el Régimen de Propiedad Horizontal que existía y finalmente demoler el Edificio”

En el difícil proceso de convencer a todos los propietarios del edificio ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro y del que era copropietaria del departamento C, a pedido del señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos, tuve una labor (a título gratuito) considerable. Hablé con los demás vecinos del edificio y sin intervenir en las decisiones de cada familia, comenté de buena fe de las bondades del nuevo proyecto y en mi interés de permanecer en la zona a través de la opción que nos daba la empresa GRUPO ASM de comprar una unidad inmobiliaria en el nuevo proyecto que se construiría sobre el terreno.

b. Respecto a la siguiente afirmación:

“En este proceso, GRUPO ASM negoció con la Sra. Ledgard la compra de los derechos y acciones que ella tenía sobre algunas de las unidades inmobiliarias de la antigua edificación (los inmuebles adquiridos). Ambos eran conscientes durante las negociaciones y al momento de suscribir el Contrato de Compraventa, que existían muchos riesgos y que podía finalmente no desarrollarse el Proyecto Inmobiliario o que el mismo tuviera características que no permitieran que se cumpla con la entrega de los inmuebles futuros, tales como un metraje distinto al ofrecido. Esto

último, como es lógico y muy común en esta clase de proyectos, por temas de permisos y licencias, demanda de compradores, financiamiento, mercado, entre otros aspectos”

No es cierto lo que indica la demandante. En todo momento el señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos me dijo que representaba un grupo muy serio y con respaldo económico y financiero más que suficiente para construir el nuevo edificio multifamiliar. El señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos siempre minimizó los riesgos y me aseguró que yo estaba haciendo la mejor inversión de mi vida al adquirir uno de los exclusivos departamentos y estacionamientos con depósito que iba a construir la empresa GRUPO ASM. El señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos presentó a la empresa GRUPO ASM como una compañía con experiencia en la construcción y promoción de edificios de alto nivel y calidad. Si seguimos el razonamiento expuesto por la demandante en el párrafo detallado, yo no le hubiera entregado a la empresa GRUPO ASM, por adelantado, todo el precio de venta por las unidades inmobiliarias que adquirí. Es cierto que existen los riesgos en este tipo de contratos pero para el caso que nos ocupa, como lo haré notar más adelante, esté (el riesgo) se circunscribió a que yo no pueda adquirir los inmuebles si no se terminaba de construir el proyecto inmobiliario (hecho que no ha ocurrido en el presente caso).

11. No es cierto y no se encuentra probado lo afirmado por la demandante en el numeral 11 de la demanda.
12. Es cierto lo afirmado por la demandante en el numeral 12 de la demanda.
13. Es cierto que recibí la carta a que hace referencia la demandante en el numeral 13 de la demanda. Sin embargo, no es cierto que la no entrega de las unidades inmobiliarias sea por razones administrativas atribuibles a normas Municipales. Más adelante en los fundamentos de la reconvencción mis abogados harán un análisis jurídico de las normas que cita la demandante y de la correcta aplicación de la cláusula cuarta del contrato de compra venta.

14. Es cierto que envié la carta a que hace referencia la demandante en el numeral 14 de la demanda. Sin embargo, quiero dejar constancia que a pesar de que la demandante afirma que en el numeral 25 de su escrito de demanda expone las razones por las cuales no es aceptable lo argumentado en nuestra carta del 25 de julio de 2016 (respecto a que los bienes inmuebles existen y, por ende, hay una obligación de entregarlos) no se ha elaborado ningún análisis jurídico. Sólo hay una cita textual del artículo 1410° del Código civil.
15. Es cierto que recibí la carta a que hace referencia la demandante en el numeral 15 de la demanda. No me consta que haya un cheque por US\$ 800,000.00 (Ochocientos mil y 00/100 Dólares Americanos) a mi disposición. Además no estoy de acuerdo con la posición de la demandante.
16. Es cierto que envié las cartas a que hace referencia la demandante en el numeral 16 de la demanda.
17. En relación a la cita del artículo 168° del Código civil que hace la demandante en el numeral 17 de la demanda, más adelante me pronunciaré sobre el principio de la buena fe, ajeno a la empresa GRUPO ASM, por la forma y manera como sus representantes han actuado en el presente caso.
18. Es cierta la existencia de la cláusula cuarta del contrato de compra venta a que se refiere la demandante en el numeral 18 de la demanda. Pero mis abogados más adelante harán la interpretación correcta de dichas reglas convencionales.
19. El argumento de la demandante en el numeral 19 de la demanda y mencionado anteriormente es que *“las partes acordaron de buena fe que en el caso que GRUPO ASM no pueda entregar los inmuebles pagaría a la señora Ledgard la suma de US\$ 700,000.00 Dólares Americanos y una penalidad de US\$ 100,000.00 dólares”*. La imposibilidad de la entrega

según GRUPO ASM radica en que los departamentos tienen un área mayor a los 200 m². En otras palabras, la imposibilidad de entrega el GRUPO ASM la ha imputado únicamente al departamento. Sin embargo, la venta se ha hecho sobre 4 unidades inmobiliarias. Cabe entonces preguntarse si el GRUPO ASM puede entregar los otros tres inmuebles. Si la respuesta es afirmativa, el argumento de la demandante en el numeral 19 de la demanda no es válido, ni jurídicamente correcto.

20. Es cierto que tal como lo señala la demandante en el numeral 20 de la demanda, son diversas las causas por las cuales una empresa constructora puede verse imposibilitada de entregar las unidades inmobiliarias al comprador. Sin embargo, las razones por las que no se construyó el departamento de 200m² sólo son atribuibles a GRUPO ASM, quien tomó libre y conscientemente esta decisión. Más adelante mis abogados en los fundamentos de la reconvencción explicaran los motivos de esta afirmación.
21. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 21 de la demanda, las licencias de construcción son la consecuencia de la decisión del constructor de edificar según determinadas condiciones. Más adelante mis abogados los fundamentos de la reconvencción harán un análisis de las licencias de construcción que GRUPO ASM tramitó ante la Municipalidad de San Isidro.
22. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 22 de la demanda me remito al comentario anterior.
23. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 23 de la demanda me remito al comentario expuesto en el numeral 21 del presente escrito.
24. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 24 de la demanda más adelante mis abogados van a sustentar los argumentos de hecho y de derecho por los cuales el Tribunal arbitral debe desestimar la demanda.

25. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 25 de la demanda me remito al comentario expuesto en el numeral 14 del presente escrito.
26. En relación a lo indicado por la demandante en el numeral 26 de la demanda más adelanté mis abogados van a sustentar los argumentos de hecho y de derecho que demuestran que el abuso consiste en que el GRUPO ASM pretenda entregarme, después de 5 años, el dinero de la venta de mi departamento sin intereses y el pago de una penalidad de US\$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 Dólares Americanos). Es decir, GRUPO ASM pretende el uso y disfrute de mi propiedad valorizada en US\$ 962,000.00 (novecientos sesenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) pagando únicamente la suma de US\$ 190,000.00 (ciento noventa mil y 00/100 Dólares Americanos) para hacer un edificio multifamiliar de 22 pisos y obtener la suma de US\$ 772,000.00 (setecientos setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) sin ningún costo financiero a razón de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) en 3 años y US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) en 5 años.
27. En relación al pedido de GRUPO ASM para que suscriba la minuta y escritura pública de cancelación y levantamiento de hipoteca lo haré en la medida que dicha empresa cumpla con las prestaciones a su cargo acordadas en el contrato que dio origen a la hipoteca y que sustento y solicito en la reconvencción. Dicha garantía está vigente ya que protege mis derechos patrimoniales ante la empresa GRUPO ASM.

B. RECONVENCIÓN

Procedo a reconvenir la presente demanda, en consecuencia demando a:

- **GRUPO ASM S.A.C.**, con RUC N° 20547910380, con domicilio en Calle Baltazar la Torre N° 915, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

C. PETITORIO DE LA RECONVENCIÓN

a. Pretensión principal

- Que se ordene a la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa **GRUPO ASM S.A.C** en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima.

i. Pretensión accesoria a la principal

- Que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por **GRUPO ASM S.A.C** sea considerado como una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que **GRUPO ASM S.A.C** le ha ocasionado.

b. Pretensión subordinada a la pretensión principal

- Que se ordene a la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó por la compra de un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1)

depósito con un área no menor a 12.50m², más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y el pago de dicha suma de dinero.

i. Pretensión accesoria a la subordinada

- Que se ordene a la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que **GRUPO ASM S.A.C** le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.

Segunda pretensión principal.

Que la empresa GRUPO ASM S.A.C pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO DE LA RECONVENCIÓN

A continuación cualquier referencia al contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, se hará como el "Contrato".

Los argumentos de hecho y de derecho de la reconvencción son los siguientes:

A. RESPECTO A LAS NORMAS MUNICIPALES CITADAS Y LA SUPUESTA OBLIGACIÓN IMPUESTA POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

1. La empresa GRUPO ASM en el numeral 11 del escrito de demanda, señala que fueron “innumerables” las oportunidades en las cuales se comunicaron con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller para manifestarle que era imposible entregarle el inmueble pactado mediante escritura pública de fecha 16 de julio de 2012. Sin embargo, la empresa GRUPO ASM no ha presentado ninguna prueba que respalde o sustente dichas comunicaciones.
2. En ese orden de ideas, la primera comunicación del representante de GRUPO ASM, de la cual se tiene fecha cierta es la carta de fecha 15 de julio de 2016, enviada por conducto notarial, a través de la cual se le informó a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller lo siguiente:

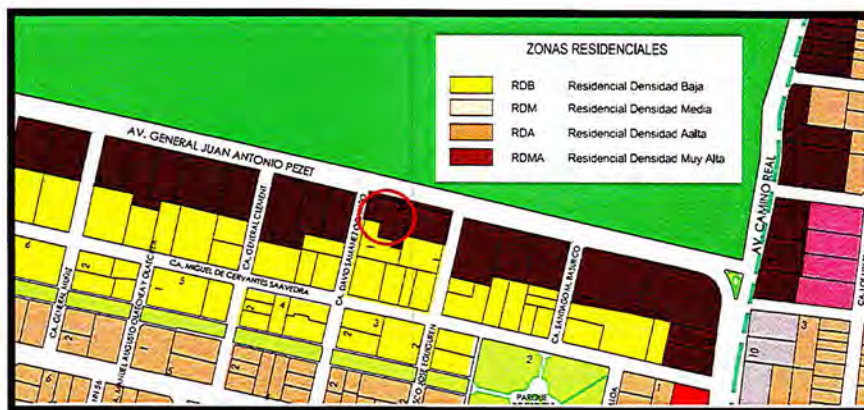
*“(...) nuestra imposibilidad material de cumplir con la entrega del departamento de 200m2 en el edificio que venimos construyendo en el inmueble ubicado en la Av. Pezet N° 375, San Isidro; esto no **por razones atribuibles a nuestra parte, sino por razones administrativas de carácter técnico municipal**, ya que, estando a los parámetros urbanísticos y edificatorios que corresponden al proyecto de vivienda multifamiliar que venimos ejecutando, sometidos al **Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI y Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI**; no pueden desarrollarse o construirse departamento de 3 dormitorios con un área menos a los 300.00m2” (el resaltado es propio)*

Cabe precisar que esta comunicación es el hito a través del cual la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller tomó conocimiento de la situación, ya que, es la primera carta de la cual se tiene fecha cierta y el cargo de recepción.

3. En relación a la imposibilidad material imputada a los decretos de alcaldía señalados, es pertinente hacer las siguientes precisiones:

- a. Cuando se firmó, el 16 junio de 2012, el “*Contrato de Compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles*” estaba vigente (y aún continua vigente) el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI, legislación municipal que permite desarrollar proyectos inmobiliarios con viviendas de 200m² en la Avenida Pezet.
- b. El Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI entró en vigencia el 9 de agosto de 2012, es decir, casi dos meses después de la suscripción del “Contrato”.
- c. La empresa GRUPO ASM ha obviado, deliberadamente, desarrollar los alcances legales del Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI de fecha 9 de agosto de 2012, modificado mediante Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI de fecha 30 de setiembre de 2013. Al respecto, cabe precisar que este Decreto y su modificación fueron concebidos como un **beneficio voluntario** que buscaba “*preservar un perfil urbano homogéneo y una mayor calidad arquitectónica*”¹ en el distrito de San Isidro.
- d. La zona en la cual se encuentra ubicado el proyecto (Cuadra 3 de la Avenida General Juan Antonio Pezet) es considerada como una zona residencial de densidad muy alta (RDMA), tal como se puede apreciar en el siguiente gráfico:

¹ Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI, noveno considerando.



e. Para dichas zonas residenciales, el Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI dispuso la posibilidad de aumentar el 50% de la altura máxima, es decir, pasar de 15² pisos a 22 pisos, siempre que el proyectista acepte de manera voluntaria cumplir con los siguientes requisitos:

Para lotes con áreas iguales o menores a 1,500 m²:

- El porcentaje mínimo de áreas libres debe ser el 40% del terreno.
- Reducir la densidad neta al 70%.
- **Incrementar el área mínima de vivienda en un 50% adicional al área mínima normativa vigente (es decir, 200m²)³**

Visto esto, la razón por la cual se modificó el proyecto original, cambiando, entre varios requisitos, el área máxima por departamento fue para construir 7 pisos más. Sin embargo, la empresa GRUPO ASM ha señalado por escrito que el motivo por el cual tuvo que incrementar el área mínima de los departamentos fue el cumplimiento de normas municipales, es decir por una causa no imputable a ella.

f. Nunca existió, de parte de la Municipalidad de San Isidro, la exigencia de construir unidades inmobiliarias con un mínimo de 300 m², por el contrario, fue la propia empresa GRUPO ASM quién de forma libre decidió autoimponerse dicho compromiso al solicitar el beneficio antes señalado.

² Altura máxima para la zona según el Plano de alturas específicas de edificación, aprobado mediante Ordenanza N° 212-MSI.

³ Decreto de alcaldía N° 002-2012-MSI.

- g. En este punto conviene hacer la siguiente reflexión: la empresa GRUPO ASM de manera libre y voluntaria decidió acogerse al beneficio brindado por la Municipalidad de San Isidro, asumiendo premeditadamente el riesgo de no cumplir con la entrega de un departamento de 200m2.
- h. Asimismo, cabe preguntarse, ¿Con qué intención la empresa GRUPO ASM espero hasta el año 2016 (cuatro años de la suscripción del “Contrato”) para comunicarle a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller que no iba a entregarle el departamento?
- i. La mala fe con la cual ha actuado la empresa GRUPO ASM está completamente probada: primero porque nunca informó del cambio del proyecto inmobiliario a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y segundo porque ha afirmado que el cambio del proyecto inmobiliario es imputable a la Municipalidad de San Isidro. A la empresa GRUPO ASM sólo le ha interesado obtener una mayor utilidad pero a costa de legítimos derechos de terceros.
- j. La siguiente cronología tiene la finalidad de ilustrar el accionar de la empresa GRUPO ASM:



- k. Finalmente, cumplimos con recalcar que la empresa GRUPO ASM buscó inducir a error a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, ya que, en la carta de fecha 15 de julio de 2016 busca

responsabilizar a la Municipalidad de San Isidro por la diferencia en el metraje de los departamentos construidos y cita los Decretos de Alcaldía N° 016-ALC/MSI y 010-ALC/MSI, a pesar de que estos habían sido derogados dos años antes.

4. Sobre la buena fe contractual, que no está presente en el accionar de los representantes de la empresa GRUPO ASM, Oscar Sumar en su obra *El contrato como fuente de obligaciones*⁴ cita acertadamente a De Trazegnies que afirma lo siguiente:

“La buena fe dentro del mercado consiste, entonces, precisamente en lo contrario de lo que plantea la buena fe objetiva o moralista: no apunta a valores trascendentes e independientes de la voluntad de las partes –un concepto abstracto y absoluto de justicia o de solidaridad social- sino que se dirige precisamente y solamente a aclarar la voluntad de las partes. Dentro de este sentido, actuar con buena fe es permitir que la libre voluntad de las partes se manifieste de la manera más diáfana y, luego de haber sido concertada en una voluntad común a través de un contrato, se cumple de manera cabal, sin triquiñuelas. Así, actuar con buena fe en la ejecución de un contrato es cumplir con el contrato, llevar adelante esa voluntad acordada que dio origen a la relación contractual (De Trazegnies 2005:37)”

Como conclusión, es necesario resaltar los siguientes hechos:

- a) La empresa GRUPO ASM decidió motu proprio acogerse a los beneficios derivados del Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI.
- b) El acogimiento a dicha norma implicaba que la empresa GRUPO ASM debía construir departamentos de un área mínima de 300m².
- c) La empresa GRUPO ASM se acogió a un beneficio sustancialmente importante, ya que, el proyecto se veía beneficiado con la

⁴ SÚMAR ALBÚJAR, Oscar y VELARDE SAFFER, Luis Miguel. (2015). Contratos: Teoría y práctica: Aportes del derecho comparado. Biblioteca Universitaria. Universidad del Pacífico.

construcción de siete (7) pisos adicionales, es decir, pasó de quince (15) a veintidós (22) pisos.

- d) La empresa GRUPO ASM se acogió a un beneficio que la obligaba a construir departamentos de 300m² de área mínima cuando ya había suscrito un contrato con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller para venderle un departamento de un área mínima de 200m².
- e) La empresa GRUPO ASM fue consciente desde el año 2012 que no iba a poder construir un departamento de 200m². Sin embargo, recién informó de este hecho a la señora Ledgard cuatro (4) años después con el envío, vía conducto notarial, de la carta de fecha 15 de julio de 2016.

- 5. Como se puede apreciar de los hechos antes narrados la mala fe por parte de la empresa GRUPO ASM es manifiesta y está probada.

B. VENTAS DE BIENES FUTUROS

- 6. El "Contrato" contiene dos hechos jurídicos plenamente identificables. El primer acto jurídico se refiere a la venta que hace la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller de los derechos y acciones sobre el departamento C y el estacionamiento 4, ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro, a favor de la empresa GRUPO ASM. El precio de venta se fijó en US \$ 962,000.00 (novecientos sesenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos).
- 7. El segundo acto jurídico se refiere a la venta de cuatro (4) bienes inmuebles futuros (un departamento, dos estacionamientos y un depósito) por construirse sobre el terreno ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro. Este acto está regulado por las cláusulas tercera, cuarta, y quinta del "Contrato".

Compra venta de bien futuro

- 8. El artículo 1534 del Código civil establece lo siguiente:

“En la venta de un bien que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.”

La norma establece que la eficacia del contrato de bien futuro está sujeta al cumplimiento de un hecho determinado (la condición suspensiva). Este hecho es que el bien materia de la venta exista. Al momento de suscribirse el contrato se hace una descripción de la naturaleza y las características del bien y las partes están dispuestas a fijar un plazo para que se cumpla con la condición.

9. La empresa GRUPO ASM alega que no puede entregar el inmueble (nótese que sólo se refiere al departamento) porque este no tiene las características ofrecidas. La característica ofrecida en el “Contrato” a que se refiere GRUPO ASM es la mayor área del departamento. GRUPO ASM afirma que en el “Contrato” se fijó que el área del departamento debía tener 200m², e indica que solo ha construido departamentos de mayor área.

10. Del escueto argumento de GRUPO ASM para negarse a entregar los cuatro inmuebles hay que destacar varios asuntos de índole legal.

a) El primero es que GRUPO ASM no identifica el departamento que le vendió a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, a pesar de estar obligada a ello. Sólo afirma que no es posible entregar un departamento de 200m². No señala cual es el exceso de área que tiene el departamento que vendió a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller. No hay duda de que en el “Contrato” se identificó un departamento que se construiría sobre el terreno ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro. El edificio multifamiliar denominado Pezet I no sólo se ha construido y terminado sino que GRUPO ASM ya ha entregado varias unidades inmobiliarias a los compradores. En este punto se cita textualmente lo señalado por GRUPO ASM en su demanda *“En efecto, pactaron como cláusula de salida a la imposibilidad de la entrega de un departamento con las características*

ofrecidas, el pago en dinero, más una penalidad” (sic). GRUPO ASM interpreta, erróneamente, que las características del departamento están circunscritas únicamente al área, obviando otras calidades del bien. Además no menciona cual es la diferencia de área que “haría inexistente” el bien.

b) En el “Contrato” (ver numeral 3.2.4 de la escritura pública de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles de fecha 16 de julio de 2016, otorgada ante el notario público Alfredo Paino Scarpatti) se estipula que el departamento tendrá un área no menor a 200 m². Es decir, no fija un área máxima sino mínima.

c) En relación a las áreas de los inmuebles futuros el mismo numeral 3.2.4 antes citado señala que *“Las partes dejan expresa constancia que las áreas señaladas en la presente clausula respecto de las unidades inmobiliarias, se han calculado de acuerdo con las normas y prácticas de ingeniería comúnmente empleadas y aceptadas en el mercado, admitiéndose improbables diferencias de más o de menos del orden del tres por ciento (3%) al momento de la entrega de posesión de las unidades inmobiliarias”.*

Es decir, las partes pactaron como una probabilidad, diferencias en las áreas. La diferencia de área no es una razón para afirmar que no existen los bienes inmuebles o lo que es más grave aún, la imposibilidad de entrega de éstos. Salvo que la intención de no entrega de los inmuebles hubiera estado presente desde la firma del “Contrato”.

d) GRUPO ASM ha afirmado que no puede entregar el departamento por una cuestión de mayor área. Sin embargo, GRUPO ASM vendió a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller cuatro (4) unidades inmobiliarias independientes. Cabe entonces preguntarse si es posible entregar los dos estacionamientos y el depósito. La respuesta es que si se puede. Respecto de los tres últimos inmuebles (dos estacionamientos y un depósito) la empresa GRUPO ASM no se pronuncia en su demanda.

11. Por lo tanto, subsiste la obligación de la empresa GRUPO ASM de entregar el departamento ya que la existencia de este no está condicionada al metraje de 200m² y de haber una diferencia de mayor área esta debe beneficiar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y no como pretende la empresa GRUPO ASM servir como una justificación para no asumir las prestaciones a su cargo.

Análisis de la cláusula cuarta del “Contrato” sobre la penalidad

12. Para el caso que nos ocupa y tomado en cuenta los hechos tal y como han ocurrido no se puede aplicar la penalidad estipulada en la cláusula cuarta del “Contrato” por las consideraciones siguientes:

El numeral 4.2 de la cláusula cuarta del “Contrato” regula el supuesto por el cual la empresa GRUPO ASM no entrega las unidades vencido el plazo convencional, en cuyo caso la parte afectada tiene derecho a recibir una indemnización.

En términos generales la imposibilidad de entrega se presenta cuando el bien no llega a existir porque no se construye el edificio, o porque no se terminará el edificio por distintas causas como pueden ser la quiebra de la vendedora o que el terreno y lo edificado sobre este por deudas de la vendedora se adjudican a un tercero o al acreedor del vendedor. En cualquier de estos supuestos el “Contrato” estableció un beneficio a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller. Es la compradora de los inmuebles la que tiene el derecho de invocar dicha regla: no es posible que GRUPO ASM recurra a dicho convenio para no cumplir con la entrega del departamento.

13. La razón por la cual estamos ante una opción a favor de la compradora de las unidades inmobiliarias futuras es que el “Contrato” ha establecido la causa de la “no entrega de las unidades inmobiliarias”. El supuesto está relacionado a la compradora de los bienes inmuebles futuros. No depende de un acto unilateral del vendedor de los inmuebles (la empresa GRUPO ASM) luego de transcurrido un plazo, sino de la imposibilidad de parte de la compradora (la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller) de adquirir

los inmuebles. Y así lo ha establecido el contrato cuando se lee textualmente lo siguiente:

“Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a 100 mil dólares a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4.” (El subrayado es propio).

14. Nos encontramos ante la venta de cuatro bienes futuros claramente identificables e independientes uno del otro. Por lo tanto, si la razón de la “no entrega de las unidades inmobiliarias” en el presente caso se refiere expresamente a la imposibilidad de parte de la compradora (la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller) de adquirir los inmuebles cabe preguntarse si la empresa GRUPO ASM puede entregarlos y si la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller puede adquirirlos:

	¿Existe?	¿Puede ser entregado?	¿Puede ser adquirido?
Departamento	SI*	SI	SI
Estacionamiento 1	SI	SI	SI
Estacionamiento 2	SI	SI	SI
Depósito	SI	SI	SI
<i>*Hay una diferencia de m² de más.</i>			

Por lo tanto, si la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller puede comprar las unidades inmobiliarias entonces no se aplica la penalidad de los 100,000.00 mil dólares ya que esta (la penalidad) se encuentra vinculada (causa-efecto) a la imposibilidad de adquirir los inmuebles. En el presente caso el departamento existe porque el edificio se ha terminado de construir (ya que como hemos indicado la existencia no se encuentra condicionada a un metraje máximo de 200 m²).

15. Una primera aproximación hacia el principio de confianza que debe regir las relaciones jurídicas entre las partes la encontramos en el artículo 1362° del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”

Como se puede apreciar, la legislación nacional impone a las personas el deber de obrar correctamente, a comportarse como lo haría una persona honorable y de buena reputación. Sin embargo, el concepto de buena fe va más allá que la simple obligación de comportarse de forma honesta.

16. Al respecto, consideramos pertinente señalar la doble dimensión establecida por la abogada María José Viana⁵, quién establece que la noción de buena fe se basa en dos elementos esenciales: la lealtad y la transparencia. Al respecto, señalar que la lealtad tiene como esencia el cumplimiento de lo que se promete, es decir, la confianza en la palabra de la otra parte. Por el otro lado, la idea de transparencia se muestra como un deber que implica manifestar a todas las partes involucradas en una relación jurídica todos los aspectos relevantes para la toma de decisiones y posturas.

17. Como hemos argumentado en párrafos anteriores, la empresa GRUPO ASM no ha actuado de buena fe. Siguiendo lo establecido por la Dra. Viana, la empresa GRUPO ASM ha actuado de forma desleal y poco transparente, por una parte, ha incumplido de manera injustificada el compromiso que asumió con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller al negarse a entregar las cuatro unidades inmobiliarias prometidas. Asimismo, su accionar careció de cualquier tipo de transparencia, ya que, como se mencionó los beneficios que la Municipalidad de San Isidro ofreció fueron en el año 2012. Sin embargo, la empresa GRUPO ASM decidió ocultar esta información para recién comunicar esta situación a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller en julio del 2016.

18. Siguiendo con lo planteado, resulta conveniente señalar lo establecido por Shoschana Zusman T.

⁵ VIANA, María José. (2007). El principio de confianza legítima en el derecho administrativo colombiano. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, Colombia.

“Como hemos señalado, el Código Civil exige la buena fe en cada una de las fases del contrato, aunque no establece si la buena fe en la negociación tiene diferencias con la buena fe en el cumplimiento e incluso en la interpretación. Se trata, sin embargo, de situaciones distintas que tienen efectos distintos. Así, como señalan Adams y Brownsword, “en el primer sentido (el de buena fe en la negociación), la buena fe denota una particular (inocente) actitud, es decir, una actitud libre de sospechas, una buena fe en el sentido de corazón puro y mente vacía. En el segundo sentido (el de buena fe en el cumplimiento) (...) la buena fe no tiene nada que hacer con una actitud inocente (...) (sino) denota decencia, corrección y razonabilidad en el cumplimiento (...) y está unida a la idea de un término implícito que requiere cooperación de una parte con la otra, de manera que ninguna quede privada de sus expectativas razonables”⁶

19. Finalmente, es necesario señalar que la actitud por parte de la empresa GRUPO ASM fue exactamente como lo señalado en la cita. En la etapa de negociación se presentaron como una empresa seria, insistente y comprometida completamente con su proyecto y que buscaba una situación en la cual tanto ellos como la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller se vieran beneficiados, es decir, un “win to win”. Sin embargo, toda esta apariencia desapareció cuando llegó el momento de cumplir con las prestaciones que había asumido. En esta segunda etapa del “Contrato” mostraron sus verdaderas intenciones y el departamento que legítimamente le corresponde a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller ni siquiera fue considerado dentro de los departamentos puestos en venta, es decir, nunca estuvo planeado por ellos el cumplir el contrato.

⁶ ZUSMAN, Shoschana (2005). La buena fe contractual. Themis 51. Página 20

C. RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

Daño patrimonial

20. Una primera aproximación a la responsabilidad por incumplimiento contractual la encontramos en el artículo 1314° del Código Civil:

“Artículo 1314.- Quien actúa con la diligencia ordinaria requerida, no es imputable por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso.”

21. La empresa GRUPO ASM ha buscado desligar cualquier responsabilidad en relación al incumplimiento de sus obligaciones. Ha indicado que la razón por la cual no construyó departamentos de 200m² se debió a que las normas de la Municipalidad de San Isidro, la obligaban a construir unidades inmobiliarias de por lo menos 300m². Sin embargo, como se ha señalado en el análisis de las normas municipales), no sólo no es cierta esta afirmación, sino que la empresa GRUPO ASM motu proprio, a pesar de haberse comprometido contractalmente con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller con un proyecto inmobiliario, modificó dicho proyecto con la única finalidad de obtener un mayor lucro. La ambición por construir más departamentos, y en consecuencia, aumentar sus utilidades fue lo que llevó a la empresa GRUPO ASM incumplir el contrato, que en términos de responsabilidad contractual se denomina dolo.

22. Es pertinente citar el artículo 1318° del Código Civil que establece lo siguiente:

“Artículo 1318.- Procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación.”

En ese sentido, la empresa GRUPO ASM es imputable por el incumplimiento contractual doloso y que ahora reconoce y pretende resolver entregando una penalidad de US\$ 100,000.00.

23. Finalmente, cabe resaltar que una vez probado el daño que ha sufrido la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller la indemnización debe ser

la consecuencia lógica y esperable. Asimismo, el código civil respalda y confirma esto al establecer lo siguiente:

“Artículo 1321.- Queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, culpa inexcusable o culpa leve. El resarcimiento por la inejecución de la obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante, en cuanto sean consecuencia inmediata y directa de tal inejecución. Si la inejecución o el cumplimiento parcial, tardío o defectuoso de la obligación, obedecieran a culpa leve, el resarcimiento se limita al daño que podía preverse al tiempo en que ella fue contraída.”

24. Al referirse al resarcimiento en la responsabilidad contractual Luis Ojeda Guillen afirma:

“(…) Al hablarse de responsabilidad contractual, se debe responder por aquellos daños que sean consecuencia de la falta de cumplimiento de la obligación, es decir, el daño emergente, el lucro cesante y, eventualmente, el daño moral que se haya generado por la inejecución de las obligaciones.”⁷

Daño emergente

25. Ahora bien, se ha expuesto el perjuicio económico que se le ha ocasionado a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller en función al incumplimiento doloso realizado por la empresa GRUPO ASM. Sin embargo, debe tenerse en consideración que el concepto indemnizatorio no solo debe incluir el resarcimiento por el daño sufrido, sino también el ideal de poder retrotraer al afectado a la situación previa al daño sufrido. En ese sentido, la doctrina es clara al señalar este ideal:

“La indemnización, para ser completa, debe comprender todo lo necesario a fin de colocar al acreedor en la misma situación jurídica en que se encontraría si la obligación hubiese sido cumplida. Por eso

⁷ Ojeda Guillen, Luis. La Responsabilidad Precontractual en el código civil peruano. Motivensa Editora Jurídica. 2009. Pág. 45.

el acreedor tiene el derecho de exigir las pérdidas sufridas y las utilidades frustradas

Las pérdidas que sufre el acreedor como consecuencia de la inejecución de la obligación corresponden al daño emergente y las utilidades que deja de percibir, con motivo de la misma inejecución, corresponden al lucro cesante.”⁸

26. En ese sentido, el daño emergente entendido como el “empobrecimiento del patrimonio del deudor”⁹ o “el empobrecimiento real y efectivo que sufre el patrimonio del deudor”¹⁰ encaja de manera perfecta en el presente caso. La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller recibió la suma de US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) en pequeñas cuotas mensuales de US\$ 2,000.00 (dos mil y 00/100 Dólares Americanos) cada una, durante tres años y sin intereses y dejó de percibir un monto ascendente a US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) hace más de cuatro (4) años con la consigna de que dicha inversión le beneficiaría con cuatro unidades inmobiliarias. En ese sentido, el incumplimiento contractual por parte de la empresa GRUPO ASM debe actualizarse para que exista una correcta correspondencia entre el daño generado y la inversión realizada, como podrá apreciarse en la pericia que como medio probatorio ofrecemos, razón por la cual en caso se decida por la devolución del dinero corresponde hacerlo al valor presente, es decir, el valor actualizado de dicha inversión.

Lucro cesante

27. Siguiendo este orden de ideas, corresponde también analizar el costo de oportunidad perdido por parte de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, por la legítima ganancia de la inversión realizada.

28. En este punto, corresponde revisar lo señalado por la doctrina al respecto:

⁸ OSTERLING PARODI, Felipe. La Indemnización de daños y perjuicios. Página 403.

⁹ OSTERLING PARODI, Felipe. La Indemnización de daños y perjuicios. Página 404.

¹⁰ RAMOS PAZOS, René (1999). De las Obligaciones. Salesianos S.A., Santiago de Chile, Chile. Página 286.

“(El lucro cesante) Es la utilidad que deja de percibir el acreedor por el incumplimiento o cumplimiento tardío de la obligación”¹¹

“El lucro cesante corresponde al legítimo enriquecimiento que se frustró”¹²

29. Visto esto, cabe realizar la siguiente reflexión, el monto ascendente a US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que ella dejó de recibir hace cuatro (4) años estuvo todo este tiempo en poder del demandante, es decir, financieramente el demandante ha lucrado con este dinero. Ahora bien, en términos de justicia, ¿por qué la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller no tiene derecho a la ganancia que su propio dinero generó?

30. La empresa GRUPO ASM si ha obtenido una importante ganancia:

a) Primero con los US\$ 72,000.00 (setenta y dos mil y 00/100 Dólares Americanos) que le pagó a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller en pequeñas cuotas mensuales de US\$ 2,000.00 (dos mil y 00/100 Dólares Americanos) cada una, durante tres años y sin intereses.

b) Segundo con los US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que debió pagar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller cuando ella le vendió los derechos y acciones sobre el departamento C y el estacionamiento 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, San Isidro. Si aceptamos la actual pretensión de la empresa GRUPO ASM el beneficio sería muy bueno, pero abusivo: adquirió un excelente inmueble (en una de las mejores zonas de Lima); se exoneró de pagar hasta la fecha, la suma de US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) comprometiendo la entrega de bienes futuros; el dinero que no desembolso lo uso para su empresa; construyó el edificio Pezet y le vendió las unidades inmobiliarias (con 7 piso más) a terceros; y luego de 4 años, con el producto de las ventas, pretende devolverle el dinero sin intereses a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y pagarle una indemnización

¹¹ RAMOS PAZOS, René (1999). De las Obligaciones. Salesianos S.A., Santiago de Chile, Chile. Página 286.

¹² OSTERLING PARODI, Felipe. La Indemnización de daños y perjuicios. Página 403.

de US\$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 Dólares Americanos). Si no fuera tan buen negocio la empresa GRUPO ASM no estaría tan interesada en su propuesta, ahora trasladada a la presente demanda.

31. En ese sentido, consideramos que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por **GRUPO ASM S.A.C** debe ser considerado como el lucro cesante a favor de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller. La decisión de cambiar el proyecto para obtener más lucro fue de GRUPO ASM. Esta decisión la llevó a modificar el área de los departamentos. GRUPO ASM no avisó hace cuatro años del cambio del proyecto a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller estando obligado a hacerlo porque esta decisión la podía afectar.

32. Sin perjuicio de lo indicado en los párrafos anteriores el quantum del daño emergente y del lucro cesante se acredita con el informe pericial que se sustentará en la audiencia de pruebas y que ofrecemos como medio probatorio.

Daño Extrapatrimonial

33. En el presente caso, la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller no solo ha sufrido un perjuicio económico, sino también de orden moral, una promesa no cumplida más el hecho de ver truncado un proyecto de vida han afectado sustancialmente la tranquilidad, intimidad y estabilidad emocional de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, lo cual merece ser resarcido.

34. Si bien en este punto no se discute una afectación al patrimonio de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, es innegable que la naturaleza de la infracción ha causado un daño más allá de lo patrimonial. Ahora bien, si toda la normativa de responsabilidad civil se encuentra enfocada al hecho que *“todo perjuicio ocasionado por un tercero debe ser reparado”* ¿por qué distinguir si la afectación sufrida posee o no una dimensión patrimonial? Al respecto, cabe precisar que si bien no existe un monto dinerario que pueda resarcir lo sufrido por la señora María Luz

Ledgard Buse viuda de Heller, la imposibilidad de una reparación exacta no impide, pues, que el daño deba ser indemnizado, tal como señala el artículo 1322° del Código Civil¹³.

35. Siguiendo con este orden de idea, nos resulta pertinente destacar lo establecido por el doctor Felipe Osterling Parodi:

*“De lo expuesto y como anteriormente he señalado, opino que el daño moral surge cuando el acto ilícito no comporta necesariamente por sí ningún menoscabo para el patrimonio, en su contenido actual o en sus posibilidades futuras, pero **hace sufrir a la persona, molestándola en su seguridad personal o en el goce de sus bienes, o hiriéndola en sus afecciones legítimas**”¹⁴*

36. Por ello se desprende que tal como viene sucediendo con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, el no disponer de los bienes que de forma legítima le corresponden configura una afectación de índole moral.

37. Sustentamos el hecho de una indemnización por daño moral a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, ya que, incluso para la doctrina, es la forma idónea bajo la cual se puede asignar la responsabilidad de cada una de las partes. Al respecto Juan Espinoza Espinoza señala que la responsabilidad civil y sus consecuencias deben entenderse en función de los agentes involucrados. Señala que la indemnización en función a la víctima tiene un carácter satisfactivo, en relación al agresor es sancionadora y en relación a la sociedad posee un carácter disuasivo. Es de esta forma como los daños derivados de un incumplimiento pueden distribuirse en la búsqueda de justicia social¹⁵.

38. Se debe tener una especial consideración con las circunstancias en las cuales se ha desarrollado el presente caso, tal como señala Eduardo Zannoni: *“(...) cada juez, en cada caso concreto, condena a la reparación equitativamente teniendo en consideración las circunstancias del hecho, la*

¹³ Artículo 1322.- El daño moral, cuando él se hubiera irrogado, también es susceptible de resarcimiento.

¹⁴ OSTERLING PARODI, Felipe (21 de abril de 2010). Indemnización por daño moral. Página 6.

¹⁵ ESPINOZA ESPINOZA, Juan. Derecho de la Responsabilidad Civil, Gaceta Jurídica, tercera edición, 2005, Página 50.

*conducta del agente, la situación existencial individual y social, de la víctima o damnificados, etc. (...)*¹⁶"

Debemos destacar lo siguiente:

- I. La señora María Luz Ledgard Buse de Heller, es una mujer viuda y de 65 años de edad.
- II. La unidad inmobiliaria que transfirió a favor de la empresa GRUPO ASM era la misma casa donde habían vivido sus padres.
- III. La empresa GRUPO ASM le prometió un departamento con los mejores acabados que se pudiesen costear y en una de las mejores zonas residenciales de la ciudad, esto sin contar con el resto de las unidades prometidas (las cocheras y el depósito).
- IV. La empresa GRUPO ASM abusó de la confianza de la señora Ledgard e incluso le ocultó información durante más de cuatro (4) años, ya que, desde el año 2012, el demandante sabía que iba a construir departamentos de mayor área y espero hasta el año 2016 para comunicárselo a la demandada.

Monto mínimo de la indemnización de US \$ 700,000.00 (setecientos mil Dólares Americanos)

39. Es pertinente comentar las razones en las que se sustenta el pedido de una indemnización mínima de US\$ 700.000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos).

40. Se ha acreditado en el presente escrito lo siguiente: Que GRUPO ASM vendió 4 inmuebles; que los 4 inmuebles existen; que la diferencia de área es solo respecto a uno de los inmuebles; que la decisión de construir

¹⁶ ZANNONI, Eduardo. El daño en la responsabilidad civil, Editorial Astrea, 1982, Página 289

departamentos no menores a 300 m² fue una libre decisión de GRUPO ASM; que no es cierto que en la Avenida Pezet no se pueden construir departamentos de 200m²; que la decisión de cambiar el proyecto inmobiliario fue una decisión especulativa y de orden crematístico de GRUPO ASM.

41. Por otro lado la empresa GRUPO ASM se niega a entregar las 4 unidades inmobiliarias y pretende devolver la suma de US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que recibió hace 4 años de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller. Y además pagar una penalidad de US\$ 100,000.00 (cien mil y 00/100 Dólares Americanos). La razón por la cual hay una discrepancia de área respecto de una de las unidades inmobiliarias sólo es imputable a GRUPO ASM.
42. La empresa GRUPO ASM ha decidido tratar la relación contractual que tiene con la señora María Luz Ledgard Buse de Heller como si se tratará de un contrato preparatorio.
43. En los contratos preparatorios las partes suscriben un acuerdo que los compromete en un plazo determinado a entrar a una relación contractual definitiva. El artículo 1477° del Código civil regula el contrato de arras confirmatorias. Este contrato contiene las reglas siguientes:
 - Si el contrato definitivo no fuese suscrito por causa imputable a **LA COMPRADORA** o si ella incumpliera con entregar el saldo del precio de venta a la firma del contrato definitivo en el plazo y forma acordados, **LA VENDEDORA** mantendrá las arras entregadas a su favor como penalidad. En este caso el contrato se resolverá de pleno derecho.
 - Si el contrato definitivo no fuese suscrito por una causa imputable a **LA VENDEDORA**, **LA VENDEDORA** devolverá a **LA COMPRADORA** las arras recibidas dobladas. En este caso el contrato se resolverá de pleno derecho.

44. A pesar de que el contrato suscrito por GRUPO ASM y la señora María Luz Ledgard Buse de Heller es uno de venta de bienes inmuebles futuros la empresa GRUPO ASM se está colocando en una situación igual a la de un contrato de arras: ya que no quiere que se cumplan los efectos del contrato de venta de bienes futuro (habiéndose cumplido la condición) bajo una causa que sólo es imputable a la empresa (que no exista un departamento con un área mínima de 200m²). En ese caso GRUPO ASM debe devolver la suma de dinero que recibió US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos), doblada.

D. MEDIOS PROBATORIOS DE LA RECONVENCIÓN

Ofrecemos el mérito de los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTOS

1. Copia de la carta de fecha 20 de junio de 2016 enviada por la señora Ledgard a la demandante, mediante la cual se solicitaba le hagan llegar la listada de acabados y la fecha probable de entrega. **(Anexo 1-A)**.
 - Con este documento buscamos probar el hecho que hasta el 20 de junio de 2016, la señora María Luz Ledgard Buse de Heller ignoraba completamente el incumplimiento contractual por parte del demandante.

2. Copia de la carta de fecha 8 julio de 2016, notificada el día 14 de julio de 2016, enviada por la demandante, mediante la cual se pone en conocimiento de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller que no podrá cumplir con la entrega del inmueble. **(Anexo 1-B)**.
 - Con este documento buscamos marcar el hito a partir del cual la señora María Luz Ledgard Buse de Heller tomó conocimiento del incumplimiento contractual por parte del demandante. Asimismo, queremos demostrar la mala fe con la que la otra parte actuó, ya

que, espero más de cuatro (4) años para comunicar una situación que era conocida por ellos desde el año 2012.

3. Copia de la carta de fecha 21 de julio de 2016 enviada por la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, mediante la cual niegan las afirmaciones emitidas por la otra parte en su carta de fecha 8 de julio de 2016 y se solicita la entrega de los inmuebles en función a los siguiente: (1) El departamento existe y no existe ninguna limitación para que sea entregado y (2) la diferencia en el metraje no puede ser considerada una “imposibilidad material” para cumplir con la obligación principal. . **(Anexo 1-C)**.

- Con este documento buscamos probar el hecho que no tuvieron que pasar más de siete (7) días para que la señora Ledgard proteste y rebata los argumentos señalados por la demandante.

4. Copia de la carta de fecha 9 de agosto de 2016, enviada por la demandante, mediante la cual se le intima en mora por no aceptar el pago propuesto por ellos. **(Anexo 1-D)**.

- Con este documento buscamos probar la mala fe con la que actuó la otra parte, llegando a extremos de buscar confundir a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller al señalar de manera textual lo siguiente:

“La única obligación contractual que mantenemos con usted es la referida al pago del saldo del precio de los inmuebles que le adquirimos por escritura pública de COMPRA-VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIENES INMUEBLES (...)”

“En tal sentido, y atendiendo a su reiterada negativa a recibir el pago del saldo de precio de venta y la penalidad pactada en el contrato de COMPRA-VENTA DE ACCIONES Y DERECHOS DE BIENES INMUEBLES; con la presente, queda usted formalmente constituida en mora (...)”

Como se puede apreciar la demandante buscaba confundir a la señora Ledgard y dejar de lado su obligación de entregar el inmueble tal cual lo pactado contractualmente.

5. Copia de la carta de fecha 9 de setiembre de 2016 enviada por la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, mediante la cual se pone en conocimiento del demandante los graves perjuicios. que está sufriendo la señora Ledgard por el incumplimiento del demandante. **(Anexo 1-E).**
 - Con este documento buscamos probar la indolencia e inhumanidad con la que viene actuando el demandando a lo largo de las negociaciones. Hasta este punto, es claro como buscó aprovecharse de una persona de tercera edad con el único afán de lucrar.
6. El link de página web del demandante donde se muestran diversas imágenes del proyecto Pezet I y el hecho que a la fecha del presente documento aún existen unidades inmobiliarias en venta. **(Anexo 1-F).**
7. El link de la página web del arquitecto Robert A. M. Stern, arquitecto encargado de desarrollar el proyecto Pezet I. **(Anexo 1-G).**
8. Imágenes del proyecto Pezet I tomadas desde la Avenida Pezet el día 10 de mayo de 2017 **(Anexo 1-H).**
9. Copia simple de los expedientes N° 312160, 318911, 337324 y 356174 solicitado a la Subgerencia de Licencias y Autorizaciones y a la Subgerencia de Obras de la Municipalidad de San Isidro, los cuales serán presentados en la etapa de pruebas.
10. La exhibición que debe hacer el demandante, GRUPO ASM S.A.C. de sus libros contables de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 relacionados al proyecto denominado Pezet I.

- Con estos documentos buscamos probar como el dinero que la señora Ledgard dejó de recibir ha ido generando intereses a lo largo de los años, así como se evidencie el precio promedio de un departamento de 300m² en el proyecto Pezet I, así como el precio del(los)departamento (s) el último piso (pent-house).

11. La inspección ocular con todos los miembros del Tribunal Arbitral al proyecto Pezet I.

- Con esta inspección buscamos que los miembros del Tribunal Arbitral tomen conciencia de las dimensiones del Edificio Pezet I, así como de los acabados y la zona en la cual se encuentra ubicado.

PERITAJE

12. Peritaje que será presentado en la etapa de pruebas, el cual tendrá por objeto: (i) calcular el valor presente de los US\$ 700,000.00 (setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que la señora Ledgard invirtió en el proyecto, (ii) calcular los intereses que hubiesen sido generados por dicho monto, (iii) el cálculo económico del perjuicio y los daños sufridos por la señora María Luz Ledgard Buse de viuda de Heller.

E. RESPECTO AL PAGO DEL COSTO DEL ARBITRAJE

El pago del costo del arbitraje, no corresponde, ni resulta aceptable, dado que la señora María Luz Ledgard Buse de Heller ha cumplido con todas las obligaciones que contractualmente tenía a su cargo, por lo que corresponde que GRUPO ASM asume todos los costas y costos del proceso arbitral.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI, mediante el cual se establecieron los lineamientos técnicos de excepción de acogimiento voluntario para orientar y regular proyectos edificatorios de densificación en el distrito de San Isidro.
2. Decreto de Alcaldía N° 010-ALC/MSI, mediante el cual se modifica el Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI

3. Decreto de Alcaldía N° 012-ALC/MSI, mediante el cual se dispone la derogatoria de los Decreto de Alcaldía N° 010-ALC/MSI y Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI.
4. Artículos 1314°, 1318°, 1321°, 1332°, 1362°, 1477°, 1534°, del Código civil. Todos estos artículos han sido citados para sustentar los argumentos de la reconvención.

POR TANTO

Al Tribunal Arbitral solicito, tener por presentada la contestación de demanda arbitral, correr traslado de la misma a la demandante, y en su momento, laudar declarando, **INFUNDADA LA DEMANDA EN TODOS SUS EXTREMOS Y FUNDADA LA RECONVENCIÓN** ordenando el pago de costas y costos del proceso.

PRIMER OTROSI DIGO: Al amparo del artículo 37° del Decreto Legislativo N° 1071, Ley de Arbitraje, nombro en condición de mis representantes en el presente arbitraje a los señores Carlos José Deustua Landázuri, identificado con DNI N° 08809109, con CAL N° 15625, Francisco Javier de Rivera Vucetich, identificado con DNI N° 43093563, con CAL N° 19035; quienes gozarán por lo tanto, de las más amplias facultades como prescribe la mencionada norma jurídica.

Lima, 12 de mayo de 2017.



CARLOS DEUSTUA LANDAZURI
ABOGADO
REG. C.A.L. 15625





Anexo 6



2017 JUN 9 PM 4 41

RECIBIDO
NO ES SENAL DE
CONFORMIDAD

Expediente: 0441-2016-CCL

Secretaria Arbitral: Paola Dasso

Escrito N° 02

Absolución de la contestación de
demanda y reconvencción

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

GRUPO ASM S.A.C., debidamente representada por nuestro Gerente General, René Anthony Aguilar Valdivia, a ustedes atentamente decimos:

El 26 de mayo de 2017 fuimos notificados con la Resolución N° 4 por la cual nos corren traslado de la contestación de demanda y reconvencción presentada por la señora Maria Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la señora Ledgard). En este sentido, dentro del plazo concedido absolvemos la contestación de demandada y la reconvencción sobre la base de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho, no sin antes mencionar tres premisas sobre las cuales debe entenderse nuestra absolución:

- a. Que, **no tenemos pendiente con la señora Ledgard la obligación de entrega de unidades inmobiliarias que supuestamente nos hubiera adquirido**; lo que sí tenemos pendiente y constituye la razón principal por la cual hemos solicitado el presente arbitraje, **ES LA OBLIGACIÓN DE PAGO DEL SALDO DE PRECIO** establecido en el Contrato de Compraventa de Derechos y Acciones de Bienes inmuebles de fecha 22 de junio de 2012 (en adelante, el Contrato de Compraventa), elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012.

Así, en la Cláusula Tercera del referido Contrato de Compraventa, numeral 3.2.4, se estableció que el saldo de precio ascendente a US\$ 700 000,00 **sería pagado, por expresas instrucciones de la señora Ledgard, mediante la compensación de dicho**

monto con el pago que debía realizar ésta como precio para la adquisición de los inmuebles futuros.

- b. **Dicha adquisición de inmuebles futuros por parte de la señora Ledgard NUNCA SE PRODUJO**, razón por la cual no existe entre las partes contrato o minuta celebrados al respecto. Siendo esto así, no existe obligación de pago de precio que deba efectuar la señora Ledgard a nuestro favor; **consiguientemente, NO EXISTEN tampoco obligaciones recíprocas susceptibles de compensación entre las partes.**
- c. En tal sentido, conforme al numeral 4.2 de la Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa, en caso nosotros no podamos proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias, por no haberse adquirido por la señora Ledgard y porque además no existe en la edificación un inmueble de las características (Departamento de 200.00 m2. de área) que pretendía ésta, como lo hemos sostenido ampliamente en nuestra demanda; procederíamos a pagar el saldo de precio establecido, es decir la suma de US\$ 700 000,00 más una penalidad por daños y perjuicios ascendente a US\$ 100 000,00.

Por tal motivo, y para garantizar estos pagos, se constituyó hipoteca a favor de la demandada hasta por la suma de US\$ 800 000.00, conforme consta en la Cláusula Quinta del Contrato de Compraventa.

Dicho esto, absolvemos la contestación de la demanda y la reconvenición, en los siguientes términos:

I. FUNDAMENTOS DE HECHO

En su reconvenición, la señora Ledgard solicitó que se le entregue las cuatro unidades inmobiliarias que forman parte del nuevo proyecto (departamento no menor de 200 m2, dos estacionamientos y un depósito) , según lo establecido en el Contrato de Compraventa; y que el

valor de la diferencia del metraje del departamento pactado (área mínima 200 m2) y el metraje del departamento que se entregue, quede a su favor como una suerte de indemnización.

De otro lado, **subordinadamente** la demandada solicitó que se le entregue el monto ascendente a US\$ 700 000,00 más una indemnización por daños y perjuicios no menor de US\$ 700 000,00.

En su contestación de demanda como en su reconvencción, la señora Ledgard señaló los siguientes argumentos:

- 1) Lo que la motivó a firmar el Contrato de Compraventa y a no recibir los US\$ 700 000,00 al momento de la suscripción del mismo, así como a recibir US\$ 72 0000,00 en 36 meses; fue que nosotros le indicamos que iba a adquirir un exclusivo departamento de alto nivel, más dos estacionamientos y un depósito (en adelante, las unidades inmobiliarias) que serían parte del nuevo proyecto; es decir, en el mismo lugar donde ella vivía; y además que nuestra empresa tenía vasta experiencia en la construcción de edificios, lo cual minimizaba los riesgos de que no llegue a ejecutarse el proyecto inmobiliario; si no hubiera adoptado otra decisión.

Al respecto, si bien nos comprometimos mediante el Contrato de Compraventa a entregar a la señora Ledgard las unidades inmobiliarias dentro de los 42 meses de suscrita la escritura pública; existían riesgos conocidos por las partes referidos a que tal entrega no se concrete.

En efecto, reiteramos con mayor detalle y profundidad la racionalidad de la forma en que contratamos con la señora Ledgard, en particular el pacto que consta en la Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa. Esto último en relación con el contexto que se presentaba a mediados de 2012, toda vez que de ahí se desprende, cuál fue la intención de las partes, los riesgos que asumieron y las salidas que buscaron ante la imposibilidad de cumplir con sus compromisos.

Por aquel entonces, nosotros como parte de nuestro objeto social, buscábamos desarrollar un proyecto inmobiliario sobre la Avenida General Juan Antonio Pezet, frente al Lima Golf, en el Distrito de San Isidro, en adelante el Proyecto Inmobiliario. Es de común conocimiento que dicha zona es una de las más exclusivas de Lima y además escasa en terrenos para la construcción de proyectos inmobiliarios de vivienda.

Luego de una esforzada búsqueda, identificamos el edificio donde la Sra. Ledgard vivía, en adelante el Edificio, el mismo que podría ser demolido y sobre dicho terreno construir un nuevo edificio para desarrollar el Proyecto Inmobiliario. Sin embargo, la operación de compra de todo el Edificio no sería nada sencilla, pues tendría que negociar con los diferentes propietarios e ir adquiriendo una a una la propiedad de las unidades de toda la edificación existente en ese momento, para luego dejar sin efecto el Régimen de Propiedad Horizontal y finalmente demoler el Edificio.

En este proceso, negociamos con la señora Ledgard la compra de los derechos y acciones que ella tenía sobre algunas de las unidades inmobiliarias del Edificio. Ambos éramos conscientes durante las negociaciones y al momento de suscribir el Contrato de Compraventa, que existían muchos riesgos y que podía finalmente no desarrollarse el Proyecto Inmobiliario o que el mismo tuviera características que no permitieran que se cumpla con la entrega de las unidades inmobiliarias, tales como un metraje distinto al ofrecido. Esto último, como es lógico y muy común en esta clase de proyectos, por temas de permisos y licencias, demanda de compradores, financiamiento, mercado, entre otros aspectos. **Cabe indicar, que este riesgo era mucho más visible en el caso de la señora Ledgard, dado que con ella se celebró una de las primeras compraventas.**

En este escenario, ambas partes buscamos protegernos y establecer no sólo garantías de cumplimiento, sino también salidas que permitieran a las partes eximirse de una obligación que no podría ser cumplida. En efecto, pactamos como cláusula de salida a la imposibilidad de la entrega de las unidades inmobiliarias el pago en dinero más una penalidad, tal como lo establece la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa, la cual analizaremos con más detalle en los numerales 4 y 5 del presente escrito.



Como se podrá apreciar, existían riesgos visibles al momento de la celebración del Contrato de Compraventa, por lo que era lógico cubrirnos de las diversas situaciones adversas que podían afectar un proyecto inmobiliario de la magnitud del desarrollado por nosotros.

- 2) La señora Ledgard asimismo indicó que no constaba la inscripción de las hipotecas legal y convencional en ninguna partida registral.

Sobre el particular, tal como hemos señalado en nuestra demanda, la hipoteca convencional se constituyó hasta por la suma de US\$ 800 000,00 y quedó registrada en el Asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722.(Asiento que se adjuntó como Anexo A-5 de la demanda).

Asimismo, en el Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima, correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, se inscribió la hipoteca legal por la suma de US\$ 15 000,00 a efectos de garantizar el precio de compraventa del estacionamiento mencionado en el numeral 3.1.2 del Contrato de Compraventa.(Se adjuntó como Anexo A-6 de la demanda)

En este sentido, ha quedado acreditada la inscripción de las hipotecas convencional y legal en las mencionadas partidas.

- 3) La señora Ledgard ha señalado que no era cierto que no podamos entregar el departamento por no poder cumplir con el metraje pactado en el Contrato de Compraventa; dado que la Cláusula 3.2.4 del mismo estipula que **éste tendrá un metraje**



mínimo de 200 m2, no que sea exactamente de dicha medida. Asimismo, agregó que no habíamos argumentado la imposibilidad de entrega de los tres inmuebles restantes; es decir, los dos estacionamientos y el depósito.

Sobre el particular, debemos indicar que si bien el antepenúltimo párrafo de la Cláusula 3 del Contrato de Compraventa señala que el departamento tendrá un área de no menos de 200 m2, el numeral 3.2.4 señala que el departamento deberá tener exactamente 200 m2, por lo que al no existir actualmente un departamento de dicho metraje en el edificio construido como parte del Proyecto Inmobiliario, es imposible su entrega.

En efecto, la Cláusula Tercera del Contrato de Compraventa, señala lo siguiente:

"TERCERA

PRECIO DE VENTA, FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO

3.1 El precio de venta total de los derechos y acciones de propiedad de la vendedora sobre los inmuebles ascienden a US\$ 962 000,00 (Novecientos Sesenta y Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) según el siguiente detalle:

3.1.1 US\$ 947 000,00 (Novecientos Cuarenta y Siete Mil y 00/100 Dólares Americanos) por las acciones y derechos del departamento.

3.1.2 US\$ 15 000,00 (Quince Mil y 00/100 Dólares Americanos) por las acciones y derechos del Estacionamiento)

3.2. El precio de venta será cancelado de la siguiente manera:

3.2.1 US\$ 90 000,00 (Noventa Mil y 00/100 Dólares Americanos) mediante la entrega de un cheque de gerencia que será entregado a la vendedora a la firma de la presente minuta. La constancia de entrega de dicho cheque será la firma de las partes en la presente minuta.

3.2.2 US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos mediante la entrega de un cheque de gerencia que será entregado a la vendedora a la

firma de la Escritura Pública que genere la presente minuta, previa inscripción del bloqueo registral a favor de la compradora. La compradora se compromete a solicitar el bloqueo registral hasta 10 días antes de la firma de la Escritura Pública. Las partes se comprometen a suscribir la escritura pública que la presente minuta origine dentro de los 30 días siguientes de haber suscrito la presente minuta.

3.2.3 US\$ 72 000,00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) a razón de US\$ 2000,00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) mensuales sin intereses si el pago se hace en el término fijado, durante el plazo de 36 meses contados desde la fecha en que la vendedora entregue a la compradora la posesión de los inmuebles totalmente desocupados. Los pagos se harán durante los primeros tres días útiles de cada mes. La falta de pago en el plazo fijado, dará lugar al pago de un interés de 3% (tres por ciento) mensual sin necesidad de intimación.

3.2.4. US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que serán pagados por expresas instrucciones de la vendedora mediante la compensación de dicho monto con las siguientes unidades inmobiliarias (bienes futuros), en adelante las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto; (I) 1 (uno) Departamento frente al Golf de 200 m2 (Doscientos puntos cero cero metros cuadrados), (II) 2 (dos) estacionamientos y (III) 1 (Uno) Depósito. El proyecto se construirá en el Edificio con frente a la Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, en el Distrito de San Isidro, en el que hoy forman parte los inmuebles materia de la presente compraventa.

Las unidades se construirán de acuerdo al anteproyecto que será aprobado por la Municipalidad distrital de San Isidro y los planos con los cuales este municipio otorgue la correspondiente licencia de construcción.

El valor y el metraje aproximado que tendrá cada una de las unidades inmobiliarias se detalla a continuación:

- **1 (Uno) Departamento, valorizado en US\$ 687 000,00 (Seiscientos Ochenta y Siete Mil y 00/100 Dólares Americanos), que contará con un área no menos de 200 M2 (Doscientos punto cero cero metros cuadrados).**

- 2 (Dos) Estacionamientos, valorizados en US\$ 10 000,00 (Diez Mil y 00/100 Dólares Americanos), es decir US\$ 5 000,00 (Cinco Mil y 00/100 Dólares Americanos) por cada uno de ellos, los mismos que contará con un área aproximada de 12.50 m² (Doce punto Cincuenta Metros Cuadrados) cada uno.
- 1(Uno) Depósito, valorizado en US\$ 3000,00 (Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos), que tendrá un área aproximada de 12.5 m² (Doce punto cinco metros cuadrados).

Todos los valores indicados incluyen el impuesto general a las ventas (...) (el énfasis y subrayado es nuestro).

De otro lado y en defecto de la literalidad del texto contemplado en el numeral 3.2 del Contrato de Compraventa, de una interpretación sistemática de ambos textos de la Cláusula Tercera, se puede desprender que el departamento debía tener un área de 200 m² o un área muy próxima a la antes mencionada. En ese sentido, aún bajo esta interpretación, la entrega del departamento actualmente es imposible, dado que el nuevo edificio contiene departamentos de un área mínima de 343 m² en cumplimiento de la normativa municipal.

Con relación a que no hemos acreditado la imposibilidad de entregar las tres unidades inmobiliarias restantes, debemos indicar que de una interpretación lógica de la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa, se desprende que bastaba la imposibilidad de entregar una unidad inmobiliaria (en este caso, la principal) para que no se pueda entregar las tres accesorias restantes y se proceda a la entrega de los US\$ 700 000,00, monto que correspondía a la totalidad de los valores asignados a cada unidad inmobiliaria. Así la referida cláusula señala lo siguiente:

"CLÁUSULA CUARTA

4.2. Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la

vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.”

Carece de toda lógica que entreguemos a la señora Ledgard dos estacionamientos y un depósito en un edificio en el cual ésta no tiene un departamento, por lo que se entiende que al no poder entregar éste, tampoco se podía proceder a la entrega de las demás unidades inmobiliarias accesorias.

Por lo expuesto, ha quedado acreditado que vencido el plazo de 42 meses previstos en el Contrato de Compraventa e inclusive a la fecha, estamos en imposibilidad de entregar las cuatro unidades inmobiliarias, por lo que correspondería pagar a la señora Ledgard la suma de los US\$ 700 000,00 más los US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad.

- 4) La señora Ledgard ha manifestado que la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa, referida a que si no se podía entregar las cuatro unidades inmobiliarias en el plazo de 42 meses de suscrita la escritura pública, se procedería a entregar a la señora Ledgard la suma de US\$ 700 000,00 más una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00, sólo podía ser invocada por la demandada y no por nosotros; y sólo si es que caíamos en quiebra o se adjudicaba el terreno y lo edificado a un tercero por deudas de la demandada.

Al respecto, como ya hemos indicado de manera previa, la Cláusula 4 del Contrato de Compraventa señala lo siguiente:

“CUARTA

ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

4.1 La compradora deberá proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.

4.2 Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.

Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4 .Las partes renuncian a solicitar la reducción o aumento de la penalidad en la vía judicial o arbitral.(...)

Efectuado el pago del saldo del precio y la penalidad, quedará sin efectos la obligación de transferir la propiedad de las unidades inmobiliarias (...) (el énfasis y subrayado es nuestro)

Asimismo, el artículo 168° del Código Civil indica literalmente lo siguiente:

“Artículo 168°.- Interpretación objetiva.

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.”

De acuerdo con lo establecido en el artículo 168° del Código Civil, las partes acordamos expresamente y de buena fe que en el caso que ***“no podamos proceder”*** con entregar las unidades inmobiliarias futuras, en el plazo máximo de 42 meses de suscrita la Escritura Pública de Compraventa de fecha 16 de julio de 2012, ***“procederíamos a pagar”*** a la señora Ledgard US\$ 700 000,00 que corresponden a la última cuota del precio de venta, más una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00. En otras palabras, en caso de imposibilidad en la entrega de los referidos bienes en el plazo antes

mencionado, tendríamos que entregar a la señora Ledgard la suma total de US\$ 800 000,00.

Cabe reiterar que la Cláusula 4.2 es una cláusula que guarda mucha lógica con el momento en que asumimos el compromiso de entregar a la señora Ledgard las unidades inmobiliarias; pues recién se estaba comprando parte del Edificio que sería derruido para luego levantar sobre el terreno, el Proyecto Inmobiliario; y en esa instancia era difícil prever si finalmente se podía llegar a concretar la construcción del Proyecto Inmobiliario y por consiguiente el cumplimiento de la entrega de las unidades inmobiliarias a la señora Ledgard. En efecto, luego de asumir el compromiso con la señora Ledgard podían presentarse muchas situaciones que impedirían que se llevara a cabo el Proyecto Inmobiliario y que imposibilitaría la entrega de las unidades inmobiliarias. Por ejemplo, que no compramos todas las unidades del Edificio; que habiendo nosotros adquirido todas las unidades del Edificio, no nos dieran la licencia para construir; o que no consigamos suficientes compradores para que el Proyecto Inmobiliario fuera viable; o que tengamos que retrasar el Proyecto Inmobiliario por condiciones de mercado para sacarlo a la venta en momentos más rentables; etc. Es decir, esta cláusula buscaba que desde un inicio las partes sean conscientes que se podían presentar muchas situaciones que impidan el cumplimiento y por ello pactaron una salida a esa situación, en protección de ambas.

Con relación a lo anteriormente mencionado, debe resaltarse **que en ninguna parte de la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa se establece que ésta sólo puede ser invocada por la demandada y sólo por las razones que ella ha alegado, es decir, sólo si es que caíamos en quiebra o se adjudicaba el terreno y lo edificado a un tercero por deudas de la demandada, por lo que este argumento debe ser descartado.** Ello, no guarda relación con el contexto en que fue redactada la cláusula y que hemos explicado previamente.

Más bien la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa es de carácter general, estableciendo que ante cualquier supuesto de imposibilidad de la entrega de una o más unidades inmobiliarias dentro del plazo pactado de 42 meses, no importando la causa, se procedería al pago de los US\$ 700 000,00 más los US\$ 100 000,00 por concepto de



penalidad. Ello cobra importancia por el argumento que ha planteado la señora Ledgard a continuación.

- 5) La señora Ledgard ha manifestado que en todo caso, no era cierto que nosotros no pudimos cumplir con la entrega del departamento con un área mínima de 200 metros cuadrados, debido a que las normas municipales prohibían construir departamentos con ese metraje. La demandada explicó que al momento que se firmó el Contrato de Compraventa estaba vigente el Decreto de Alcaldía N° 002-ALC/MSI que sí permitía desarrollar proyectos inmobiliarios con departamentos de 200 m²; sin embargo, nosotros decidimos acogernos al beneficio establecido en el Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI que entró en vigencia el 9 de agosto de 2012, que permitía aumentar en un 50 % la altura del edificio del proyecto (es decir de 15 a 22 pisos), si es que se incrementaba el área mínima de vivienda en un 50% adicional al área mínima normativa vigente; es decir, en este caso, de 200 a 300 metros cuadrados. En este sentido, habríamos actuado con mala fe al acogernos intencionalmente al referido beneficio, no importando que supiéramos que no íbamos a cumplir con la entrega del departamento de un área mínima de 200 m² y además no comunicarle el cambio del proyecto, sino hasta después de cuatro años, mediante la Carta Notarial de fecha 15 de julio de 2016.

Sobre el particular, como ya hemos mencionado en el numeral anterior, la Cláusula 4.2 del Contrato de Compraventa es de **carácter general**, estableciendo **que ante cualquier supuesto de imposibilidad** de la entrega de una o más unidades inmobiliarias al vencimiento del plazo pactado para ello, **no importando la causa**, se procedería al pago de los US\$ 700 000,00 más los US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad.

Por ello, carece de relevancia que la señora Ledgard alegue que si no pudimos entregar un departamento con el metraje establecido en el Contrato de Compraventa, se debe a una decisión de nosotros de acogernos al Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI que entró en vigencia el 9 de agosto de 2012, para obtener ganancias económicas.

- 6) La señora Ledgard ha señalado que nosotros hemos afirmado que se ha celebrado un Contrato Preparatorio de acuerdo al artículo 1477° del Código Civil; cuando se ha celebrado un Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, incumpléndose éste.

Sobre el particular, aclaramos que nunca **nunca hemos señalado que se celebró un Contrato Preparatorio o un Contrato de Compraventa de Bienes Futuros como alega la demandada. Por el contrario, lo único que se ha celebrado es el Contrato de Compraventa que se discute en este proceso, el cual se ha realizado con la finalidad de adquirir el Departamento C y el Estacionamiento N° 4 respecto de los cuales la demandada era la copropietaria y con la única finalidad de construir un nuevo edificio.**

El hecho que se señale en la Cláusula 3.2.4 que los US\$ 700 000,00 del Contrato de Compraventa (monto que era parte del precio de venta de los inmuebles mencionados en el párrafo anterior) se pagarían mediante la compensación de dicho monto con el pago que debía realizar la demandada como precio para la adquisición de las cuatro unidades inmobiliarias; no implica que se haya celebrado un Contrato de Compraventa de Bienes Futuros como mal pretende hacer creer la demandada ni un Compromiso de Contratar.

En efecto, **NO se celebró un contrato de compra venta de las unidades inmobiliarias, sino que se debía de celebrar uno para que luego se pudiera realizar la compensación del precio y la entrega de las unidades inmobiliarias, lo que nunca ocurrió pues como ya lo hemos señalado no había posibilidad de vender y entregar un departamento de 200 m2 en el Proyecto Inmobiliario. Si se hubiera celebrado un contrato de compra venta sobre las unidades inmobiliarias, hubiéramos suscrito un contrato separado para lograr ello donde hubieran estado absolutamente identificadas las unidades inmobiliarias, se hubiera facturado el precio y su hubieran devengado algunas obligaciones tributarias para las partes propias de los contratos de compra venta de inmuebles futuros, lo que como repetimos, nunca se dio en este caso.**

Tampoco se celebró un compromiso de contratar, sino que adoptamos un acuerdo válido dentro de la libertad contractual de la que las partes gozamos, por el cual se estableció que en principio se podían transferir las unidades inmobiliarias en pago del precio de venta, pero si en 42 meses no se entregaban se procedía al pago del dinero más la penalidad. De hecho a los 42 meses no existían las unidades inmobiliarias, pues el Proyecto Inmobiliario no estaba ni cercanamente a su conclusión, con lo cual las



unidades inmobiliarias no existían y las que estaban en construcción no tenían un área aproximada a los 200 m² que debía de tener el departamento.

En el hipotético caso que el acuerdo antes descrito conllevara un compromiso de contratar, que de plano descartamos que hubiera sido la intención de las partes, ello no cambia que hayamos pactado que ante la imposibilidad de entregar las unidades inmobiliarias procederíamos al pago de los US\$ 700 000,00 más los US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad.

- 7) Asimismo, la señora Ledgard ha señalado que no era cierto que nosotros en innumerables oportunidades nos comunicamos con ella para señalarle que no podía entregarle el departamento de 200 metros cuadrados y además que no le ofrecimos comprar otro departamento por la zona ni que se haya puesto a su disposición un cheque de US\$ 800 000,00.

Sobre el particular, como ya hemos mencionado en nuestra demanda, en innumerables oportunidades, nosotros, a través del señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos, nos comunicamos con la señora Ledgard para manifestarle la imposibilidad de poder entregarle los nuevos inmuebles debido a que en el Proyecto inmobiliario no habían unidades de departamentos con 200 metros cuadrados. Inclusive, el señor Castro Mendivil le ofreció ir a ver departamentos en proyectos inmobiliarios o edificios de la zona. Para ello, ofrecemos como prueba la declaración testimonial de la Jimena Rodriguez Cabello de Bernardi, identificada con DNI N° 42217724, quien deberá ser citada en Baltazar La Torre 915, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

Luego, por Carta enviada por la señora Ledgard a nosotros el 28 de junio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-7 de la demanda, ésta nos solicitó que enviáramos la lista de acabados respecto de los inmuebles mencionados en la cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa y le indicáramos su fecha probable de entrega.

Mediante Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 15 de julio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-8 de la demanda, le comunicamos nuestra imposibilidad de cumplir con la entrega de las unidades inmobiliarias; no por razones atribuibles a



nuestra parte sino por razones administrativas de carácter técnico municipal; toda vez que según el Decreto de Alcaldía N° 016-2012-ALC/MSI y el Decreto de Alcaldía N°010-2013-ALC/MSI, no pueden desarrollarse o construirse departamentos de tres dormitorios con un área menor a los 300 m².

En ese sentido, señalamos que habiendo transcurrido más de 42 meses desde la suscripción de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, abonaríamos a la señora Ledgard los US\$700 000,00 por concepto de saldo de precio de venta y US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad, según la cláusula cuarta del referido contrato, precisando que el cheque de gerencia correspondiente a los referidos montos, así como la escrituras pública de cancelación del precio de venta y levantamiento de hipoteca, estarían expeditos para ser recogidos y firmados respectivamente, a partir del 18 de julio de 2016 en la Notaría Roy Párraga.

Posteriormente, mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 25 de julio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-9 de la demanda, ésta señaló que el departamento que nos comprometimos a entregar sí existía y que la diferencia de metraje no podía ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación de entrega del referido inmueble.

Mediante Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 9 de setiembre de 2016, que se adjuntó como Anexo A-10 de la demanda, manifestamos que el cheque de gerencia por la suma de US\$ 800 000,00 estaría a disposición de ésta hasta el 15 de setiembre de 2016 previa suscripción de la minuta y escritura pública de cancelación del precio de venta. De lo contrario, procederíamos a iniciar las acciones legales correspondientes. Asimismo, constituimos en mora a la señora Ledgard, de conformidad con lo señalado en el artículo 1338 del Código Civil.

Mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 12 de setiembre de 2016, que se adjuntó como Anexo A-11 de la demanda, ésta señaló que el Proyecto Inmobiliario ya había sido construido, por lo que correspondía que le entreguemos las unidades inmobiliarias, otorgándonos el plazo de 10 días hábiles para ello. Asimismo,



mediante una Carta Notarial posterior, la señora Ledgard ratificó todos los términos de su carta enviada el 12 de setiembre de 2016.

En ese sentido, ha quedado acreditado que en varias oportunidades nos comunicamos con ella para señalarle que no podíamos entregarle el departamento de 200 metros cuadrados y que inclusive le ofrecimos comprar otro departamento por la zona. Asimismo, ha quedado acreditado mediante las cartas notariales que pusimos a su disposición un cheque de US\$ 800 000,00.

Por último, **subordinadamente** la demandada solicitó que se le entregue los US\$ 700 000,00 más una indemnización por daños y perjuicios no menor de US\$ 700 000,00, dado que, según ella, nosotros habríamos incumplido el contrato por dolo, según lo establecido en los artículos 1318° y 1321° del Código Civil, al **acogernos voluntariamente al Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI, para obtener un beneficio económico, no importando que con ello no podríamos cumplir con la entrega del departamento. Así solicitó:** (i) por daño emergente, el monto que habría perdido por no recibir hasta la fecha los US\$ 700 000,00 y por recibir los US\$ 72 000,00 en el plazo de 36 meses, (ii) por lucro cesante, el monto que habríamos obtenido como ganancia al dejar de pagar US\$ 700 000,00 al momento de la celebración del contrato de compraventa, haber construido con ello el proyecto y vendido los departamentos, y finalmente, pretender pagar los US\$ 700 000,00 sin ningún interés para la demandada, y (iii) por daño moral, el sufrimiento causado por no poder disponer de los inmuebles a los que nos comprometimos a entregar.

En primer lugar, debe indicarse que la partes limitamos el resarcimiento ante la imposibilidad de entregar las unidades inmobiliarias, siendo éste de US\$ 100 000,00; y además, renunciamos a solicitar la reducción o aumento de penalidad; por lo que no corresponde el pago de una indemnización de un mínimo de US\$ 700 000,00 o más como alega la demandada.

En efecto, en la Cláusula 4.2 se señala lo siguiente:

**"CUARTA
ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**

4.3 La compradora deberá proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.

4.4 Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.

Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4 .Las partes renuncian a solicitar la reducción o aumento de la penalidad en la vía judicial o arbitral.(...) (el énfasis y subrayado es nuestro)

De otro lado, con relación al dolo mencionado por la demandada debemos indicar que nosotros **nunca actuamos con la intención** de no cumplir con la entrega de las unidades inmobiliarias a la señora Ledgard; **al momento de la celebración del Contrato de Compraventa no sabíamos ni siquiera si íbamos a poder consolidar la compra del todo el Edificio y por eso contratamos de la forma como lo hicimos.** Posteriormente, se nos presenta la oportunidad de acogernos al Decreto de Alcaldía N°016-ALC/MSI, norma que nos permitía construir 7 pisos más y poder desarrollar más viviendas, y de esta manera maximizar nuestros recursos y obtener mayores ganancias económicas con todo derecho y legalidad, lo cual es la finalidad de cada empresa; situación que fue de conocimiento de la demandada a través de reuniones, llamadas telefónicas y cartas notariales, tal como lo hemos expuesto al desarrollar el numeral 7 del presente escrito.

De otro lado, con relación al daño emergente debemos indicar que resulta inverosímil que la señora Ledgard esté solicitando el monto que habría perdido por recibir los US\$ 72 000,00 en el plazo de 36 meses sin intereses, cuando ella lo pactó de esa manera en el Contrato. Así la Cláusula 3.2.3 señala lo siguiente:

"CLÁUSULA TERCERA.-

3.2.3 US\$ 72 000,00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) a razón de US\$ 2000,00 (Dos Mil y 00/100 Dólares Americanos) mensuales sin intereses si el pago se hace en el término fijado, durante el plazo de 36 meses contados desde la fecha en que la vendedora entregue a la compradora la posesión de los inmuebles totalmente desocupados. Los pagos se harán durante los primeros tres días útiles de cada mes. La falta de pago en el plazo fijado, dará lugar al pago de un interés de 3% (tres por ciento) mensual sin necesidad de intimación."(el énfasis y subrayado es nuestro)

Sobre el hecho que no reciba los US\$ 700 000,00 hasta la fecha se debe a una decisión de la propia demandada, dado que en varias oportunidades buscamos ofrecerle una solución alternativa ante la imposibilidad de entregarle las unidades inmobiliarias (un departamento del metraje pactado en la zona) que la demandada no aceptó; e inclusive pusimos un cheque de US\$ 800 000,00(el cual incluía los US\$ 700 000,00 mencionados) a su disposición mediante Carta Notarial enviada por nosotros el 15 de julio de 2016, que la demandada nunca recogió; como se ha demostrado al desarrollar el numeral 7 del presente escrito.

Sobre el lucro cesante, la demandada ha solicitado por dicho concepto, el monto que habríamos obtenido como ganancia al dejar de pagar US\$ 700 000,00 al momento de la celebración del contrato de compraventa, haber construido con ello el proyecto y vendido los departamentos, y finalmente, pretender pagar los US\$ 700 000,00 sin ningún interés para la demandada; ordenándose una pericia sobre nuestros libros contables

Al respecto, el lucro cesante: "(...) es la utilidad que debe dejar de percibir el acreedor por el incumplimiento o cumplimiento tardío de la obligación."¹ (el énfasis y subrayado es nuestro)

Como se puede observar del texto citado, el lucro cesante es la utilidad que habría podido percibir el acreedor, lógicamente por actos que hubiera podido realizar el mismo. Sin embargo, en este caso en particular, la demandada pretende solicitar inexplicablemente como lucro cesante, lo que nosotros ganamos al realizar determinados actos en cumplimiento del Contrato de Compraventa, cuyas cláusulas fueron aceptadas por la misma, por lo que no debe proceder dicho pedido.

Respecto al daño moral, debe indicarse que la demandada ha solicitado dicho concepto por el sufrimiento causado por no poder disponer de los inmuebles a los que nos comprometimos a entregar. Sin embargo, no ha presentado ninguna prueba que acredite el referido sufrimiento o desmedro por dicho hechos, tal como lo exige el artículo 39° del Decreto Legislativo N° 1071 y el artículo 196° del Código Procesal Civil, el cual se aplica supletoriamente al presente proceso.²

Por todo lo expuesto, solicitamos a ustedes señores miembros del Tribunal que se declare fundada nuestra demanda e infundada la reconvenición presentada por la demandada.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Nuestra demanda se encuentra amparada en los siguientes artículos:

Código Civil:

Artículo 168°.- Interpretación objetiva.

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

¹ OSTERLING PARODI, Felipe. La indemnización de daños y perjuicios. Página 403.

² CÓDIGO PROCESAL CIVIL- Artículo 196.- Carga de la prueba.- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

Artículo 1351.- El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

Artículo 1354.- Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

Artículo 1362.- Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

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 común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

Artículo 1410.- Cumplimiento de los contratos sobre bienes futuros.

Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.”

Decreto Legislativo 1071 que norma el Arbitraje

Artículo 39.- Demanda y contestación.-

1. Dentro del plazo convenido por las partes o determinado por el tribunal arbitral y a menos que las partes hayan acordado algo distinto respecto del contenido de la demanda y de la contestación, el demandante deberá alegar los hechos en que se funda, la naturaleza y las circunstancias de la controversia y las pretensiones que formula y el demandado deberá establecer su posición respecto a lo planteado en la demanda.

2. Las partes, al plantear su demanda y contestación, deberán aportar todos los documentos que consideren pertinentes o hacer referencia a los documentos u otras pruebas que vayan a presentar o proponer.

Doctrina

Al respecto, el lucro cesante: “(...) es la utilidad que dejar de percibir el acreedor por el incumplimiento o cumplimiento tardío de la obligación”

III. MEDIOS PROBATORIOS

Ofrecemos como prueba la declaración testimonial de Jimena Rodriguez Cabello de Bernardi, identificada con DNI N° 42217724, quien deberá ser citada en Baltazar La Torre 915, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a efectos que declare acerca de los ofrecimientos a la señora Ledgard.

POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, con el debido respeto le solicitamos declarar fundada la demanda e infundada la reconvencción.

OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos pliego interrogatorio.

Lima, 8 de junio de 2017.


ANDREA ARAGON
C.A.L 65297


René Anthony Aguilar Valdivia
Gerente General
GRUPO ASM S.A.C



Anexo 7

2017 III 31 PM 2 56
SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

RECIBIDO
BOLETA DE
CONFORMIDAD
MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, identificada con DNI N° 08220203, con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso N° 593, departamento 201, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, a ustedes atentamente digo:

Solicito a ustedes, señores miembros del Tribunal Arbitral, tengan por modificado del petitorio solicitado en nuestro escrito de contestación de demanda y reconvencción presentado el día 12 de mayo de 2017. Al respecto, consideramos pertinente variar lo señalado en nuestra pretensión subordinada a la pretensión principal, la cual deberá quedar redactada de la siguiente forma:

“Pretensión subordinada a la pretensión principal

Que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada por GRUPO ASM S.A.C., y la señora MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4., del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.”

En ese sentido, y con la modificación antes señalada, el petitorio de la reconvencción queda planteado de la siguiente forma:

"PETITORIO DE LA RECONVENCIÓN

a. Pretensión principal

- Que se ordene a la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER** un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa **GRUPO ASM S.A.C** en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima.

i. Pretensión accesoria a la principal

- Que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por **GRUPO ASM S.A.C** sea considerado como una indemnización a favor de la señora **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER** por los daños y perjuicios que **GRUPO ASM S.A.C** le ha ocasionado.

b. Pretensión subordinada a la pretensión principal

- Que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada por **GRUPO ASM S.A.C.**, y la señora **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER** sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00m²

(bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4., del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.”

i. Pretensión accesoria a la subordinada

- Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.

c. Segunda pretensión principal.

- Que la empresa GRUPO ASM S.A.C. pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral.”

FUNDAMENTOS DE HECHO

1. La escritura pública antes mencionada contiene dos actos jurídicos plenamente identificables. Por una parte, se celebró la compra venta del departamento C y del estacionamiento N° 4, ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, distrito de San Isidro, provincia y departamento

de Lima. propiedad de la señora **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER** en favor de **GRUPO ASM S.A.C.**

Por otra parte, el segundo acto jurídico se refiere a la venta de cuatro (4) unidades inmuebles futuros, como se señaló en párrafos anteriores, un departamento, dos estacionamientos y un depósito, los cuales, actualmente, forman parte del proyecto inmobiliario Pezet I ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

2. La modificación planteada tiene como sustento el incumplimiento contractual derivado de la no entrega de las unidades inmuebles que **GRUPO ASM S.A.C.** había prometido a la señora **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER** y la correspondiente indemnización que el incumplimiento contractual acarrea.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículo 25°, inciso 1 del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.
- Artículo 1372° del Código Civil.

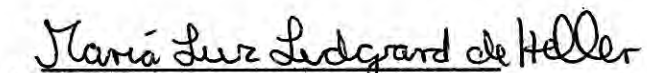
POR TANTO

Al Tribunal Arbitral solicito, tener por variado el petitorio solicitado en mi escrito de contestación de demanda y reconvención presentado el día 12 de mayo de 2017.

Lima, 19 de junio de 2017.



CARLOS JOSÉ DEUSTUA LANDÁZURI
CAL N° 15625



MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER
DNI N° 08220203



Anexo 8

Caso Arbitral N° 0441-2016-CCL

Resolución N° 6

Lima, 11 de setiembre de 2017.-

En atención a los escritos presentados el 24 y 25 de agosto de 2017, presentados por Grupo ASM S.A.C. (en adelante, ASM) y la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la señora Ledgard) corresponde tener en consideración lo siguiente:

1. Mediante Resolución N° 5 de fecha 16 de agosto de 2017, el Tribunal Arbitral dispuso poner en conocimiento de ASM el escrito presentado el 31 de julio de 2017 por la señora Ledgard mediante el cual modifica una de sus pretensiones correspondientes al escrito de reconvención de fecha 12 de mayo de 2017. En ese sentido, se le otorgó a la parte demandante el plazo de cinco (5) hábiles para que manifieste lo conveniente a su derecho.
2. Es así, que mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2017, ASM planteó oposición a la modificación de la pretensión subordinada a la pretensión principal de la reconvención, ante la demora excesiva con la que se planteó, entre otros motivos; y subordinadamente, absolvió el trámite pronunciándose sobre el fondo de la pretensión modificada en los términos que señala en su mencionado escrito.
3. Al respecto, el numeral 5 del artículo 38 del Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, establece que *“Salvo acuerdo en contrario, en el curso de las actuaciones, cualquiera de las partes podrá modificar o ampliar su demanda, contestación o reconvención, de ser el caso, a menos que el Tribunal Arbitral considere que no corresponde permitir esa modificación en razón de la demora con que se hubiere hecho, el perjuicio que pudiera causar a la otra parte o cualquier otra circunstancia. (...)”*.
4. En ese sentido, y considerando el estado del presente arbitraje en el que aún no se han fijado los puntos materia de la controversia, que las partes no han establecido pacto alguno que prohíba acceder a la solicitud de la señora Ledgard y que no se afecta el derecho a la defensa de ninguna de las partes, el Tribunal Arbitral considera que corresponde admitir la modificación de la pretensión subordinada a la pretensión principal presentada mediante escrito de fecha 31 de julio de 2017, y por lo tanto denegar la oposición efectuada por ASM.
5. Por su parte, el 25 de agosto de 2017, la señora Ledgard, manifestó que el escrito de contestación a la reconvención de fecha 9 de junio de 2017 había sido presentado de manera extemporánea, por lo que solicitó al Tribunal tener dicho documento por no presentado. Del mismo modo formuló tacha

respecto a la declaración testimonial de la señora Jimena Rodríguez Cabello de Bernardi fundándose en la misma extemporaneidad del escrito presentado.

6. En este punto corresponde señalar que, mediante Resolución N° 4 de fecha 26 de mayo de 2017, se otorgó a ASM un plazo de diez (10) días hábiles, para que, de considerarlo conveniente conteste la reconvención.
7. Dicha Resolución fue notificada a la parte demandante, de acuerdo a los cargos de notificación que obra en el expediente, el 26 de mayo de 2017, por lo que el vencimiento de plazo para dar respuesta a la reconvención vencía el 9 de junio de 2017, fecha en la cual la parte demandante ingresó la absolución correspondiente.
8. En ese sentido, y toda vez que la absolución fue presentada oportunamente, corresponde denegar el pedido formulado por la parte demandada de tener por no presentada la absolución de la contestación y reconvención; y por tanto corresponde rechazar también la tacha a la prueba testimonial ofrecida.
9. Ahora bien, el Tribunal Arbitral considera que en el presente arbitraje se ha concedido a ambas partes la oportunidad para plantear su posición en relación con la controversia; por lo que corresponde a este Colegiado fijar los puntos que serán materia de su pronunciamiento, así como determinar la admisibilidad de los medios probatorios ofrecidos, de conformidad con los términos establecidos en el numeral 21) de la Resolución de Instalación de fecha 9 de marzo de 2017.
10. En ese orden de ideas, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 42° del Reglamento de Arbitraje del Centro, es potestad del Tribunal Arbitral citar a una Audiencia a fin de determinar las cuestiones que serán materia de pronunciamiento, la que puede también efectuarse mediante Resolución, si así lo considera el Tribunal Arbitral.
11. Por consiguiente, en atención al estado del proceso y con el fin de dar celeridad al trámite del presente arbitraje, en aplicación de lo dispuesto por el artículo antes señalado, el Tribunal procederá mediante esta Resolución a fijar las cuestiones que serán materia de pronunciamiento, así como determinar la admisión los medios probatorios ofrecidos en el presente arbitraje.

FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

12. El Tribunal Arbitral precisa que las siguientes materias o puntos controvertidos serán objeto de su pronunciamiento en el presente arbitraje, derivados de la demanda presentada el 23 de marzo de 2017, del escrito de reconvención de fecha 12 de mayo de 2017 y del escrito presentado el 31 de julio de 2017, por la parte demandada, mediante el cual se modifica la pretensión subordinada a la pretensión principal contenida en el escrito de reconvención presentado el 12 de mayo de 2017.

13. El Tribunal Arbitral deja claramente establecido que se reserva el derecho de analizar y, en su caso, resolver, los puntos controvertidos, no necesariamente en el orden en el que han sido señalados en la presente Resolución y que, al resolver sobre las pretensiones que le han sido planteadas, se pronunciará en cada caso sobre las cuestiones de hecho y de derecho que pudieran resultar pertinentes para decidir las materias que han sido sometidas a su conocimiento, en el marco de sus competencias.
14. Asimismo, el Tribunal Arbitral podrá omitir, con expresión de razones, el pronunciamiento sobre algún punto controvertido, si ello careciera de objeto en razón del pronunciamiento sobre otro u otros puntos controvertidos con los que el omitido guarde vinculación.
15. Del mismo modo, se deja constancia que los puntos controvertidos señalados tienen valor puramente referencial y podrán ser ajustados o reformulados por el Tribunal Arbitral si ello resultara, a su juicio, más conveniente para resolver las pretensiones planteadas por las partes, sin que el orden empleado o el ajuste, omisión o interpretación genere nulidad de ningún tipo.
16. Teniendo en cuenta estas consideraciones, el Tribunal Arbitral precisa las siguientes materias o puntos controvertidos que serán materia de su pronunciamiento al momento de laudar:

MATERIAS DE PRONUNCIAMIENTO DERIVADAS DE LAS PRETENSIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA PRESENTADA POR ASM EL 23 DE MARZO DE 2017:

DE LA PRIMERA PRETENSÓN PRINCIPAL:

Determinar si procede ordenar que corresponde que ASM entregue a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, el monto de US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4, más la suma de US\$ 100,000.00 por concepto de penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito en el edificio ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375 Urbanización San Gabriel, San Isidro y señalados en la cláusula 3.2.4 del referido Contrato.

PRIMERA PRETENSÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si ASM debe realizar el pago a favor de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller del monto de US\$ 700,000.00 por concepto del saldo del precio de venta de los inmuebles adquiridos que anteriormente estaban ubicados en Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, San Isidro, más la suma de US\$ 100,000.00 por concepto de penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta.

SEGUNDA PRETENSÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a la señora Ledgard que suscriba la minuta y escritura pública de cancelación del saldo de precio de venta y levantamiento de las siguientes hipotecas: (i) Convencional hasta por la suma de US\$ 800,000.00 que quedó registrada en el Asiento D 0001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble ubicado en Av. Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Departamento C mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; y (ii) Legal por la suma de US\$ 15 000,00, inscrita en el Asiento N° D00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble ubicado en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722; a efectos de garantizar el precio de compraventa del Estacionamiento N° 4 mencionado en la cláusula 3.1.2. del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a Registros Públicos que se inscriba el levantamiento de las hipotecas.

CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde ordenar o no a la señora Ledgard el pago de costos y costas del proceso arbitral.

MATERIAS DE PRONUNCIAMIENTO DERIVADAS DE LAS PRETENSIONES DEL ESCRITO DE RECONVENCIÓN PRESENTADO POR LA SEÑORA LEDGARD EL 12 DE MAYO DE 2017 Y DE LA MODIFICACIÓN DE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL PRESENTADA MEDIANTE ESCRITO DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2017

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM que cumpla con lo dispuesto por el Contrato de Compra Venta de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública ante el Notario Público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora Ledgard un departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m² que forman parte del edificio multifamiliar

Pezet ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle Samanez Ocampo N° 125,135 y 145 ubicado en San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 13196243.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no si el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por ASM sea considerado como una indemnización a favor de la señora Ledgard por los daños y perjuicios que le ha ocasionado.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no declarar la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada entre ambas partes sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4, del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa Grupo ASM S.A.C. el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse de Heller pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA:

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora Ledgard por los daños y perjuicios que ASM les habría ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el Contrato de Compra Venta de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública ante el Notario Público Alfredo Paino el 16 de julio de 2012.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM que pague la totalidad de los costos y gastos del presente proceso arbitral.

17. El Tribunal Arbitral declara que la presente enumeración de materias controvertidas es meramente ilustrativa, constituyendo una pauta referencial, la cual no limita el orden del análisis que realizará el Tribunal

Arbitral respecto de la controversia y las pretensiones planteadas en el arbitraje.

18. El Tribunal Arbitral se reserva el derecho de analizar las cuestiones que serán materia de pronunciamiento en un orden distinto del orden en el que están señalados en la presente resolución.
19. Asimismo, el Tribunal Arbitral se reserva el derecho de pronunciarse sobre cualesquiera cuestiones conexas o accesorias al fondo de la controversia que se hayan promovido durante las actuaciones arbitrales, incluyendo, de ser el caso, las pretensiones implícitas promovidas durante el desarrollo del proceso, siempre que respecto de éstas se haya respetado estrictamente el derecho de defensa de las partes, incluyendo, pero no limitándose, al derecho de contradecir, probar y ser oídos, en igualdad de condiciones.
20. Si al momento de referirse a alguna cuestión materia de pronunciamiento, el Tribunal Arbitral llega a determinar que carece de objeto pronunciarse sobre otras cuestiones con las que ésta guarde vinculación, podrá omitir referirse a estas otras, expresando las razones de tal omisión.

ADMISIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS

21. Acto seguido, el Tribunal Arbitral pasa a pronunciarse sobre la admisión de las pruebas ofrecidas por las partes dejando constancia que en aplicación del artículo 43º del Reglamento, el Tribunal Arbitral tiene la facultad de determinar de manera exclusiva la admisión de los medios probatorios, así como su pertinencia, actuación y valor, pudiendo ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de las pruebas que estime necesarias.
22. De conformidad con lo establecido en el literal b) de los artículos 42º y 43º del Reglamento de Arbitraje del Centro admite las siguientes pruebas:

PRUEBAS PRESENTADAS POR ASM:

DOCUMENTALES

23. Se admiten la totalidad de pruebas documentales ofrecidas por ASM en el Primer Otrosí de su escrito de demanda de fecha 23 de marzo de 2017, los cuales se encuentran detallados del anexo A-1 a A-14.
24. Se admite la declaración testimonial de la señora Jimena Rodriguez Cabello de Bernardi, solicitada en el acápite III "Medios Probatorios" del escrito de absolución de la contestación de demanda y reconvencción presentado el 9 de junio de 2017 por ASM, la que se realizará en la Audiencia correspondiente, la misma que será programada por el Tribunal Arbitral en su oportunidad.

PRUEBAS PRESENTADAS POR LA SEÑORA LEDGARD:

25. Se admiten la totalidad de pruebas documentales ofrecidas por la señora Ledgard en el Punto D) del escrito de contestación de demanda y reconvencción de fecha 12 de mayo de 2017, los cuales se encuentran detallados del anexo 1-A a 1-H.
26. Se admite la exhibición la documentación señalada en el numeral 9 del literal D) del escrito de contestación de demanda y reconvencción de fecha 12 de mayo de 2017. En tal sentido el Tribunal Arbitral estima pertinente otorgar a la señora Ledgard un plazo de diez (10) días hábiles, a efectos de que realice dicha exhibición presentando la copia simple de los expedientes administrativos que indica.
27. Asimismo, se admite la exhibición ofrecida en el numeral 10 del literal D) del escrito de contestación de demanda y reconvencción de fecha 12 de mayo de 2017, el Tribunal Arbitral estima pertinente otorgar a ASM un plazo de diez (10) días hábiles, a efectos de que cumpla con presentar los libros contables correspondientes a los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017 relacionados al Proyecto denominado Pezet I.
28. Se admite la inspección ocular solicitada respecto al Proyecto Pezet I, la misma que será programada por el Tribunal Arbitral en su oportunidad.
29. Se admite la pericia ofrecida en el numeral 12 en el Punto D) del escrito de contestación de demanda y reconvencción de fecha 12 de mayo de 2017, por lo que el Tribunal Arbitral estima pertinente otorgar a la señora Ledgard un plazo de diez (10) días hábiles para que presente dicha pericia.
30. El Tribunal Arbitral se reserva el derecho de disponer oportunamente la actuación de oficio de cualquier otro medio probatorio que considere conveniente, al amparo de lo establecido en el artículo 43º del Reglamento de Arbitraje del Centro.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral **RESUELVE:**

PRIMERO: TENER PRESENTE los escritos presentados el 24 y 25 de agosto de 2017 por Grupo ASM S.A.C. y la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, respectivamente.

SEGUNDO: DENEGAR la oposición planteada por Grupo ASM S.A.C. a la modificación de la pretensión subordinada de la reconvencción.

TERCERO: DENEGAR el pedido formulado por la señora María Luz Ledgard Buse de Heller de tener por presentada la absolución de la contestación y reconvencción; y por tanto **RECHAZAR** la tacha a la prueba testimonial ofrecida.

CUARTO: FIJAR las cuestiones que serán materia de pronunciamiento por el Tribunal Arbitral en el presente arbitraje, según se enumeran del Punto 11.1 al 11.10 de la presente Resolución, dejándose expresa constancia que se reserva el derecho a modificar, ajustar o reformular los mismos, a su entera discreción,

según el desarrollo de las actuaciones arbitrales o para facilitar la resolución de la controversia.

QUINTO: ADMITIR los medios probatorios indicados en los considerandos 23 al 29 de la presente Resolución, reservándose el Tribunal Arbitral el derecho de disponer la actuación de oficio de cualquier otra prueba que considere conveniente.

SEXTO: OTORGAR a las partes un plazo de diez (10) días hábiles para que cumplan con exhibir la documentación establecida en los numerales 26,27 y 29 de la presente Resolución.

ENRIQUE PALACIOS PAREJA
ROBERTO DE URIOSTE SAMANAMUD
FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI





Anexo 9

INFORME SOBRE CUANTÍA DE INDEMNIZACIÓN

I. INTRODUCCIÓN:

El objetivo del presente informe es determinar el valor de la indemnización por los beneficios no obtenidos derivados del incumplimiento por la entrega del departamento ubicado en la Av. General Juan Antonio Pezet N° 365-375, urbanización San Gabriel, distrito de San Isidro, a favor de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller.

II. CONSIDERACIONES PRELIMINARES:

Los criterios principales en la determinación de la indemnización, se sustentan en la valorización del departamento de Av. General Juan Pezet N° 365-375 y demás inmuebles circunscritos en el contrato, tomando en cuenta las características internas y externas de dichos inmuebles motivo del contrato de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller y la empresa constructora GRUPO ASM S.A.C.. El análisis busca cuantificar, por un lado, los beneficios no percibidos por la señora Ledgard, los cuales se encontraban expuestos en el marco del contrato, así como los beneficios que dejaría de percibir por el no cumplimiento del referido contrato.

Es en este punto, se utilizará una metodología de valorización a través del cálculo de "precios hedónicos"; que establece que dos inmuebles con las mismas dimensiones, pueden tener diferente valoración¹ según los atributos (internos y externos) del inmueble que permite diferentes niveles de disfrute; en este caso, la ubicación, la vista a las áreas verdes del Lima Golf Club, los materiales de construcción de la vivienda, entre otros.

En este sentido, se tomará en cuenta las diferencias en la valorización del departamento² ofrecido en los términos del contrato, y la valorización de un departamento promedio del Sector Alto³ con las mismas dimensiones, adicional al monto ofrecido por la empresa constructora por la adquisición final del departamento que poseía la señora Ledgard.

Se toma en cuenta los siguientes datos iniciales:

- La valorización del departamento de 200m² es de US\$947,000.00 (Novecientos cuarenta y siete mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) al año 2012. El monto por metro cuadrado, por tanto, asciende a US\$4,735.00 (Cuatro mil setecientos treinta y cinco y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
- La señora Ledgard era propietaria del 67% del departamento anterior.

¹ Al respecto es importante indicar que el mercado inmobiliario tiene la particularidad de estar compuesto por bienes inmuebles heterogéneos; es decir, inmuebles con una diversidad de características externas, cada una genera diferente niveles de utilidad (o satisfacción por el disfrute del bien) para las personas.

² Desde este momento se calculará sobre la base únicamente del departamento de 200m², sin tomar en cuenta los otros inmuebles incluidos en el contrato.

³ La clasificación del distrito de San Isidro como Sector Alto se basa en las Notas de Estudios de Indicadores del Mercado Inmobiliario del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) de los años 2012 en adelante, que serán considerados para el presente informe.

- El monto ofrecido por la empresa del Grupo ASM S.A.C., por el valor del 67% del departamento es de US\$772,000.00 (Setecientos setenta y dos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- El valor del metro cuadrado de la nueva edificación "Proyecto Pezet", asciende a US\$6,000.00 (Seis mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)⁴ (Ver Anexo I)

III. ANÁLISIS:

La valorización de la indemnización, toma en cuenta dos aspectos principalmente:

1. Los beneficios por disfrute del departamento, que no han sido percibidos por la Sra. Ledgard durante el periodo 2003-2017, así como los beneficios por disfrute que no serán percibidos en diez (10) años siguientes a la inauguración del nuevo edificio contados desde el 2018 (2018-2036), debido al incumplimiento de los términos del contrato;
2. La variación en el valor de venta del nuevo edificio en los 10 años siguientes a la inauguración del edificio contados desde el 2018 (2018-2036).

1. Beneficios por disfrute del departamento, que no han sido percibidos, ni serán percibidos por la Sra. Ledgard

El beneficio económico en esta sección, comprende el goce que hubiera obtenido la Sra. Ledgard por residir en el departamento según los términos del contrato firmado, asumiendo que se hubiera hecho entrega del departamento como lo establece el contrato. Este goce adicional se calcula comparando la valorización del disfrute de dicho departamento, con otro departamento benchmark⁵ en el escenario alternativo; este último se obtiene de la valorización del disfrute de un departamento de las mismas características en otra zona del 'Sector Alto' de Lima.

La manera de cuantificar el beneficio por disfrute es a través de la metodología de precios hedónicos⁶. La aplicación de la metodología se basa en utilizar el valor del alquiler de un departamento, como cálculo de los atributos totales de un departamento.

Se calculará, por tanto, el valor de goce del departamento no entregado, ubicado en la Av. Pezet, en comparación con otro departamento de características físicas similares⁷.

⁴ Se adjunta la publicación virtual del reporte de un edificio del Proyecto Pezet I de la empresa *Alberto Arribas Propiedades* descargadas el día 3 de agosto de 2017.

⁵ O departamento 'modelo' para la comparación.

⁶ El cálculo de los 'precios hedónicos' se utiliza para estimar el valor de una vivienda fuera de sus atributos intrínsecos, ellos se derivan de características del entorno, como: la calidad ambiental, incluyendo la polución del aire, del agua o ruido, así como a las amenidades ambientales, tales como vistas estéticas o proximidad a sitios recreacionales, ubicación en la ciudad, entre otros atributos.

⁷ El presente análisis no toma en cuenta la adquisición del departamento alternativo, dado que dicho monto está implícito en la "devolución" del monto ofrecido por el grupo ASM.

Adicionalmente, a fin de tomar en cuenta el monto entregado, se descontará la diferencia entre el valor de venta de ambos departamentos en nuestro análisis⁸.

Para determinar el costo del departamento benchmark, se tomará el costo de alquiler de una muestra de departamentos de 200m² ubicados en distritos considerados como 'Sector Alto' por los indicadores del mercado inmobiliario del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP); es decir, La Molina, Miraflores, San Isidro, San Borja y Santiago de Surco. Esta diferencia se multiplicará por 0.67, dado que la transacción responde a las 2/3 partes del valor del departamento de dichas dimensiones.

Debe entenderse que si existe una diferencia positiva en el costo del alquiler de ambos tipos de departamentos, se deberá atribuir dicha diferencia a la mayor valorización hedónica del departamento de primer tipo, ya sea por la ubicación, vista, acabados, entre otros elementos del nuevo departamento en Av. Pezet. De esta forma, se considera que la Sra. Ledgard esta dejando de percibir dicha diferencia a manera de goce y disfrute de las características del departamento.

1.a) Beneficios no percibidos desde el año 2012 a la actualidad

En primer lugar, se hace el cálculo del valor por disfrute no recibido por la Sra. Ledgard debido a la no entrega del departamento. El cálculo se realiza tomando en cuenta el valor del alquiler promedio para el año 2017 de un departamento de 200 m² con vista a las áreas verdes del Lima Golf Club⁹ y con características similares al departamento incluido en el contrato.

	Alquiler anual promedio por m ² (US\$)	Alquiler anual promedio dpto de 200 m ² (US\$)
San Isidro	294	58,800

El alquiler promedio mensual de un departamento benchmark, de 200m² ubicado en el los distritos del Sector A10, se aprecian a continuación.

	Alquiler anual promedio por m ² (US\$)	Alquiler anual promedio dpto de 200 m ² (US\$)
La Molina	78.4	15,672
Miraflores	124.8	24,960
San Borja	91.2	18,240
Santiago de Surco	93.1	18,624
San Isidro	117.5	23,496
Promedio Sector Alto	101.0	20,208

⁸ Dado que la Sra. Ledgard recibiría US\$ 700 mil dólares por la entrega del departamento anterior, se considerará que dicho se destina a adquirir un departamento promedio y, por tanto, la diferencia deberá descontarse del análisis. Por ejemplo, si el precio del departamento benchmark es de US\$ 500 mil dólares, los US\$ 200 mil dólares deberán ser descontados del análisis por ser un beneficio monetario directo.

⁹ Los valores de esta sección se calcularon tomando una muestra de edificaciones de los últimos 4 años en las zonas adyacentes al Club Golf, con precio de venta y características similares al departamento incluido en el contrato. Solo se consideraron los departamentos con vista a las áreas verdes del Lima Golf Club.

¹⁰ Los valores de esta sección fueron tomados de los Indicadores del Mercado Inmobiliario del BCRP.

Las diferencias por lo tanto para el año 2017, son las siguientes:

Departamento Av. Pezet	58,800
Promedio Sector Alto	20,208
Diferencia del valor anual (US\$)	38,592

La diferencia obtenida demuestra que el departamento de 200m² ubicado en el nuevo Proyecto Pezet y un departamento con las mismas características de metraje en otro distrito, tiene un valor hedónico de US\$ 38,592 para el 2017. Tomando en cuenta el 67% de dicho valor, el beneficio por goce, no recibido asciende para el 2017 a US\$. **25,856.64** (Veinticinco mil ochocientos cincuenta y seis y 64/100).

Para el periodo 2013-2016, se toma en cuenta la realiza el mismo procedimiento para los años anteriores (2013-2016) a fin de considerar la pérdida económica desde la firma del contrato a la fecha actual. Hay que considerar que para dicho periodo no existe información sólida respecto a los precios de dichos años de los departamentos ubicados en la misma zona del departamento de la Sra. Ledgard, por lo que se toma en cuenta la misma tasa de crecimiento de los precios del distrito de San Isidro para calcular la variabilidad de los precios del departamento en Av. Pezet (es decir, una variación nula del factor hedónico). Obteniendo los siguientes resultados:

Año	Variación anual alquiler	Promedio del valor alquiler por m ² Dpto Av. Pezet (1)	Promedio del valor alquiler benchmark A (2)	Beneficios anuales no percibidos (1)-(2)*200
2013	14.73%	49,058	22,016	27,042
2014	4.30%	56,270	22,372	33,898
2015	-8.07%	58,690	20,798	37,892
2016	0.09%	53,995	19,670	34,325
Total				US\$ 133,157.00

1.b) Beneficios no percibidos por disfrute para los años 2018-2036¹¹

Para la proyección Valor del alquiler promedio en los próximos 8 años del departamento ubicado en Pezet, se utiliza los datos de los departamentos del distrito de San Isidro a fin de estimar las variaciones entre el costo de alquiler para esos años, a fin de determinar la tasa de crecimiento anual que será aplicada posteriormente en el valor del costo del departamento de Av. Pezet, (es decir, se asume que los precios hedónicos dentro del distrito tendrán la misma variación¹²). Dichos costos se comparan con los costos de alquiler promedio anual de los distritos considerados como 'Sector Alto'

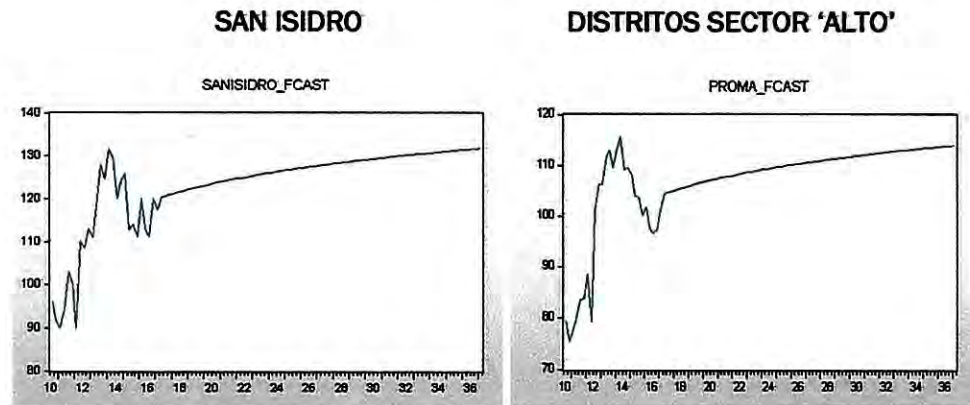
Para realizar dichas estimaciones se utilizaron modelos econométricos con las series de datos trimestrales desde el 4to Trimestre del 2010 hasta el 1er Trimestre del 2017 (26 observaciones), utilizando funciones de tendencia logarítmica y vectores autorregresivos (a fin de recoger la tendencia de la serie de precios de los últimos trimestres). Con dicha estimación, se realizó la proyección de los periodos desde el 2do Trimestre del 2017 al

¹¹ Se toma en cuenta el periodo de 20 años desde el 2016 a fin de definir menos de la mitad de la vida útil de una edificación media, sin perder valor de reventa. Se define como categoría de "Edificación de vida larga" desde 50 a 99 años para la mayoría de edificios residenciales Fuente: Canadian Standards Association, 2001; Australian Building CodesBoard, 2006; International Standards Organization, 2000.

¹² Este supuesto hace que dicha estimación esté subestimada, en la medida que la naturaleza exclusiva y céntrica de los departamentos en zonas como el Golf Club de Lima, genera un crecimiento permanente de su componente hedónico.

1er Trimestre del 2037. El software utilizado fue *Econometric Views* y los datos de precios se obtuvieron de las Notas de Estudio del BCRP de los años 2010 al 2017¹³.

Las proyecciones de los precios de los alquileres anuales (por metro cuadrado) del distrito de San Isidro y de los distritos de Sector Alto, se presentan a continuación¹⁴.



Con esta información se tiene una proyección conservadora en la tasa de crecimiento del valor del edificio al año 2036. A través del cálculo de la diferencia del precio de alquiler anual del de 200 m² ubicado en Av. Pezet¹⁵ y el promedio de departamentos de las mismas características de sectores catalogados como 'Altos' por el BCRP. Dicha diferencia para los años 2018 al 2036 se muestran a continuación:

Año	Diferencia evolución precio alquiler anual Dpto Golf-Dpto Benchmark
2018	38,939
2019	39,340
2020	39,633
2021	39,831
2022	40,076
2023	40,249
2024	40,459
2025	40,656
2026	40,883
2027	41,057
2028	41,224
2029	41,374
2030	41,523
2031	41,655
2032	41,792

¹³ Las publicaciones son trimestrales.

¹⁴ A pesar de que el monto es un alquiler anual, se presenta la data trimestral respondiendo a la frecuencia de las encuestas realizadas.

¹⁵ Nuevamente, a dicha diferencia se le aplicará un descuento del 67%.

2033	41,894
2034	42,038
2035	42,157
2036	38,281
TOTAL	US\$ 809,376.00

Aplicando el factor de 67%, el monto estimado de pérdida de los beneficios económicos por no goce ascenderían a **US\$ 542,281.76** por este concepto.

2. Diferencia en la valorización del departamento no entregado durante el periodo 2018-2036

El otro componente, adicional a la pérdida del beneficio de disfrute, se da al final del periodo de uso del departamento, donde, como todo activo inmobiliario, está sujeto a variaciones en su precio.

Para ello, se asumirán dos lapsos, el primero de ellos, desde el año 2012 al año 2016, desde la entrega de la posesión del inmueble, hasta la venta de los departamentos del Nuevo Proyecto Pezet, en donde la valorización del metro cuadrado de dicho terreno varía desde US\$4,735 dólares por m² hasta US\$ 6,000 dólares, dadas las construcciones incluidas en el mismo terreno. El beneficio perdido se resume en la siguiente tabla:

Valor m ² 2012	Valor m ² 2016	Pérdida total por 200m ²
US\$ 4,735.00	US\$ 6,000.00	US\$253,000.00

Aplicando un factor de 0.67 por el porcentaje de posesión inicial del departamento de la Sra. Ledgard, la compensación estimada por este concepto ascendería a **US\$ 169,510.00**.

Por otro lado, se calcula la variación del activo en un lapso de 20 años desde el año 2016, bajo el mismo criterio de la sección anterior, a fin de definir menos de la mitad de la vida útil de una edificación media, sin perder valor de reventa. Se define como categoría de "Edificación de vida larga" desde 50 a 99 años para la mayoría de edificios residenciales.

En este sentido, la valorización neta del activo durante ese lapso, generaría una potencial pérdida económica para la Sra. Ledgard durante los siguientes años, en la medida de que la tendencia de crecimiento de los departamentos en la zona de San Isidro mantenían históricamente una mayor velocidad y muy especialmente las zonas adyacentes al Golf Club. De esta forma, manteniendo una variación nula de los componentes hedónicos de los departamentos ubicados frente al Golf Club, se toma la tendencia de crecimiento de los precios de los departamentos del distrito de San Isidro, con lo cual estos datos siguen se pueden considerar subestimados.

Utilizando la misma metodología anterior, y con la información del precio de venta por metro cuadrado de los Reportes del BCRP para los años 2010 al 2017, se obtuvo la serie de datos a fin de estimar y proyectar el precio de venta de los departamentos en los siguientes 20 años.

Dicha información permite estimar el crecimiento tendencial de cada tipo de departamento: Departamentos ubicados en el Golf (utilizando la tendencia de crecimiento de los departamentos del distritos de San Isidro) y los departamentos benchmark (ubicados en los distritos catalogados como 'Sector A').

La tendencia indica un crecimiento promedio desde el 2do trimestre del 2017 al Primer Trimestre del año 2037 de 15.64% para los departamentos de San Isidro y de 12.49% para los departamentos de los distritos del Sector A. Los resultados de este cálculo, se presentan a continuación:

	Departamento El Golf. US\$ por m ²	Departamento Distritos Sector A US\$ por m ²	Diferencia	Diferencia en el valor de venta estimado del departamento
Valor de venta 2017	6,000.00	1,924.00	4,076.00	815,200.00
Valor de venta 2036	6,938.00	2,164.00	4,774.00	954,818.00
Crecimiento	15.64%	12.49%		US\$139,618.00

Tomando en cuenta el factor de 0.67, equivale a US\$ 93,544.00.

IV. RESULTADOS:

En resumen de lo anterior, los beneficios no obtenidos por la Sra. Ledgard en el caso descrito tienen diversas fuentes, las cuales se resumen a continuación.

Concepto	Detalle	Monto
Beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento	Año 2017	US\$ 25,856.64
	Año 2013-2016	US\$ 133,157.00
	Año 2018-2036	US\$ 542,281.76
Beneficio económico no obtenido derivado de la venta del departamento	Cambio valorización 2012-2016	US\$ 169,510.00
	Cambio valorización 2018-2036	US\$139,618.00
TOTAL		\$ 1'010,423.00



SILVANA HUANQUI VALCARCEL

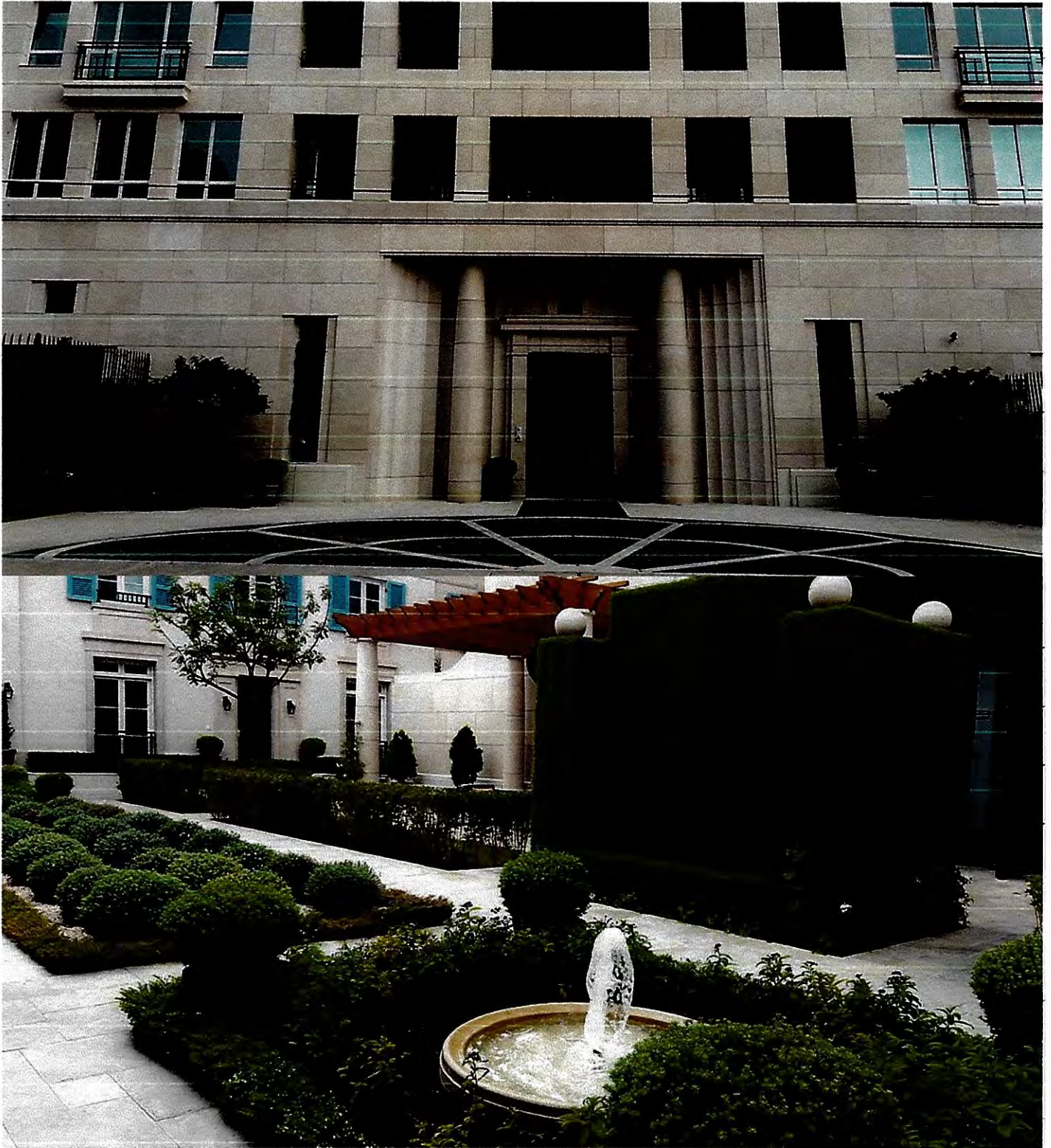


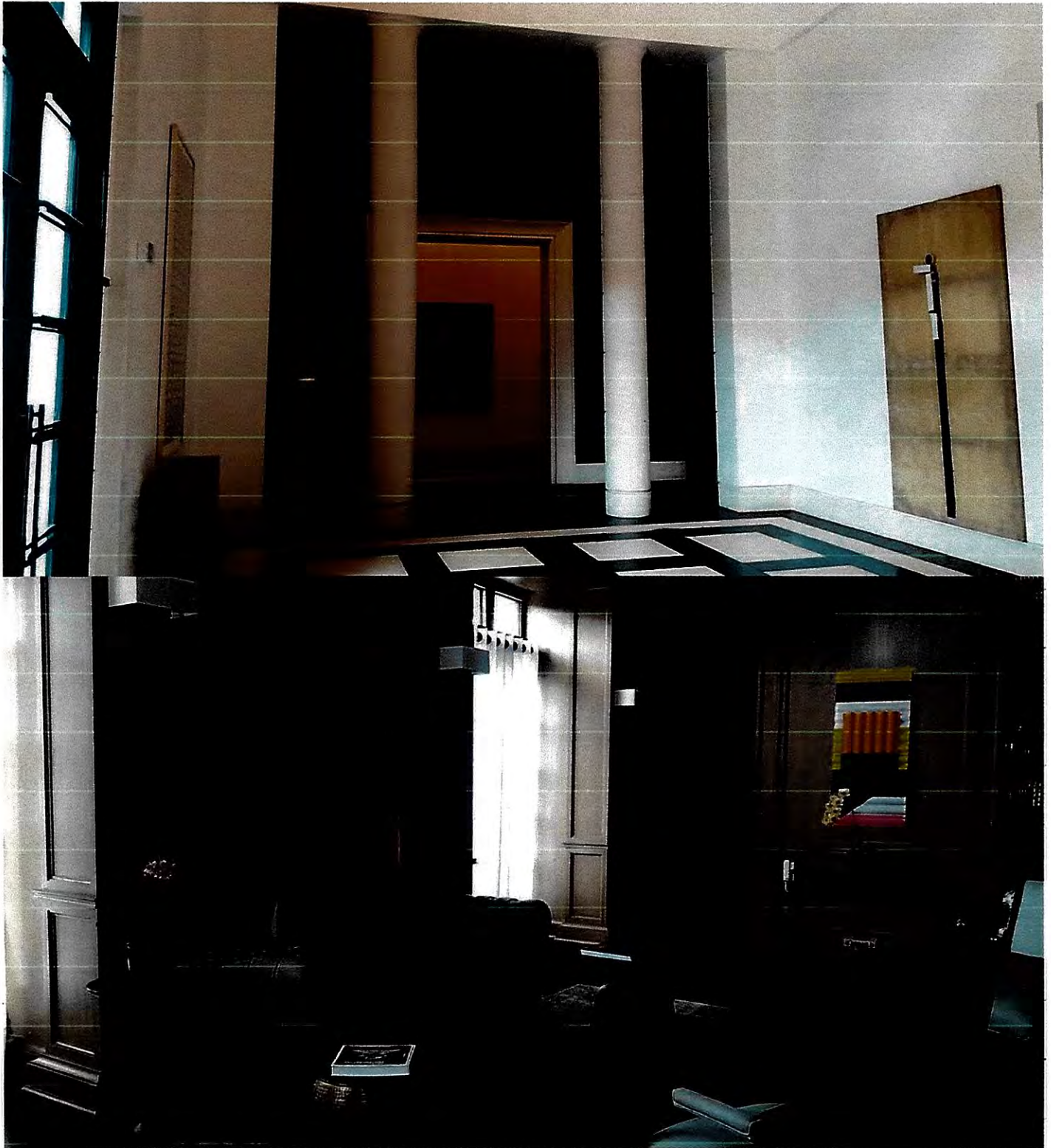
EXCLUSIVO DEPARTAMENTO CON VISTA PANORÁMICA AL GOLF DE SAN ISIDRO

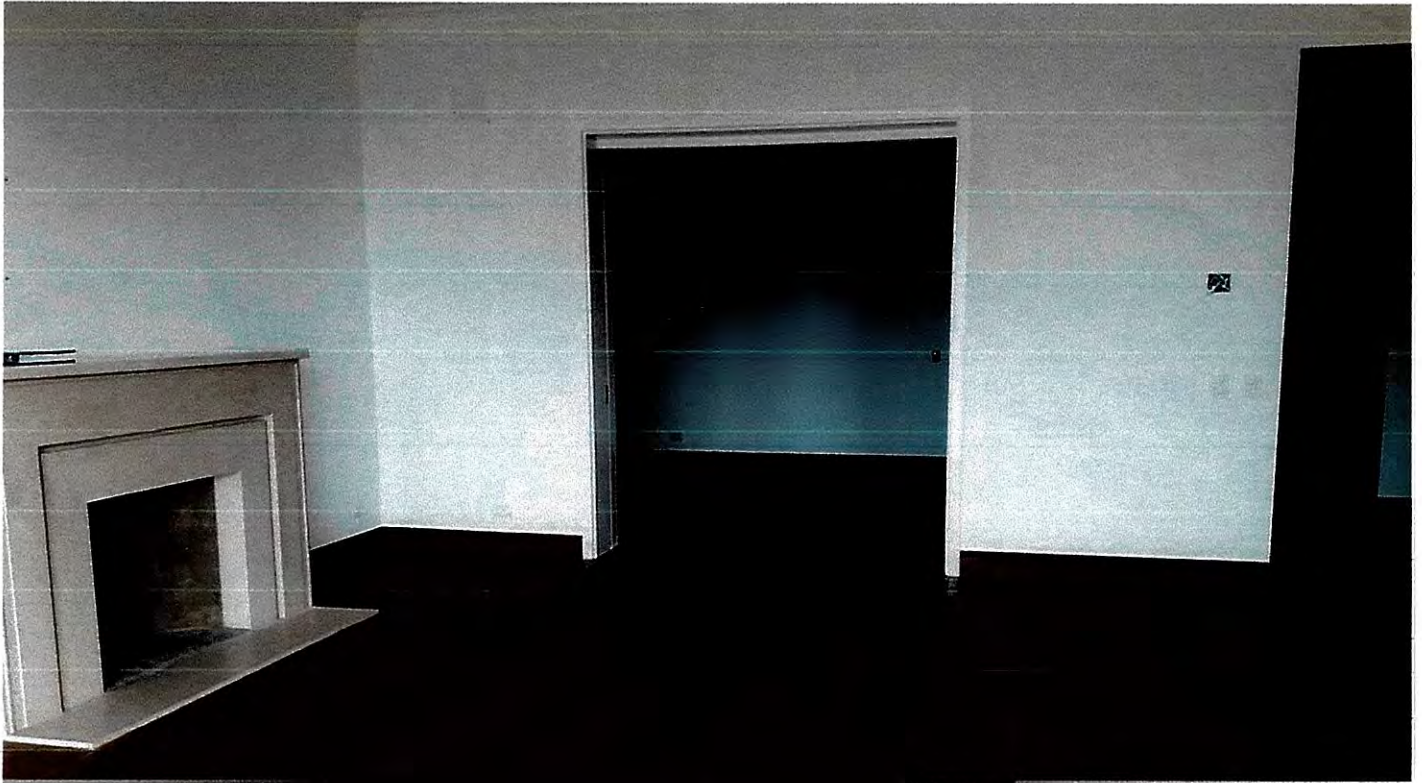
Ver PDF





















\$2,255,500

ID-16803

bedrooms: 3

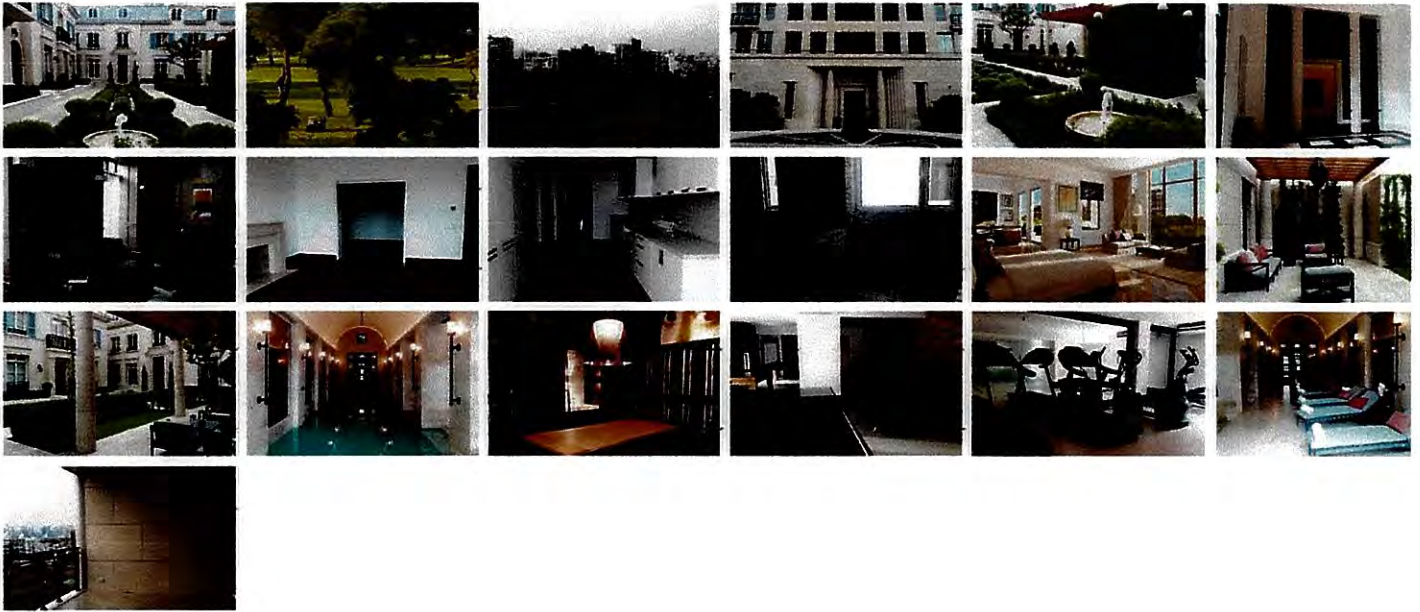
Bathrooms: 4

TA: 347 m²

CA: 347 m²

Parkings:

3





Anexo 10

2019 JUN 20 PM 5 33

RECIBIDO

Expediente: 0441-2016-CCL

Secretaria Arbitral: Paola Dasso

Observaciones a la pericia sustentada por la demandada en la Audiencia

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL:

GRUPO ASM S.A.C., en el proceso arbitral seguido con **MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER**, a Ustedes atentamente decimos:

El 21 de mayo de 2018 se llevó a cabo la Audiencia en la que la Señora Silvana Huanqui Valcárcel (en adelante la Señora Huanqui) sustentó el informe pericial presentado por la Señora Ledgard el 28 de setiembre de 2017, el cual arrojó las siguientes pérdidas económicas por el beneficio económico no obtenido derivado del disfrute del departamento futuro a entregar a la señora Ledgard (en adelante, el departamento) y por el beneficio económico no obtenido derivado de la variación en el valor venta del departamento:

Concepto	Detalle	Monto
Beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento	Año 2017	US\$ 25856.64
	Año 2013-2016	US\$ 133,157.00
	Año 2018 - 2036	US\$ 542,281.76
Beneficio económico no obtenido derivado de la venta del departamento	Cambio valorización 2012 - 2016	US\$ 169,510.00
	Cambio valorización 2018 - 2036	US\$ 139,618.00
TOTAL		U\$ 1'010,423.00

I. INFORME ELABORADO POR EL CONTADOR PÚBLICO COLEGIADO Y LICENCIADO EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS ERNESTO LEYVA FOLEY.

En ese sentido, por medio del presente escrito adjuntamos el Informe elaborado por el Contador Público Colegiado y Licenciado en Administración de Empresas Ernesto Leyva Foley (en adelante, el Señor Leyva), el cual contiene las observaciones al

informe pericial presentado por la Señora Huanqui, las cuales se mencionan resumidamente a continuación:

1. EL VALOR DE LOS SUPUESTOS PERJUICIOS FUTUROS:

Sobre este punto, el señor Leyva mencionó que se ha encontrado un error conceptual que consiste en la no aplicación del VPN, es decir “el valor presente neto” en los cálculos de la proyección futura de los supuestos perjuicios económicos, tanto por el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste.

Al respecto, aclaró que los cálculos futuros de ingresos, costos o utilidades deben ser corregidos por el hecho que un dólar (o un sol o cualquier moneda) debe ser considerado a su valor actual. Esto es porque un dólar de hoy día compra más que uno del 2036 por ejemplo. En ese sentido, procedió a recalcular con el VPN el disfrute del departamento como la variación en el valor de la venta de éste.

2. EL PLAZO DE 18 AÑOS DE PROYECCIÓN:

Sobre este punto, el señor Leyva mencionó que la proyección de los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, debió hacerse sobre la base de un plazo de 10 años y no de 18 años como lo hizo la señora Huanqui.

Al respecto, el señor Leyva mencionó que normalmente los estudios financieros se calculan a diez años, o para negocios de larga proyección, que no es el caso, hacia el infinito.

Adicionalmente expresó que en el Perú, las normas contables referidas a la depreciación de edificios establece un lapso de 20 años. Por lo tanto, ha

considerado que el periodo óptimo debería ser de 10 años, para que el departamento no pierda su valor de reventa.

Por lo expuesto, procedió a recalcular de los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, sólo por el plazo de 10 años.

3. LA CIFRA DEL ALQUILER EN SAN ISIDRO Y EL PRECIO DEL METRO CUADRADO EN DICHA ZONA ERAN ELEVADOS:

Al respecto, el señor Leyva mencionó que los valores para alquiler de un departamento similar consignados en la pericia elaborada por la señora Huanqui eran muy elevados. Por eso, procedió a buscar en los periódicos precios de alquileres actuales en la zona de Pezet frente al Golf, siendo éstos inferiores a los mencionados por la señora Huanqui en su informe.

Asimismo, mencionó que era muy elevado el valor por metro cuadrado asignado para calcular la variación del valor de la venta del departamento, indicando el valor real.

En ese sentido, se procedió a recalcular los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, utilizando los valores mencionados anteriormente.

Sobre la base de las referidas observaciones, el señor Leyva llegó a la conclusión que la cifra por daños y perjuicios arrojada por el informe de la señora Huanqui debía bajar de US\$ 1 010,423 a US\$ 157,515 de acuerdo a lo señalado en el siguiente cuadro:

Pretensiones	Pericia de la Srta. Huanqui	El valor presente del dinero	Corrección del lapso de la proyección	Efecto de los precios de Mercado	Informe de BBOC
Beneficios no obtenidos por el disfrute del departamento					
Año 2017	25,857			21,094	4,763
Año 2013 al 2016	133,157			115,498	0
Año 2018 al 2036	542,282	204,980	91,909	190,700	54,692
Beneficios no obtenidos por la variación en el valor de venta del departamento					
Cambio de valorización 2012 al 2016	169,510			95,772	73,738
Cambio de valorización 2018 al 2036	139,618		69,808	45,489	24,321
Totales	1'010,423	204,980	161,717	468,553	157,515

II. OBSERVACIONES DE PUNTOS MENCIONADOS EN LA AUDIENCIA POR LA SEÑORA HUANQUI:

No obstante y sin perjuicio de lo mencionado por el señor Leyva en su pericia, a continuación observamos algunos puntos que fueron mencionados en la audiencia por la señora Huanqui:

1. EL MONTO POR PÉRDIDAS ECÓNOMICAS MENCIONADO EN EL INFORME ELABORADO POR LA SEÑORA HUANQUI NO COINCIDE CON EL MONTO EXPRESADO POR ELLA EN LA AUDIENCIA:

En efecto, en el Informe elaborado por la señora Huanqui, los cálculos por pérdidas económicas son los siguientes:

Concepto	Detalle	Monto
Beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento	Año 2017	US\$ 25,856.64
	Año 2013 – 2016	US\$ 133,157.00
	Año 2018 – 20136	US\$ 542,281.76
Beneficio económico no obtenido derivado de la venta del departamento	Cambio valorización 2012 – 2016	US\$ 169,510.00
	Cambio valorización 2018 - 2036	US\$ 139,618.00
TOTAL		\$ 1'010,423.00

Sin embargo, en la presentación y exposición de su Informe en la audiencia, varía este monto quedando de la siguiente manera:

	Periodo	Monto	Escenario más conservador	Escenario menos conservador
Beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento	Año 2017	\$ 25,857	\$ 15,892	\$ 15,892
	Año 2013 - 2016	\$ 89,215	\$ 60,945	\$ 98,467
	Año 2018 - 2036	\$ 542,282	\$ 523,662	\$ 553,157
Beneficio económico no obtenido derivado de la venta del departamento	Cambio valorización 2012 - 2016	\$ 169,510	\$ 169,510	\$ 169,510
	Cambio valorización 2018 - 2036	\$ 139,618	\$ 139,618	\$ 139,618
Total		\$ 966,481	\$ 909,627	\$ 976,644

Sobre el particular, nos llama poderosamente la atención que la señora Huanqui, posteriormente al informe pericial en el cual señaló que el beneficio económico no obtenido derivado del disfrute del departamento y en la variación en el valor venta de éste ascendía a US\$ 1'010,423; haya señalado en la Audiencia del 21 de mayo de 2018, que este monto ascendía a US\$ 976,644.

Cabe indicar, que al consultarle a la Señora Huanqui en la audiencia por qué existía esta diferencia en los montos, lo único que atinó a responder es que se debía a un error de cálculo. Con esto se comprueba la poca seriedad por parte de la referida señora al elaborar su informe y la falta de veracidad en los hechos que expone.

2. LA SEÑORA HUANQUI REALIZÓ UN BENCHMARK TOMANDO MUESTRAS DE DISTRITOS DISTINTOS A SAN ISIDRO:

En la exposición del informe realizado por la señora Huanqui, ella manifestó que para realizar el Benchmark, tomó una muestra de departamentos Tipo A de otras zonas distintas a San Isidro, tales como Miraflores, La Molina, San Borja y Santiago de Surco, teniendo el siguiente resultado:

Año	Variación anual alquiler	Promedio del valor alquiler por m ² Dpto. Av. Pezet	Promedio del valor alquiler Benchmark A	Beneficios anuales no percibidos
2013	14.73%	49,058	22,016	27,042
2014	4.30%	56,270	22,372	33,898
2015	-8.07%	58,690	20,798	37,892
2016	0.09%	53,995	19,670	34,325
Total				US\$ 133,157.00

Sin embargo, lo correcto debió ser realizar un Benchmarking con departamentos ubicados en la misma zona o zonas aledañas a la ubicación del departamento, de manera que se pueda obtener una comparación más real y acorde a las características de la referida zona; tal como lo hizo el señor Leyva en la audiencia.

3. EL VALOR DEL METRO CUADRADO EN SAN ISIDRO UTILIZADO EN EL INFORME ELABORADO POR LA SEÑORA HUANQUI ES TOMADO DE UNA PUBLICIDAD DE UN CORREDOR DE INMUEBLES:

Para realizar el cálculo del valor del metro cuadrado de la edificación "Proyecto Pezet", la señora Huanqui tomó como base una publicación virtual realizada por la empresa Alberto Arribas Propiedades descargada el 03 de agosto de 2017 ofertando un departamento en US\$ 6,000.00 (Seis Mil y 00/100 Dólares Americanos) el valor del metro cuadro, de un edificio ubicado en Avenida Pezet con vista panorámica al Golf de San Isidro.

Sin embargo, esta base resulta poco fidedigna, dado que no se ha comprobado que el referido departamento se haya vendido.

Asimismo, nosotros hemos presentado un Acta Notarial emitida por el Notario Fernando Antonio Gonzales Sepúlveda, en la cual se certifica que nosotros hemos vendido a un tercero el Departamento 202 del Proyecto Inmobiliario a US\$ 882,000.00, de lo cual se desprende que el valor por metro cuadro es de US\$ 2,594.12.

4. LAPSO DE PROYECCIÓN UTILIZADO EN PERITAJE ELABORADO POR SEÑORA HUANQUI:

La señora Huanqui al momento de realizar la proyección en el tiempo incurrió en contradicciones. En efecto, en el numeral 1.b) Beneficios no percibidos por disfrute para los años 2018 – 2036 del punto III denominado ANÁLISIS, encontramos lo siguiente en el pie de página 11:

“¹¹ Se toma en cuenta el periodo de 20 años desde el 2016 a fin de definir menos de la mitad de la vida útil de una edificación media, sin perder valor de reventa. Se define como categoría de “Edificación de vida larga” desde 50 a 99 años para la mayoría de edificios residenciales. Fuente: Canadian Standars Association, 2001; Australian Building CodesBoard, 2006; International Standars Organization, 2000.”

Sin embargo, más adelante en el desarrollo de este punto, menciona una proyección de 8 años, para luego volver a mencionar el lapso de proyección de 20 años y finalmente, utilizar una proyección de 18 conforme, la cual se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Año	Diferencia evolución precio alquiler anual Dpto Golf - Departamento Benchmark
2018	38,939
2019	39,340
2020	39,633
2021	39,831
2022	40,076
2023	40,249
2024	40,459
2025	40,656
2026	40,883
2027	41,057
2028	41,224
2029	41,374
2030	41,523
2031	41,655
2032	41,792
2033	41,894
2034	42,038
2035	42,157
2036	38,238
TOTAL	US\$ 809,376.00

En la audiencia, se le consultó a la señora Huanqui sobre el lapso de tiempo utilizado para realizar sus cálculos, así como los errores e imprecisiones sobre este punto en su informe. Al respecto, reconoció que utilizó el lapso de tiempo empleado sin ninguna razón lógica o técnica y que pudo hacer esa misma proyección empleando un lapso de tiempo menor.

Además, al no contar con información cerrada, la proyección debió ser más conservadora y utilizar valores menores, tal y como lo manifestó el señor Leyva, quien al momento de cuestionar este punto del peritaje indicó que por lo general los estudios financieros se calculan a diez (10) años o para los negocios de larga proyección, se proyectan hacia el infinito.

5. DIVERSOS ERRORES Y OBSERVACIONES DETECTADOS EN EL INFORME ELABORADO POR LA SEÑORA HUANQUI:

Además de los errores detallados en los puntos anteriores, hemos detectado otros, los cuales pasamos a detallar a continuación:

- a) Las bases de cálculo empleadas para la elaboración de su informe, no las compartió sino hasta la fecha del debate técnico.
- b) Los supuestos que ha señalado en su informe son errados porque son inexactos y no se desprenden de los hechos mencionados en el contrato y otros documentos.
- c) No hay claridad en su informe sobre a qué inmueble se refiere, si al inmueble que se compró a la Señora Ledgard y su hermano, o al inmueble que se le entregaría.


Todas estas imprecisiones hacen que sea complicado entender el informe presentado, lo cual crea gran confusión, esto de manera independiente del hecho controvertido de determinar si le corresponde o no lo reclamado en su escrito de reconvención.

POR TANTO:

A Ustedes Señores Árbitros solicitamos se sirvan tener presente lo expuesto.

OTROSÍ DIGO: Adjuntamos el Informe elaborado por el señor Ernesto Leyva.

Lima, 19 de junio de 2018.



CAL 32096



Anexo 11

2018 OCT 16 PM 1 57

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, debidamente representada en este escrito por su abogado Carlos J. Deustua Landazuri, a ustedes atentamente decimos:

Que, consideramos pertinente hacerles llegar nuestras conclusiones de cierre del presente caso luego de la última audiencia de Alegato de fecha 17 de setiembre del año en curso.

DE LA RECONVECIÓN

PRETENSIÓN PRINCIPAL

Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller de un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa GRUPO ASM S.A.C en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima.

Respecto a la primera pretensión debemos señalar los siguientes hechos que se han demostrado durante el proceso:

1.-Grupo ASM SAC y la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller han suscrito un contrato de venta de bien futuro. En virtud de dicho contrato de fecha 22 de junio de 2012 elevado a escritura pública por el notario público Alfredo Paino Scarpati el 16 de julio de 2012, la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller adquirió un departamento de un área no menor a 200.00m², dos estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un depósito con un área no menor a 6.50m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro. La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó a Grupo ASM SAC el día 22 de junio de 2012 por las cuatro unidades inmobiliarias la suma de US \$ 700,000.00 (setecientos Mil Dólares Americanos).

2.-Al tratarse de bien futuro (emptio rei sperate/cosa esperada) el contrato estaba sujeto a una condición: la existencia del bien. Según Mario Castillo Freyre la existencia

esperada quiere decir que el bien futuro llegue a ser presente. Es decir, el hecho jurídico materia de condición es que el bien tenga existencia.

3.-Con la existencia del bien surten todos los efectos del contrato de compra venta y, por lo tanto, la obligación del pago del precio (a cargo del comprador) y de la entrega de los bienes (a cargo del vendedor). Para el caso que nos ocupa el precio de venta se pagó por adelantado y sólo faltaba la entrega de los cuatro bienes, pedido que en su oportunidad hizo la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller a GRUPO ASM. Los pedidos de entrega se han acreditado con las cartas que se han adjuntado como medios probatorios y por la propia declaración de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller en el proceso. <https://prezi.com/p/uvvbwtulyrp1/>

4.- En el presente proceso arbitral Grupo ASM SAC ha confirmado que todos los bienes inmuebles que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro tienen existencia real y jurídica¹. Como prueba han afirmado que han transferido unidades inmobiliarias a terceros. Además han adjuntado actas de entrega de algunos inmuebles y una certificación notarial de la venta de uno de los departamentos. Asimismo, los miembros del Tribunal Arbitral han visitado la parte exterior del edificio y comprobaron visualmente que la obra sí se terminó de construir y que hay personas que viven en el edificio multifamiliar antes mencionado.

5.-Es cierto que respecto de una de las cuatro unidades inmobiliarias hubo una diferencia de área. El departamento tiene un área mayor al mínimo de 200m² que adquirió la señora María Luz Ledgard Buse de Heller. Sin embargo, el contrato de venta de bien futuro establece una regla en caso de diferencia de área (de más 3% o de menos 3%). Si el área es mayor el comprador debe pagar el mayor precio por metro cuadrado y si es menor, el vendedor debe reducir el precio de venta de exceso por el metro cuadrado no construido.

6.-Debemos dejar constancia que no se pactó una venta ad corpus sino por metro cuadrado, con la alternativa de variar el precio de venta a partir de una diferencia de más o menos 3%.

7.-En el presente proceso hemos demostrado que GRUPO ASM nunca informó a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller de la mayor área del departamento para que las partes establezcan, de común acuerdo, una posible modificación del precio de venta. GRUPO ASM más bien ocultó esta situación a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y adujo que el cambio de área fue por una causa imputable a la Municipalidad de San Isidro. La osadía de GRUPO ASM se acrecienta con el argumento expuesto por sus abogados sobre que el contrato que suscribió con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller permitía a GRUPO ASM cambiar el proyecto

¹ Según Favio Montenegro Monteza, el inmueble existe con la conformidad de obra que otorga la Municipalidad que tiene jurisdicción en el distrito donde se construye el bien.

a su libre albedrío² y a lo único que estaba obligada era a devolverle la suma de US \$700,000.00 (setecientos Mil Dólares) y pagarle una penalidad de US \$ 100,000.00 (cien Mil Dólares Americanos) luego de transcurrido el plazo de 42 meses³ desde la firma del contrato de bien futuro.

8.-Más allá de la presentación de algunas actas de entrega en el presente proceso arbitral, GRUPO ASM no ha acreditado fehacientemente ante el Tribunal Arbitral que no pueda entregar las cuatro unidades inmobiliarias a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller (bienes que si adquirió). Dejamos constancia que GRUPO ASM se negó en todo momento a entregar al Tribunal Arbitral copia de la información contable de la empresa; documentación que hubiera permitido conocer si todos los bienes inmuebles han sido vendidos a terceros. Si ello es cierto (la venta) GRUPO ASM transfirió a terceros bienes que había adquirido la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, lo que implica que GRUPO ASM cometió el delito de estelionato.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral debe declarar fundada la pretensión principal de la reconvencción.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL

Que el valor monetario que representa la diferencia de metros cuadrados entre el área mínima de 200m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por GRUPO ASM S.A.C sea considerado como una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C le ha ocasionado.

Respecto a la pretensión accesoria a la principal hemos demostrado durante el proceso lo siguiente:

1.- Se ha demostrado que GRUPO ASM tomó la decisión unilateral de cambiar el proyecto inmobiliario después de haber suscrito un contrato de compra venta de bien futuro con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.

2.- GRUPO ASM se acogió a un beneficio otorgado por un Decreto de Alcaldía que le permitió obtener una mayor ganancia a través de la construcción de más pisos y con departamentos de áreas mayores a 300m². Dejamos constancia que no estamos en contra de la búsqueda de mayor ganancia, siempre y cuando esta decisión empresarial no afecte y perjudique los derechos y el patrimonio de terceros.

3.-Hemos mencionado que GRUPO ASM ocultó a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller haberse acogido a un Decreto de Alcaldía y, que como consecuencia de

² La afirmación que sobre el particular ha sido expuesta por el señor Carrera abogado de GRUPO ASM consta en el video de la Audiencia de Hechos.

³ El plazo se había establecido para que GRUPO ASM acredite la viabilidad y construcción del Edificio Multifamiliar. Si al vencimiento del plazo el edificio no se construía por una causa adversa (término usado por la defensa de GRUPO ASM) GRUPO ASM devolvía el dinero del precio de venta y pagaba una penalidad de cien mil dólares.

ello, uno de los bienes que ella había adquirido tendría necesariamente mayor área. Lo expuso en una carta que obra en el expediente: “(...) *nuestra imposibilidad material de cumplir con la entrega del departamento de 200m² en el edificio que venimos construyendo en el inmueble ubicado en la Av. Pezet N° 375, San Isidro; esto no por razones atribuibles a nuestra parte, sino por razones administrativas de carácter técnico municipal, ya que, estando a los parámetros urbanísticos y edificatorios que corresponden al proyecto de vivienda multifamiliar que venimos ejecutando, sometidos al Decreto de Alcaldía N° 016-ALC/MSI y Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI; no pueden desarrollarse o construirse departamento de 3 dormitorios con un área menos a los 300.00m²*” (el resaltado es propio)

4.- La mala fe contractual con la cual ha procedido GRUPO ASM está completamente probada: primero porque no informó del cambio del proyecto inmobiliario a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller en el momento que tomó la decisión (a más tardar en octubre de 2013 fecha de presentación del expediente de aprobación del proyecto de edificación a la Municipalidad de San Isidro) segundo porque ha afirmado que el cambio del proyecto inmobiliario es imputable a la Municipalidad de San Isidro y tercero porque se negó a llegar a un acuerdo pecuniario respecto de la diferencia de área de sólo uno de los cuatro inmuebles.

5.- GRUPO ASM modificó unilateralmente las condiciones del contrato de venta de bien futuro suscrito con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller respecto al área mínima de los departamentos a pesar de estar obligada a entregarle un departamento de no menos de 200M², dos estacionamientos y un depósito. Hay una responsabilidad por incumplimiento contractual de GRUPO ASM.

6.- Sobre el particular, el artículo 1318 del Código civil dispone *que procede con dolo quien deliberadamente no ejecuta la obligación*. Para el caso que nos ocupa, GRUPO ASM es imputable por el incumplimiento contractual doloso (cambio de área de los departamentos sin considerar la prestación a su cargo del contrato de venta de bien futuro y falta de entrega de 4 unidades inmobiliarias a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller). Y siguiendo la lógica jurídica sobre responsabilidad contractual queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo⁵.

7.-La indemnización que hemos solicitado en la pretensión accesoria a la principal se cuantifica en el mayor valor monetario que representa la diferencia de metros cuadrados entre el área mínima de 200m² del departamento y el área real de dicho inmueble

⁴ Uno de los argumentos que ha esgrimido la defensa de GRUPO ASM en el presente proceso es que no puede entregar el departamento porque tiene un área mayor a 200 m².

⁵ Citando una vez más a Felipe Osterling: “El dolo existe pues cuando el deudor tiene conciencia de no cumplir su obligación, sea con el propósito de causar un daño al acreedor o no. Y esta característica, justamente, hace al dolo diferente de la culpa. En la culpa no hay intención de no cumplir; el deudor no ejecuta su obligación por descuido o negligencia. En el dolo hay mala fe; en la culpa no. Cabe advertir que generalmente el deudor, cuando incumple su obligación por dolo, no lo hace para causar un perjuicio al acreedor, sino para conseguir ventajas para sí mismo”.

construido por GRUPO ASM S.A.C que según el contrato de bien futuro está obligada a entregar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller⁶.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral debe declarar fundada la pretensión accesoria a la principal de la reconvención.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada por GRUPO ASM S.A.C., y la señora MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4., del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora MARÍA LUZ LEDGARD BUSE VIUDA DE HELLER pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.

Si el Tribunal Arbitral no ampara la pretensión principal ni la pretensión accesoria a la principal debe pronunciarse sobre nuestro pedido de resolución contractual por el incumplimiento de GRUPO ASM según lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 1372⁷ del Código civil.

1.-Como ya ha sido mencionado en el desarrollo de los argumentos de la pretensión principal GRUPO ASM y la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller suscribieron un contrato de venta de bien futuro.

2.-La prestación principal de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller era pagar el precio de venta ascendente a US \$ 700,000.00 (Setecientos Mil Dólares Americanos) y esta fue cumplida el día 22 de agosto de 2012.

3.- La prestación principal de GRUPO ASM era entregar cuatro unidades inmobiliarias (un departamento, dos estacionamientos y un depósito) construidas en el edificio multifamiliar Pezet I ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro.

3.-A pesar de que GRUPO ASM culminó con la construcción del edificio multifamiliar Pezet I y se cumplió con la condición de existencia legal de los cuatro bienes inmuebles

⁶ Los dos estacionamientos y el depósito si tienen el área que figura en el contrato de venta de bien futuro.

⁷ Artículo 1372 del código civil (...) La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

GRUPO ASM a la fecha se ha negado a entregar los cuatro bienes inmuebles a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.

4.-Durante el proceso arbitral GRUPO ASM ha sustentado distintas razones para no entregar las cuatro unidades inmobiliarias (un departamento, dos estacionamientos y un depósito). Y en una incomprensible vocación de defender las cosas que son injustificables GRUPO ASM ha esgrimido argumentos contradictorios que hemos hecho notar en nuestro alegato presentado en el escrito de fecha 9 de agosto de 2018 (desarrolladas en las páginas 3 a 8 de dicho escrito).

4.-Lo cierto y probado, señores árbitros es que GRUPO ASM se ha negado a entregar los cuarto bienes inmuebles a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller careciendo de una razón que jurídicamente justifique esta decisión, a pesar de haber sido requerida para la entrega.

5.-Si GRUPO ASM persiste en negarse a entregar los bienes a pesar de que ha recibido todo el precio de venta y los 4 inmuebles tienen existencia real y jurídica, está incumpliendo la prestación principal, lo que conlleva a que ustedes, señores árbitros, declaren la resolución del contrato por el incumplimiento doloso de GRUPO ASM de la prestación principal a su cargo.

6.-Procede invocar a través de la vía arbitral la resolución del contrato de compra venta de bien futuro por una causa imputable a GRUPO ASM: incumplimiento contractual al negarse a entregar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller los cuatro bienes inmuebles que si existen y que ella adquirió y por los que pagó US \$ 700,000.00 Dólares Americanos por el contrato de fecha 22 de junio de 2012 elevado a escritura pública por el notario público Alfredo Paino Scarpati el 16 de julio de 2012.

7.-Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral debe declarar fundada la pretensión subordinada a la pretensión principal.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA

Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.

1.- Para que el Tribunal Arbitral nos conceda una suma de dinero no menor a US \$ 700,000.00 Dólares Americanos que tenga la calidad de indemnización es imprescindible demostrar en el presente proceso arbitral el daño cierto y determinado.

2.-Respecto al daño Mercedes Manzanares se pronuncia en los términos siguientes:

“Y es que el daño no golpea en una sola dirección, causando un solo tipo de consecuencias económicas, sino que, por regla general, hace estallar la situación en diversos fragmentos económicamente dañinos, y de lo que se trata es de lograr captar la magnitud del daño y repararlo. Para ello, de primera intención, encontramos fundamentalmente dos grandes categorías de daños económicos, que parecen estar en condiciones de comprender la multiplicidad de situaciones que se presentan en la práctica: el daño patrimonial, que comprende al daño emergente y el lucro cesante; y el daño de tipo extramatrimonial, que comprende al daño moral y en la mayoría de doctrinas y legislaciones además de nuestra legislación una nueva categoría: el daño a la persona”⁸.

Daño emergente

3.- ¿Cuál es el daño emergente que GRUPO ASM ha ocasionado a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller?

3.1.-La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller adquirió cuatro bienes inmuebles ubicados en el edificio multifamiliar Pezet I ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro. En el presente proceso arbitral se ha acreditado que los bienes existen y que GRUPO ASM se ha negado, sin una razón que tenga amparo convencional o legal, a entregar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller los cuatro inmuebles.

3.2.- La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó el 22 de junio de 2012 por los cuatro bienes inmuebles la suma de US \$ 700,000.00 (Setecientos Mil Dólares Americanos). Se hizo una compra sobre planos bajo la expectativa de la existencia de los bienes. Este riesgo lo asume el comprador porque especula que el valor del metro cuadrado de los bienes sea mayor una vez que se entreguen los inmuebles.

3.3.-Si GRUPO ASM se niega a entregar los inmuebles, el daño consiste en el perjuicio real de no recibir en propiedad los bienes. Lo que hay que determinar es cuál es ese valor real y actual. Definitivamente no es el precio que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó a GRUPO ASM el 22 de junio de 2012 más el adicional de US \$ 100,000.00 Dólares Americanos, que pretende pagar GRUPO ASM.

3.4.-En el presente proceso hemos demostrado a pesar de que GRUPO ASM ha tratado de impedirlo (no presentó los libros contables de la empresa) que el valor de metro cuadrado no es menor a US \$ 6,000.00 (Seis Mil Dólares Americanos). Ello figura en el documento de ofrecimiento de venta del agente inmobiliario *Alberto Arribas Corretaje* y también consta en el informe pericial de la señora economista *Silvana Huanqui*.

⁸ Manzanares Campos Mercedes. Criterios para evaluar el quantum indemnizatorio. Editora Jurídica Grijley. 2008. Página 38.

3.5.- El valor (precio de venta/compra) de los cuatro inmuebles se ha incrementado como lo hemos indicado en el numeral anterior, y además consta en las cartas de fecha 14 y 15 de setiembre de 2018 de la empresa de corretaje Sotheby's donde el valor promedio es de US \$ 7,000.00 (Siete Mil Dólares Americanos):

(Continúa en la página 9)



San Isidro, 14 de Setiembre de 2018

Señora
María Luz Ledgard Buse.
Present.-

Estimada Sra. Ledgard:

Me es muy grato saludarla y a solicitud del Dr. Carlos Deustua, le brindo la información de la valorización comercial de los departamentos ubicados en el edificio:

Ubicación : Av. Juan Pezet 375 – Distrito de San Isidro

Valor promedio : \$ 7,000.00 por m2.

Paso a detallar:

1.- En el primer piso :

Area : 406 m2

Precio : \$ 2'900,000.00 (valor por m2 de \$ 7,142.00 aprox.).

2.- El Pent House triplex

Area : 1,372m2/1091m2

Precio: US\$ 11'500,000.00 (valor por m2 de \$ 8,500 aprox.)

Por el momento no hay más departamentos a la venta, pero sí hay departamentos en alquiler.

Estamos a su disposición para cualquier información adicional.

Muchos saludos,

Nella Ponce Odria
Director Gerente

Perú Sotheby's International Realty
t 511.417.2400 | c 511.997.527.605

www.sothebysrealty.com

Artfully uniting extraordinary properties with extraordinary live

Calle Libertadores 237, San
Isidro, Lima – Perú

T 511 417.24.20

info@perusir.com
www.perusir.com

Perú

Sotheby's

INTERNATIONAL REALTY

"Your best life begins with a home that inspires you"

San Isidro, 15 de Setiembre de 2018

Señora

María Luz Ledgard Buse.

Present.-

Estimada Sra. Ledgard:

Me es muy grato saludarla y a solicitud del Dr. Carlos Deustua, le brindo la información de la valorización comercial de los departamentos en alquiler ubicados en el edificio:

Ubicación: Av. Juan Pezet 375 – Distrito de San Isidro

Paso a detallar:

1.- En el piso 18 - Dúplex:

Área: 1000 m² / 700 m²

Precio: \$ 18,0000 (valor por m² de \$ 18.00 aprox.).

2. En el piso 13 - Flat:

Área : 445 m²

Precio: \$ 9,000 (valor por m² de \$ 20.22 aprox.).


3. En el Piso 14 – dúplex: (Este dpto. ya ha sido alquilado.)

Área : 1,000 m²

Precio: US\$ 15,000.00 (valor por m² de \$ 15.00 aprox.)

Estamos a su disposición para cualquier información adicional.

Muchos saludos,



Nella Ponce Odría

Director Gerente

Perú Sotheby's International Realty

t 511.417.2400 | e 511.997.527.605

www.sothebysrealty.com

Artfully uniting extraordinary properties with extraordinary lives

Calle Libertadores 237, San
Isidro, Lima – Perú

T 511 417.24 20

info@perusir.com

www.perusir.com

3.6.-No entendemos el cuestionamiento, nerviosismo e incomodidad de los abogados de GRUPO ASM cuando presentamos ambos documentos en la audiencia de alegato. ¿Señores miembros del Tribunal Arbitral, por qué GRUPO ASM no mostró todos los valores de venta de los inmuebles o por que no presentó un peritaje con los actuales valores de los inmuebles?. Las partes y los abogados deben exhibir todos los medios probatorios para que los juzgadores, sean estos jueces o árbitros, emitan una opinión resolutive; conocer la verdad de los hechos y resolver en justicia y con fundamento jurídico son los propósitos de todo litigio. GRUPO ASM ha pretendido, infructuosamente, ocultar el daño económico que ha causado a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller al haberse negado a entregar las cuatro unidades inmobiliarias que ella adquirió el año 2012. **No cabe duda que hoy los cuatro inmuebles valen mucho más que la suma que ella pagó hace 6 años.**

4.-En esta etapa de nuestra argumentación jurídica conviene citar a Mercedes Manzanares Campos que explica que el daño emergente es:

La disminución de la esfera patrimonial del dañado. Por lo tanto, el daño emergente es el perjuicio efectivo sufrido en el patrimonio de la víctima, que ha perdido un bien o un derecho que ya estaban incorporados a ese patrimonio⁹.

Como se aprecia, determinar el daño emergente no ofrece mayor dificultad, guiándose de lo que la persona tenía en el momento del daño y ya no lo tiene. Relacionando estos elementos sobre la base de índices económicos más o menos generales, es posible determinar aceptablemente el monto por daño emergente, claro está que deberá probarse qué es lo que tenía la víctima ya que como consecuencia del daño perdió¹⁰.

5.- La devolución de los US \$ 700,000.00 (Setecientos Mil Dólares Americanos) y una penalidad de US \$ 100,000.00 (Cien Mil Dólares Americanos) que GRUPO ASM pretende entregar no es proporcionado, porque es insuficiente para resarcir el daño económico ocasionado hoy a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.

6.-Para el caso que nos ocupa el daño emergente es el no contar con los cuatro inmuebles; no recibir las 4 unidades inmobiliarias por las que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó US \$ 700,000.00 (Setecientos Mil Dólares Americanos) y que hoy valen el doble (según la carta de Sotheby's¹¹, entre otras valorizaciones que obran en el expediente).

7.-El informe pericial de la economista Silvana Huanqui también se refiere a este aspecto económico.

⁹ Manzanares Campos Mercedes. Ob. Cit. Página 40.

¹⁰ Ibid. Página 42.

¹¹ Dejamos constancia que los valores de Sotheby's son de dominio público. Cualquier persona puede acceder a la página web de la empresa y conocer el precio de venta y arrendamiento de los departamentos del edificio multifamiliar Pezet I construido en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro. Información similar se puede obtener en la Web de otros agentes inmobiliarios.

8.-El daño emergente se determina del modo siguiente:

	Año 2012	Año 2017	Año 2018
	Valor m2 US\$3,435.00	Valor m2 US\$ 6,000.00	Valor m2 US\$7,000.00
<i>Valor del Departamento 200 m2 mínimo</i>	US\$ 687,000.00	US\$ 1'200,000.00	US\$ 1'400,000.00
<i>Valor de Estacionamiento 12.5 m2</i>	US\$ 5,000.00	US\$ 20,000.00	US\$ 20,000.00
<i>Valor de Estacionamiento 12.5 m2</i>	US\$ 5,000.00	US\$ 20,000.00(*)	US\$ 20,000.00 (*)
<i>Valor de Depósito</i>	US\$ 3,000.00	US\$ 10,000.00(**)	US\$ 10,000.00(**)

(*) Valor promedio de un estacionamiento en la actualidad.

(**) Valor promedio de un depósito en la actualidad.

9.-Por lo tanto:

1. El daño emergente por el departamento es no menor de US\$ 513,000.00, que es la diferencia entre US\$ 1'200,000.00 y US \$ 687,000.00.
2. El daño emergente por un estacionamiento es no menor de US\$ 15,000.00, que es la diferencia entre US\$ 20,000.00 y US \$ 5,000.00.
3. El daño emergente por un estacionamiento es no menor de US\$ 15,000.00, que es la diferencia entre US\$ 20,000.00 y US \$ 5,000.00.
4. El daño emergente por el depósito no menos de US\$ 7,000.00, que es la diferencia entre US\$ 10,000.00 y US \$ 3,000.00.

Lucro cesante

8.-La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller vive actualmente en el departamento N° 201 ubicado en la Calle Ugarte y Moscoso N° 593 distrito de San Isidro. Éste es su actual domicilio y el inmueble en el que vive está a su nombre¹².

(Sigue en la página 13)

¹² Se adjunta una copia de la partida registral del inmueble.

Además así lo ha manifestado ella en la Audiencia de Hechos cuya filmación forma parte del presente proceso. Ver <https://prezi.com/p/uvvbwtylryp1/>

9.-El informe pericial de la economista Silvana Huanqui demuestra los beneficios por disfrute no percibidos por la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller. El informe abarca los periodos 2013 a 2016; 2017 y 2018 a 2036.

10.-Respecto al periodo 2013 a 2016 el ya citado artículo 1372 del código civil dispone que los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva. Para el presente caso GRUPO ASM decidió el año 2013 cambiar unilateralmente las condiciones del contrato de bien futuro que suscribió con la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller. Por lo tanto, es correcto que el análisis económico incluya dicho período.

11.- El ejercicio del año 2017 se ha colocado independientemente porque ha sido el año de la confección de la pericia económica.

12.- Finalmente, corresponde hacer una escala de los daños de lucro cesante durante un periodo de tiempo. El análisis económico ha considerado un intervalo de 18 años; que tratándose de bienes inmuebles es sumamente conservador.

13.- El análisis económico concluye que el beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento es el siguiente:

a) Años 2013-2016 US \$ 25,857.00 Dólares Americanos.

b) Año 2017 US \$ 89,215.00 Dólares Americanos.

c) Años 2018-2036 US \$ 542,282 Dólares Americanos.

14.-Queremos dejar constancia que los importes que se fijan en el informe pericial de la señora Silvana Huanqui son mayores a nuestra pretensión accesoria a la subordinada. Sin embargo, hemos optado por pedir a la señora Silvana Huanqui criterios y valores conservadores al momento de emitir el quantum indemnizatorio. Como se puede advertir del informe pericial sobre el total se ha considerado un valor de 67% que corresponde a los derechos y acciones que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller transfirió a GRUPO ASM y que le permitieron comprar las cuatro unidades inmobiliarias.

15.-Por lo tanto, el Tribunal Arbitral tiene un medio de prueba-el informe económico de la señora economista Silvana Huanqui¹³-que le permite determinar y sustentar la suma indemnizatoria por lucro cesante que hemos solicitado.

¹³ Tómese en cuenta que el perito que presentó la defensa de GRUPO ASM en la audiencia de informe pericial es un profesional contador que no tiene la experticia para rebatir un análisis económico basado en funciones de tendencia logarítmica y vectores autoregresivos. Por lo tanto, GRUPO ASM no ha podido refutar nuestro medio probatorio. El informe de GRUPO ASM es financiero, como si GRUPO ASM hubiera recibido dinero en mutuo de la señora María Luz Ledgard Buse o como si ella hubiera participado de un negocio de GRUPO ASM.

Daño a la Persona

Daño Moral

16.- En relación al daño moral recordamos la cita de Felipe Osterling Parodi que figura en la contestación de la demanda:

“De lo expuesto y como anteriormente he señalado, opino que el daño moral surge cuando el acto ilícito no comporta necesariamente por sí ningún menoscabo para el patrimonio, en su contenido actual o en sus posibilidades futuras, pero hace sufrir a la persona, molestándola en su seguridad personal o en el goce de sus bienes, o hiriéndola en sus afecciones legítimas”¹⁴

17.-En la obra “Daño a la Persona” Carlos Calderón Puertas cita a Fernandez Sessarego:

Para Fernandez Sessarego el “daño moral” no es una instancia autónoma o diferente del “daño a la persona”, “sino que se trata de la lesión a uno de los aspectos psíquicos no patológicos de la misma, de carácter emocional”. Lo que se agravia –dice nuestro autor- son los “principios morales” de una persona, lo que le produce perturbaciones psíquicas que le causan angustia, inquietud. En esa perspectiva, constituye una provincia del “daño a la persona” en su categoría de “daño psicosomático”, preponderantemente de carácter psíquico”¹⁵.

18.-GRUPO ASM se ha negado a entregar sin una justificación válida los cuatro inmuebles a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller y esta situación ha generado un sentimiento de amargura en ella. Pesadumbre que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller siente cada vez que está en las inmediaciones del Golf de San Isidro y constata que el departamento, los dos estacionamientos y un depósito que compró el año 2012 existen y están siendo disfrutados por terceros.

19.-La frustración es un sentimiento que daña la autoestima, sin embargo, es un sentimiento transitorio que puede ser superado. El derecho ha tomado en cuenta este aspecto, y través de un resarcimiento del daño moral (que puede ser económico) la persona afectada por un estado emocionalmente desagradable puede superar esta aflicción de la psique. En otras palabras, el resarcimiento que permite el derecho civil peruano ayuda a que la persona afronte la situación de no poder acceder a un deseo planeado para que siga adelante su vida (*proyectos de vida*-en plural- según Fernandez Sessarego).

20.-El sufrimiento causado por GRUPO ASM a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller se ha originado por los siguientes hechos probados en el presente proceso arbitral:

¹⁴ Osterling Parodi, Felipe. Indemnización por daño moral. Página 6.

¹⁵ Calderón Puertas, Carlos. Daño a la Persona. Motivensa Editora Jurídica. Página 158.

- a) Porque GRUPO ASM tomó la decisión unilateral que no iba a construir departamentos de 200 m² por lo menos el 18 de octubre de 2013 y recién informó el cambio a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller el 15 de julio de 2016; sin embargo GRUPO ASM ya había decidido el año 2013 que no iba a entregar a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, los cuatro inmuebles creándole una falsa expectativa sobre el derecho de propiedad protegido por la Constitución. La prueba de que GRUPO ASM le hizo creer a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller que le entregaría los cuatro inmuebles es el pago de US \$ 2,000.00 (Dos Mil Dólares Americanos) que GRUPO ASM hizo durante tres años a partir de 2012 a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller según lo acordado en el contrato de venta de bien futuro.
- b) Porque la negación de entregar los cuatro inmuebles ha ocasionado una frustración a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.
- e) Hay una afectación a un explícito deseo de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller mas allá del valor de los inmuebles; ser la propietaria de cuatro unidades inmobiliarias ubicadas en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro (que compró). Por tal razón no recibió los US \$ 700,000.00 Dólares cuando vendió sus derechos y acciones y por ese motivo recibió US \$ 72,000.00 Dólares Americanos sin intereses en tres años. Esta arbitraria negación de entrega de GRUPO ASM debe ser sancionada con una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.

21.- En la defensa del caso que nos ocupa hemos incidido en la mala fe contractual de GRUPO ASM, no sólo en la ejecución del contrato sino en la interpretación que ha hecho del contrato de fecha 22 de junio de 2012 durante el presente proceso arbitral. Esta situación ha ocasionado un trastorno (daño) en la vida cotidiana de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller hace varios años; no olvidemos que ella ha participado de las cuatro audiencias.

Proyecto de Vida

El "proyecto de vida" se sustenta en la propia calidad ontológica del ser humano, en su propia naturaleza. Sólo el ser humano es capaz de "proyectar su vida" ya que esto sólo es posible tratándose de un ser "libre", imaginativo y creador, y a la vez, "temporal" y "coexistencial". La persona humana, como se

*ha remarcado, es un ser libre, ontológicamente libre. La libertad es su centro espiritual, su núcleo existencial*¹⁶.

22.-Queremos hacer una breve reseña de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller. Ella tiene 67 años de edad, enviudo un tiempo después de haber suscrito el contrato de venta de bien futuro con GRUPO ASM y hace pocos meses falleció su hija mayor Vanessa (la señora tiene dos hijas); a su edad ya no trabaja, pero si lo hizo durante muchos años de su vida y tiene una pensión de US \$ 397.15 Dólares americanos mensuales hasta el año 2021.

23.- La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller heredó de sus padres Tater Ledgard y Luz Buse el 66.66% del departamento ubicado la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro que vendió a GRUPO ASM y con la mayor parte del precio de venta adquirió del mismo GRUPO ASM un departamento de un área no menor a 200.00m², dos estacionamientos con un área no menor a 12.50m² y un depósito con un área no menor a 6.50m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro.

24.-La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller está en la etapa de la vida que se conoce como tercera edad. Hoy en día está en la senectud y es un momento de la vida de vivencia positiva. Por lo tanto, la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller si tiene un proyecto de vida.

25.-Toda persona de la tercera edad tiene dos preocupaciones prioritarias; no ser dependiente (de la familia o del Estado) y tener los medios necesarios para una adecuada y oportuna atención médica. Cubiertas estas necesidades puede volcar su tiempo en actividades personales (solidaridad, hobbies, etc.) familiares (hijos, nietos, etc.) y planes no llevados a cabo (viajes, estudios, etc.). Se trata de hacer cosas para darle un sentido valioso a su vida.

26.-La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller al vender a GRUPO ASM el 66.66% de un inmueble de su propiedad y comprar cuatro inmuebles a GRUPO ASM construidos sobre el mismo terreno planificó que con la explotación de los inmuebles gozaría de la necesaria independencia económica que le permitiría continuar con su proyecto de vida en esta etapa de su existencia humana. En este supuesto no nos estamos refiriendo a las ganancias de la explotación de los bienes sino a no tener que preocuparse de la toma de decisiones económicas para estar en paz y tener una vida digna y valiosa¹⁷. Ver <https://prezi.com/p/uvvbwtylryp1/>

¹⁶ Fernández Sessarego, Carlos. Los 25 años del código civil peruano de 1984. Motivensa Editora Jurídica. 2009. Página 511.

¹⁷ Los resultados encontrados permiten concluir que las dimensiones que conforman la "calidad de vida" se configuran de una manera específica y particular, dependiendo de las necesidades de la persona; entre mejor satisfaga el individuo sus necesidades personales, mejor será su proceso de envejecimiento; y si las personas gozan de una buena calidad de vida, otros aspectos psicológicos tendrán más probabilidades de funcionar mejor. A su vez, la espiritualidad y la calidad de vida tienen una correlación que se mueve hacia la misma

27.-El incumplimiento contractual de GRUPO ASM afecta el proyecto de vida de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller ya que tiene que tomar nuevas decisiones bajo incertidumbre. Se le ha negado acceder a la propiedad que legítimamente adquirió lo que le genera gran preocupación y se le quiere indemnizar con una suma que no es proporcional al valor actual de los activos que compró de GRUPO ASM en virtud del contrato de bien futuro de fecha 22 de junio de 2012, lo que le ocasiona incertidumbre.

28.-Para un adulto mayor cada año de vida implica envejecer y estar más próximo el fin de su existencia; de ahí la significación de gozar un día más de vida. Cuanto más calmada y cordial sea esta etapa habrá mejor calidad de vida.

29.-Si GRUPO ASM se niega a entregar los cuatro inmuebles la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller, ella tiene que empezar a evaluar qué hacer y habrá perdido 6 valiosos años de su vida. Si GRUPO ASM sólo le devuelve el dinero que entregó hace 6 años y una suma de US \$ 100,000.00 Dólares Americanos no contará con los recursos económicos que si hubiera tenido con la propiedad de los cuatro inmuebles que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 en el distrito de San Isidro.

30.-Los hechos antes descritos y la forma de actuar de GRUPO ASM durante la ejecución y vigencia del contrato de compraventa de bien futuro han ocasionado un grave daño a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller a la que ha mentido, desatendido y desconsiderado.

31.-El daño moral y la afectación al proyecto de vida está referido a:

- a) generar durante más de cinco años a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller falsas expectativas de un futuro bienestar económico y ocasionarle sentimientos de indignación y frustración al negarse a entregar los 4 inmuebles.
- b) afectar el derecho de propiedad de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller que está protegido por la Constitución, en relación a lo que ella había decidido hacer con su vida.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral debe declarar fundada la pretensión accesoria a la subordinada y que ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., **el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00** (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller.

dirección, observándose también que una buena calidad de vida aumentará la satisfacción existencial (Duran, 2010).

Las personas de la tercera edad reorganizan su escala de deseos, se debe buscar fomentar en el anciano una valoración positiva sobre sus capacidades y ofrecerle las oportunidades necesarias para que desarrolle sus potencialidades, tome sus decisiones y pueda seguir considerándose a sí mismo como una persona independiente. Que se sienta capaz de realizar exitosamente un comportamiento que le resulte pleno de bienestar y contribuya a su satisfacción vital y a su calidad de vida (González-Celis, 2009). http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-21612015000200003

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL.

Que la empresa GRUPO ASM S.A.C pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral.

32.-Es práctica común en los procesos arbitrales que el laudo disponga que cada parte asuma la mitad de los costos y costos. Es una forma de buscar un punto medio respecto a esta pretensión.

33.-Tenemos la expectativa de que no ocurra en el presente proceso arbitral. No siempre resulta equitativo dividir los gastos entre las partes de un proceso. No sólo hay que evaluar las razones por las cuales se decidió por la contienda sino las condiciones, naturaleza y peculiaridades de los participantes.

34.-En el presente caso GRUPO ASM es una empresa que tienen los medios necesarios y suficientes para afrontar la inversión de un proceso arbitral.

35.-Además de lo indicado en el numeral anterior GRUPO ASM tiene la ventaja de poder deducir los gastos arbitrales y honorarios profesionales por tener ingresos que son de la tercera categoría para el impuesto a la renta.

36.-Asimismo respecto al impuesto general a las ventas que afecta los gastos arbitrales GRUPO ASM puede recuperar vía crédito fiscal, el impuesto general a las ventas.

37.-La señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller como persona natural jubilada no puede recurrir a ambos beneficios tributarios (gasto deducible de la renta bruta y crédito fiscal).

38.-Por lo tanto, todos los gastos arbitrales (administrativos y honorarios del Tribunal Arbitral) que ella ha tenido que afrontar en el presente proceso arbitral que ascienden a la suma de S/ 76,953.37 Soles, para efectos prácticos y reales disminuyen cualquier suma de dinero que el Tribunal Arbitral decida concederle.


39.-Hay un motivo adicional que el Tribunal Arbitral debe tener en cuenta. Si se activa el sistema judicial y los justiciables tienen la convicción que la parte vencida no cumplió un compromiso, convenio o contrato hay que sancionar esta actitud: de lo contrario se está eximiendo a una persona natural o jurídica de un compromiso. 40.-En la medida que las personas sientan que es más fácil y barato no cumplir que asumir un compromiso se alienta la impunidad; que es un mal que aqueja y destruye a nuestro País.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral debe declarar fundada la segunda pretensión principal y ordenar que la empresa GRUPO ASM S.A.C pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral y para ello mediante una orden procesal la secretaria arbitral debe determinar el total de los costos y gastos del presente proceso arbitral para que la suma sea incluida en el laudo.

POR TANTO:

Sírvanse ustedes señores árbitros tener presente lo expuesto al momento de laudar.

Miraflores, 12 de octubre de 2018

A handwritten signature in black ink, consisting of a large initial 'C' followed by several loops and a long horizontal stroke ending in an arrowhead.

CARLOS DEUSTUA LANDÁZURI
ABOGADO
REG. C.A.L. 15625



Anexo 12

2018 NOV 9 PM 3 55

Expediente: 0441-2016-CCL
Especialista Legal: Marianella Ventura
Escrito final

RECIBIDO
CON SEÑAL DE
CONFORMIDAD
SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

GRUPO ASM S.A.C. (en adelante, "ASM"), en el proceso arbitral seguido con **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER**, a ustedes atentamente decimos:

Que, presentamos nuestras conclusiones respecto al presente caso que ustedes señores árbitros tendrán a bien considerar al momento de laudar:

1. **SOBRE LA VARIACIÓN RESPECTO A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA E INTENCIÓN DE LA PARTE DEMANDADA DE GENERAR UNA PERCEPCIÓN ERRÓNEA EN EL TRIBUNAL ARBITRAL**

La señora Ledgard en su Reconvención solicitó que se le pague la suma de US \$ 700,000.00 más una indemnización por el dinero que dejó de recibir hace 4 años (no menor a US\$ 700,000.00) y que estuvo en poder de GRUPO ASM, lucrando dicha empresa con el mismo. Entendemos, que pretendía tener una participación sobre las ganancias del GRUPO ASM.

Posteriormente en un escrito de fecha 31 de julio de 2017, modifica su pretensión subordinada solicitando la resolución del acto jurídico de compraventa de bienes futuros celebrada por GRUPO ASM y ella, sobre un departamento de un área no menor de 200 metros cuadrados, dos estacionamientos y un depósito que consta en la cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012. Asimismo, en este escrito modificatorio, solicita se ordene a GRUPO ASM el pago de US\$ 700,000.00 más intereses que corresponden al dinero que la señora Ledgard pagó por la compra de las unidades inmobiliarias mencionadas anteriormente, más una indemnización por daños y perjuicios por lo dejado de percibir (disfrute y variación de valor de venta de los inmuebles futuros).

De esta manera, queda evidenciado el ánimo que tiene la demandada de sorprender al Tribunal Arbitral, generando confusión y una percepción equivocada al respecto, modificando sus pretensiones para obtener un beneficio mayor al que le pudiera corresponder. Pedimos a ustedes señores árbitros tomar en cuenta este accionar y considerar la coherencia de los actuados por las partes durante el presente proceso.

2. LA PARTE DEMANDADA NO HA ACREDITADO EL DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE O DAÑO MORAL

SOBRE EL DAÑO EMERGENTE

La señora Ledgard sostiene que se le tiene que pagar un monto por concepto de daño emergente por la suma que habría perdido por no recibir hasta la fecha los US\$ 700,000.00 y por recibir los US\$ 72,000.00 en el plazo de 36 meses sin intereses.

Debemos indicar que el hecho de que la demandada no ha recibido los US\$ 700 000.00 hasta la fecha se debe a una decisión de la propia demandada, ya que en varias oportunidades le hemos ofrecido una solución alternativa ante la imposibilidad de entregarle las unidades inmobiliarias (un departamento del metraje pactado en la zona); e incluso pusimos un cheque de US\$ 800 000.00 a su disposición, el cual nunca fue recogido por la demandada.

Asimismo, hay que decir que el pago de US\$ 72,000.00 en el plazo de 36 meses sin intereses fue acordado por mutuo acuerdo de las partes conforme la cláusula tercera del Contrato. En consecuencia, no corresponde ningún pago por daño emergente.

SOBRE EL LUCRO CESANTE

La demandada menciona que se le debe otorgar una indemnización por lucro cesante correspondiente a lo que supuestamente ha dejado de percibir por concepto de arrendamiento y/o venta de los inmuebles futuros por la suma de US\$ 1'010,423.00.

Cabe resaltar que previamente en su reconvencción, la demandada había solicitado, por este mismo concepto, que se le pague lo correspondiente a lo que habíamos obtenido como ganancia al no devolver los US\$ 700 000.00.

Como hemos manifestado anteriormente, se intenta sorprender al Tribunal Arbitral presentando diferentes modificaciones respecto a las valorizaciones de las pretensiones, las cuales carecen de lógica.

Asimismo, no corresponde la mencionada indemnización porque la señora Ledgard no ha acreditado el daño. **La demandada no ha presentado ningún requerimiento de un tercero para arrendar y/o comprar los inmuebles futuros, cuando de conformidad al artículo 1331° del Código Civil corresponde al perjudicado la prueba del daño y su cuantía.**

Diferente hubiera sido, si es que la demandada hubiera solicitado la pérdida de oportunidad o pérdida de chance (concepto que corresponde al daño emergente) por no poder arrendar y/o vender los inmuebles futuros; dado que, en este caso, no es necesario probar el daño, sino sólo acreditar la pérdida de la oportunidad.

Cabe resaltar que el Tribunal Arbitral no podría reconocer de oficio la suma de US\$ 1'010,423.00 solicitada por la señora Ledgard como pérdida de oportunidad, dado que estaría yendo más allá del petitorio de la demandada, contraviniendo el principio de lura Novit Curia, el cual es base de todo ordenamiento procesal.

SOBRE EL DAÑO MORAL

Al respecto, como ya hemos mencionado en anteriores escritos, la demandada no ha presentado ninguna prueba que acredite el sufrimiento o desmedro padecido por no disponer de sus bienes inmuebles. No existe ningún documento o pericia que acredite el daño mencionado, por lo que corresponde desestimar de plano dicha pretensión.

3. HA QUEDADO ACREDITADO QUE EN LA CLAUSULA 4.2. DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SE HA ESTIPULADO UNA PENALIDAD DE CARÁCTER GENERAL ANTE CUALQUIER SUPUESTO

DE IMPOSIBILIDAD DE ENTREGA DE UNA O MÁS UNIDADES INMOBILIARIAS, POR LO QUE SE HA LIMITADO EL RESARCIMIENTO RESPECTO A ESTA IMPOSIBILIDAD

Hay que mencionar que, conforme el Contrato, se ha establecido en caso de imposibilidad de entrega de una o más unidades inmobiliarias por cualquier motivo o circunstancia, el pago de US\$ 700 000.00 más una penalidad de US\$ 100 000.00.

En este sentido, debemos decir que conforme a la cláusula 4.2. del Contrato, **las partes de común acuerdo limitamos el resarcimiento ante la imposibilidad de entregar las unidades inmobiliarias**, siendo este de US\$ 100 000.00, y además renunciamos a solicitar la reducción o aumento de penalidad; por lo que no corresponde por ningún motivo el pago de una indemnización mayor al monto mencionado.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, solicitamos a ustedes miembros del Tribunal Arbitral que se declare **INFUNDADA** la reconvencción presentada por la demandada.

POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, con debido respeto les solicitamos tener en cuenta lo expuesto.

Lima, 31 de octubre de 2018



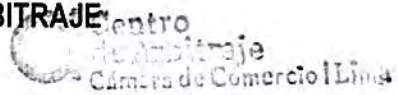
Mario Fernando Pinatte Cabrera
GRUPO ASM S.A.C



Anexo 13

CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA

CENTRO DE ARBITRAJE



2018 DIC 14 PM 6 17

Caso Arbitral No. 0441-2016-CCCL C I B I D O
NO ES SEÑAL DE
CONFORMIDAD

GRUPO ASM S.A.C.

vs.

MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER

LAUDO

Miembros del Tribunal Arbitral

Dr. Enrique Augusto Palacios Pareja (Presidente)

Dr. Ricardo de Urioste Samanamud

Dr. Franz Kundmüller Caminiti

Secretaría Arbitral

Paola Dasso Zumarán

Lima, 14 de diciembre de 2018

I. INDICE

1. Marco Introdutorio	p. 3
1.1 Identificación de las Partes	p. 3
1.2 Antecedentes previos a la controversia	p. 3
1.3 Inicio del Arbitraje y Constitución del Tribunal Arbitral	p. 7
1.4 Actos Postulatorios de las Partes	p. 7
1.4.1 Demanda	p. 8
1.4.2 Contestación y Reconvención de la SEÑORA LEDGARD	p. 13
1.4.2.1 Sobre la Contestación	p. 13
1.4.2.2 Sobre la Reconvención	p. 15
1.4.3 Otros Actos Postulatorios	p. 21
1.5 Presentación de Alegatos y Audiencia de Informes Orales	p. 31
1.6 Cierre de Instrucción	p. 32
2. Análisis y Motivación	p. 32
2.1 Respecto de la Primera Pretensión Principal	p. 32
2.2 Respecto de la Primera Pretensión Accesorio a la Primera Pretensión Principal	p. 45
3. Parte Resolutiva.	p. 66



I. MARCO INTRODUCTORIO

1.1 IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

En el presente arbitraje las partes han sido las siguientes:

✦ Parte Demandante:

- Razón Social: Grupo ASM S.A.C.
- Representante: Rene Anthony Aguilar Valdivia
- Abogados: Claudia Vega Sánchez,
Mario Fernando Pinatte Cabrera

↓ Parte Demandada:

- Razón Social: María Luz Ledgard Buse de Heller
- Abogados: Francisco Javier de Rivera Vucetich,
Carlos José Deustua Landázuri

1.2 ANTECEDENTES PREVIOS A LA CONTROVERSIA

1.2.1 Grupo ASM S.A.C (en adelante, "ASM" o la "DEMANDANTE"), es una sociedad constituida bajo las leyes peruanas, dedicada principalmente a la gestión y promoción de negocios inmobiliarios.

1.2.2 La señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en lo sucesivo, la "SEÑORA LEDGARD" o la "DEMANDADA") era propietaria del Departamento "C" y el Estacionamiento No. 4 (en adelante, los "INMUEBLES ADQUIRIDOS"), ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

1.2.3 El 22 de junio de 2012, ASM y la SEÑORA LEDGARD suscribieron el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles (en lo

sucesivo, el "Contrato"), mediante el cual la SEÑORA LEDGARD transfirió a la ASM la totalidad de sus acciones sobre los INMUEBLES ADQUIRIDOS. El precio acordado por las partes de fue US\$ 962,000.00 (Novecientos Sesenta y Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), según el siguiente detalle:

- La suma de US\$ 947,000.00 (Novecientos Cuarenta y Siete Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por las acciones y derechos del Departamento C.
- La suma de US\$ 15,000.00 (Quince Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por las acciones y derechos del Estacionamiento No. 4.

1.2.4 De acuerdo con la Cláusula Tercera del Contrato, las partes acordaron que el precio de venta sería cancelado de la siguiente manera:

- La suma de US\$ 90,000.00 (Noventa Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), mediante Cheque de Gerencia que será entregado a la SEÑORA LEDGARD a la firma de minuta del Contrato.
- El Monto de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), mediante Cheque de Gerencia que será entregado a la SEÑORA LEDGARD a la firma de la escritura pública que genere el Contrato.
- La suma de US\$ 72,000.00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), a razón de US\$ 2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mensuales sin intereses durante el plazo de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha en que la SEÑORA LEDGARD entregue a ASM la posesión de los INMUEBLES ADQUIRIDOS.

- La suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mediante la entrega de (i) un (1) departamento frente al Golf de 200.00 m² (Doscientos punto cero metros cuadrados), (ii) dos (2) estacionamientos y (iii) un (1) depósito. Dichas unidades inmobiliarias (en adelante, los "INMUEBLES FUTUROS") formarían parte del proyecto inmobiliario (en lo sucesivo, el "Proyecto") ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

1.2.5 En atención a la obligación contraída en la Cláusula Tercera del Contrato, las partes acordaron que la DEMANDANTE debía entregar los INMUEBLES FUTUROS dentro de los cuarenta y dos (42) meses siguientes a la fecha de suscripción de la escritura pública que el Contrato genere.

En caso contrario, ASM debía cancelar a favor de la DEMANDADA el monto de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondiente al saldo del precio de venta de los INMUEBLES ADQUIRIDOS, más la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por los daños y perjuicios ocasionados.

1.2.6 Con la finalidad de garantizar el pago de los conceptos señalados en el numeral precedente, ASM constituyó una hipoteca a favor de la SEÑORA LEDGARD hasta por la suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), tal y como consta en la Cláusula Quinta del Contrato.

1.2.7 A través de la Carta de fecha 20 de junio de 2016, la DEMANDADA solicitó a la DEMANDANTE la lista de acabados y la fecha probable de entrega de los INMUEBLES FUTUROS.

1.2.8 En respuesta a ello, mediante Carta Notarial No. 68430 de fecha 8 de julio de 2016, ASM señaló que es materialmente imposible cumplir con la entrega del departamento de 200.00 m², puesto que, de conformidad con los Decretos de Alcaldía N.os 016-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, no es posible construir departamentos de 3 dormitorios con un área menor a 300.0m².

Asimismo, la DEMANDANTE le indicó a la SEÑORA LEDGARD que, según lo acordado en la Cláusula Cuarta del Contrato, procederían a cancelar la suma de US\$ 700,000.00, así como el monto de US\$ 100,000.00 por concepto de penalidad.

1.2.9 A través de la Carta Notarial de fecha 21 de julio de 2016, la DEMANDADA manifestó que es falso que ASM se haya comunicado en los términos señalados en el numeral 4 de la Carta de fecha 8 de julio de 2016. Adicionalmente, señaló que (i) los INMUEBLES FUTUROS existen y que, por tanto, corresponde que ASM cumpla con las obligaciones contraídas en el Contrato; y, (ii) que la diferencia en el metraje no puede ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación principal.

1.2.10 ASM, mediante Carta Notarial No. 69119 de fecha 9 de agosto de 2016, le comunicó a la SEÑORA LEDGARD que la única obligación que mantenían era la referida al pago del saldo del precio de los INMUEBLES FUTUROS. Es por ello que el Cheque por US\$ 800,000.00 se encontraba en custodia en la Notaría del Doctor Luis Roy Párraga Cordero. Asimismo, la DEMANDANTE constituyó en mora a la SEÑORA LEDGARD, señalando que se ha rehusado a suscribir la Escritura Pública de Cancelación de Precio de Venta Pago de Penalidad y Levantamiento de Hipoteca.

1.2.11 A través de la Carta Notarial de fecha 12 de setiembre de 2016, la DEMANDADA señaló que (i) ASM no ha cumplido con responder a la Carta de fecha 21 de julio de 2016 y (ii) los INMUEBLES FUTUROS existen físicamente, por lo que ASM se encuentra incumpliendo los términos pactados en el

Contrato. Por lo tanto, la SEÑORA LEDGARD otorgó a la DEMANDANTE un plazo de diez (10) días hábiles, a fin de que cumpla con su obligación. En caso contrario, dará inicio al proceso arbitral acordado en el Contrato.

1.2.12 A raíz de esta controversia, y de conformidad con la Cláusula Arbitral contenida en la Cláusula Octava del Contrato, las partes deciden acudir al presente arbitraje a fin que el Tribunal Arbitral decida lo que por derecho corresponda.

1.3 INICIO DEL ARBITRAJE Y CONSTITUCIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

1.3.1 Mediante escrito presentado el 10 de noviembre de 2016, ASM presentó ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante, la "CCL") una petición arbitral, dirigida contra la SEÑORA LEDGARD, refiriendo los antecedentes de la controversia.

Asimismo, ASM designó como árbitro al abogado Roberto Ricardo de Urioste Samanamud.

1.3.2 Por su parte, la DEMANDADA designó como árbitro al abogado Franz Kundmüller Caminiti.

1.3.3 Mediante Carta de fecha 3 de febrero de 2017 los árbitros de Urioste Samanamud y Kundmüller Caminiti comunicaron a la CCL que habían decidido designar como Presidente del Tribunal Arbitral al abogado Enrique Palacios Pareja, quien aceptó el cargo.

1.3.4 Finalmente, mediante Resolución No. 1 de fecha 5 de marzo de 2017, el Tribunal Arbitral fijó las reglas del presente proceso.

1.4 ACTOS POSTULATORIOS DE LAS PARTES

1.4.1

La Demanda

El 23 de marzo de 2017, ASM presentó ante el Tribunal Arbitral su demanda contra la SEÑORA LEDGARD.

Las pretensiones planteadas por la DEMANDANTE fueron las siguientes:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Se declare que corresponde que ASM entregue a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la "señora Ledgard") el monto de US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4 (en adelante los "Inmuebles Adquiridos") que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2016), más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito mencionados en la Cláusula 3.2.1 del referido contrato.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a ASM pagar a favor de la señora Ledgard los US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta de los Inmuebles Adquiridos que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012), más la suma de US\$ 100 00,00 por concepto de penalidad y se dé por cancelado el precio de venta.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que suscriba la minuta y Escritura Pública de cancelación del saldo de precio de venta y el levantamiento de las siguientes hipotecas (en adelante, las "Hipotecas"): (i) Convencional hasta por la suma de US\$ 800

000,00 que quedó registrada en el Asiento D 00001 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Departamento C mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; y (ii) Legal por la suma de US\$ 15 000,00, inscrita en el Asiento D 00002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Sananez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722; a efectos de garantizar el precio de compraventa del Estacionamiento N° 4 mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; **o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.**

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordena a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las hipotecas.

CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que pague los costos y costas del presente proceso arbitral".

Señala ASM que la controversia está referida a la renuencia de la SEÑORA LEDGARD a recibir: (i) la suma de US\$ 700,000.00 (Siete Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de saldo de precio de venta de los INMUEBLES ADQUIRIDOS y (ii) la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de penalidad.

De ello que, para la DEMANDANTE, si bien contrajo la obligación de entregar a la DEMANDADA los INMUEBLES FUTUROS, esta podía ser reemplazada por el pago de la suma de US\$ 700,000.00 (Siete Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) más la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), siempre que no sea posible cumplir con la entrega de dichos inmuebles, tal y como consta en el numeral 4.2 del Contrato.

En consecuencia, si en el plazo máximo de cuarenta y dos (42) meses de suscrita la escritura pública generada por el Contrato ASM no cumplía con entregar los INMUEBLES FUTUROS, dicha empresa tendría que pagar a la SEÑORA LEDGARD el importe señalado en el párrafo precedente.

ASM sostiene que el contexto en el que se desarrollaron las negociaciones con la SEÑORA LEDGARD presentaba distintos riesgos e incertidumbre sobre el desarrollo del Proyecto, de manera tal que era posible que dicho proyecto no presentara las características necesarias para cumplir con la entrega de los INMUEBLES FUTUROS.

Por lo tanto, señala la DEMANDANTE, ambas partes buscaron protegerse y establecer garantías de cumplimiento, así como salidas que les permitieran eximirse de una obligación que no podría ser cumplida. Para tales efectos, se pactó como cláusula de salida el pago en dinero más una penalidad.

Cabe señalar que, a través de la Cláusula Quinta del Contrato, ASM constituyó una hipoteca sobre el Departamento "C" hasta por la suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), con la finalidad de garantizar la transferencia de los INMUEBLES FUTUROS o el pago de los conceptos señalados en el numeral 4.2 del Contrato. Dicha hipoteca consta inscrita en el asiento D00001 de la Partida No. 13196243 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al Proyecto, la cual es producto de la acumulación de las Partidas No.s 07031766 y 07028722 Registro de Predios de Lima.

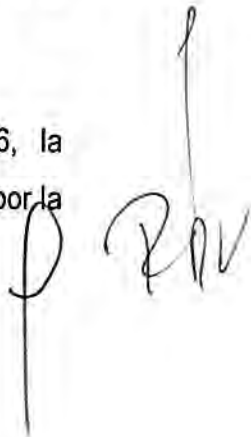
Asimismo, se inscribió la hipoteca legal hasta por la suma de US\$ 15,000.00 (Quince Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), a fin de garantizar el precio de la compraventa del Estacionamiento No. 4. Como consecuencia de la acumulación de las Partidas Nos. 07031766 y 07028722 Registro de Predios de Lima, dicha hipoteca fue trasladada a la Partida No. 13196243.

ASM precisa que, en distintas oportunidades, se comunicó con la SEÑORA LEDGARD para manifestarle que no era posible entregarle los INMUEBLES FUTUROS, debido a que el Proyecto no cuenta con departamentos de 200.00 m². En ese sentido, y con la finalidad de cumplir con su obligación, ASM ofreció a la DEMANDADA visitar departamentos en distintos proyectos inmobiliarios de la zona.

Es así que, mediante Carta notarial de fecha 15 de julio de 2016, la DEMANDANTE comunicó formalmente a la SEÑORA LEDGARD la imposibilidad de cumplir con la entrega de los INMUEBLES FUTUROS por razones administrativas de carácter técnico municipal.

A través de dicha comunicación, la DEMANDANTE manifestó que, de conformidad con los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, no era posible construir departamentos de tres (3) dormitorios con un área menor a los 300.00 m², por lo que, habiendo transcurrido más de cuarenta y dos (42) meses desde la suscripción de la escritura pública del Contrato, procederían con el pago señalado en la Cláusula Cuarta del referido instrumento. Asimismo, ASM dejó constancia de que los cheques de gerencia correspondientes a los montos señalados en el numeral 4.2 del Contrato estarán a disposición de la SEÑORA LEDGARD desde el 18 de julio de 2016 en la Notaría Roy Párraga.

A través de la Carta Notarial de fecha 9 de setiembre de 2016, la DEMANDANTE comunicó a la DEMANDADA que el Cheque de Gerencia por la

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be 'LEDGARD' and the initials are 'R.P.'.

suma de US\$ 800,000.00 (Ochocientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) estaría a su disposición hasta el 15 de setiembre de 2016 y que, en caso este no sea recogido en la fecha señalada, ASM interpondrá las acciones legales correspondientes. Adicionalmente, la DEMANDANTE constituyó en mora a la DEMANDADA.

ASM manifiesta que, para efectos de la interpretación de la Cláusula Cuarta del Contrato, es necesario tener en cuenta el artículo 168° del Código Civil. De acuerdo con lo dispuesto en dicho artículo, señala ASM, las partes acordaron expresamente y de buena fe que, en caso no sea posible entregar los INMUEBLES FUTUROS en los términos pactados en el Contrato, debían cancelar el importe señalado en el numeral 1.4.1.2 precedente.

Para la DEMANDANTE, el pacto contenido en la Cláusula 4.2 del Contrato tenía como finalidad proteger a ambas partes de cualquier caso de imposibilidad que impida la entrega de los INMUEBLES FUTUROS, toda vez que el Contrato fue suscrito en un momento en el que era difícil prever si el Proyecto podía ser concretado.

ASM indica que obtuvo (i) la Licencia de Edificación No. 0098-14-12.1.0-SOP-GACU/MSI de con fecha 3 de marzo de 2014, (ii) la Licencia de Edificación No. 282-14-12.1.0-SOP-GACU/MSI de fecha 8 de julio de 2014 y (iii) la Licencia de Edificación No. 0175-15-12.1.0-SLA-GACU-MSI de fecha 28 de setiembre de 2015. De acuerdo con dichas licencias, y en el marco de los Decretos de Alcaldía Nos. 016-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, la Municipalidad Distrital de San Isidro autorizó a la DEMANDANTE un edificio de veintidós (22) pisos de altura con un área mínima de 300.00 m² por cada departamento de tres (3) dormitorios.

En consecuencia, ASM sostiene que desarrolló el Proyecto construyendo departamentos con un área entre 343.00 m² y 959.09 m², por lo que es

imposible entregar a la SEÑORA LEDGARD el departamento de 200.00 m² señalado en el numeral 3.2.4 del Contrato.

Finalmente, la DEMANDANTE precisa que, de conformidad con el artículo 1410° del Código Civil, no es posible cumplir con la entrega de los INMUEBLES FUTUROS, puesto que estos no existen.

Adicionalmente, ASM señala que las alegaciones realizadas por la DEMANDADA en su Carta de fecha 25 de julio de 2016 constituyen un abuso de derecho, por cuanto dichas alegaciones sostienen que el departamento a ser entregado existe y que la diferencia de metraje no podía ser considerada como una imposibilidad material respecto al cumplimiento de la obligación de entrega pactada en el Contrato.

1.4.2 Contestación y Reconvención de la SEÑORA LEDGARD

Mediante escrito presentado el 12 de mayo de 2017, la SEÑORA LEDGARD contesta la demanda, solicitando al Tribunal Arbitral que la declare infundada en todos sus extremos.

1.4.2.1 Sobre la Contestación

La DEMANDADA señala que a la fecha de suscripción del Contrato no se encontraba en la necesidad de vender su departamento y que el motivo que impulso la venta de los INMUEBLES ADQUIRIDOS fue la promesa realizada por ASM de adquirir un departamento en el mismo lugar en donde se encontraban dichos inmuebles.

Asimismo, la SEÑORA LEDGARD contesta la demanda indicando que es falso que la compensación por la venta de los INMUEBLES ADQUIRIDOS esté circunscrita a los US\$ 700,000.00 (Siete Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). También formaba parte del Contrato la suma de US\$

72,000.00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que fue cancelada en 36 armadas sin intereses.

En su escrito de contestación, la DEMANDADA manifiesta que ASM ha realizado una elemental interpretación de la Cláusula Cuarta del Contrato.

La SEÑORA LEDGARD sostiene que tuvo una labor considerable y a título gratuito, toda vez que participó en el difícil proceso de convencer a todos los propietarios del edificio ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Distrito de San Isidro, a pedido de ASM.

La SEÑORA LEDGARD señala que la afirmación realizada por ASM en el numeral 10 de su demanda es falsa, puesto que el representante de dicha empresa le indicó que se trataba de un grupo económico serio y con el respaldo económico y financiero suficiente para desarrollar el Proyecto.

En ese sentido, para la DEMANDADA, ASM siempre minimizó los riesgos y se presentó como una empresa con experiencia en la construcción y promoción de edificios de alto nivel.

De otro lado, la DEMANDADA indica que la afirmación realizada por la DEMANDANTE en el numeral 11 de su demanda es falsa, por cuanto no se encuentra probado que dichas comunicaciones hayan sido realizadas.

La SEÑORA LEDGARD, rechaza las afirmaciones efectuadas por ASM en el numeral 13 de su demanda, puesto que no es cierto que la no entrega de los INMUEBLES FUTUROS se deba a razones de carácter administrativo.

En cuanto a lo sostenido por la DEMANDANTE en el numeral 14 de su demanda, la SEÑORA LEDGARD manifiesta que ASM no hay realizado un análisis jurídico de los motivos que no permiten entregar los INMUEBLES FUTUROS. Por el contrario, sólo se ha remitido a citar textualmente el artículo 1410° del Código Civil.

De ese modo, la SEÑORA LEDGARD reitera que los INMUEBLES FUTUROS EXISTEN y, por tanto, existe la obligación de entregarlos.

La SEÑORA LEDGARD consta la demanda señalando que, para ASM, la imposibilidad de la entrega de los INMUEBLES FUTUROS radica en que los departamentos tienen un área mayor a 200.00 m², por lo que, aun cuando la venta haya sido realizada por cuatro (4) unidades inmobiliarias, dicha imposibilidad se encuentra referida únicamente al departamento.

Por lo tanto, a criterio de la DEMANDADA, si ASM puede entregar los otros tres (3) inmuebles, el argumento de dicha empresa sería inválido, por cuanto el numeral 19 de la demanda señala que "(...) en el caso que GRUPO ASM no pueda entregar los inmuebles pagaría a la señora Ledgard la suma de US\$ 700,000.00 Dólares Americanos y una penalidad de US\$ 100,000.00 dólares".

Finalmente, la DEMANDADA reitera que los motivos por los que ASM se ve imposibilitada de entregar los INMUEBLES FUTUROS, se deben a la decisión libre y consciente de dicha empresa.

1.4.2.2 Sobre la Reconvención

En su escrito de contestación, la SEÑORA LEDGARD procedió a reconvenir la demanda presentada por ASM. Las pretensiones planteadas por la DEMANDADA en su reconvención fueron las siguientes:

“PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa GRUPO ASM S.A.C. en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y*

departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por GRUPO ASM S.A.C. sea considerado como una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó por la compra de un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m², más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y el pago de dicha suma de dinero.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA: Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.

SEGUNDA PRINCIPAL: *Que la empresa GRUPO ASM S.A.C. pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral.*

La SEÑORA LEDGARD señala que ASM no ha cumplido con presentar prueba alguna que sustente la afirmación realizada en el numeral 11 de su demanda, mediante el cual la DEMANDANTE precisó que intentó comunicarse con la DEMANDADA en innumerables oportunidades, a fin de manifestar la imposibilidad de entregar los INMUEBLES FUTUROS.

En consecuencia, la SEÑORA LEDGARD indica que la Carta Notarial de fecha 15 de julio de 2016 es el hito a través del cual tomó conocimiento del incumplimiento, puesto que dicha carta es la primera comunicación de fecha cierta recibida por parte de ASM.

La DEMANDADA precisa que a la fecha de suscripción del Contrato, el Decreto de Alcaldía No. 002-ALC/MSI se encontraba y aún se encuentra vigente, norma que permite desarrollar proyectos inmobiliarios con viviendas de 200 m².

En cuanto al Decreto de Alcaldía No. 016-ALC/MSI, la SEÑORA LEDGARD señala que este entró en vigencia el 9 de agosto de 2012, esto es, casi dos (2) meses después de la suscripción del Contrato y que ASM ha obviado, deliberadamente, desarrollar los alcances legales del Decreto de Alcaldía No. 016-ALC/MSI, modificado por Decreto de Alcaldía N° 010-2013-ALC/MSI.

Sobre el particular, la DEMANDADA sostiene que el Decreto de Alcaldía No. 016-ALC/MSI, así como su modificatoria, fueron concebidos como un beneficio voluntario, cuyo propósito era preservar un perfil urbano homogéneo y una mayor calidad arquitectónica en el Distrito de San Isidro.

Según señala la SEÑORA LEDGARD, el Proyecto cuenta con una zonificación residencial de densidad muy alta, para la cual existía la posibilidad de aumentar

la altura del edificio del Proyecto de quince (15) a veintidós (22) pisos, según el Decreto de Alcaldía No. 016-ALC/MSI.

Por lo tanto, a criterio de la DEMANDADA, aun cuando ASM haya sostenido que la razón que los obligó a incrementar el área mínima de los departamentos del Proyecto fue el cumplimiento de las normas municipales, en el fondo, el motivo real por la cual se modificó el proyecto original fue la posibilidad de poder construir siete (7) pisos más. Para la SEÑORA LEDGARD no se trató de una exigencia municipal, sino de decisión libre y voluntaria de acogerse al beneficio señalado en el numeral precedente.

La DEMANDADA manifiesta que, en tanto ASM decidió de manera libre y voluntaria acogerse al beneficio otorgado por la Municipalidad Distrital de San Isidro, también asumió el riesgo de no cumplir con la entrega del departamento de 200.00 m².

De ese modo, para la SEÑORA LEDGARD, es evidente que la DEMANDANTE obró de mala fe, por cuanto nunca fue informada de los cambios realizados al Proyecto y debido a que ASM ha imputado dichos al municipio antes señalado. Según lo señalado en la reconvenición, la mala fe de ASM también se encuentra probada a través de la intención de inducir a error a la SEÑORA LEDGARD, toda vez que buscó responsabilizar a la Municipalidad Distrital de San Isidro por la diferencia en el metraje de los departamentos del Proyecto.

La SEÑORA LEDGARD indica que el Contrato contiene dos actos jurídicos. El primer acto se refiere a la compraventa de los INMUEBLES ADQUIRIDOS; mientras que, el segundo acto consiste en la venta de los INMUEBLES FUTUROS, el cual se encuentra regulado por las Cláusulas Tercera, Cuarta y Quinta del Contrato.

Al respecto, la DEMANDADA sostiene que, de conformidad con el artículo 1534° del Código Civil, la eficacia del contrato de bien futura está sujeta a condición

suspensiva, esto es, a que el bien exista, toda vez que las partes determinaron la naturaleza y las características del bien materia de venta.

En ese sentido, señala la SEÑORA LEDGARD, la DEMANDANTE no puede alegar que no puede entregar el departamento debido a lo siguiente: (i) ASM no identifica el departamento que le vendió a la SEÑORA LEDGARD; solo se limita a afirmar que no es posible entregar un departamento de 200.00 m²; (ii) en el Contrato se identificó un departamento que se construiría en el Proyecto, el cual no solo ha sido construido, sino que ya se han entregado distintas unidades inmobiliarias que lo conforman; (iii) el Contrato no establece un área máxima, sino mínima; (iv) las partes acordaron que las diferencias en las área no pueden ser una razón para afirmar que los INMUEBLES FUTUROS no existen, toda vez que se pactó una diferencia de más o menos del tres por ciento (3%), (v) ASM ha afirmado que no puede entregar el departamento, sin embargo, no se pronuncia sobre los estacionamientos y el depósito; y (vi) subsiste la obligación de ASM de entregar el departamento, por cuanto su existencia no está condicionada al metraje de 200.00 m².

De otro lado, la DEMANDADA indica que, si bien la Cláusula Cuarta del Contrato establece que ASM se encontrará obligada a indemnizar a la SEÑORA LEDGARD en aquellos supuestos en los cuales dicha empresa incumpla con su obligación de entregar los INMUEBLES FUTUROS en el plazo acordado, dicho convenio solo puede ser invocado por la SEÑORA LEDGARD, toda vez que dicho incumplimiento está referido a causas imputables a la DEMANDANTE.

En ese sentido, la SEÑORA LEDGARD afirma que, en tanto la aplicación de la penalidad acordada en la Cláusula Cuarta del Contrato se encuentra relacionada a la imposibilidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, no corresponde aplicarla, toda vez que existe la posibilidad de comprar dichos inmuebles y, por tanto, de adquirirlos.

En cuanto al daño patrimonial, la DEMANDADA manifiesta que dicha empresa ha actuado con dolo, puesto que la única razón por la que no construyó departamentos de 200.00 m² fue el interés en aumentar la cantidad de departamentos del Proyecto y, por tanto, aumentar sus utilidades.

La SEÑORA LEDGARD señala que ASM debe indemnizarla por debido al daño emergente que se le ha provocado. La DEMANDANTE afirma que ha sufrido un empobrecimiento real y efectivo en su patrimonio, por lo que corresponde ASM cumpla con reestablecer la situación previa al daño sufrido.

Asimismo, la SEÑORA LEDGARD sostiene que corresponde a la DEMANDANTE indemnizarla por el costo de oportunidad perdido por la legítima ganancia de la inversión realizada. A criterio de la DEMANDADA, esta dejó de percibir la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), en tanto que dicho monto sería cancelado mediante la entrega de los INMUEBLES FUTUROS. Por lo tanto, señala que la diferencia de metraje entre el área mínima de 200.00 m² del departamento y el área real de dicho inmueble debe ser considerado como lucro cesante a su favor.

La DEMANDADA afirma que no solo ha sufrido daños de orden económico, sino también de orden moral en tanto su proyecto de vida se ha visto frustrado por la promesa no cumplida de ASM, de forma tal que su tranquilidad, intimidad y estabilidad emocional se han visto afectadas sustancialmente.

Para efectos de la determinación del daño moral, la SEÑORA LEDGARD destaca lo siguiente: (i) se trata de una mujer viuda de 65 años de edad, (ii) los INMUEBLES ADQUIRIDOS formaban parte de la misma casa en donde habían vivido sus padres, (iii) ASM le prometió un departamento con los mejores acabados que se pudieran costear en una de las zonas más exclusivas de Lima; y (iv) la DEMANDANTE abusó de su confianza y ocultó información por más de

4 años, toda vez que desde el año 2012 ASM tenía conocimiento de que iba a construir departamentos con un área mayor a la acordada con la DEMANDADA.

Finalmente, la SEÑORA LEDGARD precisa que la indemnización no debe ser menor a la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), toda vez que lo señalado a lo largo de su reconvención así lo sustenta.

Asimismo, sostiene que la DEMANDANTE ha tratado la relación contractual como si se tratara de un contrato preparatorio, por lo que dicho monto debe ser tomado como arras confirmatorias. En consecuencia, si ASM no quiere que se desplieguen los efectos del contrato, deberá recibir la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), doblada.

1.4.3 Otros Actos Postulatorios

Mediante el escrito de fecha 8 de junio de 2017, presentado el 9 de junio del mismo año, ASM absolvió la contestación de demanda y la reconvención, señalando lo siguiente.

La DEMANDANTE señala que no tiene pendiente la obligación de entregar los INMUEBLES FUTUROS a la DEMANDADA. En ese sentido, ASM manifiesta que la única obligación pendiente de ser cumplida aquella vinculada al pago del saldo de precio establecida en el Contrato.

Sobre el particular, precisa que el saldo del precio ascendente a la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sería pagada mediante la compensación de dicho monto con el pago que debía realizar ésta como precio para la adquisición de los INMUEBLES FUTUROS. Para la DEMANDANTE, la SEÑORA LEDGARD no ha adquirido dichos inmuebles, por lo que no existe contrato o minuta celebrado al respecto

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'LEDGARD' and the initials are 'RMV'.

que contenga obligación de pago de precio que deba efectuar la DEMANDADA a favor de la DEMANDANTE.

ASM señala que, si bien contrajo la obligación de entregar los INMUEBLES FUTUROS a la SEÑORA LEDGARD dentro de los cuarenta y dos (42) meses de suscrita la escritura pública generada por el Contrato, existían riesgos conocidos por las partes referidos a que dicha entrega no se concrete.

La DEMANDANTE reitera que (i) el contexto en el que se desarrollaron las negociaciones con la SEÑORA LEDGARD presentaba distintos riesgos e incertidumbre sobre el desarrollo del Proyecto, de manera tal que era posible que dicho proyecto no presentara las características necesarias para cumplir con la entrega de los INMUEBLES FUTUROS; y, (ii) ambas partes buscaron protegerse y establecer garantías de cumplimiento, así como salidas que les permitieran eximirse de una obligación que no podría ser cumplida.

Para tales efectos, se pactó como cláusula de salida el pago en dinero más una penalidad. ASM sostiene que, en tanto existían distintos riesgos a la fecha de celebración del Contrato, era lógico que se pacten mecanismos de protección ante situaciones que puedan afectar el desarrollo del Proyecto.

ASM señala que las hipotecas que recaen sobre los INMUEBLES FUTUROS constan inscritas en los asientos D00001 y D00002 de la Partida No. 13196243 del Registro de Predios de Lima.

ASM manifiesta que, a través de una interpretación sistemática del antepenúltimo párrafo de la Cláusula Tercera del Contrato y el numeral 3.2.4 del mismo instrumento, el departamento debía tener un área de 200.00 m² o un área muy próxima a aquella. Por lo tanto, señala la DEMANDANTE, aún bajo dicha interpretación, la entrega del departamento es imposible, debido a que los

departamentos tienen un área mínima de 343.00 m², en cumplimiento de la normativa municipal.

De otro lado, ASM indica que, de conformidad con el numeral 4.2 del Contrato, basta la imposibilidad de entregar una unidad inmobiliaria –en este caso, el departamento– para que no se pueda entregar las tres accesorias restantes y, por consiguiente, se proceda con la entrega de la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

Para la DEMANDANTE, carece de toda lógica entregar a la SEÑORA LEDGARD dos (2) estacionamientos y un (1) depósito en un edificio en el cual no tiene un departamento, toda vez que se trata de unidades accesorias al departamento.

ASM manifiesta que (i) según el artículo 168° del Código Civil, las partes acordaron expresamente y de buena fe que, en caso no sea posible entregar los INMUEBLES FUTUROS en los términos pactados en el Contrato; y, (ii) en ninguna parte del numeral 4.2 del Contrato se establece que ésta sólo pueda ser invocada por la SEÑORA LEDGARD y por las razones que ella señala

Para la DEMANDANTE, el pacto contenido en la Cláusula 4.2 del Contrato tenía como finalidad proteger a ambas partes de cualquier caso de imposibilidad que impida la entrega de los INMUEBLES FUTUROS, toda vez que el Contrato fue suscrito en un momento en el que era difícil prever si el Proyecto podía ser concretado.

En cuanto a la afirmación realizada por la SEÑORA LEDGARD en su escrito de contestación, referida a la mala fe con la que actuó ASM, dicha empresa señala que el numeral 4.2 del Contrato es de carácter general, esto es, que ante cualquier supuesto de imposibilidad de entrega y sin importar la causa, se procedería con el pago de la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) más los US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de penalidad.

La DEMANDANTE precisa que no celebrado un contrato preparatorio o un contrato de compraventa de bien futuro. El Contrato versa sobre la compraventa de los INMUEBLES ADQUIRIDOS. En consecuencia, a criterio de ASM, aun cuando la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sea compensada mediante la entrega de los INMUEBLES FUTUROS, ello no implica que se haya celebrado un contrato de compraventa de bienes futuros.

Asimismo, indica que en el hipotético caso en que el acuerdo conllevara a un compromiso a contratar, de todos modos existe un pacto que regula los casos de imposibilidad de entrega de las unidades inmobiliarias.

ASM señala que ha quedado acreditado que en distintas oportunidades se comunicaron con la SEÑORA LEDGARD a fin de manifestarle la imposibilidad de entregar el departamento de 200.00 m². Para efectos de dicha acreditación, la DEMANDANTE ofreció como medio probatorio la declaración testimonial de Jimena Rodríguez Cabello de Bernardi e hizo un recuento de las cartas notariales señaladas en el apartado correspondiente a los "Antecedentes previos a la controversia".

Sobre la pretensión de la DEMANDADA referida a la indemnización por daño emergente, lucro cesante y daño moral, ASM sostiene que las partes limitaron el resarcimiento por la imposibilidad de entregar los INMUEBLES FUTUROS a un monto de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), de forma tal que no cabe la indemnización solicitada por la SEÑORA LEDGARD.

Al respecto, la DEMANDANTE niega el dolo imputado por la DEMANDADA, señalando que (i) al momento de suscripción del Contrato no sabían si iban a consolidar la compra de todo el edificio y (ii) ante la oportunidad de acogerse al Decreto de Alcaldía No. 016-ACL/MSI –de modo que pudieran maximizar sus

recurso y obtener mayores ganancias económicas– cumplieron con notificar a la SEÑORA LEDGARD mediante reuniones, llamadas telefónicas y cartas notariales.

En cuanto a los daños, ASM indica que (i) resulta inverosímil solicitar tal concepto, debido a que, aun cuando el cheque por US\$ 800,000.00 (Ochocientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), la SEÑORA LEDGARD no ha cumplido con recoger dicho cheque; (ii) no cabe tratar el tema del lucro cesante, por cuanto la DEMANDADA solicita por dicho concepto el monto que ASM hubiera ganado; y, (iii) la SEÑORA LEDGARD no ha cumplido con probar el daño moral.

A través del escrito de fecha 19 de junio de 2017, presentado el 31 de julio de 2017, la SEÑORA LEDGARD solicitó modificar el petitorio señalado en su escrito de contestación y reconvención, el cual debía quedar planteado de la siguiente forma:

“PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa GRUPO ASM S.A.C. en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima.*

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: *Que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del*

departamento y el área real de dicho inmueble construido por GRUPO ASM S.A.C. sea considerado como una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: Que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada por Grupo ASM S.A.C. y la señora María Luz Ledgard Buse Viuda de Heller sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00 m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4., del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta de acciones y derechos antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA: Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.

SEGUNDA PRINCIPAL: Que la empresa GRUPO ASM S.A.C. pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral".

Mediante escrito de fecha 22 de agosto de 2017, presentado el 24 de agosto de 2017, ASM presentó su absolución de modificación de pretensión subordinada, señalando lo siguiente.

La DEMANDANTE se opone a la modificación solicitada por la DEMANDADA en su escrito de fecha 19 de junio de 2017, indicando que ha transcurrido un plazo excesivo desde la presentación de la contestación de demanda hasta la fecha de presentación de dicho escrito y, por tanto, dicha solicitud solo denota un interés en dilatar el pronunciamiento del Tribunal Arbitral.

Asimismo, ASM señala que la pretensión solicitada por la DEMANDADA no resulta lógica, en tanto no se ha celebrado un contrato de compraventa de bienes futuros, sino un contrato de compraventa de los INMUEBLES ADQUIRIDOS. En consecuencia, para la DEMANDANTE la pretensión subordinada solicitada por la SEÑORA LEDGARD debe ser declarada improcedente.

A criterio de ASM, si las partes pactaron que ante la imposibilidad de entregar las INMUEBLES FUTUROS se debía pagar el monto señalado en el numeral 4.2 del Contrato, no queda claro cuál es el motivo por el que la SEÑORA LEDGARD está solicitando la suma de US\$ 700,000.00 (Siete Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de indemnización.

Finalmente, reitera (i) la importancia de interpretar el Contrato a la luz del artículo 168° del Código Civil y (ii) que ha quedado acreditado que en distintas oportunidades se comunicaron con la SEÑORA LEDGARD a fin de manifestarle la imposibilidad de entregar el departamento de 200.00 m², mediante las cartas notariales señaladas en el apartado correspondiente a los "Antecedentes previos a la controversia".

A través del escrito de fecha 22 de agosto de 2017, presentado el 25 de agosto del mismo año, la SEÑORA LEDGARD solicita al Tribunal Arbitral que se

declare improcedente por extemporáneo el escrito presentado por ASM el 9 de junio de 2017.

Mediante Resolución N° 6 de fecha 11 de setiembre de 2017, el Tribunal Arbitral fijó los siguientes puntos controvertidos:

"MATERIAS DE PRONUNCIAMIENTO DERIVADAS DE LAS PRETENSIONES CONTENIDAS EN LA DEMANDA PRESENTADA POR ASM EL 23 DE MARZO DE 2017:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no declarar que ASM; entregue a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller, el monto de US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4, más la suma de US\$ 100,000.00 por concepto de penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito en el edificio ubicado en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, San Isidro y señalados en la cláusula 3.2.4 del referido Contrato.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar que ASM pague a favor de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller el monto de US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo del precio de venta de los inmuebles adquiridos que anteriormente estaban ubicados en Av. General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, San Isidro, más la suma de US\$ 100,000.00 por concepto de penalidad; y se dé por cancelado el precio de venta.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a la señora Ledgard que suscriba la minuta y escritura pública de cancelación del saldo de precio de venta y levantamiento de las siguientes hipotecas: (i) convencional hasta por la suma de US\$ 800,000.00 que quedó registrada en el Asiento D00001 de la Partida

N° 13196243 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble ubicado en Av. Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partida números 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Departamento C mencionado en la cláusula 3.1.2 del contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; y (ii) Legal por la suma de US\$ 15,000.00, inscrita en el Asiento D00002 de la Partida N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble ubicado en Av. Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partida números 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Estacionamiento N° 4 mencionado en la cláusula 3.1.2 del contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a Registros Públicos que se inscriba el levantamiento de las hipotecas.

CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde ordenar o no a la señora Ledgard el pago de costas y costos del proceso arbitral.

MATERIAS DE PRONUNCIAMIENTO DERIVADAS DE LAS PRETENSIONES DEL ESCRITO DE RECONVENCIÓN PRESENTADO POR LA SEÑORA LEDGARD EL 12 DE MAYO DE 2017 Y DE LA MODIFICACIÓN DE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL PRESENTADA MEDIANTE ESCRITO DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2017:

PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM que cumpla con lo dispuesto por el Contrato de Compra Venta de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública ante el Notario Público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue a la señora Ledgard un departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet ubicado en la Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo N° 125-135-145, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales se encuentran inscritos en la Partida Electrónica N° 13196243.

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no si el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por ASM sea considerado como una indemnización a favor de la señora Ledgard por los daños y perjuicios que le ha ocasionado.

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no declarar la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada entre ambas partes sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00 m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4 del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevados a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012, y, por ende, ordene a la empresa Grupo ASM S.A.C. el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse de Heller pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero.

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA:

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora Ledgard por los daños y perjuicios que ASM le habría ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el Contrato de Compra Venta de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública ante el Notario Público Alfredo Paino el 16 de julio de 2012.

SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Determinar si corresponde o no ordenar a ASM que pague la totalidad de los costos y gastos del presente proceso arbitral".

El 6 de febrero de 2018 se llevó a cabo la Audiencia de Ilustración de Hechos en las instalaciones la CCL. Acudió ASM acompañada con sus abogados, así como la SEÑORA LEDGARD acompañada con sus abogados, quienes hicieron el uso de la palabra, sustentando su posición sobre los hechos de la controversia y respondieron a las preguntas formuladas por el Tribunal Arbitral.

1.5 PRESENTACIÓN DE ALEGATOS Y AUDIENCIA DE INFORMES ORALES

1.5.1 Mediante Resolución No. 14 de fecha 24 de julio de 2018, el Tribunal Arbitral señaló que estando determinados los puntos controvertidos corresponde que las partes presenten su escrito de alegatos finales dentro del plazo de diez (10) días hábiles. Asimismo, el Tribunal citó a las partes a audiencia de informe oral para el 17 de setiembre de 2018 a las 15:00 horas en las instalaciones de la CCL.

1.5.2 En cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal Arbitral, mediante escritos presentados el 9 y 13 de agosto de 2018, ASM y LA SEÑORA LEDGARD, cumplieron con presentar sus escritos de alegatos.

1.5.3 Mediante Carta de Secretaría de fecha 29 de agosto de 2018, se puso en conocimiento de las partes los alegatos presentados y se citó a la Audiencia de Informes Orales.

1.5.4 El 17 de setiembre de 2018, se llevó a cabo la audiencia de informes orales en las instalaciones la CCL. Acudió ASM acompañada con sus abogados, así como la SEÑORA LEDGARD acompañada con sus abogados, quienes hicieron el uso de la palabra, formulando las conclusiones de su controversia.

1.6 CIERRE DE INSTRUCCIÓN

1.6.1 Mediante Resolución N° 15 de fecha 31 de octubre de 2018 el Tribunal Arbitral dio por cerrada la instrucción y fijó plazo para laudar.

II. ANÁLISIS Y MOTIVACIÓN RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE ASM

2.1 RESPECTO DE LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Conforme ha sido indicado anteriormente, la pretensión principal de la demanda persigue que el Tribunal Arbitral declare que corresponde que la DEMANDADA cumpla con pagar (i) la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de saldo de precio de venta de los INMUEBLES ADQUIRIDOS y (ii) la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de penalidad.

En cuanto a esta primera pretensión, la DEMANDANTE solicita al Tribunal Arbitral que ampare su pretensión, invocando el siguiente argumento: si bien ASM se obligó a entregar a la SEÑORA LEDGARD los INMUEBLES FUTUROS, dicha obligación podía extinguirse mediante el pago de los montos señalados en el párrafo precedente única y exclusivamente en el supuesto en que no sea posible cumplir con la entrega de dichos inmuebles en el plazo de cuarenta y

dos (42) meses de suscrita la escritura pública generada por el Contrato, tal y como consta en el numeral 4.2 del Contrato.

Asimismo, ASM sustenta su pretensión afirmando que existía un contexto de incertidumbre y riesgo que podía conllevar a que el Proyecto no se desarrolle o, en todo caso, que no presente las características necesarias para cumplir con la entrega pactada en el Contrato.

Sobre el particular, la SEÑORA LEDGARD señala que ASM ha realizado una elemental interpretación de la Cláusula Cuarta del Contrato, puesto que no ha realizado un análisis jurídico de los motivos que impiden entregar los INMUEBLES FUTUROS. En tal sentido, la DEMANDADA señala que los motivos que activan la supuesta imposibilidad se deben a la decisión libre y consciente de ASM.

En atención a ello, y como se señaló al fijarse los puntos controvertidos por este Tribunal, sin observaciones de las partes, se debe analizar, interpretando el Contrato, las normas aplicables y los antecedentes relevantes, si se ha presentado el supuesto que habilite la aplicación del numeral 4.2 acordado por las partes y que, por tanto, genere la obligación de pagar la suma señalada en dicho numeral.

2.1.1 LAS PRESTACIONES EN EL MARCO DEL CONTRATO

2.1.1.1 Antes de determinar si corresponde aplicar la penalidad acordada en el numeral 4.2 del Contrato, el Tribunal tiene a bien determinar cuáles eran las prestaciones a cargo de cada una de las partes.

2.1.1.2 Siguiendo a Fernández Cruz, la obligación supone la existencia de una relación jurídica que tenga como elemento central la cooperación¹. En ese sentido, la

¹ FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. "El postulado fáctico de la obligación: la cooperación" – "La obligación como relación jurídica". En: "La obligación: apuntes para una dogmática jurídica del concepto". Themis. Revista editada por estudiantes de la Pontificia Universidad Católica del Perú. No 27-28. Lima. 1994. p. 47.

obligación solo nace en aquellos supuestos donde distintos sujetos experimentan la necesidad de relacionarse con la finalidad satisfacer un interés a través de la cooperación.

2.1.1.3 Siendo ello así, la prestación se configura como el elemento que coadyuva a la satisfacción del interés de los sujetos que forman parte de la relación obligatoria a través de la cooperación. De ese modo, la prestación siempre consistirá en una conducta², sea un dar, hacer o no hacer.

2.1.1.4 En el caso concreto, atendiendo al interés de las partes vinculado con el intercambio de un bien por un precio determinado, las prestaciones de la relación obligatoria generada por el Contrato son, de un lado, transferir las acciones y derechos sobre los INMUEBLES ADQUIRIDOS, cuyo titular era la SEÑORA LEDGARD; y, de otro lado, en cuanto a la DEMANDANTE, entregar una suma de dinero, así como los INMUEBLES FUTUROS, a cambio de los bienes antes señalados.

2.1.2. LA FUNCIONALIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO

2.1.2.1 De acuerdo con el artículo 1341° del Código Civil, *"El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación (...)".*

La función indemnizatoria de la cláusula penal resulta evidente, pues la norma así lo señala expresamente, de manera que los sujetos de la relación obligatoria quedan habilitados para pactar que, en caso uno de los contratantes incumpla,

² HERNÁNDEZ GIL, Antonio. "El objeto de la obligación. La prestación". En Derecho de Obligaciones. Madrid. Editorial Ceura, 1983. P. 102.

este quedará obligado al pago de una penalidad. Así, el efecto de este pacto es limitar el resarcimiento a esta prestación pactada.

2.1.2.2 Ahora bien, aun cuando el ordenamiento peruano contemple un mecanismo para limitar la indemnización de un daño determinado, debe tenerse en cuenta que el Código Civil contiene distintas disposiciones orientadas a evitar el abuso de pactos de tal naturaleza. Y es que, mediante una cláusula penal, podría estarse limitando e incluso exonerando de responsabilidad a quien causa un daño.

2.1.2.3 Por tal motivo, el legislador peruano estableció un límite a los pactos que guarden relación con la asignación de responsabilidad, mediante el cual dispuso que estos solo serán válidos en la medida que se trate de una responsabilidad por culpa leve, además de los supuestos de imposibilidad por causa no imputable.

En efecto, si los pactos limitativos de responsabilidad tienen como propósito determinar la indemnización de forma anticipada, no hay duda de que las partes podrían acordar una prestación que indemnice al contratante afectado por un incumplimiento por causa no imputable.

2.1.2.4 En cuanto al límite de la culpa leve, el artículo 1328° del Código Civil señala que *“Es nula toda estipulación que excluya o limite la responsabilidad por dolo o culpa inexcusable del deudor o de los terceros de quien éste se valga. (...)”*.

Como es evidente, el ámbito de aplicación de un convenio que limite la responsabilidad del agente por incumplimientos que le son imputables –como es el caso de una cláusula penal, cuyo propósito es, justamente, limitar el resarcimiento a la prestación pactada– se ve restringido a aquellos supuestos en que el incumplimiento responda a culpa leve del deudor. En caso contrario, de admitirse la limitación de responsabilidad de quien causó un daño por dolo o culpa inexcusable, se configuraría como un pacto nulo.

2.1.2.5 Por lo tanto, el marco legal que regula el pacto y el ámbito de aplicación de los acuerdos limitativos de responsabilidad permite concluir lo siguiente: (i) ante eventuales incumplimientos por causa no imputable, las partes pueden asignar los riesgos como mejor crean conveniente en el marco de la operación económica que estén llevando a cabo; y, (ii) en aquellos supuestos en los que el incumplimiento sea imputable a una de las partes, sólo es válido el acuerdo por el que se determina una penalidad que limite el monto de la indemnización a un monto determinado, en la medida de que se trate de un incumplimiento por culpa leve.

2.1.2.6 Por ello, a criterio de este Tribunal, para interpretar el alcance del numeral 4.2 del Contrato, se debe analizar la referida cláusula y apreciarla en el marco de la regulación correspondiente a los pactos limitativos de responsabilidad antes desarrollada.

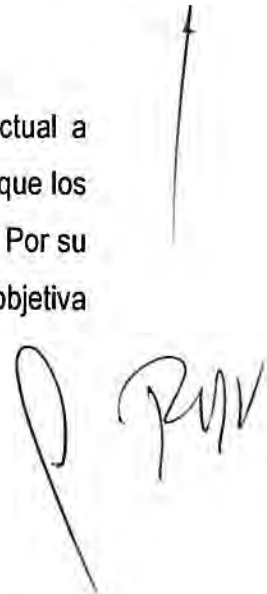
2.1.3 LA CLÁUSULA PENAL INTERPRETANDO EL CONTRATO

2.1.3.1 Siguiendo a Roppo, a través de la interpretación se busca atribuir un significado a los signos de manifestación contractual, como lo es la voluntad común plasmada en un reglamento contractual³. En tal sentido, la justificación de la interpretación se justifica en la medida que los programas contractuales pueden presentar estipulaciones ambiguas que pueden expresar distintos significados.

2.1.3.2 Como es sabido, la doctrina reconoce dos reglas de interpretación: las reglas subjetivas y las reglas objetivas.

Las primeras consisten en buscar el significado de la voluntad contractual a partir de la común intención de las partes. Esto es, determinar qué es lo que los contratantes querían al momento de desarrollar un programa contractual. Por su parte, y en defecto de las reglas subjetivas, las reglas de interpretación objetiva

³ ROPPO, Vincenzo. El Contrato. Gaceta Jurídica. pp. 438.



consisten en la atribución de un significado que la ley considera objetivamente adecuado⁴.

Al respecto, Vincenzo Roppo señala:

*“Entre las dos clases de reglas existe una jerarquía. Antes se aplican las reglas de interpretación subjetiva. Solo después, y solo en el caso de que estas no hayan tenido éxito para debelar la común intención de las partes, se pasa a aplicar las reglas de interpretación objetiva. Es decir: las reglas de interpretación objetiva tienen un valor subsidiario respecto a las de interpretación subjetiva”*⁵ (el subrayado es agregado).

2.1.3.3 En tal sentido, este Tribunal deberá interpretar el numeral 4.2 del Contrato según lo que las partes efectivamente han querido en dicha estipulación.

2.1.3.4 Según el numeral 4.2 del Contrato:

“Si vencido el plazo de cuarenta y dos (42) meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles (...). Asimismo, de darse este supuesto, la compradora pagara una penalidad ascendente a US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4. (...)” (el subrayado es agregado).

2.1.3.5 De acuerdo con el numeral 4.2 del Contrato, en caso transcurra un plazo de cuarenta y dos meses y ASM no se encuentre en condiciones de poder entregar los INMUEBLES FUTUROS (“no pueda”), dicha empresa se vería obligada a cancelar su valor en dinero más una penalidad ascendente a US\$ 100,000.00.

⁴ Op, cit. pp. 439.

⁵ *Ibidem*.

El Tribunal entiende que la suma de US\$ 700,000.00 no se encuentra incluida en la penalidad acordada, pues se trata del valor en dinero de los inmuebles que iban a ser entregados como forma de cancelación del precio⁶. Por tal motivo, el Tribunal determina que la penalidad asciende únicamente a US\$ 100,000.00.

- 2.1.3.6** El referido numeral 4.2 permite concluir que el supuesto que habilita la aplicación de la penalidad pactada en el numeral 4.2 del Contrato consiste en un incumplimiento por imposibilidad, puesto que dicha estipulación señala que no sólo debe haber transcurrido el plazo acordado para que ASM entregue los INMUEBLE FUTUROS, sino que dicha empresa debe encontrarse en una situación en la que no pueda cumplir con la prestación a su cargo.

Se aprecia, entonces, que la activación de la penalidad no depende únicamente del transcurso del tiempo pactado. Es indispensable que concurra, junto con este, una situación de imposibilidad de cumplimiento por parte de ASM.

- 2.1.3.7** Este Tribunal determina que, en el caso concreto y dados los términos en que el numeral 4.2 ha sido redactado, las partes acordaron un parámetro adicional al incumplimiento para efectos de aplicar la penalidad: la imposibilidad.

- 2.1.3.8** No obstante, sin perjuicio del análisis realizado en el numeral 2.1.4 del presente laudo, este Colegiado advierte que, si bien la interpretación subjetiva permite determinar que las partes acordaron dos parámetros para la aplicación de la penalidad, dicha interpretación no permite determinar el ámbito de aplicación de la imposibilidad, pues el referido numeral 4.2 no la define.

En otros términos, dicho numeral no establece con claridad qué se debe entender por la expresión "*la compradora no pueda proceder con la entrega*",

⁶ Según consta en la Cláusula Tercera del Contrato, las partes acordaron un precio mixto de US\$ 962,000.00, toda vez que este iba a ser cancelado mediante (i) el pago en dinero de US\$ 262,000.00 y (ii) la entrega de los INMUEBLES FUTUROS, correspondientes al saldo remanente de US\$ 700,000.00.

pues no menciona una lista taxativa o enunciativa de supuestos en los que no se pueda "proceder con la entrega" de los INMUEBLES FUTUROS.

2.1.3.9 Sobre el particular, la DEMANDANTE afirma que el numeral 4.2 debe ser interpretado de forma objetiva a la luz del artículo 168° del Código Civil⁷, de forma tal que se active ante cualquier supuesto por el que no se pueda entregar los bienes.

2.1.3.10 En lo referido a dicha afirmación, a criterio de este Tribunal (i) el método de interpretación contenido en el artículo 168° del código sustantivo no es otra cosa que una interpretación literal, la cual es insuficiente por sí misma para atribuir significados a las estipulaciones contenidas en un reglamento contractual⁸; y, (ii) no es posible extender el concepto de imposibilidad en los términos planteados por ASM, puesto que, según fue señalado en el numeral 2.1.2.4 precedente, el legislador a delimitado los alcances de los pactos limitativos de responsabilidad.

Aún cuando se interpretase el Contrato en los términos propuestos por ASM, resultaría indispensable aplicar las reglas de interpretación objetiva, puesto que aún se mantendría la siguiente interrogante: ¿cuál fue la intención de las partes cuando incluyeron la expresión "*la compradora no pueda proceder con la entrega*" en el programa contractual? Tal y como fue señalado en el numeral 2.1.3.8 precedente, dicha interpretación no permite determinar el ámbito de aplicación de la imposibilidad, pues no presenta mayor claridad sobre el particular.

2.1.3.11 Por tal motivo, atendiendo a que la interpretación subjetiva es insuficiente para establecer el alcance de la imposibilidad, en virtud del principio de conservación de los contratos –esto es, una regla de interpretación objetiva– el Tribunal concluye que el alcance del término imposibilidad debe incluir únicamente aquellos supuestos de imposibilidad por causa no imputable y por culpa leve.

⁷ Artículo 168.- El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

⁸ Sostener lo contrario implicaría vaciar de contenido los demás métodos de interpretación previstos en el Código Civil, así como descartar la utilidad de las reglas de interpretación.

2.1.3.12 En tal sentido, el Tribunal aprecia que el alcance de la imposibilidad estipulada en el numeral 4.2 del Contrato debe restringirse únicamente a los supuestos de incumplimiento de causa no imputable y culpa leve del deudor.

2.1.3.13 Por tanto, a efectos de determinar si corresponde aplicar el numeral 4.2 del Contrato, este Colegiado deberá evaluar si la imposibilidad en la entrega sostenida por la DEMANDANTE de debe a un supuesto de causa no imputable o a una culpa leve de ASM. Es decir, interpretando el referido numeral a la luz del marco legal de los pactos limitativos de responsabilidad, este Colegiado deberá determinar si el incumplimiento de ASM de entregar los INMUEBLES FUTUROS se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la penalidad acordada.

2.1.4 ¿LA IMPOSIBILIDAD DE LA PRESTACIÓN A CARGO DE ASM HABILITA LA APLICACIÓN DE LA PENALIDAD CONTENIDA EN EL NUMERAL 4.2 DEL CONTRATO?

2.1.4.1 Teniendo en cuenta que la prestación consiste en una conducta del deudor cuyo propósito es satisfacer el interés del acreedor, por imposibilidad se debe entender una incidencia que recae en la ejecución de dicho comportamiento, de forma tal que este no se lleve a cabo.

2.1.4.2 Como enseña Messineo, la imposibilidad de la prestación se presenta cuando esta deviene en imposible para el contratante deudor⁹.

Al respecto Alonso sostiene:

"(...) imposible es aquello que no tendrá existencia, con independencia de que la haya tenido en un primer momento. Necesidad de signo negativo, que se traduce

⁹ MESSINEO, Francesco. Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo IV. Buenos Aires. Ediciones Jurídicas Europa-América. p. 526.



en la certeza que algo no se verificará. La imposibilidad obstaculiza el normal desarrollo del deber de prestación (...)¹⁰.

De ese modo, la imposibilidad se configura como un impedimento en el cumplimiento de la prestación.

2.1.4.3 Adicionalmente, a efectos de que se configure la imposibilidad de la prestación, no basta que exista un impedimento que evite que la conducta programada por las partes se llegue a ejecutar. Es necesario que dicho impedimento responda a un acontecimiento acaecido con posterioridad a la celebración del contrato. Ello significa que a la fecha de cierre del contrato la prestación es posible, pero deviene en imposible por un hecho posterior.

2.1.4.4 En cuanto a los supuestos de imposibilidad por causa no imputable, las causas más importantes, aunque no las únicas, que determinan la imposibilidad de la prestación son el caso fortuito y la fuerza mayor, las cuales deben consistir en un evento extraordinario, imprevisible e irresistible¹¹.

De ese modo, para que se genere un supuesto de imposibilidad por causa no imputable, es necesario que el acontecimiento que produzca dicho impedimento presente los requisitos antes señalados y, por tanto sea ajeno a la voluntad de las partes. *Contrario sensu*, los supuestos de imposibilidad imputables a las partes son aquellos en que responden a la conducta desplegada por los contratantes, sea dolosa o culposa.

2.1.4.5 En el caso concreto, ASM manifiesta que corresponde aplicar la penalidad acordada en el referido numeral 4.2, toda vez que, al no contar con departamentos que presenten las características señaladas en el Contrato, no

¹⁰ ALONSO PÉREZ Mariano, El riesgo en el contrato de compraventa. Editorial Montecorvo, Madrid, 1972, p. 56.

¹¹ Op cit, 466.

es posible que procedan con su entrega¹². En tal sentido, a criterio de la DEMANDANTE, la penalidad se encuentra habilitada, pues se cumplen con los parámetros allí establecidos.

2.1.4.6 Sobre el particular, este Tribunal aprecia que es cierto que se ha producido un supuesto de imposibilidad, puesto que no es un hecho controvertido que los departamentos de menor extensión que forman parte del Proyecto tienen un área casi cincuenta por ciento más extensa que aquella acordada en el Contrato. Es cierto que, con posterioridad al nacimiento de la obligación contraída por ASM, la prestación devino en imposible por un hecho posterior y, por tanto, no es posible entregar un bien que no existe físicamente.

2.1.4.7 No obstante, se debe determinar y evaluar cuál es el hecho que dio lugar a la imposibilidad de la prestación a cargo de la DEMANDANTE. Es decir, a efectos de determinar si corresponde aplicar la penalidad, resulta indispensable analizar la naturaleza del hecho que generó la imposibilidad, toda vez que, según fue señalado en el numeral 2.1.2.3 precedente, la validez de los pactos limitativos de responsabilidad se justifica en la medida que el incumplimiento sea consecuencia de (i) alguno de los eventos denominados como causa no imputable o (ii) culpa leve del deudor.

2.1.4.8 Según lo señalado por ASM en su escrito de alegatos, dicha empresa se acogió de manera voluntaria al beneficio establecido en el Decreto de Alcaldía No. 016-2012-ALC/MSI. En tal sentido, se aprecia que el cumplimiento de lo señalado por el referido Decreto no obedecía a un deber legal, sino a una carga que debía verse satisfecha para incrementar el número de pisos del Proyecto.

En otros términos, la condición de incrementar el área mínima de los departamentos en un cincuenta por ciento adicional no consistía en deber impuesto por la norma, sino en una carga que ASM debía cumplir para satisfacer su interés de edificar una mayor cantidad de pisos.

¹² Según consta en el escrito de demanda, ASM se encontraba impedida de entregar los INMUEBLES FUTUROS debido a que los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI prohíben la construcción de departamentos con un área menor a 300.00 m².

- 2.1.4.9** Por tal motivo, el Tribunal concluye que la inexistencia de los INMUEBLES FUTUROS y, por tanto, la imposibilidad de entregar los mismos, no se debe a un supuesto de causa no imputable, por cuanto dicha inexistencia halla su fundamento en la conducta y libre decisión de ASM de acogerse a las disposiciones municipales.

En efecto, está probado entonces que el hecho que generó la imposibilidad de la prestación es imputable a la DEMANDANTE, pues esta es producto del acogimiento voluntario a las normas municipales, lo que claramente pudo no hacer.

- 2.1.4.10** Pues bien, teniendo en cuenta que el acontecimiento que genera la imposibilidad de la prestación a cargo de ASM consistió en una conducta desplegada por dicha empresa, para efectos de determinar si la imposibilidad se encuentra dentro del ámbito aplicación del numeral 4.2 del Contrato, es necesario establecer el grado de culpabilidad de la DEMANDANTE. Esto es, el Tribunal debe determinar si se trató de una culpa leve o una culpa inexcusable.

- 2.1.4.11** De acuerdo con Cabanellas, la culpa consiste en *"la acción u omisión perjudicial para otro, en que uno incurre por ignorancia, impericia o negligencia"*¹³, de forma tal que la culpa equivale a una falta de diligencia. En otras palabras, habrá culpa allí donde exista una conducta que genere un daño a terceros debido a una falta de diligencia del agente.

En el mismo sentido, el profesor colombiano Velásquez Posada señala que la culpa es un concepto que hace un juicio sobre la conducta de los sujetos, a fin de valorar si ha cometido un error que no hubiera cometido una persona diligente¹⁴. Así, en tanto la culpa constituye una negligencia en el desarrollo de una conducta, el propósito fundamental de aquella es valorar una dicha

¹³ CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Tomo I. Argentina, Bibliográfica OMEBA. pp. 561.

¹⁴ VELASQUEZ, Obdulio. La Responsabilidad Civil Extracontractual. Bogotá, Editorial Themis. pp. 251.

conducta y determinar el ámbito de la responsabilidad del sujeto que causó un daño.

2.1.4.12 En el caso concreto, el Tribunal aprecia que la inexistencia de los INMUEBLES FUTUROS, así como la imposibilidad de entregar los mismos, se configura como un supuesto de naturaleza culposa, toda vez que ASM ha desplegado una conducta de forma negligente al no prever el incumplimiento en el que iba a incurrir al decidir acogerse a la opción que otorgaba el Decreto de Alcaldía. Es decir, se trata de un incumplimiento imputable a la DEMANDANTE debido a que dicha empresa se acogió a un beneficio municipal sin prever que ello no le iba a permitir cumplir con la prestación a su cargo.

2.1.4.13 En efecto, no debe perderse de vista que los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI consistían en normas dispositivas que imponían cargas a los administrados que se encontraran interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios. Al tratarse de un acogimiento voluntario, ASM debió evaluar sus obligaciones y analizar si, para efectos de dar cumplimiento a la carga impuesta por la normativa municipal, tendría que incumplir con alguno de sus acreedores, por lo que es imposible apelar a una falta de diligencia ordinaria o a una causa no imputable, dado que una empresa constructora especializada en estas actividades debió haber previsto las consecuencias de su decisión.

A criterio de este Colegiado, está acreditado que ASM no actuó con la diligencia debida, pues no tomó en consideración, al momento de obligarse voluntariamente a cumplir con la carga de incrementar el área de los departamentos del Proyecto a 343.00 m², que mantenía una obligación con la SEÑORA LEDGARD de entregarle un departamento con un área próxima a los 200.00 m².

2.1.4.14 En tal sentido, este Tribunal concluye que ASM actuó con culpa inexcusable en la medida que (i) modificó el Proyecto sin remitir comunicación alguna a su

acreedora, (ii) no previó que al ejecutar dicha modificación podría encontrarse en una situación de incumplimiento susceptible de generar daños; y, (iii) decidió obligarse a cumplir con las cargas impuestas por las normas municipales a las que voluntariamente se acogió sin prever que ello no le permitiría cumplir con la obligación contraída en la Cláusula Tercera del Contrato.

2.1.4.15 Siendo ello así, ante la falta de diligencia de la DEMANDANTE en prever las consecuencias que supondría acogerse a los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, no hay duda que el hecho que generó la imposibilidad de la prestación es imputable a la DEMANDANTE en el grado de culpa inexcusable.

2.1.4.16 Por lo tanto, habiendo determinado que (i) el alcance del término imposibilidad debe incluir únicamente aquellos supuestos de imposibilidad por causa no imputable y por culpa leve, y (ii) que el supuesto de imposibilidad acontecido en el caso concreto responde a una culpa inexcusable de la DEMANDANTE, este Tribunal aprecia que no corresponde aplicar la penalidad acordada en el numeral 4.2 del Contrato.

Luego del análisis jurídico de la penalidad acordada en el referido numeral a la luz del marco legal correspondiente a los pactos limitativos de responsabilidad y de la evaluación de los hechos del caso, este Colegiado concluye que no se cumple con los parámetros acordados en el Contrato: el transcurso del tiempo y la imposibilidad por causa no imputable o culpa leve.

2.1.4.17 En tal sentido, este Tribunal concluye que corresponde declarar INFUNDADA la Pretensión Principal planteada por ASM.

2.2 RESPECTO DE LA PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, puesto que la cancelación del saldo del precio, así como el pago de la penalidad, tienen como presupuesto que el Tribunal haya declarado previamente que corresponde a ASM asumir tales gastos.

En tal sentido, al haberse declarado infundada la pretensión principal, señalando que el supuesto de imposibilidad acontecido en el caso concreto excede los alcances del numeral 4.2 del Contrato, corresponde a este Tribunal declarar INFUNDADA esta primera pretensión accesoría.

2.3 RESPECTO DE LA SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, por lo que al haberse declarado infundada la pretensión principal, corresponde a este Tribunal declarar INFUNDADA esta segunda pretensión accesoría.

2.4 RESPECTO DE LA TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, por lo que al haberse declarado infundada la pretensión principal, corresponde a este Tribunal declarar INFUNDADA esta tercera pretensión accesoría.

2.5 RESPECTO DE LA CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, por lo que al haberse declarado infundada la pretensión principal, corresponde a este Tribunal declarar INFUNDADA esta cuarta pretensión accesoría.

III. ANÁLISIS Y MOTIVACIÓN RESPECTO A LAS PRETENSIONES DE LA SEÑORA LEDGARD

3.1 RESPECTO DE LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

3.1.1 Según fue señalado en el numeral 2.1.4.6 precedente, el Tribunal concluye que se ha presentado un supuesto de imposibilidad de la prestación, toda vez que los departamentos de menor extensión que forman parte del Proyecto tienen un área casi cincuenta por ciento más extensa que aquella acordada en el Contrato.

En efecto, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal en el apartado referido a la pretensión principal de ASM, con posterioridad al nacimiento de la obligación contraída por dicha empresa, la prestación devino en imposible por un hecho posterior y, por tanto, no es posible entregar un bien que no existe físicamente.

3.1.2 Si bien el Contrato señala que el departamento que debió ser entregado por ASM a favor de la SEÑORA LEDGARD como pago del saldo del precio de venta debía contar con una extensión no menor a 200.00 m², dicho instrumento también señala que el referido departamento tendría un área exacta de 200.00 m².

Por lo tanto, en la medida que el Contrato presenta una estipulación ambigua y la literalidad de sus cláusulas es insuficiente para determinar el contenido que las partes quisieron plasmar en el programa contractual, corresponde al Tribunal interpretar cuál era el área real que debía tener el departamento.

3.1.3 En tal sentido, a través de la aplicación de las reglas de interpretación subjetivas desarrolladas en el numeral 2.1.3 precedente junto con el método de

interpretación sistemático previsto en el Código Civil¹⁵, el Tribunal aprecia que la voluntad común plasmada en un reglamento contractual consistió en acordar que el departamento que debió ser entregado por la DEMANDANTE a favor de la SEÑORA LEDGARD como pago del saldo del precio de venta debía contar con una extensión de aproximadamente 200.00 m².

3.1.4 Asimismo, debe tenerse en cuenta que las partes previeron una variación en el metraje del departamento a través de una cláusula "*ad corpus*", por lo que la interpretación realizada por el Tribunal es acorde con lo manifestado por las partes en el Contrato.

3.1.5 En consecuencia, teniendo en cuenta que ninguno de los departamentos del Proyecto presentan características similares a las señaladas en el Contrato, este Colegiado aprecia que la prestación a cargo de ASM ha devenido imposible y, por tanto, no es posible entregar un departamento que no existe físicamente.

3.1.6 En tal sentido, este Tribunal concluye que corresponde declarar INFUNDADA la Pretensión Principal planteada por la SEÑORA LEDGARD.

3.2 RESPECTO DE LA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

La relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, toda vez que para otorgar en calidad de indemnización el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200.00 m² y el área real del departamento, es necesario que se haya declarado previamente la entrega del inmueble.

¹⁵ Artículo 169.- Las cláusulas de los actos jurídicos se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndose a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

En tal sentido, al haberse declarado infundada la pretensión principal, señalando que se ha producido un supuesto de imposibilidad de la prestación, corresponde a este Tribunal declarar INFUNDADA esta pretensión accesoria.

3.3 RESPECTO DE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Conforme ha sido indicado anteriormente, la pretensión subordinada a la principal de la SEÑORA LEDGARD persigue que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordene a la DEMANDANTE el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondientes al dinero pagó por la compra de los INMUEBLES FUTUROS, más los intereses correspondientes.

ASM señala que no se celebró un contrato de compraventa sobre de bienes futuros. A criterio de la DEMANDANTE, de haber tenido la intención de realizar un pacto de tal naturaleza, las partes hubieran celebrado un contrato distinto al Contrato, en donde (i) se hubiera definido las unidades inmobiliarias, (ii) se hubiera facturado el precio y (iii) se hubieran devengado determinadas obligaciones tributarias.

En tal sentido, para efectos de resolver esta pretensión, el Tribunal deberá determinar si el contenido del numeral 3.2.4 se configura como un contrato de compraventa de bienes futuros y, de ser el caso, determinar si se ha presentado un supuesto de resolución contractual vinculado a dicho instrumento.

3.3.1 ¿EL NUMERAL 3.2.4 DEL CONTRATO CONTIENE UNA COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS?

3.3.1.1 De acuerdo con el artículo 1529° del Código Civil, *"Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero"*.

3.3.1.2 De ese modo, dentro de las distintas características que puede presentar, el tipo contractual de compraventa se configura como un contrato sinalagmático, toda vez que las partes programan las prestaciones a su cargo en función a una relación de interdependencia. Esto es, las partes acuerdan que el cumplimiento de la prestación de una parte deberá ejecutarse en retribución a la contraprestación de la otra parte.

Sobre el particular, Bianca señala:

"Los contratos con prestaciones correlativas son llamados también sinalagmáticos; (...). La correlatividad comporta, normalmente, la interdependencia de las prestaciones, la que en general expresa el condicionamiento de una prestación a la otra"¹⁶ (el subrayado es agregado).

3.3.1.3 En el caso concreto, el Tribunal aprecia que el pacto contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato se configura como un contrato de compraventa, toda vez que dicho acuerdo presenta los elementos tipificadores del tipo contractual de compraventa.

En efecto, en el referido numeral 3.2.4, las partes determinaron (i) un bien (los INMUEBLES FUTUROS), (ii) un precio (la suma de US\$ 700,000.00, la cual consistía en un crédito de la SEÑORA LEDGARD por haber entregado los INMUEBLES ADQUIRIDOS); y, (iii) una función de intercambio entre el bien y el precio.

3.3.1.4 En la medida que ASM se obligó a transferir la propiedad de los INMUEBLES FUTUROS a cambio de satisfacer la deuda que mantenían a favor de la

¹⁶ BIANCA, Massimo. (2007). Derecho Civil III. EL Contrato. Colombia: Universidad Externado de Colombia.

SEÑORA LEDGARD por el importe señalado en el numeral precedente, es evidente que los hechos acontecidos en el caso concreto se subsumen en el tipo contractual regulado en el artículo 1529° del Código Civil.

3.3.1.5 Adicionalmente, el Tribunal concluye que el numeral 3.2.4 del Contrato contiene un contrato de compraventa, pues presenta una cláusula típica de dicho tipo contractual: la cláusula "ad corpus".

3.3.1.6 Específicamente, este Colegiado aprecia que se trata de una compraventa de bien futuro en la modalidad de cosa esperada, por cuanto el referido numeral 3.2.4 no sólo presenta los elementos típicos de la compraventa, sino que además deja constancia de que las partes tenían convicción en que los INMUEBLES FUTUROS existieran físicamente.

Sobre la compraventa de bienes futuros en la modalidad de cosa esperada, Manuel de la Puente y Lavalle enseñan:

"Téngase presente que en esta modalidad de venta existe una razonable certidumbre de que el bien va a cobrar existencia en el futuro, de tal manera que es también razonablemente previsible que el vendedor podrá cumplir con su obligación de transferir al comprador la propiedad del bien, cuando ello ocurra"¹⁷ (el subrayado es agregado).

3.3.1.7 En la medida que en la etapa de negociación del Contrato las partes acordaron que ASM entregaría a la SEÑORA LEDGARD varios inmuebles, es evidente que hubo una convicción en la existencia de dichos bienes, por lo que corresponde calificar el pacto contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato como una compraventa de bien futuro bajo la modalidad de cosa esperada.

3.3.1.8 En tal sentido, el Tribunal determina que el acuerdo contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato se configura como una compraventa de bienes futuros bajo

¹⁷ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. Estudios sobre el contrato de compraventa. Lima. Gaceta Jurídica Editores. 1999. p. 58.

la modalidad de cosa esperada, debido a que presenta elementos característicos del referido tipo contractual.

3.3.2 SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS

3.3.2.1 Como es sabido, en el marco de los contratos con prestaciones recíprocas, ante el incumplimiento de uno de los contratantes, la parte afectada puede resolver el contrato y solicitar la indemnización correspondiente.

3.3.2.2 Según lo señalado por el Tribunal en la resolución de la Pretensión Principal de ASM, dicha empresa incumplió con la prestación a su cargo por causa imputable a sí misma en el grado de culpa inexcusable.

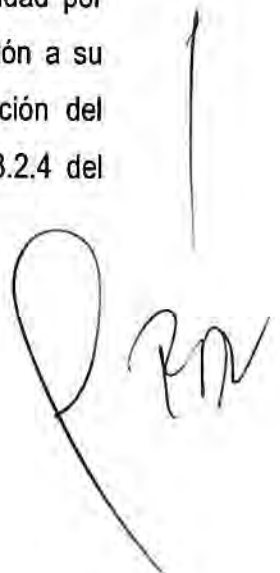
Por lo tanto, teniendo en cuenta que en los contratos de compraventa de bien futuro el riesgo de la existencia del bien corresponde a quien debía procurarla¹⁸, corresponde a este Tribunal declarar la resolución del acuerdo contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato.

3.3.2.3 Sobre el particular, el artículo 1432° señala lo siguiente:

“Artículo 1432.- Si la prestación resulta imposible por culpa del deudor, el contrato queda resuelto de pleno derecho y éste no puede exigir la contraprestación y está sujeto a la indemnización de daños y perjuicios”.

3.3.2.4 En tal sentido, en tanto se ha producido un supuesto de imposibilidad por causa imputable a ASM y, por tanto, ha incumplido con la prestación a su cargo, este Tribunal concluye que corresponde declarar la resolución del contrato de compraventa de bien futuro contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato.

¹⁸ *Ibidem.*

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a large, stylized loop, and the initials 'RM' are written to its right.

3.3.2.5 Asimismo, en aplicación del artículo 1372° del Código Civil¹⁹ el Tribunal determina que se deben restituir las prestaciones ejecutadas en el marco del contrato contenido en el referido numeral 3.2.4. Según fue señalado en el numeral 3.3.1.3 precedente, las partes acordaron un precio en dinero de los INMUEBLES FUTUROS ascendente a US\$ 700,000.00 que ya se encontraba a disposición de la DEMANDANTE, por lo que la única prestación que restaba por ejecutar era la entrega de los INMUEBLES FUTUROS a cargo de ASM.

3.3.2.6 Por tal motivo, en tanto la única prestación ejecutada en el marco del contrato de compraventa de bien futuro fue el pago del precio de los INMUEBLES FUTUROS, corresponde que ASM restituya la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

3.3.2.7 Por lo tanto, este Tribunal concluye que corresponde declarar FUNDADA la Pretensión Subordinada a la Pretensión Principal planteada por la SEÑORA LEDGARD.

3.4 RESPECTO DE LA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL

Según fue señalado en el numeral 1.4.2.2. precedente, esta pretensión persigue que el Tribunal Arbitral ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) como indemnización a favor de la SEÑORA LEDGARD por los daños y perjuicios que dicha empresa le habría ocasionado al no venderle los INMUEBLES FUTUROS.

Sobre el particular, ASM reitera que las partes limitaron el resarcimiento ante la imposibilidad de entregar los INMUEBLES FUTUROS a un monto de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por lo

¹⁹ De conformidad con el artículo 1372° del Código Civil, *"Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible debe reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento"*.

que no corresponde el pago de la indemnización pretendida por la SEÑORA LEDGARD.

Del mismo modo, en su escrito de alegatos, ASM manifiesta que resulta inverosímil que la DEMANDADA pretenda una indemnización por daño emergente cuando ello se debe a su propia conducta al no haber aceptado el cheque por la suma de US\$ 800,000.00 puesto a su disposición. En lo referido al lucro cesante, ASM indica que no corresponde que el Tribunal Arbitral otorgue la indemnización solicitada por la SEÑORA LEDGARD en la medida de que el daño no se encuentra acreditado. Por último, en el extremo correspondiente al daño moral, la DEMANDANTE señala que la DEMANDADA no ha acreditado el sufrimiento o desmedro padecido por los hechos imputados.

En atención a ello, para efectos de resolver esta pretensión, el Tribunal Arbitral debe determinar lo siguiente: (i) ¿cuáles son los daños irrogados en la SEÑORA LEDGARD?; y, (ii) si ASM debe responder por dichos daños.

3.4.1 ¿CUÁLES SON LOS DAÑOS IRROGADOS EN LA SEÑORA LEDGARD?

3.4.1.1 Como es sabido, el daño es un presupuesto esencial de la responsabilidad civil, el cual consiste en un menoscabo o afectación a la esfera patrimonial de un sujeto e incluso a su esfera personal. En consecuencia, el daño no es otra cosa que la vulneración de un interés jurídicamente tutelado, por parte del agente respecto de la víctima, y que debe ser resarcido²⁰.

3.4.1.2 Sin embargo, no toda afectación a la esfera –sea esta patrimonial o personal– de la víctima se configura como daño. Para que un evento lesivo pueda ser calificado como daño, es necesario que presente los siguientes presupuestos: la certeza y la especialidad.

²⁰ Casación No. 3168-2015, LIMA.

El carácter cierto del daño consiste en que el evento lesivo se haya producido y que, por tanto, se tenga como resultado un menoscabo en la esfera jurídica de la víctima, por lo que los daños eventuales o daños futuros no son resarcibles²¹. En cambio, la especialidad del daño supone que la víctima se encuentre individualizada, esto es, que el sujeto afectado por el evento lesivo sea cuando menos determinable.

3.4.1.3 En tanto el daño es la afectación a la esfera patrimonial o personal de un determinado sujeto, es evidente que pueden existir daños patrimoniales, así como daños no patrimoniales.

Los primeros se encuentran vinculados con la afectación al patrimonio y se encuentran clasificados del modo siguiente:

- (i) Daño emergente: consiste en el deterioro o pérdida del patrimonio de la víctima, por lo que la indemnización otorgada por este tipo de daño tiene como finalidad restablecer su estado patrimonial.
- (ii) Lucro cesante: referido a la utilidad dejada de percibir por la víctima, como consecuencia del evento lesivo²², de forma tal que la indemnización está destinada a la reposición de las utilidades que la víctima hubiese percibido si el evento lesivo no se hubiese producido.

De otro lado, los daños no patrimoniales consisten en aquellas afectaciones de carácter físico o psicosomático. Es decir, se producirá un daño no patrimonial cuando se dañe físicamente o emocionalmente a una persona. En tal sentido, esta clasificación de daños se presenta del modo siguiente:

²¹ En ese sentido, la obligación de indemnizar surge única y exclusivamente respecto de daños ciertos.
²² Sobre el particular, se debe tener en cuenta que el lucro cesante no es una especulación de lo que se haya podido percibir, así como tampoco es equivalente a los ingresos brutos de la víctima. Por el contrario, este tipo de daño se enfoca en las utilidades dejadas de percibir, por lo que la determinación del monto deberá analizarse en base al concepto de utilidad antes que el de ingreso.

- (iii) El daño a la persona: referido estrictamente a los daños de carácter somático sufridos por una persona, por lo que la indemnización busca colocar a la víctima en la posición en que se hubiese encontrado si no hubiese sufrido el daño.
- (iv) El daño moral: consiste en las aflicciones de naturaleza psicosomática sufridas por la víctima, las cuales se pueden traducir como angustia, sufrimiento o congoja y, por tanto, la indemnización correspondiente a este tipo de daño tiene como propósito aliviar dichas aflicciones.

3.4.1.4 Teniendo en cuenta el marco teórico correspondiente a este presupuesto esencial de la responsabilidad civil, corresponde analizar si la conducta de ASM precedente ha producido daños en los términos de la responsabilidad civil.

3.4.1.5 Según fue señalado en el apartado correspondiente a los actos postulatorios de las partes, en su escrito de contestación y reconvención, la SEÑORA LEDGARD solicita una indemnización no menor a US\$ 700,000.00 por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

3.4.1.6 Con el propósito de sustentar la indemnización pretendida, mediante escrito de fecha 28 de setiembre de 2017, la DEMANDADA presentó el Informe Pericial elaborado por la economista Silvana Huanqui Valcárcel, mediante el cual se determinó que el monto de la indemnización debía ascender a la suma de US\$ 1'010,423.00 (Un Millón Diez Mil Cuatrocientos Veintitrés y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)²³.

3.4.1.7 Sobre el particular, el Tribunal entiende que la referida pericia tiene como propósito determinar el valor de la indemnización por lucro cesante, toda vez que el monto solicitado como daño emergente –entendido como

²³ Según consta en el Informe Pericial, el monto de la indemnización fue determinado mediante la aplicación de la denominada "metodología de precios hedónicos". Dicha metodología consiste en determinar los atributos totales de un departamento, en función a su valor de alquiler.



empobrecimiento patrimonial del deudor, el cual ascendía a US\$ 700,000.00– es inexistente²⁴.

En la medida de que uno de los efectos de la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenidos en el numeral 3.2.4 del Contrato es la restitución de las prestaciones, la SEÑORA LEDGARD no habría sufrido menoscabo patrimonial alguno. La restitución de la suma de US\$ 700,000.00 coloca a la SEÑORA LEDGARD en la misma situación en la que se encontraba antes del incumplimiento de ASM, por lo que no hay disminución patrimonial alguna.

3.4.1.8 No obstante, antes de determinar la existencia de los demás daños señalados por la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal tiene a bien realizar algunas precisiones.

3.4.1.9 En estricto, el monto pretendido por la DEMANDADA no consiste en un lucro cesante, puesto que –según fue señalado en el numeral 3.4.1.3 precedente– en dicho supuesto la indemnización está destinada a la reposición de las utilidades que la víctima hubiese percibido de no haber sufrido el daño. En otros términos, el lucro cesante tiene como elemento esencial la certeza del monto a ser percibido por la víctima.

3.4.1.10 En tal sentido, la clasificación correcta del daño alegado por la SEÑORA LEDGARD es la del denominado “costo de oportunidad” o “pérdida de la chance”.

3.4.1.11 Como es sabido, la pérdida de oportunidad consiste en la privación de un sujeto de ejercer las posibilidades de obtener un beneficio patrimonial, de forma tal que lo que se intenta reparar es la frustración de obtener dicho beneficio. En la medida de que se trata de una expectativa que forma parte del patrimonio de la víctima, la pérdida de oportunidad debe ser calificada como un daño emergente.

²⁴ Sin perjuicio de la existencia de otros daños emergentes que puedan haberse producido, como se explica en punto 3.4.1.11.

3.4.1.12 Según lo sostenido por la DEMANDADA a lo largo del proceso arbitral, la indemnización solicitada comprende (i) el beneficio económico por residir en un departamento con las características del señalado en el numeral 3.2.4 del Contrato; y, (ii) la variación del valor del referido inmueble durante su vida útil.

Por lo tanto, la cuantificación de la indemnización responde al beneficio económico –entendido como el disfrute del que habría gozado la SEÑORA LEDGARD– que habría sido percibido por residir en el referido departamento.

3.4.1.13 Como es evidente, el método de valorización de la indemnización utilizado en la pericia ofrecida por la SEÑORA LEDGARD supone que ASM haya cumplido con entregar los INMUEBLES FUTUROS, de forma tal que lo pretendido por la DEMANDADA no es otra cosa que se le indemnice por pérdida de oportunidad de haber podido ser propietaria de un inmueble con las características como las de aquellos que forman parte del Proyecto.

3.4.1.14 Siendo ello así, en aplicación del principio *iura novit curia*, este Colegiado considera que corresponde determinar la responsabilidad de ASM a partir de un daño emergente y no a un lucro cesante.

3.4.1.15 Este Tribunal no puede pasar por alto lo manifestado por la DEMANDANTE en su escrito de fecha 31 de octubre de 2018. A través del referido escrito, ASM señala que “(...) *el Tribunal Arbitral no podría reconocer de oficio la suma de US\$ 1'010423.00 solicitada por la señora Ledgard como pérdida de oportunidad, dado que estaría yendo más allá del petitorio de la demandada, contraviniendo el principio de iura Novit Curia, el cual es base de todo ordenamiento procesal*”²⁵.

3.4.1.16 Sobre el particular, a criterio del Tribunal, es necesario precisar el contenido del principio *iura novit curia* y de congruencia procesal.

²⁵ Ver escrito final de ASM de fecha 31 de octubre de 2018, presentado el 9 de noviembre de 2018.

- 3.4.1.17** De acuerdo con el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, "El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes" (el subrayado es agregado).
- 3.4.1.18** El citado artículo VII puede inducir a error a los operadores del derecho en la medida que contiene dos disposiciones normativas distintas –aunque vinculadas– que deben ser respetadas por el juzgador: el deber de aplicar adecuadamente el derecho y la prohibición de modificar el petitorio.
- 3.4.1.19** En cuanto a lo primero, se debe tener en cuenta que se trata del principio *iura novit curia*. Dicho principio obliga al juzgador a aplicar el derecho que corresponda, aun cuando no hubiese sido invocado por las partes o lo hubiese sido erróneamente. De ese modo, consiste en un poder-deber que tiene el Juez de identificar el derecho comprometido en la causa, aun cuando no se encuentra expresamente invocado en la demanda²⁶.
- 3.4.1.20** En tal sentido, el contenido del principio *iura novit curia* se limita a imponer al juzgador el deber de subsumir los hechos alegados por las partes dentro de la norma jurídica pertinente al caso concreto.
- 3.4.1.21** Y es que, según fue señalado en el numeral 3.4.1.16 precedente, existe otro principio procesal que establece un límite a la actuación del juzgador. Específicamente, a la sentencia. Dicho límite es determinado por el principio de congruencia, el cual consiste en una exigencia de que el juez no exceda, omita o altere las pretensiones solicitadas en el marco del proceso.

En palabras de Monroy Gálvez:



²⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 5 de abril de 2004, emitida bajo el Expediente No. 0569-2003-AC/TC.

“(...) el juez civil no tiene facultad para afectar la declaración de voluntad del pretensor (demandante) y concederle más de lo que este ha pretendido en su demanda”²⁷.

- 3.4.1.22** Como se podrá observar, si bien ambos principios se encuentran vinculados con la etapa decisoria del proceso, lo cierto es que se trata de dos principios distintos. Mientras que el principio iura novit curia impone al juzgador el deber de aplicar el derecho que corresponde, el principio de congruencia limita la decisión del juez a los hechos alegados por las partes, así como al contenido del petitorio.
- 3.4.1.23** Por tal motivo, la precisión realizada por el Tribunal en el numeral 3.4.1.12 precedente cumple con los límites que impone el Principio de Congruencia. En efecto, el tratamiento que otorgará el Tribunal al análisis de la indemnización solicitada por la SEÑORA LEDGARD no modifica en modo alguno su petitorio, puesto que no hay variación en el *petitum* o en la *causa petendi*. Únicamente se está asignando la clasificación jurídica correcta, en función a lo señalado por la DEMANDADA a lo largo del proceso arbitral.
- 3.4.1.24** Mal haría el Tribunal si no se pronunciase sobre la pretensión de la DEMANDADA, pues tiene el deber de aplicar el derecho correspondiente al caso concreto.
- 3.4.1.25** Siguiendo a Hundskopf Exebio, *“el árbitro – al igual que el juez – podrá subsanar el error cometido por alguna de las partes al invocar erróneamente una norma o al haberla omitido de plano, debido a que se encuentra obligado a resolver la controversia aplicando el derecho y, por tanto, las normas que resulten pertinentes a la resolución de cada caso en particular, con independencia, pero también en observancia de las normas y derechos constitucionalmente reconocidos, los que no pueden ser ignorados”²⁸*

²⁷ MONROY GALVEZ, Juan. Introducción al Proceso Civil. Bogotá. Editorial Temis. 1996. p. 91.

²⁸ Hundskopf Exebio, Oswaldo. “Aplicación del principio iura novit curia en el arbitraje”. En: Ius et Praxis. Revista de la facultad de Derecho de la Universidad de Lima. N° 44. Lima, 2013. pp. 54.

3.4.1.26 En tal sentido, este Colegiado determina que la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un daño emergente, toda vez que el incumplimiento de ASM la ha privado de la oportunidad de ser propietaria de los INMUEBLES FUTUROS y, por tanto, de obtener los beneficios económicos vinculados a estos. En efecto, es un hecho probado que ASM incumplió con la prestación a su cargo –esto es, la existencia y posterior entrega de los INMUEBLES FUTUROS– y, por tanto, la SEÑORA LEDGARD no adquirió la propiedad de los mismos.

3.4.1.27 Por tal motivo, estando acreditado el hecho que genera la pérdida de la oportunidad de adquirir la propiedad de los INMUEBLES FUTUROS, así como todo lo que ello representa, este Colegiado concluye que la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un desmedro patrimonial, configurando así un daño emergente.

3.4.1.28 Ahora bien, en su escrito de contestación y reconvención, la SEÑORA LEDGARD manifiesta que ha sufrido un daño extrapatrimonial. Específicamente, un daño moral. Sobre el particular, ASM señala que la DEMANDADA no ha presentado ninguna prueba que acredite sufrimiento alguno, de forma tal que el daño alegado no ha sido probado.

En tal sentido, a efectos de determinar la responsabilidad de ASM, este Tribunal debe determinar si la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un daño moral.

3.4.1.29 Según fue señalado en el numeral 3.4.1.2 precedente, para que un evento lesivo pueda ser calificado como daño, es necesario que dicho evento se haya producido. Y es que, para efectos de determinar la existencia de un daño, resulta indispensable que este consista en un hecho debidamente acreditado.

3.4.1.30 No obstante, la actividad probatoria destinada a acreditar la certeza del daño no debe limitarse a determinar su existencia. En tanto la asignación de responsabilidad tiene como propósito la determinación de una indemnización,



el alcance de la prueba de un daño determinado debe extenderse hasta la acreditación de la cuantía del mismo.

En palabras de Héctor Campos:

"(...) cuando se hace referencia a la certeza del daño, se está aludiendo exclusivamente a su probanza, lo cual abarca: por un lado, la prueba de la existencia del daño (quid); y de otro lado, la prueba de la cuantía del mismo (quántum), (...)"²⁹.

3.4.1.31 Por lo tanto, a efectos de determinar si corresponde que el Tribunal declare que la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un daño moral, es necesario analizar si el acontecimiento desencadenante de dicho desmedro, así como su cuantía, han sido acreditados.

3.4.1.32 Como es sabido, el derecho a probar tiene como finalidad generar certeza en el juzgador sobre la existencia o inexistencia de un hecho controvertido. Para tal efecto, el derecho a la prueba ofrece a las partes distintos instrumentos que les permiten incorporar al proceso fuentes de prueba que acrediten los hechos contenidos en su pretensión o defensa.

3.4.1.33 En el presente caso no se ha aportado prueba alguna que permita al Tribunal arribar a la convicción o certeza acerca de la producción de daño moral en la parte demandada, por lo corresponder desestimar la pretensión indemnizatoria en dicho extremo.

3.4.2 **¿ASM ES RESPONSABLE POR LOS DAÑOS IRROGADOS EN LA SEÑORA LEDGARD?**

3.4.2.1 Según fue señalado en el apartado segundo del Laudo Arbitral, el Tribunal concluye que ASM es responsable por los daños irrogados a la SEÑORA

²⁹ CAMPOS GARCÍA, Héctor. "Brevisimos apuntes sobre la correlación entre la certeza del daño y la prueba del daño". En: Actualidad Legislativa y Jurisprudencial Civil y Registral. Lima: Gaceta. pp. 101.

LEDGARD, toda vez que el acto generador de dichos daños es el incumplimiento de ASM. El hecho que desencadena la afectación patrimonial de la SEÑORA LEDGARD es que ASM incumplió con la prestación a su cargo.

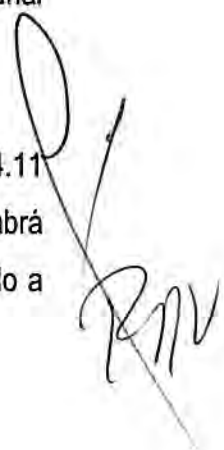
3.4.2.2 En efecto, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal en el apartado referido a la pretensión principal de ASM, dicha empresa se acogió de manera voluntaria al beneficio establecido en el Decreto de Alcaldía No. 016-2012-ALC/MSI, de forma tal que el cumplimiento de lo señalado por el referido Decreto no obedecía a un deber legal, sino a una carga que debía verse satisfecha para incrementar el número de pisos del Proyecto.

3.4.2.3 En dicho apartado, el Tribunal concluyó que la imposibilidad de entregar los INMUEBLES FUTUROS, no se debió a un supuesto de imposibilidad por causa no imputable, por cuanto el fundamento de dicha imposibilidad reposa en la decisión de ASM de acogerse a las disposiciones municipales.

Por lo tanto, está probado que el hecho que generó la imposibilidad de la prestación es imputable a la DEMANDANTE, pues esta es producto del acogimiento voluntario a las normas municipales, lo que claramente pudo no hacer.

3.4.2.4 Pues bien, teniendo en cuenta que el acontecimiento que generó la imposibilidad de la prestación a cargo de ASM –esto es, el acto generador de los daños irrogados a la SEÑORA LEDGARD– consistió en una conducta desplegada por dicha empresa, para efectos de determinar su responsabilidad, es necesario establecer el grado de culpabilidad. En otros términos, el Tribunal debe determinar si se trató de una culpa leve o una culpa inexcusable.

3.4.2.5 De conformidad con lo señalado por el Tribunal en el numeral 2.1.4.11 precedente, la culpa equivale a una falta de diligencia, de forma tal que habrá culpa allí donde exista una conducta que genere un daño a terceros debido a una falta de diligencia del agente.



3.4.2.6 En tal sentido, el Tribunal concluyó que la imposibilidad de entrega de los INMUEBLES FUTUROS, se configura como un supuesto de naturaleza culposa, debido a que ASM actuó negligentemente al no prever el incumplimiento en el que iba a incurrir al decidir acogerse a la opción que le otorgaba el Decreto de Alcaldía No. 016-2012-ALC/MSI.

3.4.2.7 En efecto, en la medida de que los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI consistían en normas dispositivas que imponían cargas, ASM debió evaluar sus obligaciones y analizar si, para efectos de dar cumplimiento a la carga impuesta por la normativa municipal, tendría que incumplir con obligaciones contraídas con anterioridad a la dación de las referidas normas municipales.

3.4.2.8 Así las cosas, no es posible apelar a una falta de diligencia ordinaria, dado que una empresa constructora especializada en estas actividades debió haber previsto las consecuencias de su decisión.

Es un hecho plenamente probado que ASM no actuó con la diligencia debida, pues no tomó en consideración que, para cumplir con la carga de incrementar el área de los departamentos del Proyecto a 343.00 m², tendría que incumplir con la obligación que mantenía con la SEÑORA LEDGARD.

3.4.2.9 El Tribunal aprecia que ASM actuó con culpa inexcusable en la medida que (i) modificó el Proyecto sin remitir comunicación alguna a su acreedora, (ii) no previó que al ejecutar dicha modificación podría encontrarse en una situación de incumplimiento susceptible de generar daños; y, (iii) decidió obligarse a cumplir con las cargas impuestas por las normas municipales a las que voluntariamente se acogió sin prever que ello no le permitiría cumplir con la obligación contraída en la Cláusula Tercera del Contrato.

3.4.2.10 Siendo ello así, atendiendo a la falta de diligencia de la DEMANDANTE en prever las consecuencias que supondría acogerse a los Decretos de Alcaldía

Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, es evidente que el hecho que generó la imposibilidad de la prestación a cargo de ASM es imputable a ella misma en el grado de culpa inexcusable.

3.4.2.11 Por tal motivo, estando acreditados (i) los daños irrogados a la SEÑORA LEDGARD, (ii) la relación de causalidad entre el incumplimiento de ASM y los referidos daños; y, (iii) el criterio de imputación adecuado para la asignación de responsabilidad, este Tribunal concluye que ASM es responsable por el daño emergente causado a la SEÑORA LEDGARD.

3.4.2.12 En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado a la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal concluye que este asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América), puesto la pérdida de la oportunidad se produjo en el año 2016.

De conformidad con la pericia ofrecida por la DEMANDADA, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1'010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036³⁰. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, lo cual recién ocurrió en el año 2016.

Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación media es de veinte (20) años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la SEÑORA LEDGARD asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América).

3.5 RESPECTO DE LA SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL

³⁰ De acuerdo con la pericia, la indemnización fue calculada desde el año 2012 debido a que desde ese momento la SEÑORA LEDGARD dejó de percibir beneficios económicos. Según el mismo medio probatorio, el período para calcular la indemnización se extiende hasta el año 2036, debido a que la vida útil de una edificación media es de 20 años.

El Tribunal considera que ambas partes han tenido razones suficientes para litigar y llevar adelante el presente arbitraje y que no se trata de una acción arbitraria, temeraria o maliciosa de ninguna de ellas. Además considera que la conducta de ambas en el desarrollo del mismo ha sido correcta, por lo que concluye que los costos y gastos arbitrales deben ser asumidos en partes iguales por ellas, con excepción de los costos y gastos de su propia defensa que deben ser asumidos por cada una de las partes.

Sobre los costos y gastos arbitrales el Tribunal los determina de la siguiente manera: (i) Honorarios del Tribunal: S/.108,593.08 (Sin I.G.V), (ii) costos y gastos administrativos S 33,120.08 (Sin I.G.V.).

4. **PARTE RESOLUTIVA**

De acuerdo con lo expuesto el Tribunal resuelve la controversia surgida en la forma siguiente:

Primero: Declarar **INFUNDADA** la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda, toda vez que el supuesto de imposibilidad acontecido en el caso concreto responde a una culpa inexcusable de Grupo ASM S.A.C., por lo que no corresponde aplicar la penalidad acordada en el numeral 4.2 del Contrato.

Segundo: Declarar **INFUNDADA** la PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda, puesto que la cancelación del saldo del precio, así como el pago de la penalidad, tienen como presupuesto que el Tribunal haya declarado previamente que corresponde a Grupo ASM S.A.C. asumir tales gastos.

Tercero: Declarar **INFUNDADA** la SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda, por cuanto la suscripción de la minuta y Escritura Pública de Cancelación del Saldo de Precio de Venta y Levantamiento de Hipotecas, según el escrito de demanda, tienen como presupuesto que el Tribunal haya declarado previamente que corresponde a Grupo ASM S.A.C. asumir tales gastos.

Cuarto: Declarar **INFUNDADA** la TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda, debido a que la orden de inscripción de levantamiento de las hipotecas tiene como presupuesto que el Tribunal haya ordenado la suscripción de la minuta y Escritura Pública de Cancelación del Saldo de Precio de Venta y Levantamiento de Hipotecas.

Quinto: Declarar **INFUNDADA** la CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda, debido a que la relación que esta pretensión tiene con la anterior es de accesoriedad, por lo que al haberse declarado infundada la pretensión principal, corresponde a este Tribunal declarar **INFUNDADA** esta cuarta pretensión accesoría.

Sexto: Declarar **INFUNDADA** la PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvencción, toda vez que la prestación a cargo de Grupo ASM S.A.C. ha devenido imposible y, por tanto, no es viable entregar un departamento que no existe físicamente.

Sétimo: Declarar **INFUNDADA** la PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvencción, por cuanto el reconocimiento del valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200.00 m² y el área real del departamento como una indemnización tiene como presupuesto que se haya declarado previamente la entrega del inmueble.

Octavo: Declarar **FUNDADA** la PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvencción, por lo que el Tribunal declara la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordena que Grupo ASM S.A.C. restituya a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller la suma de \$ US\$ 700,000.00 correspondientes al precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, más intereses legales.

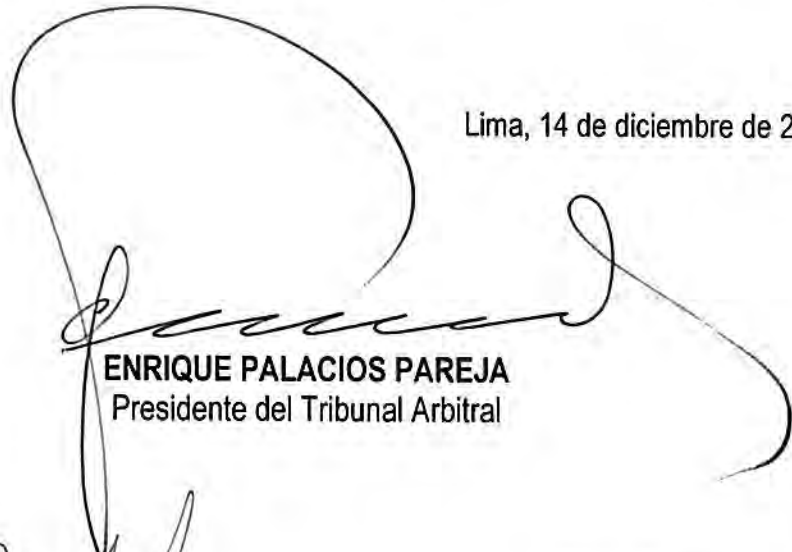
Noveno: Declarar **FUNDADA** en parte la PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRINCIPAL de la reconvencción, por lo que el Tribunal dispone y ordena que Grupo ASM S.A.C.

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page. The signature appears to be 'M. L. Buse de Heller' and the initials below it are 'MLB'.

cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de \$ US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente.

Décimo: Declarar **INFUNDADA** la SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL, disponiendo el Tribunal que los costos y gastos arbitrales deben ser asumidos por las partes en proporciones iguales, con excepción de los costos y gastos de su propia defensa que deben ser asumidos por cada una de las partes.

Lima, 14 de diciembre de 2018



ENRIQUE PALACIOS PAREJA
Presidente del Tribunal Arbitral



ROBERTO DE URIOSTE SAMANAMUD
Árbitro



FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI
Árbitro



PAOLA DASSO ZUMARÁN
Secretaría Arbitral



Anexo 14



Expediente: 0441-2016-CCL
Secretaria: Paola Dasso Zumarán
Escrito Nº 10
Interpretación y/o Integración de
Laudo Arbitral.

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

GRUPO ASM S.A.C. (en adelante, "ASM" o la "DEMANDANTE"), en el arbitraje seguido con la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, "SEÑORA LEDGARD"); a ustedes atentamente decimos:

Habiendo sido notificados con el Laudo Arbitral el 17 de diciembre de 2018 (en adelante, el "Laudo"), dentro del plazo previsto en el artículo 40 del Reglamento, presentamos las siguientes solicitudes con relación al Laudo:

1. INTERPRETACIÓN POR EXTREMO CONTRADICTORIO EN EL RAZONAMIENTO DEL LAUDO.-

En el sexto punto resolutivo del Laudo se ha resuelto declarar infundada la primera pretensión principal de la reconvencción, toda vez que la prestación a cargo de ASM habría devenido imposible y, por tanto, no es viable entregar un departamento que no existe físicamente.

Como consecuencia de haber desestimado esa pretensión, el Tribunal Arbitral analizó la pretensión subordinada a la pretensión primera pretensión principal de la reconvencción (y su pretensión accesoría) y, en el octavo punto resolutivo del Laudo, se ha resuelto declarar fundada esa pretensión subordinada, por lo que se ha declarado la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordena que ASM restituye

a la SEÑORA LEDGARD la suma de US\$ 700,000.00, correspondientes al precio de venta de los “INMUEBLES FUTUROS”¹, más intereses legales.

El razonamiento que sustenta esas decisiones se encuentran en los acápites 3.1 (correspondiente a la primera pretensión principal de la reconvención) y 3.3 (correspondiente a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la reconvención).

En ambos acápites, el Tribunal Arbitral establece como premisa que el contrato celebrado entre las partes contiene un contrato de compraventa sujeto a la cláusula “*ad corpus*”. Así, en los numerales 3.1.4 y 3.3.1.5 se afirma lo siguiente:

“3.1.4 Asimismo, debe tenerse en cuenta que las partes previeron una variación en el metraje del departamento a través de una cláusula “ad corpus”, por lo que la interpretación realizada por el Tribunal es acorde con lo manifestado por las partes en el Contrato”.

“3.3.1.5 Adicionalmente, el Tribunal concluye que el numeral 3.2.4 del Contrato contiene un contrato de compraventa, pues presenta una cláusula típica de dicho tipo contractual: la cláusula ‘ad corpus’”

Por otro lado, el Tribunal Arbitral también establece como premisa que ninguno de los departamentos del Proyecto presenta características similares señaladas en el Contrato, por cuanto los departamentos de menor extensión que forman parte del Proyecto tienen un área casi cincuenta por ciento más extensa que aquella acordada en el Contrato. Así, por ejemplo, en los numerales 2.1.4.6 y 3.1.1 del Laudo se afirma lo siguiente:

“2.1.4.6 Sobre el particular, este Tribunal aprecia que es cierto que se ha producido un supuesto de imposibilidad, puesto que no es un hecho

¹ Término definido en el Laudo.

*controvertido que los departamentos de menor **extensión** que forman parte del Proyecto tienen un área casi cincuenta por ciento más **extensa** que aquella acordada en el Contrato. Es cierto que, con posterioridad al nacimiento de la obligación contraída por ASM, la prestación devino en imposible por un hecho posterior y, por tanto, no es posible entregar un bien que no existe físicamente” (énfasis agregado).*

*3.1.1 Según fue señalado en el numeral 2.1.4.6 precedente, el Tribunal concluye que se ha presentado un supuesto de imposibilidad de la prestación, toda vez que los departamentos de menor **extensión** que forman parte del Proyecto tienen un área casi cincuenta por ciento más **extensa** que aquella acordada en el Contrato.*

En efecto, de conformidad con lo resuelto por el Tribunal en el apartado referido a la pretensión principal de ASM, con posterioridad al nacimiento de la obligación contraída por dicha empresa, la prestación devino en imposible por un hecho posterior y, por tanto, no es posible entregar un bien que no existe físicamente” (énfasis agregado).

Sin embargo, a pesar de haber establecido esas dos premisas, en el Laudo se ha concluido que la prestación a cargo de ASM ha devenido imposible porque ninguno de los departamentos del Proyecto presenta una extensión similar a la señalada en el Contrato, declarando infundada la primera pretensión principal de la reconvencción y fundada la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la reconvencción.

Al respecto, advertimos que existe un razonamiento inválido, pues esa conclusión resulta contradictoria con las premisas establecidas por el Tribunal.

En efecto, según el segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil² (norma que regula los contratos de compraventa con cláusulas “ad corpus”), la consecuencia legal de una diferencia de extensión mayor al 10% (una décima parte) consiste en la reducción o aumento proporcional del precio.

Por lo tanto, al haber establecido como premisa que el contrato celebrado entre las partes contiene un contrato de compraventa sujeto a la cláusula “ad corpus”, resulta contradictorio que se concluya en el mismo Laudo que la prestación haya devenido imposible.

2. INTERPRETACIÓN DEL OCTAVO PUNTO RESOLUTIVO DEL LAUDO.-

Sin perjuicio de lo expuesto anteriormente, en todo caso solicitamos al Tribunal Arbitral interpretar el octavo punto resolutivo del Laudo, a fin de que se aclare si se ha declarado la “resolución” o la “rescisión” del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el numeral 3.2.4 del Contrato, toda vez que la diferencia entre tales conceptos influye en los alcances de la ejecución conforme al artículo 1372 del Código Civil³.

Pedimos esta interpretación porque, en todo caso, al margen de la premisa de la sujeción del contrato a una cláusula “ad corpus”, si se considera que el exceso o

² Código Civil

Artículo 1577.-

Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional.

³ **Código Civil**

Artículo 1372.- La rescisión se declara judicialmente, pero los efectos de la sentencia se retrotraen al momento de la celebración del contrato.

La resolución se invoca judicial o extrajudicialmente. En ambos casos, los efectos de la sentencia se retrotraen al momento en que se produce la causal que la motiva.

Por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraran al momento indicado en el párrafo anterior, y si ello no fuera posible deben reembolsarse en dinero el valor que tenían en dicho momento.

En los casos previstos en los dos primeros párrafos de este Artículo, cabe pacto en contrario. No se perjudican los derechos adquiridos de buena fe.

falta en la extensión de un bien determina la ineficacia de un contrato, la figura legal aplicable sería la “rescisión” conforme al artículo 1575 del Código Civil⁴.

Sin embargo, en este caso de forma contradictoria a tales premisas, se habría declarado la “resolución”, en vez de la “rescisión”.

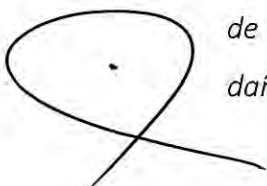
En consecuencia, solicitamos al Tribunal Arbitral interpretar este otro extremo contradictorio del Laudo.

3. SOBRE LA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE LA PERICIA PRESENTADA POR ASM.-

En el Laudo Arbitral, el Tribunal señala que ASM actuó con culpa inexcusable en la medida que:

“ (i)Modificó el proyecto sin remitir comunicación alguna a su acreedora, (ii) no previó que al ejecutar dicha modificación podría encontrarse en una situación de incumplimiento susceptible de generar daños; y, (iii) decidió obligarse a cumplir con las cargas impuestas por las normas municipales a las que voluntariamente se acogió sin prever que ello le permitiría cumplir con la obligación contraída en la Cláusula Tercera del Contrato.(...)”

Por tal motivo, estando acreditados: (i) Los daños irrogados a la SEÑORA LEDGARD, (ii) la relación de causalidad entre el incumplimiento de ASM y los referidos daños; y, (iii) el criterio de imputación adecuado para la asignación de responsabilidad, este Tribunal concluye que ASM es responsable por el daño emergente causado a la SEÑORA LEDGARD.”



⁴ **Código Civil**
Artículo 1575.-

Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión.

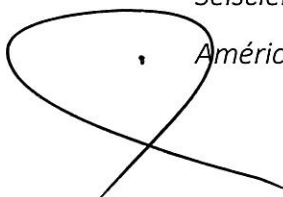
Asimismo, para determinar el monto de la indemnización el Tribunal señaló lo siguiente:

“3.4.2.12 En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado por la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal concluye que este asciende a la suma de US\$ 661 682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/100 Dólares de los Estados Unidos de América), puesto que la pérdida de oportunidad se produjo en el año 2016.

De conformidad con la pericia ofrecida por la DEMANDADA, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1 010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, lo cual recién ocurrió en el año 2016.

Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación medida es de 20 años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la SEÑORA LEDGARD asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y dos y 46/100 Dólares de los Estados Unidos de

América)”



Como se puede observar, el Tribunal al momento de determinar el monto de indemnización, sólo hace mención a la pericia presentada por la demandada, es decir de la SEÑORA LEDGARD, mas no hace ninguna referencia al escrito que presentamos el 20 de junio de 2018 denominado "Observaciones a la pericia sustentada por la demandada en la Audiencia", ni a la pericia que adjuntamos efectuada por el Contador Público Colegiado y Licenciado en Administración de Empresas, Ernesto Leyva Foley.

Esto evidencia una motivación insuficiente por falta de pronunciamiento sobre uno de los puntos que fueron debatidos que resulta trascendente y que nos causa un grave perjuicio, dado que en nuestro escrito como en la pericia que adjuntamos se determina que la indemnización asciende a la suma de US\$ 157,515.00 y no a la de US\$ 661 682.46 que el Tribunal ha estimado en el Laudo.

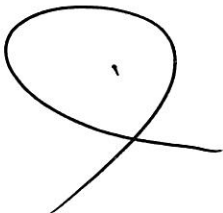
En efecto, en el escrito mencionado hacemos presente al Tribunal que el perito Leyva había observado algunos puntos de la pericia presentada por la señora Ledgard. Así:

"

1. EL VALOR DE LOS SUPUESTOS PERJUICIOS FUTUROS:

Sobre este punto, el señor Leyva mencionó que se ha encontrado un error conceptual que consiste en la no aplicación del VPN, es decir "el valor presente neto" en los cálculos de la proyección futura de los supuestos perjuicios económicos, tanto por el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste.

Al respecto, aclaró que los cálculos futuros de ingresos, costos o utilidades deben ser corregidos por el hecho que un dólar (o un sol o cualquier



moneda) debe ser considerado a su valor actual. Esto es porque un dólar de hoy día compra más que uno del 2036 por ejemplo. En ese sentido, procedió a recalcular con el VPN el disfrute del departamento como la variación en el valor de la venta de éste.

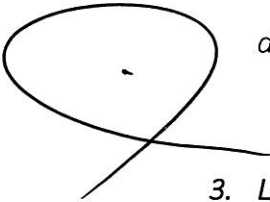
2. EL PLAZO DE 18 AÑOS DE PROYECCIÓN:

Sobre este punto, el señor Leyva mencionó que la proyección de los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, debió hacerse sobre la base de un plazo de 10 años y no de 18 años como lo hizo la señora Huanqui.

Al respecto, el señor Leyva mencionó que normalmente los estudios financieros se calculan a diez años, o para negocios de larga proyección, que no es el caso, hacia el infinito.

Adicionalmente expresó que en el Perú, las normas contables referidas a la depreciación de edificios establece un lapso de 20 años. Por lo tanto, ha considerado que el periodo óptimo debería ser de 10 años, para que el departamento no pierda su valor de reventa.

Por lo expuesto, procedió a recalcular de los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, sólo por el plazo de 10 años.




3. LA CIFRA DEL ALQUILER EN SAN ISIDRO Y EL PRECIO DEL METRO CUADRADO EN DICHA ZONA ERAN ELEVADOS:

Al respecto, el señor Leyva mencionó que los valores para alquiler de un departamento similar consignados en la pericia elaborada por la señora Huanqui eran muy elevados. Por eso, procedió a buscar en los periódicos precios de alquileres actuales en la zona de Pezet frente al Golf, siendo éstos inferiores a los mencionados por la señora Huanqui en su informe.

Asimismo, mencionó que era muy elevado el valor por metro cuadrado asignado para calcular la variación del valor de la venta del departamento, indicando el valor real.

En ese sentido, se procedió a recalcular los perjuicios económicos tanto en el disfrute del departamento como en la variación en el valor de la venta de éste, utilizando los valores mencionados anteriormente.

Sobre la base de las referidas observaciones, el señor Leyva llegó a la conclusión que la cifra por daños y perjuicios arrojada por el informe de la señora Huanqui debía bajar de US\$ 1 010,423 a US\$ 157,515 de acuerdo a lo señalado en el siguiente cuadro:



Pretensiones	El valor presente del dinero	Corrección del lapso de la proyección	Efecto de los precios de Mercado		
Beneficios no obtenidos por el disfrute del departamento					

Año 2017	25,857			21,094	4,763
Año 2013 al 2016	133,157			115,498	0
Año 2018 al 2036	542,282	204,980	91,909	190,700	54,692
Beneficios no obtenidos por la variación en el valor de venta del departamento					
Cambio de valorización 2012 al 2016	169,510			95,772	73,738
Cambio de valorización 2018 al 2036	139,618		69,808	45,489	24,321
Totales	1'010,423	204,980	161,717	468,553	157,515

Sin embargo, como ya lo hemos mencionado anteriormente, el Tribunal en ningún momento ha rebatido ninguno de los puntos antes mencionados, dando por verosímil y correctamente efectuada la pericia presentada por la demandada; por lo que solicitamos que se interprete y/o integre en este extremo el Laudo, de conformidad con lo dispuesto en los literales b y c del artículo 59° del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima del año 2008⁵, aplicable al presente caso.

⁵ REGLAMENTO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA.- **Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo.-Artículo 59°.-**

1. Dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar al Tribunal Arbitral:

a. La rectificación de cualquier error de cálculo, de transcripción, tipográfico, informático o de naturaleza similar.

4. SOBRE LA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL CHEQUE QUE PUSO A DISPOSICIÓN ASM A FAVOR DE LA SEÑORA LEDGARD A EFECTOS DE CANCELAR LOS US\$ 700,000.00 POR SALDO DEL PRECIO DE VENTA, MÁS LOS US\$ 100,000.00 POR CONCEPTO DE PENALIDAD

A lo largo de todo el proceso arbitral como en nuestro escrito de “Alegatos y Conclusiones Finales” presentado el 9 de agosto de 2018, nosotros hemos argumentado que la señora Ledgard habría generado el daño que reclamó en el presente proceso; sin embargo, el Tribunal ha omitido pronunciarse sobre este extremo.

En efecto, nosotros hemos señalado lo siguiente:

“En el hipotético caso que ustedes señores miembros del Tribunal consideren que sí correspondería reconocer lo solicitado por la señora Ledgard como pérdida de oportunidad, debe indicarse que tampoco correspondería su reconocimiento en la medida que la propia señora Ledgard habría generado el daño⁶. En efecto, si ella hubiera recibido diligentemente los US\$ 700 000,00

-
- b. La interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución.
 - c. La integración del laudo por haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral.
 - d. La exclusión del laudo de algún extremo que hubiera sido objeto de pronunciamiento, sin que estuviera sometido a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral o que no sea susceptible de arbitraje.
 - 2. El Tribunal Arbitral pondrá la solicitud en conocimiento de la otra parte por diez (10) días. Vencido dicho plazo, con la absolución o sin ella, dicho colegiado resolverá la solicitud en un plazo de diez (10) días. Este plazo puede ser prorrogado a iniciativa del Tribunal Arbitral por diez (10) días adicionales.
 - 3. El Tribunal Arbitral podrá también proceder a iniciativa propia a la rectificación, interpretación e integración del laudo, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.
 - 4. La rectificación, interpretación, integración y exclusión formarán parte integrante del laudo. Contra esta decisión no procede recurso de reconsideración. La notificación de estas decisiones se sujeta a lo dispuesto en el artículo 58º.
 - 5. No cabe cobro alguno de honorarios por la rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo.

⁶ CÓDIGO CIVIL.- Artículo 1327º.- Liberación del resarcimiento.-

El resarcimiento no se debe por los daños que el acreedor habría podido evitar usando la diligencia ordinaria, salvo pacto en contrario.

más los US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad que ofrecimos pagarle, habría tenido la posibilidad de comprar otro departamento de similares características (recordemos que el precio de US\$ 3500 por m2, le permite comprar otro departamento de 200 m2 de primer nivel. Es más, en el 2016 bajaron los precios, con lo que el metro cuadrado podría haber sido inferior a US\$ 3500,00) y por ende, arrendarlo y/o venderlo obteniendo el mismo beneficio que argumenta corresponderle.”

No existe ningún pronunciamiento sobre ese argumento, evidenciando una motivación insuficiente.

Si el Tribunal, no hubiera omitido el análisis de este argumento, el cual trae a colación la intervención de la propia señora Ledgard en la generación del daño, el monto de la indemnización establecida en el Laudo Arbitral se hubiera reducido considerablemente.

Teniendo en consideración lo anteriormente expuesto, solicitamos que el Tribunal interprete y/o integre el laudo en este extremo, de conformidad con lo establecido en los literales b y c del artículo 59° del Reglamento de la Cámara de Comercio de Lima del 2008.

5. SOBRE LA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL MOMENTO EN QUE EMPIEZAN A DEVENGARSE LOS INTERESES

En el laudo arbitral se señala, en la parte decisiva lo siguiente:

“OCTAVO.-Declarar FUNDADA la PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvencción, por lo que el Tribunal declara la resolución del contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el

numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordena que Grupo ASM S.A.C restituya a la señora Maria Luz Ledgard Buse de Heller la suma de US\$ 700,000.00 correspondientes al precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, más intereses legales."

Sin embargo, el Tribunal ha omitido pronunciarse respecto del momento en que empiezan a devengarse los referidos intereses, por lo cual solicitamos que el Tribunal interprete y/o integre el referido extremo de conformidad con lo establecido en los literales b y c del artículo 59° del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

Es importante que el Tribunal precise este punto, dado que la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros se ha efectuado con la emisión del presente laudo, por lo que los intereses deberían devengarse a partir de dicho momento.

6. SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL TRIBUNAL RESPECTO DE LOS MONTOS SOLICITADOS POR LA SEÑORA LEDGARD COMO DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y DAÑO MORAL

En el laudo se señala lo siguiente:

3.4.1.5 Según fue señalado en el apartado correspondiente a los actos postulatorios de las partes, en su escrito de contestación y reconvención, la señora LEDGARD solicita una indemnización no menor de US\$ 700 000,00 por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

3.4.1.6 Con el propósito de sustentar la indemnización pretendida, mediante escrito de fecha 28 de setiembre de 2017, LA DEMANDADA presentó un

informe pericial elaborado por la economista Silvana Huanqui Valcárcel, mediante la cual se determinó que el monto de la indemnización debía ascender a la suma de US\$ 1'010.423.00 (Un Millón Diez Mil cuatrocientos Veintitrés y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

3.4.1.7 Sobre el particular, el Tribunal entiende que la referida pericia tiene como propósito determinar el valor de la indemnización por lucro cesante, toda vez que el monto solicitado como daño emergente-entendido como empobrecimiento patrimonial del deudor, el cual ascendía a US\$ 700,000.00- es inexistente.(...)

3.4.1.9 En estricto, el monto pretendido por la DEMANDADA no consiste en un lucro cesante, puesto que según fue señalado en el numeral 3.4.1.3 precedente-en dicho supuesto la indemnización está destinada a la reposición de las utilidades que la víctima hubiera percibido de no haber sufrido el daño. En otros términos, el lucro cesante tiene como elemento esencial la certeza del monto a ser percibido por la víctima.

3.4.1.10 En tal sentido, la clasificación correcta del daño alegado por la SEÑORA LEDGARD es la del denominado "costo de oportunidad" o "pérdida de la chance"

Finalmente, respecto del daño moral, el laudo señala:

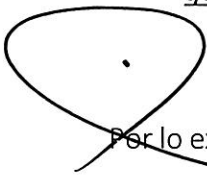
3.4.1.33 En el presente caso, no se ha aportado prueba alguna que permita al Tribunal arribar a la convicción o certeza acerca de la producción del daño moral en la parte demandada, por lo que corresponde desestimar la pretensión indemnizatoria en dicho extremo."

Como se puede observar, en el presente caso, el Tribunal ha señalado que en su escrito de contestación y reconvención, la señora Ledgard solicitó una indemnización no menor de US\$ 700 000,00 por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

Sobre la base de ello, y como la señora Ledgard no especificó cuanto solicitó por cada concepto, el Tribunal interpretó que había solicitado US\$ 1'010.423.00 por concepto de lucro cesante como consecuencia de la pericia presentada (monto que luego precisa que es "Costo de Oportunidad o Pérdida de Chance") y US\$ 700 000,00 por concepto de daño emergente.

Sin embargo, el determinar el monto solicitado por daño emergente y/o lucro cesante es una acción que debe realizar la propia señora Ledgard y no el Tribunal, dado que de lo contrario se estaría contraviniendo el principio de congruencia y *lura Novit Curia* establecido en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil que señala lo siguiente:

*"El Juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente. **Sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.**"*



Por lo expuesto, solicitamos que el Tribunal interprete el Laudo en este extremo de conformidad con lo establecido en el literal b del artículo 59 del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, con el debido respeto les solicitamos tener en cuenta los argumentos expuestos y declarar fundada nuestra solicitud de interpretación y/o integración del Laudo Arbitral.

Lima, 04 de enero de 2019.



INSCE

MARIO FERNANDO PINATTE CABRERA

GRUPO ASM S.A.C



INSCE

MARIO PINATTE CABRERA
ABOGADO
REG. CAL 26760



Anexo 15

Caso Arbitral N° 0441-2016-CCL

Resolución N° 17

Lima, 30 de enero de 2019

VISTOS:

- (i) El “Escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral” de fecha 4 de enero de 2019, presentado por Grupo ASM S.A.C. (en adelante, “ASM”);
- (ii) El escrito de fecha 22 de enero de 2019, presentado por la señora María Luz Ledgard Buse (en lo sucesivo, la “SEÑORA LEDGARD”);

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

1. Que, con fecha 17 de diciembre de 2018, el Tribunal Arbitral notificó a las partes el Laudo Arbitral del presente caso.
2. Que, con fecha 04 de enero de 2019, ASM presentó su pedido de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, del cual a través de la Resolución N° 16 de fecha 8 de enero de 2019, se corrió traslado a la SEÑORA LEDGARD para que, un plazo de diez (10) días hábiles, cumpla con contestarla, expresando lo conveniente a su derecho.
3. Con fecha 22 de enero de 2019, la SEÑORA LEDGARD absolvió el traslado, por lo que corresponde que el Tribunal resuelva sobre los pedidos post laudo de las partes.

ARGUMENTOS DE ASM SOBRE SU PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN DE LAUDO ARBITRAL:

4. El pedido de interpretación y/o Integración de ASM se sustenta en que el Tribunal no habría fundamentado las razones para (i) no declarar la modificación del precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, (ii) declarar la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato, en lugar de la rescisión, (iii) omitir pronunciarse sobre la pericia ofrecida por ASM, (iv) omitir pronunciarse sobre el cheque puesto a disposición de la SEÑORA LEDGARD, (v) omitir pronunciarse sobre el momento en que empiezan a devengarse los intereses y (v) el pronunciamiento del Tribunal respecto de los montos solicitados por la SEÑORA LEDGARD como daño emergente, lucro cesante y daño moral.

II. MARCO CONCEPTUAL:

5. El Tribunal Arbitral para el análisis de los pedidos post laudo presentados por las partes contra el Laudo Arbitral, considera pertinente delimitar brevemente el marco conceptual que será aplicable durante el desarrollo del análisis de los pedidos.

INTERPRETACIÓN DE LAUDO:

6. **Sobre el pedido de interpretación**, de acuerdo con el artículo 58° del Decreto Legislativo N° 10711¹, que norma el arbitraje, corresponde a los árbitros interpretar el Laudo cuando las partes así lo soliciten. Asimismo, corresponde tener en cuenta el Artículo 59.1.b. del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, aplicable a este arbitraje en virtud del convenio arbitral, que establece que *dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar al Tribunal Arbitral: (...) La interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución.*
7. La aclaración o interpretación, en consecuencia, tiene por objeto solicitar al Árbitro que esclarezca aquellos extremos de la parte resolutive de sus resoluciones que resulten oscuros o que aparezcan dudosos, o aquellas etapas del razonamiento lógico del Árbitro que también por ser oscuros o dudosos, tengan un impacto determinante en el entendimiento de aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en el arbitraje.
8. Lo único que procede aclarar o interpretar, de acuerdo con la Ley de Arbitraje, es la parte resolutive del laudo (parte decisoria) y, sólo como excepción, la parte considerativa en cuanto influya en ella. Sin duda hay que fundamentar cómo es que se produce esa influencia en la parte resolutive.
9. Mediante una solicitud de interpretación o aclaración, no se puede solicitar la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Árbitro. HINOJOSA SEGOVIA señala lo siguiente: *“Debe descartarse de principio que la aclaración sirva para resolver cuestiones esenciales que no hayan sido objeto de debate. En otras palabras, la aclaración del laudo no puede tener un contenido que desvirtúe su función; así, pues, ha de venir referida únicamente a la corrección de errores materiales o a la aclaración de conceptos oscuros u omisiones (y nunca a resolver cuestiones sustanciales de puntos que hayan sido objeto de controversia). El laudo que incurra en el vicio de la oscuridad, no cumple su fin, puesto que no queda decidida sin duda la controversia”².*
10. CRAIG, PARK y PAULSSON señalan sobre el particular: *“El propósito de la norma es permitir la aclaración de un laudo para permitir su correcta ejecución (como, por ejemplo, si pareciera haber mandatos en conflicto en la parte operativa del laudo). Ésta no puede ser usada para requerir al Árbitro que explique, o que reformule, sus razones. Ésta no provee una ocasión para que el Árbitro reconsidere su decisión. Si esa fuera la base de la solicitud de la parte, el Árbitro tendría fundamentos de sobra en encontrar como innecesario o inapropiado el conceder la «interpretación» requerida³ (subrayado nuestro).*

¹ *“Artículo 58.- Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo.
1. Salvo acuerdo distinto de las partes o disposición diferente del reglamento arbitral aplicable:
(...)”*

b. Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución” (subrayado nuestro).

² HINOJOSA SEGOVIA, Rafael. “El recurso de anulación contra los laudos arbitrales (Estudio jurisprudencial)”. Editorial Revista de Derecho Privado – Editoriales de Derecho Reunidas S.A. Madrid, 1991, pp. 336 y 337.

³ Traducción libre del siguiente texto: “The purpose of the provision is to permit clarification of an award so as to permit its correct execution (as, for instance, if there would appear to be conflicting commands in the operative sections of the award). It is not

11. De manera similar, comentando las Reglas de Arbitraje de UNCITRAL que inspiran el marco legal peruano, Williams y Buchanan señalan: *“Durante la redacción de las Reglas de Uncitral (...) se consideró reemplazar la palabra “interpretación” por “aclaración” o “explicación”. Sin embargo, la versión final de las Reglas se mantuvo el término “interpretación”. La historia legislativa de las Reglas de UNCITRAL indica que el término “interpretación” tuvo la intención de referirse a la aclaración de la parte dispositiva del laudo. **El Tribunal puede ser requerido para clarificar el propósito del laudo y las obligaciones y derechos resultantes para las partes, pero no para volver a visitar o elaborar sobre las razones del laudo**”⁴ (énfasis agregado).*
12. Téngase presente, además, que si bien el Decreto Legislativo N° 1071 no define taxativamente en qué consiste la “interpretación”, es oportuno citar de manera referencial y para mayor claridad, el artículo 406° del Código Procesal Civil, cuyos principios son adecuados para explicar y entender jurídicamente el alcance de la aclaración o interpretación, atendiendo a su naturaleza jurídica. En tal sentido, el artículo en mención dispone lo siguiente:
- Artículo 406.- «Aclaración.-
El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influye en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable».
13. En efecto, en el arbitraje, al igual que en el proceso judicial, **la interpretación tiene por objeto solicitar al Tribunal Arbitral que aclare aquellos extremos de la parte resolutive del laudo que resulten oscuros o dudosos, o aquellos eslabones de la cadena de razonamiento del propio Tribunal, que por ser oscuros o dudosos, tengan un impacto determinante en la parte resolutive o decisoria del laudo**; vale decir, en aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en el arbitraje, en función de los puntos controvertidos.
14. Nótese entonces que el Código Procesal Civil, al igual que la Ley de Arbitraje, señalan que lo único que procede aclarar es preeminentemente la parte resolutive de un fallo (parte decisoria) y sólo excepcionalmente la parte considerativa, en cuanto influya en lo resuelto; es decir, que para poder ejecutar lo decidido, sea necesario comprender los fundamentos.

to be used to require the tribunal to explain, or to reformulate, its reasons. It does not provide an occasion for the reconsideration by the tribunal of its decision. Should this be the basis of the party's application the tribunal will be quite justified in finding it unnecessary or inappropriate to render the requested «interpretation». W. LAURENCE CRAIG, WILLIAM W. PARK & JAN PAULSSON. "International Chamber of Commerce Arbitration". Oceana Publications Inc., 3ra. Ed., 2000, p. 408.

⁴ Traducción libre del siguiente texto: "During the drafting of the UNCITRAL Rules, the Working Party considered replacing the word 'interpretation' with 'clarification' or 'explanation'. However in the final version of the Rules 'interpretation' was retained. The legislative history of the UNCITRAL Rules indicates that the term 'interpretation' was intended to refer to clarification of the dispositive part of the award. The tribunal can be requested to clarify 'the purpose of the award and the resultant obligations and rights of the parties' but not to revisit or elaborate upon the reasons for the award". David A.R. WILLIAMS & Amy BUCHANAN. Correction and Interpretation of Awards Under Article 33 of the Model Law. En: International Arbitration Law Review, Vol. 4, No. 4, 2001, p. 121.

15. Queda claro entonces, que mediante el recurso de interpretación (antes aclaración), no se podrá solicitar la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Tribunal Arbitral. Tampoco dicho recurso tiene naturaleza impugnatoria, propia de las apelaciones o reconsideraciones. De lo contrario; como ya se ha señalado, se estaría propiciando lograr por la vía indirecta, lo que no se debía obtener por la vía directa, ya que el laudo en este caso es inapelable, conforme lo establece la Ley.
16. Por ello, el Árbitro sólo puede interpretar la parte decisoria de las resoluciones o, excepcionalmente, la parte considerativa en cuanto tenga que ser entendida para la ejecución adecuada de lo laudado. Atendiendo a ello, cualquier solicitud de “interpretación” o “aclaración” de los fundamentos, de la evaluación de las pruebas o del razonamiento del laudo, encubriendo en realidad una pretensión impugnatoria, de naturaleza análoga a una apelación, resulta evidentemente improcedente, y como tal debe de ser desestimada.

INTEGRACIÓN DE LAUDO

17. **Sobre el pedido de integración**, el Artículo 58° del Decreto Legislativo 1071, Ley que Norma el Arbitraje, establece que la solicitud de integración procede cuando una de las partes considera haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral.
18. En tal sentido, tenemos que la solicitud en mención tiene por finalidad sanear las omisiones en que pueda haber incurrido el laudo arbitral al no haber resuelto alguno de los puntos materia de la controversia.
19. En esa línea, **Mantilla Serrano**⁵, indica que este recurso se da cuando “(...) *solo se aplica a peticiones concretas hechas oportunamente por las partes dentro del procedimiento arbitral y que hayan sido ignoradas en el laudo*”.
20. De otro lado, **Cantuarias Salaverry**, citando a Fernando Vidal Ramírez, señala que: “*Un último remedio es la integración del laudo arbitral que, tiene por finalidad salvar las omisiones en que pueda haber incurrido el laudo al no haber resuelto alguno de los puntos materia de la controversia*”.
21. Fouchard, Gaillard y Goldman señalan que: “*Este remedio no es válido para pretender que los árbitros se pronuncien respecto a que no se habría respondido a todas las alegaciones y argumentos de las partes, simplemente porque un tribunal arbitral no tiene por qué analizar y pronunciarse acerca de cada una de las argumentaciones adelantadas por las partes y porque, además, en el fondo ese pedido claramente esconde una solicitud de reconsideración que no corresponde que los árbitros ejerciten en este estado del proceso arbitral*”.
22. Así, la doctrina arbitral más autorizada señala que la integración se orienta a solicitar el pronunciamiento sobre algún punto controvertido que haya sido omitido en la parte resolutive del laudo y debía ser objeto de pronunciamiento por parte del Tribunal Arbitral. En suma, lo que las partes pretenden al formular esta solicitud es que exista un pronunciamiento completo sobre los puntos en controversia. En otros términos, sólo se

⁵ **MANTILLA SERRANO, Fernando** (2005) Ley de Arbitraje, IUSTEL, Madrid, Pág. 225.

aplica esta figura cuando el Tribunal Arbitral no haya resuelto alguna de las pretensiones planteadas.

III. **POSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL:**

23. Que, en ese sentido, el Tribunal Arbitral, analizando a profundidad los argumentos expuestos por las partes en los escritos de Vistos, confrontándolos con las normas legales y la doctrina, que se pronuncian sobre los pedidos de interpretación, integración y rectificación, aprecia lo siguiente:

SOBRE LA INTERPRETACIÓN POR SUPUESTO EXTREMO CONTRADICTORIO EN EL RAZONAMIENTO DEL LAUDO

24. El pedido de INTERPRETACIÓN de ASM contenido en el numeral 1 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, no cumple con ajustarse al alcance que tiene el literal b) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula el Arbitraje, pues el contenido de su solicitud consiste en un cuestionamiento a los fundamentos desarrollados en el Laudo, (i) imputándole al Tribunal que ha incurrido en contradicción y (ii) indicando como se debió resolver las pretensiones mencionadas.
25. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal Arbitral se pronuncia sobre lo señalado por ASM en los términos siguientes.
26. De acuerdo con el artículo 1577 del Código Civil, "*Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida **real** es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la **real** difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional*" (el énfasis es agregado).
27. De ese modo, el remedio contenido en el referido artículo 1577 podrá ser aplicado siempre que el bien tenga existencia física, puesto que la norma señala que para aumentar o reducir el precio es necesario que exista una discrepancia entre el área declarada y el área real del bien. Esto es, si bien es posible incluir la denominada cláusula *ad corpus* en un contrato de compraventa de bienes futuros, su aplicación se encuentra condicionada a la existencia del bien materia de venta.
28. En la medida que ninguno de los departamentos que forman parte del Proyecto presenta características similares a las señaladas en el numeral 3.2.4 del Contrato, el Tribunal concluyó que los INMUEBLES FUTUROS no existen físicamente.
29. Por lo tanto, si bien las partes pactaron una cláusula *ad corpus*, en el caso concreto no se presentan los elementos para su aplicación. Atendiendo a que en el caso concreto los INMUEBLES FUTUROS no existen, resulta imposible determinar que se presente la discrepancia señalada en el artículo 1577 del Código Civil, pues no existe un área real de los INMUEBLES FUTUROS. De ese modo, el Tribunal concluye que no es posible aplicar la modificación proporcional del precio.

SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL OCTAVO PUNTO RESOLUTIVO DEL LAUDO ARBITRAL

30. Señala ASM que el Tribunal incurre en contradicción al declarar la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenidos en el numeral 3.2.4 del Contrato, en la medida de que –según consta en el artículo 1575 del Código Civil– el remedio aplicable al caso concreto sería la rescisión y no la resolución.
31. De acuerdo con el artículo 1575 del Código Civil, “*Si el exceso o falta en la extensión o cabida del bien vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión*” (el énfasis es agregado).
32. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que la norma invocada por ASM no resulta aplicable al caso concreto. En efecto, el referido artículo 1575 no regula la cláusula *ad corpus*, como si lo hace el artículo 1577 invocado en el numeral 1 del escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral. Por el contrario, el artículo 1575 del Código Civil regula la denominada compraventa *ad mensuram*, de forma tal que no corresponde aplicarla al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros.
33. En tal sentido, el Tribunal concluye que el remedio invocado por ASM no es aplicable al caso concreto debido a que este se encuentra restringido únicamente a los contratos de compraventa por extensión.

SOBRE LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE LA PERICIA PRESENTADA POR ASM

34. ASM señala que el Laudo Arbitral evidencia una motivación insuficiente, en la medida de que el Tribunal no se ha pronunciado sobre la pericia y las observaciones contenidas en su escrito de fecha 20 de junio de 2018.
35. El pedido de INTERPRETACIÓN y/o INTEGRACIÓN de ASM contenido en el numeral 3 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, no cumple con ajustarse al alcance que tienen los literales b) y c) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula el Arbitraje, pues el contenido de su solicitud consiste en un cuestionamiento a la valoración realizada por el Tribunal respecto a los medios de prueba contenidos en el proceso arbitral, imputándole al Tribunal haber resuelto el conflicto mediante una motivación insuficiente.
36. Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral precedente, el Tribunal resuelve la solicitud de ASM en los términos siguientes.
37. Al sostener que el Tribunal Arbitral no se ha pronunciado la pericia ofrecida por ASM, lo que en realidad se está cuestionando es la valoración realizada sobre los medios de prueba actuados en el proceso arbitral, pues antes que señalar ausencia de razones que sustentan la indemnización otorgada a la SEÑORA LEDGARD, ASM reclama que no se ha valorado su pericia.

En otros términos, ASM considera que al no haberse pronunciado de manera minuciosa y detallada respecto a su pericia, no habría podido conocer adecuadamente las razones que lo llevan a restarle valor probatorio.

38. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que el estándar de prueba aplicable al ordenamiento jurídico peruano es el de la “libre valoración de la prueba”, el cual –como

es sabido— reposa sobre los siguientes elementos: la valoración conjunta y la apreciación razonada.

39. Como es sabido, la valoración conjunta no exige al juzgador —en el caso concreto, un árbitro— que se pronuncie sobre todos y cada uno de los medios probatorios aportados por las partes de forma aislada. La exigencia se limita a realizar un juicio crítico del conjunto de los medios probatorios aportados al proceso.

Por su parte, la apreciación razonada, determina el nivel de motivación del árbitro en la valoración de los medios probatorios, de forma tal que se exige al juzgador que motive y se pronuncie expresamente respecto de aquellos medios probatorios esenciales que sustentan su decisión.

De ese modo, la libre valoración de la prueba, se encuentra vinculada con el alcance que debe tener la motivación, con la limitación de que no debe haber un pronunciamiento específico sobre todos los medios probatorios.

40. Siendo ello así, el Tribunal concluye que la omisión imputada por ASM es inexistente, en la medida de que (i) la indemnización otorgada a la SEÑORA LEDGARD es consecuencia de un juicio crítico omnicomprendido de todos los medios de prueba contenidos en el expediente arbitral; y, (ii) la libre valoración de la prueba no exige que el juzgador se pronuncie sobre todos y cada uno de los medios probatorios aportados al proceso.
41. Por tal motivo, en tanto la motivación insuficiente se refiere al mínimo de motivación exigible e indispensable para asumir que la decisión está debidamente motivada, sólo existirá motivación insuficiente allí donde se arribe a una decisión sin presentar las razones que la sustentan. De ese modo, si una resolución presenta un mínimo de razones que la sustenta, es imposible determinar que existe una motivación insuficiente.
42. En tal sentido, atendiendo a que —luego de una valoración conjunta y una apreciación razonada de todos los medios probatorios— el Tribunal Arbitral ha señalado las razones que sustentan la condena a la indemnización impugnada por ASM mediante su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, por lo que no corresponde imputar al Tribunal haber incurrido en una motivación insuficiente.

SOBRE LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL CHEQUE PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA SEÑORA LEDGARD

43. ASM señala que el Laudo Arbitral evidencia una motivación insuficiente, en la medida de que el Tribunal no se ha pronunciado sobre el cheque puesto a disposición de la SEÑORA LEDGARD que habría reducido la indemnización considerablemente.
44. De modo similar a lo solicitado por ASM en el numeral 3 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, el pedido de INTERPRETACIÓN y/o INTEGRACIÓN de ASM contenido en el numeral 4 del referido escrito, no cumple con ajustarse al alcance que tienen los literales b) y c) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula el Arbitraje, pues dicho pedido consiste en un cuestionamiento respecto al análisis de fondo realizado por el Tribunal en su oportunidad, imputándole al Tribunal haber resuelto el conflicto mediante una motivación insuficiente.

45. Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral precedente, el Tribunal se remite al a lo expuesto en el apartado precedente, en la medida de que –luego de una valoración conjunta y una apreciación razonada de todos los medios probatorios– se han señalado las razones que sustentan la condena a la indemnización impugnada por ASM mediante su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, por lo que no corresponde imputar al Tribunal haber incurrido en una motivación insuficiente.

SOBRE LA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL MOMENTO EN QUE EMPIEZAN A DEVENGARSE LOS INTERESES

46. En su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, ASM señala que el Tribunal ha omitido pronunciarse sobre el momento en el que empiezan a devengarse los intereses legales señalados en el octavo punto de la parte resolutive del Laudo. Asimismo, dicha empresa manifiesta que dichos intereses deben devengarse a partir de la emisión del Laudo Arbitral, debido a que la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros se ha efectuado con la emisión del referido laudo.
47. Sobre el particular, este Colegiado determina que el pedido de integración formulado por ASM es procedente en la medida de que ordenó la restitución de una prestación mas intereses legales, sin señalar cuando inicia el cómputo del plazo de su devengo.
48. Sin embargo, no debe perderse de vista que el acontecimiento que determina el inicio del devengo de los intereses no es la resolución de un contrato, sino que se exija el cumplimiento de la prestación. Esto es, para efectos de establecer el momento en el que un sujeto determinado se encuentra en mora, resulta indispensable determinar el momento en el que se exige el cumplimiento de la obligación.
49. De acuerdo con el artículo 1333 del Código Civil, "Incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación" (el subrayado es agregado).
50. Así las cosas, si la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvención, el acontecimiento que inicia devengo de los referidos intereses ha de ser el emplazamiento a ASM, el 12 de mayo de 2017. En otros términos, en la medida de que la SEÑORA LEDGARD exigió a ASM el cumplimiento de su obligación por la vía arbitral, los intereses legales se han venido devengando desde que ASM tuvo conocimiento de tal requerimiento
51. Por tal motivo, el Tribunal concluye que los intereses legales a los que ASM fue condenada a pagar vienen devengándose desde que la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvención: el 12 de mayo de 2017.

SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL TRIBUNAL RESPECTO DE LOS MONTOS SOLICITADOS POR LAS SEÑORA LEDGARD COMO DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y DAÑO MORAL

52. Señala ASM que, al determinar el monto solicitado por daño emergente y/o lucro cesante es una acción que debe realizar la SEÑORA LEDGARD y no el Tribunal Arbitral, dado que de lo contrario estaría contraviniendo el principio de congruencia y lura Novit Curia.

53. Según lo señalado por este Colegiado en el Laudo Arbitral al precisar el contenido del principio iura novit curia y de congruencia procesal, el artículo VII del Código Procesal civil –invocado por ASM–contiene dos principios distintos –aunque vinculados– que deben ser respetados por el juzgador: el deber de aplicar adecuadamente el derecho y la prohibición de modificar el petitorio.
54. En tal sentido, si bien ambos principios se encuentran vinculados con la etapa decisoria del proceso, lo cierto es que se trata de dos principios distintos. Mientras que el principio iura novit curia impone al juzgador el deber de aplicar el derecho que corresponde, el principio de congruencia limita la decisión del juez a los hechos alegados por las partes, así como al contenido del petitorio.
55. Por tal motivo, la precisión realizada por el Tribunal en el numeral 3.4.1.12 del Laudo Arbitral cumple con los límites que impone el Principio de Congruencia. En efecto, el tratamiento que el Tribunal otorgó al análisis de la indemnización solicitada por la SEÑORA LEDGARD no modifica en modo alguno su petitorio, puesto que no hay variación en el petitum o en la causa petendi. Únicamente se asignó la clasificación jurídica correcta, en función a lo señalado por la SEÑORA LEDGARD a lo largo del proceso arbitral.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN POR EXTREMO CONTRADICTORIO EN EL RAZONAMIENTO DEL LAUDO.

SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN DEL OCTAVO PUNTO RESOLUTIVO DEL LAUDO ARBITRAL.

TERCERO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE LA PERICIA PRESENTADA POR ASM.

CUARTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL CHEQUE PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA SEÑORA LEDGARD.

QUINTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL MOMENTO EN QUE EMPIEZAN A DEVENGARSE LOS INTERESES.

SEXTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN SOBRE LOS MONTOS SOLICITADOS POR LA SEÑORA LEDGARD COMO DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y DAÑO MORAL.

ENRIQUE PALACIOS PAREJA

Presidente del Tribunal Arbitral

FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI

Árbitro

RICARDO DE URIOSTE SAMANAMUD

Árbitro





Anexo 16

Expediente No.:

Secretario :

Escrito No. : Uno (01)

Cuaderno : Principal

Sumilla : RECURSO DE ANULACIÓN DE LAUDO

SEÑOR PRESIDENTE DE LA SALA ESPECIALIZADA EN LO CIVIL CON SUBESPECIALIDAD COMERCIAL DE LIMA:

1. SOLICITANTE.

GRUPO ASM S.A.C. (en adelante, "ASM"), con Registro Único de Contribuyente 20547910380 [**Anexo 1-A**], con domicilio real en la calle Baltazar La Torre 915 San Isidro, provincia y departamento de Lima; representada por su Gerente General René Anthony Aguilar Valdivia, identificado con Documento Nacional de Identidad 10558154 [**Anexo 1-B**], con el mismo domicilio real antes indicado, según nombramiento inscrito en Partida Electrónica 12819480 del Registro de Personas Jurídicas de Lima [**Anexo 1-C**]; fijando domicilio procesal para estos efectos en la calle Baltazar La Torre 915 San Isidro, provincia y departamento de Lima; atentamente decimos:

2. EMPLAZADOS.

- 2.1. **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER** (en adelante, la "Señora Ledgard"), contraparte del proceso arbitral favorecida con el laudo cuya anulación se solicita y quien deberá ser notificada en su domicilio sito en Calle Manuel Ugarte y Morúa 593-201, San Isidro, Lima.
- 2.2. **ENRIQUE AUGUSTO PALACIOS PAREJA**, Presidente del Tribunal Arbitral, quien deberá ser notificado en Calle Honduras 330, Oficina 101, Santiago de Surco, Lima.
- 2.3. **RICARDO URIOSTE SAMANAMUD**, árbitro, quien deberá ser notificado en Avenida Angamos Oeste 1551, Departamento 402, Miraflores, Lima.
- 2.4. **FRANZ NUNZIO FERNANDO KUNDMULLER CAMINITI**, árbitro, quien deberá ser notificado en Calle William Arias Robles 135, Departamento 302, Miraflores, Lima.

3. PETITORIO.

Con arreglo a lo dispuesto en los artículo 62, en los literales b) y c) del inciso 1 del artículo 63, así como en la Duodécima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo No. 1071, Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, interponemos RECURSO DE ANULACIÓN contra el laudo arbitral de 14 de diciembre de 2018 (en adelante, el "Laudo") [Anexo 1-D] emitido en el arbitraje de derecho e institucional seguido por ASM contra la Señora Ledgard ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (Expediente Arbitral No. 0441-2016-CCL), cuya interpretación e integración solicitamos oportunamente [Anexo 1-E] y fue rechazada mediante Resolución No. 17 de 30 de enero de 2019 (notificada a nuestra parte el 1 de febrero de 2019) [Anexo 1-F].

Dejamos expresa constancia de que no es propósito de este recurso que la Sala suplante a los árbitros y resuelva las pretensiones arbitrales, sino que únicamente verifique que el Tribunal Arbitral ha incurrido en graves y evidentes vicios de motivación al momento de emitir el Laudo y ha vulnerado el derecho a la prueba de ASM. En ese sentido, como podrá corroborar la Sala de la lectura de este recurso, no analizaremos ni cuestionaremos el criterio del Tribunal Arbitral sino únicamente pondremos en evidencia la manifiesta falta de lógica e indebida motivación que "sustenta" lo decidido en el Laudo.

En esas condiciones, corresponderá que esta Sala ordene la emisión de un nuevo laudo con arreglo a las disposiciones previstas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima y, ciertamente, con sujeción a los preceptos constitucionales que regulan la correcta administración de justicia.

4. PROCEDENCIA DEL RECURSO.

Considerando los requisitos de procedencia legalmente establecidos, cumplimos con señalar lo siguiente:

- 4.1. Oportunamente solicitamos al Tribunal Arbitral a cargo del proceso la interpretación e integración del Laudo [Anexo 1-E]¹. A pesar de la claridad de lo

¹ En todo caso, hacemos notar que esta solicitud se enmarca en la buena voluntad de ASM de que sea el Tribunal Arbitral quien enmiende a la brevedad los groseros vicios del Laudo. No obstante, la vulneración del derecho a la debida motivación no es improcedente por falta de reclamo previo, por cuanto ninguno de los recursos taxativamente previstos en el artículo 58 del Decreto Legislativo No. 1071, es idóneo para corregir los vicios de motivación incurridos en un laudo, resultando por ende inconducente exigir cualquier reclamo sobre el particular en sede arbitral.

señalado en nuestra solicitud, esta fue rechazada mediante Resolución No. 17 de 30 de enero de 2019 [Anexo 1-F].

- 4.2. Conforme se aprecia del **Anexo 1-F**, el 1 de febrero de 2019 fuimos notificado con el rechazo de nuestra solicitud de interpretación e integración por Resolución No. 17 de 30 de enero de 2019.

Así las cosas, el presente recurso es presentado dentro del plazo de 20 días hábiles previsto en el inciso 1 del artículo 64 del Decreto Legislativo No. 1071.

- 4.3. En los siguientes numerales expresamos las causales de anulación y sus fundamentos.
- 4.4. Las partes del proceso no hemos pactado ningún requisito para interponer recurso de anulación. Lo señalado puede advertirse de la Cláusula Octava del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles celebrado entre la Señora Ledgard y ASM [Anexo 1-G], como de las Reglas del Proceso Arbitral establecidas mediante Resolución No. 1 [Anexo 1-H].

5. LAS CAUSALES LEGALES DE ANULACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS.

Tal como procederemos a desarrollar, el **Laudo contiene una motivación indebida** en los términos expresados por el Tribunal Constitucional en su jurisprudencia constante. Los considerandos del Laudo materia de anulación resultan contradictorios, incongruentes y, sobre todo, arbitrarios.

El Tribunal Arbitral a cargo, basándose en el hecho de actuar como instancia única y disfracando los notables vicios de su "arbitrio", manifiestamente ha inobservado la consecuencia jurídica establecida en la norma aplicable al caso, resolviendo expresamente contra el texto de una norma esencial a la controversia (inobservando arbitrariamente la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil a pesar de que el propio Tribunal Arbitral reconoció que era aplicable al caso).

Por si ello no fuese suficiente, el Tribunal Arbitral ha ignorado completamente la prueba sustancial ofrecida por ASM (para luego concluir en un *quantum* indemnizatorio sin siquiera explicitar las razones que justifican dicho monto); todo ello con el fin de arribar a una decisión que favorece indebidamente a la Señora Ledgard. Lo anterior, será desarrollado en los numerales siguientes.

Estando a lo mencionado, nuestra pretensión de anulación del Laudo se sustenta en que ha incurrido en las siguientes causales objetivas de anulación:

- 5.1. La prevista en el literal b) del inciso 1 del artículo 63 del Decreto Legislativo No. 1071, **por no permitirse a ASM a hacer valer sus derechos**. Toda persona que es sometida a un proceso arbitral **de derecho** (inevitablemente sujeto a los estándares de la Constitución Política) conoce que ese proceso debe otorgar tutela jurisdiccional efectiva, en lo concerniente a la obtención de una sentencia fundada en derecho. Por ende, si se dicta una resolución que vulnera el derecho a la prueba y carece de motivación, se está privando a las partes de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.
- 5.2. La prevista en el literal c) del inciso 1 del artículo 63, porque las actuaciones arbitrales y, concretamente el Laudo, no se han ajustado al reglamento arbitral aplicable y la Ley de Arbitraje (ley aplicable como ley de la sede del arbitraje). Como ya se dijo, un proceso arbitral de derecho sometido al Reglamento y a la Ley de Arbitraje, exige una decisión motivada² como manifestación de la tutela jurisdiccional efectiva. Al estar sometido el proceso "al derecho" (léase la ley), se cuenta con la certeza que los juzgadores (sean jueces o árbitros) deben resolver conforme a la ley aplicable.

Específicamente, el Laudo tiene graves vicios de motivación. Como desarrollaremos, se tratan de: (i) deficiencias de motivación interna que llevan a conclusiones incoherentes como que aún si el artículo 1577 del Código Civil es aplicable (y, en su razonamiento, el Tribunal Arbitral establece que se configura el supuesto de hecho previsto para su aplicación), no debe aplicarse la consecuencia jurídica en éste prevista; y (ii) ausencia de motivación, pues se ha omitido motivar sobre la valoración de una prueba esencial a la controversia; y (iii) motivación aparente, pues no se han explicitado las razones que condujeron al fallo del monto otorgado como indemnización.

6. NOTA PREVIA.

- 6.1. De manera preliminar a explicar los argumentos que sustentan nuestro pedido de anulación, pedimos a la Sala prestar máxima atención a lo siguiente.
- 6.2. Como evidenciaremos, el Laudo incurre en groseros vicios de motivación. ASM denunció estos vicios ante el Tribunal Arbitral. La respuesta del Tribunal

² El inciso 1 del artículo 37 del Reglamento de Arbitraje de la CCL dispone que: "El laudo debe constar por escrito y expresar las razones en que se funda.", mientras que el inciso 1 del artículo 56 de la Ley de Arbitraje dispone: "Todo laudo deberá ser motivado..."

Arbitral, contenido en Resolución No. 17 [Anexo I-F], sólo puede ser calificada como un intento desesperado por blindar estos vicios y hacerlos pasar por “criterio” de los árbitros (por ejemplo, llegando al punto de afirmar contradictoriamente que la consecuencia jurídica de una norma no era aplicable a pesar que el propio Tribunal reconoció que la norma sí era aplicable).

- 6.3. Recientemente, además, hemos tomado conocimiento de un hecho público, pues en los medios de comunicación se ha reportado que el coárbitro designado por la Señora Ledgard (el doctor Franz Kundmuller Caminiti) vienen siendo investigado como por su actuación como árbitro en los casos de Odebrecht.



[Anexo 1-I]

- 6.4. En otro reportaje periodístico titulado “Odebrecht compraba árbitros al por mayor y al 1%”) se informó lo siguiente: “Cánepa y Gamarra fueron nombrados árbitros de Odebrecht y el MTC, respectivamente. En ese mismo momento, se acordó que Franz Kudmuller Caminiti sería el presidente del tribunal arbitral y que se les pagaría por encima del mercado. Cada árbitro cobró 288.885 soles, que pagaron Odebrecht y el MTC.” [Anexo 1-J].

- 6.5. Esto no es minúscula importancia, pues los árbitros deben ser independientes e imparciales. Para ello, el artículo 5.2 de las Reglas de Ética del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima establece que los árbitros tiene el deber de informar a las partes cualquier circunstancia que pueda dar lugar a dudas justificadas sobre su independiente e imparcialidad. Sin embargo, la investigación

que se hizo pública por los medios de comunicación no fue relevada por el árbitro Franz Kundmuller Caminiti durante el arbitraje.

- 6.6. A modo de ejemplo, hemos tomado conocimiento que el mencionado coárbitro ya ha sido sujeto de recusación en recientes arbitrajes administrados por el Centro de Arbitraje y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú. En uno de esos casos se expresó lo siguiente:

“... es necesario considerar –entre otros factores- el tipo de delito que se le imputa al árbitro o el delito que es sujeto a investigación. Por ejemplo, en principio, delitos perseguibles por querrela, o contra la tranquilidad pública, no tendrían por qué afectar directamente la idoneidad de un árbitro permitiendo poner en cuestión su imparcialidad e independencia. Pero el inicio de una investigación por delitos de corrupción de funcionarios, estafa, falsedad, u otros similares, abren la posibilidad de que en el curso del proceso se termine afectando dicha idoneidad, si llegan a poner en entre dicho su calidad ética, o afectar cuando menos, la apariencia de imparcialidad e independencia.”

“...En el caso concreto (...) se advierte que las investigaciones se centran, precisamente, en el carácter y desempeño como árbitro del investigado. En otras palabras, al señor Franz Kundmuller Caminiti se le está investigando por su conducta como árbitro...” [Anexo 1-K]

- 6.7. Por otro lado, nos llama la atención que al Presidente del Tribunal Arbitral (doctor Enrique Palacios Pareja) haya escrito en un artículo de su autoría que: “[n]o son pocos los casos en los que nos hemos encontrado, la mayoría de ellos en arbitrajes institucionales, con laudos que carecen de una motivación razonada que justifique adecuadamente la decisión a la que se llega en el fallo”³. Precisamente, éste parece ser uno de esos casos, no poco comunes para el Presidente del Tribunal Arbitral, en los que se ha dictado un laudo que carece de una motivación razonada que justifique adecuadamente la decisión.

7. FUNDAMENTOS DE HECHO.

Sobre la controversia.

³ E. PALACIOS PAREJA, “La motivación de los laudos y el recurso de anulación”, en Revista Peruana de Arbitraje, No. 4 (2007), p. 327.

- X
- 7.1. Con fecha 22 de junio de 2012, ASM y la Señora Ledgard suscribieron el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles [en adelante, el “Contrato”] [Anexo 1-G].
- 7.2. El Contrato tuvo por objeto la transferencia a favor de ASM de la totalidad de acciones sobre el Departamento “C” y el Estacionamiento No. 4 ubicados en la Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima [en adelante, los “INMUEBLES”].
- 7.3. De acuerdo con la Cláusula Tercera del Contrato, las partes acordaron que el precio de venta sería cancelado de la siguiente manera:
- La suma de US\$ 90,000.00 (Noventa Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), mediante Cheque de Cercencia que sería entregado a la Señora Ledgard a la firma de la minuta del Contrato.
 - La suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), mediante Cheque de Gerencia que sería entregado a la Señora Ledgard a la firma de la escritura pública que genere el Contrato.
 - La suma de US\$ 72,00.00 (Setenta y Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), a razón de US\$ 2,000.00 (Dos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mensuales sin intereses durante el plazo de treinta y seis (36) meses contados desde la fecha que la Señora Ledgard entregue a ASM la posesión de los INMUEBLES.
 - La suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) mediante la entrega de: (i) un (1) departamento frente al Golf de 200.00 m² (Doscientos punto cero metros cuadradas); (ii) dos (2) estacionamientos y (iii) un (1) depósito. Dichas unidades inmobiliarias formarían parte del proyecto inmobiliario (en lo sucesivo, el “Proyecto”) ubicado en la Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.
- 7.4. La controversia que fue objeto del arbitraje giró en torno a la interpretación y cumplimiento del último pago a favor de la Señora Ledgard. Este último pago estaba regulado expresamente en el Numeral 3.2.4 del Contrato que textualmente señala:

"3.2.7. US\$ 500,000. 00 (Quiecienos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) que serán pagados por expresas instrucciones de la vendedora mediante la compensación de dicho monto con el pago que debe realizar la vendedora como precio para la adquisición de las siguientes unidades inmobiliarias (bienes futuros), en adelante las unidades inmobiliarias, que conformaran el proyecto: (I) **1 (uno) departamento frente al Golf de 200.00 m2 (Doscientos punto cero metros cuadrados)**; (II) 02 (dos) estacionamientos y (III) 1 (uno) depósito. El proyecto se construirá sobre el edificio con frente a la Av. General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, en el Distrito de San Isidro del que hoy forman parte los inmuebles materia de la presente compraventa.

Las Unidades inmobiliarias se construirán de acuerdo al amproyecto que será aprobado por la Municipalidad Distrital de San Isidro y los planos con los cuales este Municipio otorgue la correspondiente licencia de construcción.

El valor y el metraje aproximado que tendrá cada una de las unidades inmobiliarias se detalla a continuación:

- **1 (UNO) departamento, valorizado en US\$ 687,000.00 (Seiscientos Ochenta y Siete Mil y 00/100 Dólares Americanos), que contará con un área no menor a 200.00 m2 (doscientos punto cero cero metros cuadrados).**
- 2 (DOS) estacionamiento, valorizados en US\$ 10,000.00 (Diez Mil y 00/100 Dólares Americanos), es decir US\$ 5,000.00 (Cinco Mil y 00/100 Dólares Americanos) por cada uno de ellos, los mismos que contarán con un área aproximada de 12.50 m2 (doce punto cincuenta metros cuadrados) cada uno.
- 1 (UNO) depósito, valorizado en US\$ 3,000.00 (Tres Mil y 00/100 Dólares Americanos), que tendrá un área aproximada de 12.5 m2 (doce punto cinco metros cuadrados).

Todos los valores indicados incluyen el impuesto general a las ventas.

El detalle general de las características las unidades inmobiliarias, figuran en el Anexo I que forma parte integrante del presente contrato.

Las partes dejan expresa constancia que las áreas señaladas en la presente cláusula respecto de las unidades inmobiliarias, se han calculado de acuerdo con las normas y prácticas de ingeniería

comúnmente empieadas y aceptadas en el mercado, admitiéndose improbables diferencias de más o menos del orden del tres por ciento (3%) al momento de la entrega de posesión de las unidades inmobiliarias."

- 7.5. ASM se vio imposibilitada a entregar un departamento frente al Golf de **200.00 m²** pues el proyecto inmobiliario únicamente contaba con departamentos de áreas superiores a **300.00 m²**.
- 7.6. Es por ello que ASM ofreció a la Señora Ledgard el pago de los US\$ 700,000.00 correspondiente al saldo del precio y de US\$ 100,000.00 adicionales por concepto de penalidad contractualmente pactada. Este monto fue puesto a disposición de la Señora Ledgard mediante cheque en custodia del Notario Doctor Luis Roy Parraga Cordero.
- 7.7. La Señora Ledgard rechazó el pago efectuado por ASM, exigiendo en cambio que se le entregase uno de los departamentos existentes, aun cuando sus dimensiones eran considerablemente superiores a las contractualmente pactadas.
- 7.8. Así, la demanda interpuesta por ASM contuvo las siguientes pretensiones:

“PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Se declare que corresponde que ASM entregue a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, la “señora Ledgard”) el monto de US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta del Departamento C y el Estacionamiento 4 (en adelante los “Inmuebles Adquiridos”) que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet N° 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2016), más la suma de US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad; en vez de un departamento, dos estacionamientos y un depósito mencionados en la Cláusula 3.2.1 del referido contrato.*

PRIMERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: *Se ordene a ASM pagar a favor de la señora Ledgard los US\$ 700 000,00 por concepto de pago del saldo del precio de venta de los Inmuebles Adquiridos que anteriormente estaban ubicados en Avenida General Juan Antonio Pezet No. 375, Urbanización San Gabriel, Distrito de San Isidro (pactado en el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2002),*

más la suma de US\$ 100 00,00 por concepto de penalidad y se dé por cancelado el precio de venta.

SEGUNDA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que suscriba la minuta y Escritura Pública de cancelación del saldo de precio de venta y el levantamiento de las siguientes hipotecas (en adelante, las "Hipotecas"): (i) Convencional hasta por la suma de US\$ 800 000,00 que quedó registrada en el Asiento D 00001 de la Partida Electrónica No 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonia Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo No. 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas número 07031766 y 07028722, a efectos de garantizar el precio de compraventa de las acciones y derechos del Departamento C mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; y (ii) Legal por la suma de US\$ 15 000,00 inscrita en el Asiento D 00002 de la Partida Electrónica No 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Lima correspondiente al inmueble sito en Avenida Juan Antonio Pezet 365-375 y Calle David Samanez Ocampo No. 125-135-145, San Isidro, producto de la acumulación de los inmuebles inscritos en las partidas números 07031766 y 07028722; a efectos de garantizar el precio de compraventa del Estacionamiento No 4 mencionado en la cláusula 3.1.2 del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012; o en su defecto lo realice el Tribunal Arbitral.

TERCERA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordena a Registros Públicos se inscriba el levantamiento de las hipotecas.

CUARTA PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: Se ordene a la señora Ledgard que pague los costos y costas del presente proceso arbitral."

- 7.9. La Señora Ledgard contestó la demanda contradiciendo los argumentos de ASM, señalando que la no entrega del departamento no constituía una prestación imposible y, por ende, ASM estaría obligado a entregar los INMUEBLES. De igual modo, la Señora Ledgard interpuso una reconvencción con las siguientes pretensiones:

11

PRETENSIÓN PRINCIPAL: *que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C. que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, entregue la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller un (1) departamento de un área no menor de 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m² que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa GRUPO ASM S.A.C. en la Avenida Juan Antonio Pezet No. 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo No. 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en partida electrónica No. 13196243 del Registro de Predios de Lima.*

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRINCIPAL: *Que el valor monetario que representa la diferencia de metraje entre el área mínima de 200 m² del departamento y el área real de dicho inmueble construido por GRUPO ASM S.A.C. sea considerado como una indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado.*

PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL: *Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó por la compra de un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamiento con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 12.50 m², más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y el pago de dicha suma de dinero.*

PRETENSIÓN ACCESORIA A LA SUBORDINADA: *Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares Americanos) como indemnización a favor de la señora María Luz Ledgard viuda de Heller por los daños y perjuicios que GRUPO ASM S.A.C. le ha ocasionado al no venderle los cuatro inmuebles mencionados en el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012.*

SEGUNDA PRINCIPAL: *Que la empresa GRUPO ASM S.A.C. pague todos los costos y gastos del presente proceso arbitral."*

7.10. Posteriormente, mediante escrito de fecha 19 de junio de 2017, la Señora Ledgard modificó en parte su reconvencción, variando su pretensión subordinada a la pretensión principal con el siguiente texto:

"PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

Que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compra venta de bienes futuros celebrada por Grupo ASM S.A.C. y la señora María Luz Ledgard Buse Viuda de Heller sobre un (1) departamento de un área no menor a 200.00 m², dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 m² y un (1) depósito con un área no menor a 6.00 m² (bienes futuros), que consta en la cláusula 3.2.4., del contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Paino, el 16 de julio de 2012 y, por ende, ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares americanos) que corresponde al dinero que la señora María Luz Ledgard Buse viuda de Heller pagó por la compra de las unidades inmobiliarias indicadas en líneas anteriores, más los intereses correspondientes por el plazo transcurrido entre la suscripción del contrato de compra venta de acciones y derechos antes mencionado y el pago de dicha suma de dinero".

7.11. Podrá apreciar la Sala que la controversia principal en este caso (y que tiene relevancia para lo que es materia del recurso de anulación) pasaba por determinar cuáles eran los efectos jurídicos que se derivan de la Cláusula 3.2.4 del Contrato.

¿Qué resolvió el Tribunal Arbitral?

7.12. En lo que resulta relevante a este recurso de anulación, el Tribunal Arbitral concluyó que la disposición recogida en la **Cláusula 3.2.4 del Contrato (arriba citada) constituía un pacto de compraventa.** Textualmente, el Tribunal señaló: *"...el Tribunal aprecia que el pacto contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato se configura como un contrato de compraventa, toda vez que dicho acuerdo presenta los elementos tipificadores del tipo contractual de compraventa."*⁴

⁴ Laudo, numeral 3.3.1.3. También el Tribunal sostuvo: *"En efecto, en el numeral 3.2.4, las partes determinaron (i) un bien (los INMUEBLES FUTUROS), (ii) un precio (la suma de US\$ 700,000.00, la cual consistía en un crédito de la SEÑORA LEDGARD por haber entregado los INMUEBLES ADQUIRIDOS); y (iii) una función de intercambio entre el bien y el precio."*

7.13. Específicamente, el Tribunal sostuvo que se trataba de un pacto sujeto a una cláusula *ad corpus*. Textualmente, el Tribunal sostuvo:

“3.1.5. Adicionalmente, el Tribunal concluye que el numeral 3.2.4 del Contrato contiene un contrato de compraventa, pues presenta una cláusula típica de dicho tipo contractual: la cláusula ad corpus.”

7.14. Luego, el Tribunal concluyó que las partes incluyeron en dicha cláusula *ad corpus* la extensión del bien materia del acuerdo. Así el Tribunal sostuvo:

“3.1.2 [...] corresponde al Tribunal interpretar cuál es el área que debía tener el departamento.

3.1.3 [...] el Tribunal aprecia que la voluntad común expresada en un reglamento contractual consistió en acordar que el departamento que debió ser entregado por la DEMANDANTE a favor de la SEÑORA LEDGARD como pago del saldo del precio de venta debía contar con una extensión de aproximadamente 200.00 m².”

7.15. Como ya señalamos en párrafos precedentes, ASM no entregó los INMUEBLES a la Señora Ledgard toda vez que los departamentos existentes tenían una extensión mucho mayor a los 200 m² pactados; siendo que el departamento existente de menor extensión era mayor a de 300 m² (casi 50% más de la extensión pactada).

7.16. A este punto resulta relevante apuntar que el Código Civil Peruano (norma aplicable al fondo de la controversia) regula en el artículo 1577 la compraventa *ad corpus*. Es decir, resulta una disposición aplicable forzosamente a la Cláusula 3.2.4 conforme al criterio establecido por el Tribunal Arbitral. Esta disposición dicta:

“Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o aumento proporcional.”

- 7.17. Siendo así, resulta lógico que el Tribunal Arbitral aplicara el artículo 1577 antes citado (pues ya había concluido como premisa principal que las partes pactaron una cláusula *ad corpus*).
- 7.18. Pues bien, ¿cuál debió ser la consecuencia legal de aplicar el artículo 1577? Que habiéndose determinado que la extensión real del bien objeto del contrato (más de 300 m²) difería en más de una décima parte de la extensión pactada (200 m²), **debía aumentarse proporcionalmente el precio pactado**⁵. No hay otra consecuencia jurídica distinta de la señalada que resulte aplicable⁶. **Esto no es una cuestión de “criterio” sino de simple aplicación y observancia del artículo 1577 del Código Civil Peruano, así como de una simple consecuencia lógica jurídica al haberse establecido que el contrato contenía una cláusula *ad corpus*.**
- 7.19. Sin embargo, el **Tribunal inobservó arbitrariamente el artículo 1577** del Código Civil Peruano y declaró la resolución del acuerdo contenido en la Cláusula 3.2.4 Contrato, a pesar de que –en aplicación del antes citado artículo 1577 del Código Civil– correspondía la reducción o aumento proporcional del precio pactado.
- 7.20. De nuevo, **esto NO es una cuestión de “criterio” sino que el Tribunal Arbitral deliberadamente ha decidido NO aplicar una norma vinculante aun cuando el propio Tribunal reconoció que sí era aplicable al caso (al sostener que la Cláusula 3.2.4 era una cláusula *ad corpus*).**
- 7.21. No es materia del presente recurso (ni podría serlo) cuestionar el criterio del Tribunal Arbitral para establecer si el artículo 1577 del Código Civil resultaba aplicable o no, sino la simple constatación de que **el Tribunal Arbitral reconoció en los hechos que las partes pactaron una cláusula *ad corpus*, que la extensión del bien real difería de la extensión pactada; y, sin embargo, se inventó una consecuencia jurídica completamente distinta a la recogida en el artículo mencionado. Una simple y pura ilógica arbitrariedad.**

Allí donde la norma es clara en señalar que la variación en la extensión ocasiona que el precio varíe en forma proporcional, el Tribunal inventó que la variación

⁵ Como ya señalamos, el Tribunal Arbitral concluyó que el precio pactado era de US\$ 700,000.00. Ver: Laudo, numerales 3.3.1.3 y 3.3.2.6.

⁶ Esto es indiscutible. De hecho, en autorizada doctrina citada por la Señora Ledgard se concluye: **“Advertimos, sin embargo, que aquí no se otorga a los contratantes la posibilidad de rescindir el contrato, a diferencia de lo establecido como opción por el artículo 1575, antes comentado, relativo a la compraventa *ad mensuram* o *sobre medida* (...) resulta lógico que el Código Civil no haya previsto para tal caso la posibilidad de rescindir el contrato, sino ÚNICAMENTE aquélla de reajustar el precio del mismo.”** Extracto de la cita del profesor Mario Castillo Freyre, extraída del escrito presentado por la SEÑORA LEDGARD el 22 de enero de 2019.

ocasiona una imposibilidad en la prestación y a ésta le sigue según la resolución del contrato.

7.22. En este punto, vale la pena detenerse en el “razonamiento” del Tribunal Arbitral contenido en su Resolución No. 17 (que absolvió los pedidos de interpretación e integración interpuestos por ASM) pues **se trata de un intento temerario de disfrazar los vicios de motivación de “criterio”**. Veamos.

7.23. El Tribunal reafirmó **que las partes habían pactado una cláusula ad corpus**. A pesar de ello, sostuvo que **en el caso concreto no se prestaban los elementos para la aplicación de la cláusula ad corpus (¿?)**. A continuación reproducimos el “razonamiento” del Tribunal Arbitral:

“27. De ese modo, el remedio contenido en el referido artículo 1577 podrá ser aplicado siempre que el bien tenga existencia física, puesto que la norma señala que para aumentar o reducir el precio es necesario que exista un discrepancia entre el área declarada y el área real del bien. Esto es, si bien es posible incluir la denominada cláusula ad corpus en un contrato de compraventa de bienes futuros, su aplicación se encuentra condicionada a la existencia del bien materia de venta.

28. En la medida que ninguno de los departamentos que forman parte del Proyecto presenta características similares a las señaladas en el numeral 3.2.4 del Contrato, el Tribunal concluyó que los INMUEBLES FUTUROS no existen físicamente.

*29. Por lo tanto, **si bien las partes pactaron una cláusula ad corpus, en el caso concreto no se presentan los elementos para su aplicación.** ~~Atendiendo a que en el caso concreto los INMUEBLES FUTUROS no~~ **existen**, resulta imposible determinar que se presente la discrepancia señalada en el artículo 1577 del Código Civil, pues no existe un área real de los INMUEBLES FUTUROS. De ese modo, el Tribunal concluye que no es posible aplicar la modificación proporcional del precio.”*

[Pedimos a la Sala prestar particular atención a la sección resaltada]

7.24. En simple, **el Tribunal Arbitral sostuvo que la cláusula ad corpus no era aplicable (a pesar de haber sido pactada) en la medida que nunca existió físicamente un bien con la extensión pactada (¿?)**. Aunque parezca sorprendente ése es el “razonamiento” del Tribunal Arbitral. **Justamente que no exista físicamente un**

bien con la extensión pactada es lo que activa la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil⁷.

- 7.25. En otras palabras, el Tribunal Arbitral reconoció que las partes pactaron una cláusula *ad corpus* y que se cumplió el supuesto de hecho que activa la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil; pero arbitraria y absurdamente eludió la consecuencia jurídica, se inventó una consecuencia jurídica completamente distinta y lo justificó señalando que “no se presentan los elementos para la aplicación”.
- 7.26. En esas condiciones, lo señalado por el Tribunal Arbitral **no es ni puede ser calificado como un “criterio” adoptado sino la consagración de la arbitrariedad máxima**, por lo que corresponde que esta Sala anule el Laudo emitido, pues resulta inadmisibles que el Tribunal Arbitral establezca como premissa el supuesto de hecho de una norma, pero inobserve deliberadamente la consecuencia jurídica de esa norma y luego pretenda disfrazar dicha arbitrariedad con un “razonamiento” completamente incoherente.
- 7.27. Adicionalmente, como adelantamos en párrafos precedentes el Tribunal Arbitral ha vulnerado el derecho a la prueba de ASM al ignorar completamente y no valorar prueba esencial ofrecida por ASM.
- 7.28. En línea con el “razonamiento” arbitrario antes expuesto, el Tribunal concluyó que correspondía indemnizar a la Señora Ledgard por la no entrega de LOS INMUEBLES. **Esta conclusión sólo se sustenta sobre los vicios de motivación antes individualizados.** Sin perjuicio de lo cual, **aun si asumiéramos que la indemnización era procedente, el Tribunal Arbitral “calculó” el monto indemnizatorio a través de una motivación aparente y vulnerando el derecho a una debida motivación y el derecho a la prueba de ASM.**
- 7.29. De manera preliminar, cabe resaltar que es indiscutible que sólo puede indemnizarse un daño que sea cierto. El propio Tribunal señaló –como cuestión de principio– en el Laudo que: “Para que un evento lesivo pueda ser calificado

⁷ Es decir, el segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil supone justamente que hay una diferencia entre la extensión real del bien y la extensión pactada. Como ha señalado la doctrina: “...en la última parte del presente artículo en comentario, el legislador ha considerado que **cuando exista una diferencia entre la extensión y cabida del bien PRECISADA EN EL CONTRATO Y LA REALIDAD, mayor a la décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional** (...) y en estricta aplicación de lo dispuesto en el segunda párrafo del presente artículo, al haberse indicado la extensión del inmueble (525 m²) y de comprobarse que el mismo tiene solo 450 m², el precio de la compraventa sufrirá la reducción proporcional correspondiente **AL DIFERIR LA EXTENSIÓN REAL DE LA DECLARADA EN MÁS DE UNA DÉCIMA PARTE.** Del mismo modo, sufrirá el aumento proporcional si se verifica que el inmueble tiene 600 m².” C. FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, Comentarios al artículo 1557 del Código Civil, en *Código Civil Comentado*, Tomo VIII, Gaceta Jurídica, Lima, 2007.

17

como daño, es necesario que presente los siguientes presupuestos: la certeza y la especialidad.⁸

7.30. Pues bien, la Señora Ledgard solicitó una indemnización de “...un monto no menor a *US\$ 700,000.00...*”⁹ y que correspondería (en lo relevante a este recurso de anulación) a los beneficios no percibidos por la Señora Ledgard a raíz de la no entrega de LOS INMUEBLES. Dicho daño fue clasificado por el Tribunal Arbitral como un “costo de oportunidad” o “pérdida de la chance”¹⁰.

7.31. El cálculo del monto indemnizatorio por parte del Tribunal está contenido únicamente en un escueto considerando que a continuación transcribimos:

*“3.4.12 En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado a la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal concluye que este asciende a la suma de *US\$661,682.46* (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/100 Dólares de los Estados Unidos de América), puesto que la pérdida de la oportunidad se produjo en el año 2016.*

De conformidad con la pericia ofrecida por la DEMANDADA, la indemnización ascendente a la suma de *US\$ 1'1010,423.00* fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, lo cual recién ocurrió en el año 2016.

*Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación media es de veinte (20) años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la SEÑORA LEDGARD asciende a la suma de *US\$ 661,682.46* (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América).” (énfasis agregado).*

7.32. Lo primero que debemos resaltar es que el Tribunal simplemente NO MOTIVA – ni siquiera minimamente– cómo se llega al cálculo de dicho monto indemnizatorio.

7.33. ¿Qué dijo el Tribunal sobre el periodo de proyección hasta el cual debían calcularse los daños? NADA; ¿Qué dijo el Tribunal sobre el método de

⁸ Ver: Laudo, numeral 3.4.1.2.

⁹ Ver: Pretensión Accesorio a la Subordinada de la Reconvención de la Señora Ledgard.

¹⁰ Ver: Laudo, numeral 3.4.1.10.

¿Cálculo de los presuntos futuros ingresos que habría generado la entrega de LOS INMUEBLES? NADA; ¿Qué dijo el Tribunal sobre la cifra de mercado del alquiler utilizada para calcular los presuntos futuros ingresos? NADA.

7.34. En otras palabras, lo único que el Tribunal señaló es que la valorización de los daños debía efectuarse desde el año 2016 pero nada más, como si ése fuese el único elemento que permitiese calcular el monto indemnizatorio. Todo lo contrario, hay diversos presupuestos económicos y financieros que resultan indubitablemente necesarios para determinar cuál es monto indemnizatorio. Así las cosas, es un misterio cómo es que el Tribunal calculó el monto indemnizatorio. El ejemplo paradigmático de lo que constituye un supuesto de motivación inexistente.

7.35. Luego, esta ausencia de motivación en el Laudo viene acompañada de una falta de valorización evidente sobre el medio probatorio ofrecido por ASM. Como se desprende del “razonamiento” del Tribunal sobre el cálculo del monto indemnizatorio, únicamente se “valoró” la prueba pericial ofrecida por la Señora Ledgard (esto es, un informe pericial de siete páginas elaborado por una economista).

7.36. ASM ofreció una pericia elaborada por la firma *BBOC Management Horizons SAC.* en la que cuestionaba diversos presupuestos básicos para el cálculo del monto indemnizatorio. Esta pericia fue actuada en la Audiencia de Sustentación Pericial y ASM reiteró los argumentos en ésta recogidos durante el arbitraje.

¿Qué dijo el Tribunal sobre esta pericia? NADA y ¿Qué dijo el Tribunal sobre los argumentos en ésta recogidos? NADA.

7.38. Esto no es un asunto intrascendente. Todo lo contrario. En la pericia ofrecida por ASM (y que ha sido completamente ignorada por el Tribunal), se contradicen aspectos esenciales y necesarios para determinar el *quantum* indemnizatorio.

7.39. Si bien no pretendemos que esta Sala valore el medio probatorio no valorado por el Tribunal Arbitral, a continuación reseñamos algunos puntos incluidos en el informe pericial ofrecido por ASM a fin de que la Sala comprenda por qué su valoración resultaba relevante a la controversia:

- El perito de ASM evidenció que la pericia ofrecida por la Señora Ledgard se había realizado un cálculo matemático de los perjuicios futuros y no un cálculo financiero. Es decir, la perito de la Señora Ledgard ignoró completamente un principio básico en toda proyección financiera (i.e. el valor del dinero en el tiempo). Sobre esto, el perito de ASM argumentó la

necesidad de aplicar la metodología de VPN (valor presente neto) para el cálculo de los daños. Esto tiene un impacto directo en el *quantum* indemnizatorio.

- El perito de ASM evidenció que la proyección de los perjuicios económicos debió hacerse sobre la base de un plazo de 10 años y no de 18 años como lo hizo la perito de la Señora Ledgard. Esto tiene un impacto directo en el *quantum* indemnizatorio.
- El perito de ASM evidenció que los valores para alquiler de un departamento consignados por la perito de la Señora Ledgard eran muy elevados sobre la base de información objetiva del mercado. Esto tiene un impacto directo en el *quantum* indemnizatorio.

7.40. Como se evidencia de lo señalado, la pericia ofrecida por ASM era de vital relevancia para determinar el *quantum* indemnizatorio y, sin embargo, el Tribunal no la valoró.

7.41. Adicionalmente, pedimos a la Sala prestar atención a la respuesta que el Tribunal Arbitral dio al pedido de integración de ASM en el cual se denunció la falta de valoración de la pericia. El Tribunal se limitó a señalar: “...el Tribunal concluye que la omisión imputada por ASM es inexistente, en la medida de que (i) la indemnización otorgada la SEÑORA LEDGARD es consecuencia de un juicio crítico omnicompreensivo de todos los medios de prueba contenidos en el expediente arbitral; y (ii) la libre valoración de la prueba no exige que el juzgador se pronuncie sobre todos y cada uno de los medios probatorios aportados en el proceso.”¹¹

7.42. De lo afirmado, no queda claro ni en lo más mínimo a qué “juicio crítico omnicompreensivo de todos los medios de prueba” se refiere el Tribunal si éste se ha limitado –en un escueto considerando– a señalar que el daño se calcularía desde el 2016. **Nada dijo el Tribunal sobre ninguno de los otros presupuestos económicos y financieros ni sobre el método de cálculo del *quantum* indemnizatorio.**

7.43. Tampoco es válido que el Tribunal disfrace su infracción al debido proceso de “libre valoración de la prueba” cuando ha quedado evidenciado que **de los dos medios probatorios en lo que se discutía el *quantum* indemnizatorio, el Tribunal selectivamente omitió pronunciarse sobre los argumentos contenidos en la pericia ofrecida por ASM.**

¹¹ Ver: Resolución No. 17, considerando 40.

- 7.44. De nuevo, señores Magistrados, estamos frente a un segundo intento del Tribunal Arbitral de disfrazar las notables infracciones al debido proceso como su "criterio". Esto es inaceptable.
- 7.45. Finalmente, aunada a las infracciones antes reseñadas, el Tribunal ha incurrido en una evidente incongruencia en la motivación. El Tribunal Arbitro declaró fundada la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la Señora Ledgard y, por ende, que ASM "...restituya a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller la suma de *US\$ 700,000.00 correspondientes al precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, más intereses legales.*" Sin embargo, el Tribunal no se pronunció respecto del momento en que empiezan a devengarse los referidos intereses.
- 7.46. A través del pedido de integración, ASM solicitó que el Tribunal emitiese un pronunciamiento sobre el particular. En el considerando 51 de la Resolución No. 17, el Tribunal sostuvo que "...*los intereses legales a los que ASM fue condenada a pagar vienen devengándose desde (...) el 12 de mayo de 2017*".
- 7.47. No obstante, en el punto resolutivo quinto de la Resolución No. 17, el Tribunal ordenó: "*Declarar infundado el pedido de interpretación y/o integración referido a la supuesta omisión del tribunal en pronunciarse sobre el momento en que empiezan a devengarse los intereses.*"
- 7.48. La incongruencia del Tribunal es evidente. A la fecha, **ASM no tiene certeza en relación a cuál es la fecha de devengo.** Si bien, por un lado, el Tribunal ha mencionado una fecha en la parte considerativa de su Resolución No. 17 (posterior a la emisión del Laudo); por otro lado, ha resuelto que el Tribunal no habría omitido pronunciarse sobre la fecha de devengo al momento de laudar (**por lo que debe entenderse que la fecha de devengo estaba establecida en el Laudo**).
- 7.49. Esto genera una indefensión en perjuicio de ASM, quien es la condenada a efectuar el pago contenido en el octavo punto de la parte resolutive del Laudo.

8. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El marco constitucional del arbitraje.

- 8.1. El artículo 138 de la Constitución dispone que la potestad de administrar justicia la ejerce el Poder Judicial con arreglo a la Constitución y a las leyes. De acuerdo

al inciso 1 del artículo 139 de ese mismo cuerpo legal, la función jurisdiccional del Poder Judicial es única y exclusiva. Sólo con carácter excepcional, la Constitución **permite la jurisdicción arbitral pero dentro del régimen propio de un Estado de Derecho.**

- 8.2. El Tribunal Constitucional ya ha expresado que: *“(...) la naturaleza de jurisdicción independiente del arbitraje no significa que establezca el ejercicio de sus atribuciones en inobservancia de los principios constitucionales que informan la actividad de todo órgano que administra justicia (...) En particular (...) no se encuentra exceptuada de observar directamente todas aquellas garantías que componen el derecho al debido procesos (...) **el reconocimiento de la jurisdicción arbitral comporta la aplicación a los tribunales arbitrales de las normas constitucionales y, en particular, de las prescripciones del artículo 139º de la Constitución, relacionadas a los principios y derechos de la función jurisdiccional.**”¹²*
- 8.3. En suma, el arbitraje está sometido a reglas que enmarcan la legalidad y validez de sus decisiones. **La infracción de las reglas vicia las decisiones.**
- 8.4. La Constitución y la ley no permiten que el arbitraje constituya un escape incontrolado o que vulnere estándares y garantías de la correcta administración de justicia. Como en todos los países, en el Perú las decisiones en sede arbitral no son inmunes a exámenes de su legalidad. El Estado obliga al Poder Judicial, mediante la posibilidad de anulación de los laudos arbitrales, a ejercer el control de mandamientos constitucionales o de la legalidad institucional vulnerada, como gravemente ha sucedido en el caso materia de este recurso.
- 8.5. El Poder Judicial tiene el deber de actuar como fiscalizador de los arbitrajes, evitando que, *so pretexto de su restringido carácter jurisdiccional, se lesione el derecho a un debido proceso, o cualquier otro principio y derecho de la función jurisdiccional, como es el derecho de los justiciables de obtener una decisión debidamente motivada.*
- 8.6. Como ya se ha adelantado, el Laudo violenta el Reglamento de Arbitraje aplicable, la Ley Peruana de Arbitraje y la Constitución Política; pues incumple con exigencias en lo que a respeto de los derechos procesales de ASM y a la motivación se refiere. **Se ha recaído en simple arbitrariedad y ello no se enmarca en los estándares constitucionales dentro de los que se debe adoptar el arbitraje.**

¹² Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente No. 6167-05, Fundamentos 9, 11 y 12.

El Laudo incurrió en un supuesto de falta de motivación interna del razonamiento.

- 8.7. Como se ha señalado, la necesaria motivación de las resoluciones jurisdiccionales forma parte del cúmulo de garantías otorgadas por el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de todos los ciudadanos y se encuentra recogida en el inciso 5 del artículo 139 de nuestra Constitución.
- 8.8. El Tribunal Constitucional del Perú en distintas ocasiones ha destacado lo indispensable que resulta la motivación suficiente para efectos de garantizar los derechos constitucionales de los sujetos que se someten al proceso. Así ha mencionado que es: “(...) un principio básico que informa el ejercicio de la función jurisdiccional, y, al mismo tiempo, un derecho de los justiciables de obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente propuestas.”¹³
- 8.9. Debe destacarse en la línea de los anterior que el derecho a la motivación de las resoluciones jurisdiccionales no implica la adopción de un criterio correcto en la interpretación de los hechos y del derecho por parte de la autoridad jurisdiccional a cargo, sino que en la posibilidad de entender el por qué el criterio adoptado o la razón real de la decisión.
- 8.10. Como parte del contenido esencial del derecho a la motivación, el Tribunal Constitucional ha incluido el supuesto de falta de motivación interna del razonamiento en los siguientes términos: “La falta de motivación interna del razonamiento [defectos internos de la motivación] se presenta en una doble dimensión; por un lado, cuando existe invalidez de una inferencia a partir de las premisas que establece previamente el Juez en su decisión; y, por otro lado, cuando existe incoherencia narrativa que a la postre se presenta como un discurso absolutamente confuso incapaz de transmitir, de modo coherente, las razones en las que se apoya la decisión. Se trata, en ambos casos, de identificar el ámbito constitucional de la debida motivación mediante el control de los argumentos utilizados en la decisión asumida por el Juez o Tribunal; sea desde la perspectiva de su corrección lógica o desde su coherencia narrativa.”¹⁴
- 8.11. Como bien sabrá esta Sala, la posibilidad de anular laudos por defectos de motivación tan arbitrarios como los presentados en este caso ha sido resaltada por las propias Salas Especializadas en lo Comercial de la Corte Superior de Lima.

¹³ Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional, Expediente No. 3433-2013-PA/TC.

¹⁴ Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente No. 00728-2008-PHC/TCM.

8.12. Así, por ejemplo la Segunda Sala Comercial ha sostenido: *“La motivación del laudo es necesaria a fin que el contenido del Laudo **sea producto de una exégesis racional, y no el fruto de la arbitrariedad**; se entiende que la motivación es un deber consistente en la expresión de los motivos y los argumentos en que se ha basado el Tribunal...”*

8.13. Como ya hemos explicado en la sección anterior, el Tribunal Arbitral decidió arbitrariamente inobservar la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil aunque ya se había reconocido que esta norma resultaba aplicable al caso, al establecer que el contrato contenía una cláusula *ad corpus*. De modo tal que, la falta de motivación interna en el razonamiento del Tribunal se evidencia de dos maneras:

(i) El Tribunal Arbitral reconoció que las partes pactaron un contrato de compraventa *ad corpus*, a pesar de ello, y **en manifiesta incone:encia, optó por apartarse de la consecuencia jurídica recogida en el segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil Peruano (que norma este tipo de contratación) e inventarse una consecuencia jurídica completamente distinta.**

(ii) Las “razones” que ofreció el Tribunal Arbitral para justificar su arbitrariedad son manifiestamente ilógicas. Para el Tribunal Arbitral, las partes sí pactaron un contrato de compraventa *ad corpus* pero, en el caso, *“no se presentaban los elementos necesarios”* para su aplicación porque no existía físicamente un bien con las dimensiones pactadas (¿?). **Este “argumento” es notablemente absurdo porque, justamente, la consecuencia jurídica del segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil es aplicable cuando el bien con las medidas pactadas no existe sino que existe otro bien con medidas distintas (tal como ocurrió en este caso).** Esto es una simple cuestión de aplicación de la ley.

8.14. Notará la Sala que no se trata de un “criterio” del Tribunal Arbitral. Claramente, este espurio tribunal arbitral, ha inventado un “argumento” (que, además, es notoriamente absurdo) para luego disfrazarlo de “criterio” y evitar así la consecuencia de la anulación, al fiel estilo de los *arbitrajes Odebrecht*.

El Laudo incurrió en un supuesto de motivación incongruente. ✓

8.15. Adicionalmente, el Tribunal Arbitral incurrió en un supuesto de motivación incongruente. El Tribunal Constitucional ha descrito los supuestos de motivación incongruente de la siguiente manera: **“La motivación sustancialmente incongruente.** *El derecho a la tutela judicial efectiva y, en concreto, el derecho a*

la debida motivación de las sentencias, oblige a los órganos judiciales a resolver las pretensiones de las partes de manera congruente con los términos en que vengan planteadas, sin cometer, por lo tanto, desviaciones que supongan modificación o alteración del debate procesal (incongruencia activa). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control mediante el proceso de amparo. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, **el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión**, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva).”

8.16. En la misma línea, la Segunda Sala Comercial anuló un laudo pues verificó que: “...no existe congruencia entre lo pretendido por las partes, acogido o subsumido en los puntos controvertidos fijados, y lo resuelto por el tribunal arbitral; de manera que **entre lo razonado y lo resuelto no se aprecia coherencia fáctica-jurídica al emitirse el laudo.**”¹⁵

8.17. En el presente caso, ASM solicitó en su pedido de interpretación e integración que el Tribunal Arbitral se pronuncié sobre el momento en que debían empezarse a devengar los referidos intereses [Anexo 1-E].

8.18. En su respuesta a esto, el Tribunal Arbitral **resolvió declarar infundado el pedido de integración de ASM en el extremo antes mencionado.** No obstante, de una simple lectura del Laudo es claro que el Tribunal Arbitral no emitió pronunciamiento sobre la fecha de devengo. Entonces ¿cuál es la fecha de devengo? No lo sabemos.

8.19. Para ahondar en la incongruencia, **en la parte considerativa** de su decisión sobre el pedido de integración el Tribunal Arbitral mencionó que la fecha de devengo sería el 12 de mayo de 2017. Entonces, claramente existe una incongruencia pues **por un lado el Tribunal menciona una fecha de devengo en su la parte considerativa decisión respecto del pedido post-laudo y, por otro lado, declara infundado el pedido de ASM que le solicitaba fijar una fecha (¿?).**

8.20. Esta incongruencia equivale a dejar incontestada la pretensión de ASM pues pone a ésta ante la imposibilidad de determinar cuándo sería la fecha de devengo del pago al que ha sido condenada.

El Tribunal Arbitral vulneró el derecho a la prueba de ASM.

¹⁵ Segunda Sala Comercial, Expediente No. 297-2015, 21 de marzo de 2017.

8.21. Como se ha señalado, el derecho a la prueba forma parte del cúmulo de garantías otorgadas por el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de todos los ciudadanos y se encuentra recogido en el inciso 3 del artículo 139 de la Constitución Política.

8.22. El Tribunal Constitucional del Perú en distintas ocasiones ha destacado que la valoración motivada de la prueba ofrecida es parte del contenido constitucionalmente protegido del derecho a la prueba. Así ha mencionado que: “(...) Se trata de un derecho complejo que está compuesto por el derecho a ofrecer medios probatorios que se consideren necesarios; a que estos sean admitidos, adecuadamente actuados, que se asegure la producción o conservación de la prueba a partir de la actuación anticipada de los medios probatorios, y que estos sean valorados de manera adecuada y con la motivación debida, con el fin de darle el mérito probatorio que tengan en la sentencia. LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA DEBE ESTAR DEBIDAMENTE MOTIVADA POR ESCRITO, con la finalidad de que el justiciable pueda comprobar si dicho mérito ha sido efectiva y adecuadamente realizado.”¹⁶

8.23. La doctrina ha enfatizado que: “...los medios probatorios admitidos y actuados en el proceso o procedimiento forman una unidad, por lo que DEBEN SER VALORADOS EN FORMA CONJUNTA, CONFRONTÁNDOSE UNO A UNO TODOS LOS MEDIOS DE PRUEBA, PUNTUALIZANDO SU CONCORDANCIA O DISCORDANCIA, con la finalidad de que la decisión final sea una síntesis de la totalidad de los medios de prueba y de los hechos que pretendieron acreditar.”¹⁷

8.24. Es preciso resaltar que la posibilidad de anular laudos por vulneración al derecho a la prueba como la que se presenta en este caso ha sido constantemente resaltada por las propias Salas Especializadas en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima. Así, por ejemplo:

- **Sentencia de la Primera Sala Comercial de fecha 8 de agosto de 2018 recaída en Expediente 00064-2018:**

“7.3. Como se advierte, la valoración probatoria importa el examen conjunto de todo el material probatorio admitido y actuado en el proceso (...)
Sin embargo, en el laudo materia de cuestionamiento no se ha valorado en forma conjunta los medios de prueba admitidos y actuados en el

¹⁶ Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente No. 6712-2005-HC/TC, Fundamento 15.
¹⁷ R. BUSTAMANTE, “Apuntes sobre la valoración de los medios de prueba”, en Revista Peruana de Derecho Procesal, No. II (1998), Lima, p. 62.

proceso arbitral. En efecto, el Tribunal Arbitral al momento de laudar sólo ha considerado que el contrato de compraventa que contiene la minuta suscrita el 3 de agosto de 2013 (...) Evidenciándose de esta forma que el laudo materia de Litis es inválido por haberse afectado el contenido esencial del derecho constitucional a la prueba, en el componente de la valoración de la prueba, puesto que **no se ha efectuado el examen unitario y conjunto de los medios de prueba ofrecidos y admitidos en el proceso (como informa el principio de unidad de la prueba), para decidir la suerte de todas las pretensiones;** lo que a su vez ha generado la afectación al principio de motivación de las resoluciones, ya que para cumplir adecuadamente esta tarea de valoración de la prueba, el Juez o Árbitro debe emitir una sentencia debidamente motivada, tal como lo ha señalado expresamente el Tribunal Constitucional (...) En consecuencia, este extremo del recurso de anulación debe ampararse."

- **Sentencia de la Primera Sala Comercial de fecha 1 de junio de 2017 recaída en Expediente 00319-2016:**

"No obstante las observaciones puntuales formuladas por EXALMAR contra el informe pericial, que están referidas a los adicionales, el Tribunal Arbitral al expedir el laudo en mayoría no se ha pronunciado sobre ninguna de ellas, habiéndose circunscrito a transcribir las conclusiones del informe pericial elaborado por el perito ingeniero Carlos López Avilés, para luego señalar en el último párrafo de la página 86, que las observaciones efectuadas por las partes no mereció de parte del perito una modificación o variación a las conclusiones arribadas en la pericia técnica, agregando, que sólo reconocerá los montos que puedan ser considerados por el quantum del traslado del patrimonio de JMG a favor de EXALMAR, aquellos que sean consecuencia directa de la ejecución de los adicionales de obra que resulten ser de necesidad o utilidad a éste y que impliquen en definitiva el funcionamiento a la que está destinada la obra a que se refiere el contrato;

(...) La falta de pronunciamiento sobre las observaciones también fue materia de reclamo por parte de EXALMAR a través de su solicitud de integración, pedido que fue declarado infundado; siendo evidente que esta omisión vulnera el derecho a la motivación de los laudos arbitrales a que se contrae el numeral 1 del artículo 56 de la Ley de Arbitraje, habiéndose incurrido en la causal de anulación contenida en el literal b) numeral 1 del artículo 63 del Decreto Legislativo No

1071, por lo que el recurso de anulación en este extremo merece ser amparado.”

- **Sentencia de la Segunda Sala Comercial de fecha 4 de abril de 2017 recaída en Expediente 348-2016:**

“La Municipalidad Provincial del Callao cumple con expresar lo pertinente y presenta nuevos medios de prueba, se corre traslado a la parte contraria, ésta absuelve y, el tribunal arbitral no se pronuncia al respecto. En consecuencia, los derechos fundamentales a la prueba y a la defensa, que forman parte del debido proceso consagrado en el artículo 9 inciso 3 de la Constitución, fueron violentados durante el trámite arbitral, lo que el Derecho no admite y conlleva a la declaración de nulidad de lo actuado. Por tanto, lo alegado por la recurrente debe estimarse.”

- 8.25. Bajo estas consideraciones, resulta evidente que se ha vulnerado el derecho a la prueba de ASM en el presente caso. Como ya señalamos, y como podrá verificar la Sala de una simple lectura del Laudo, el Tribunal Arbitral no valoró la pericia ofrecida por ASM en relación a la cuantificación de los presuntos daños demandados por la Señora Ledgard.
- 8.26. Conforme ha sido desarrollado en la sección anterior, el contenido de dicha pericia no es un asunto de menor relevancia. Todo lo contrario, ASM ha rechazado el criterio económico (y *pseudo* financiero) utilizado por la perito de la Señora Ledgard para cuantificar los daños. Dicho rechazo fue acreditado mediante un informe pericial que, por ende, era relevante para determinar cómo debían calcularse los daños.
- 8.27. La “valoración” de dichos medios probatorios está recogida en un escueto considerando del Laudo, en el que el Tribunal no menciona ni el informe pericial ofrecido por ASM ni ninguno de los criterios y argumentos en éste recogidos.
- 8.28. Llamamos la atención de la Sala sobre el hecho de que dicha “valoración” no puede constituir un “juicio omnicomprendivo de todos los medios de prueba”, como absurdamente ha sostenido el propio Tribunal Arbitral en su Resolución No. 17 (sin hacer el mínimo esfuerzo por integrar su inexistente motivación sobre el *quantum* indemnizatorio) ni efectuar ninguna confrontación de los principales medios probatorios para la cuantificación del daño (pericias de parte).

8.29. Para que la "valoración" de los medios de prueba califique como un "juicio omnicomprendivo" (que respete el principio de unidad de la prueba); **el Tribunal tendría que haber confrontado ambos medios probatorios, puntualizando sus discordancias y por qué los criterios recogidos en uno eran más adecuados que los recogidos en el otro.** Ello no ha ocurrido.

8.30. Sorprendentemente, no existe ni una sola referencia al contenido del informe pericial ofrecido por ASM. En una sola oración el Tribunal Arbitral señaló que "aprecia" que la fecha desde la cual debían calcularse los daños era 2016. Ésa es toda la "valoración" a los medios probatorios relativos al *quantum*.

El Laudo incurrió en un supuesto de motivación aparente. ✓

8.31. Estrechamente ligada a la vulneración antes denunciada, el Tribunal Arbitral ha incurrido en un supuesto de motivación aparente en relación al *quantum* indemnizatorio.

8.32. Este gravísimo vicio en la motivación ha sido descrito por el Tribunal Constitucional en los siguientes términos: "*Inexistencia de motivación o motivación aparente. Está fuera de toda duda que se viola el derecho a una decisión debidamente motivada cuando la motivación es inexistente o cuando la misma es solo aparente, en el sentido de que no da cuenta de las razones mínimas que sustentan la decisión o de que no responde a las alegaciones de las partes del proceso, o porque solo intenta dar cumplimiento formal al mandato, amparándose en frases sin ningún sustento fáctico o jurídico.*"¹⁸

8.33. En el presente caso, verificamos un supuesto de motivación aparente toda vez que:

(i) **el Tribunal Arbitral no dio cuenta de las razones mínimas que sustentan cómo calculó el quantum indemnizatorio.** Esto es, nada en el Laudo da cuenta de qué método de valorización se utilizó y por qué, de qué periodo de proyección hasta el cual debían calcularse los daños se utilizó y por qué, de qué cifra de mercado del alquiler se utilizó y por qué. Es decir, el Tribunal simplemente omitió pronunciarse sobre los criterios económicos y financieros básicos para determinar el *quantum*.

(ii) **el Tribunal Arbitral no respondió ni en lo más mínimo a las alegaciones de ASM respecto a cómo debía calcularse el quantum indemnizatorio.** Esto es, nada en el Laudo da cuenta de por qué la pericia ofrecida por la Señora Ledgard sí consideraba un precio de alquiler objetivamente

¹⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente No. 00728-2008-PHC/TCM.

razonable, de por qué el período de proyección era correcto a pesar de los argumentos objetivos ofrecidos por el perito de ASM y de por qué era correcto omitir un presupuesto financiero básico (i.e. el valor del dinero en el tiempo) al momento de calcular el quantum tal como hizo arbitrariamente la perito de la Señora Ledgard.

8.34. Esto es gravísimo porque constituye la consagración de la máxima arbitrariedad. De una simple lectura del Laudo, se puede concluir que es una incógnita cómo se ha calculado el *quantum* indemnizatorio cuyo pago ha sido ordenado a ASM.

8.35. Debemos resaltar que **las Salas Comerciales ya han anulado laudos sobre la base de supuestos de motivación inexistente o aparente como el que se ha configurado en este caso.** Por ejemplo, en una decisión de la Primera Sala Comercial ésta sostuvo:

*“Esta serie de fundamentos cumplen claramente dentro del laudo arbitral una función de convencimiento sobre lo limitado del daño ocasionado a la imagen de la Universidad Tecnológica del Perú, y puede desprenderse coherentemente de ellos, que la opinión del Tribunal Arbitral se inclinaba decididamente por restringir de forma determinante el quantum resarcitorio por este concepto; **no obstante, luego de esa serie de razones, destinadas a explicar extensamente los limitados alcances que tuvo el daño a la imagen de la universidad, el Tribunal Arbitral, fija el monto indemnizatorio, sin mayor explicación en la suma de S/ 120,000.00 (...) incurriendo –en nuestra opinión– en una manifiesta vulneración al principio de motivación de las resoluciones, por lo mismo, al derecho al debido proceso.**”¹⁹*

3.36. La doctrina más autorizada también es enfática al sostener que **cuando se calculan montos indemnizatorios, el órgano jurisdiccional debe explicitar cómo llegó a dichos montos.** Por ejemplo, la profesora Arrarte Arisnabarreta:

*“... es importante reiterar que para otorgar un monto indemnizatorio, **no solo es necesaria la existencia de un daño cierto y determinado, el que además debe estar explicitado en la resolución, sino que es indispensable que la decisión judicial determine cómo obtuvo la suma ordenada, es decir cómo se valoraron los medios de prueba que sirvieron de sustento para su decisión.**”²⁰*

¹⁹ Sentencia de la Primera Sala Comercial, Expediente No. 2136-2008, 26 de octubre de 2009.
²⁰ A. ARRARTE ARISNABARRETA, “Sobre el deber de motivación de las resoluciones judiciales en el ordenamiento procesal civil peruano” en *Diálogo con la Jurisprudencia*, Tomo 63 (2003), pp. 123-124.

8.37. En resumidas cuentas, **el Tribunal Arbitral ha condenado a ASM al pago de un quantum indemnizatorio que ha sido calculado arbitrariamente.** A pesar de que, el cálculo del *quantum* ocupó argumentos de ambas partes durante el proceso arbitral y medios probatorios importantísimos ofrecidos por ambas partes, el Tribunal Arbitral no expresó el método que lo llevó a calcular el *quantum* indemnizatorio ni por qué dicho método sería correcto.

8.38. Tal como ha quedado evidenciado a lo largo de este escrito, el Laudo ha incurrido en graves vicios de motivación y es producto de la vulneración al derecho a la prueba de ASM. Estos vicios dan lugar a que los puntos resolutive del Laudo deban ser anulados.

9. MEDIOS PROBATORIOS QUE SUSTENTAN NUESTRO RECURSO.

9.1. Copia legalizada del laudo arbitral (14 de diciembre de 2018) [**Anexo 1-D**];

9.2. Copia del pedido de interpretación e integración presentado por ASM [**Anexo 1-E**];

9.3. Copia de la Resolución No. 17 de 30 de enero de 2019 (que resuelve el pedido de interpretación e integración del laudo) [**Anexo 1-F**];

9.4. Copia del Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles celebrado entre la Señora Ledgard y ASM [**Anexo 1-G**];

9.5. Copia de la Resolución No. 1 de 9 de marzo de 2017 [**Anexo 1-H**];

9.6. Copia de Noticia “*Árbitros de Odebrecht Congelados*” publicada en Diario Perú 21 [**Anexo 1-I**];

9.7. Copia de Noticia “*Odebrecht compraba árbitros al por mayor y al 1%*” publicada en Diario La República [**Anexo 1-J**];

9.8. Copia de la Decisión de Recusación contra el Doctor Franz Kundmuller Caminiti emitida por la Corte de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú en el Expediente 1508-2017 [**Anexo 1-K**];

9.9. El Expediente Arbitral No. 0441-2016-CCB, que deberá ser requerido al Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, con domicilio en la Av. Giuseppe Garibaldi 396 Jesús María, Lima.

10. ANEXOS.

10.1. Copia de la ficha RUC de GRUPO ASM S.A.C. [**Anexo 1-A**];

10.2. Copia del DNI del apoderado que suscribe [**Anexo 1-B**];

10.3. Copia legalizada del poder otorgado al apoderado que suscribe [**Anexo 1-C**];

10.4. Los medios probatorios adjuntos como Anexos **1-D** hasta **1-K**.

POR TANTO:

A la Sala solicitamos tener por interpuesto nuestro recurso de anulación, admitirlo a trámite y, oportunamente, declararlo fundado.

OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos el recibo de pago del arancel judicial correspondiente y cédulas de notificación suficientes.


RAÚFA ZEGARRA DELGADO
ABOGADO
Reg. C.A.L. 15077

Lima, 28 de FEBRERO de 2019.


GRUPO ASM S.A.C.
RENÉ ANTHONY AGUILAR VALDIVIA
D.N.I. No. 10558154
Gerente General



Anexo 17

212

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE LA MAR
Vocal: ROSSELL MERCADO JUAN MANUEL / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 16/05/2019 16:04:22. Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / COMERCIALES, FIRMA DIGITAL

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SEGUNDA SALA CIVIL CON SUBESPECIALIDAD COMERCIAL

SS. ROSSELL MERCADO
DÍAZ VALLEJOS
ALFARO LANCHIPA

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE LA MAR
Vocal: DIAZ VALLEJOS JOSE WILFREDO / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 16/05/2019 16:58:50. Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / COMERCIALES, FIRMA DIGITAL

EXPEDIENTE ELECTRÓNICO N.º : 00119-2019-0-1817-SP-C O-02
MATERIA : ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO UNO

Lima, veintidós de abril del dos mil diecinueve

DADO CUENTA el escrito de recurso de anulación de laudo arbitral presentado por la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, representado por su gerente general René Aguilar Anthony Aguilar Valdivia; con los anexos que adjunta, entre estos, los cinco recibos de pago por el monto de S/ 4.30 soles por concepto de notificaciones judiciales. Asimismo se da cuenta el **escrito N.º 4209-2019** presentado por la misma recurrente, con el recibo de pago por el monto de S/ 6,930.00 soles y dos comprobantes de pago por la suma de S/ 4.30 soles cada uno por notificaciones judiciales; y atendiendo: **PRIMERO.-** Para la admisibilidad y procedencia de la demanda de Anulación de Laudo Arbitral es necesario que la parte demandante cumpla de manera ineludible con los requisitos fijados por las partes, los establecidos en el Reglamento de Arbitraje si lo hubiere, los Artículos 63º y 64º del Decreto Legislativo 1071 que norma el Arbitraje, así como los señalados en el Código Procesal Civil de manera supletoria. **SEGUNDO.-** Del contenido del escrito de la demanda que nos ocupa se observa que lo que pretende la entidad recurrente es que se declare **la anulación** del laudo arbitral, de fecha 14 de diciembre del 2018, alegando como causales de anulación, las contenida en los **literales b) y c) del numeral 1) del artículo 63º d el Decreto Legislativo N° 1071**. Adicionalmente invoca como causal de anulación, la contenida en la **Duodécima Disposición Complementaria** del referido Decreto Legislativo. **TERCERO.-** En cuanto a esta última invocación cabe resaltar que en atención a lo establecido en el artículo 62¹ de la Ley de Arbitraje, consideramos necesario que la demandante **enmarque o circunscriba su invocación a que se refiere** en la **Duodécima Disposición Complementaria** del Decreto

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA LIMA - Sistema de Notificaciones Electrónicas SINOE

SEDE LA MAR
Vocal: ALFARO LANCHIPA ROSARIO / Servicio Digital - Poder Judicial del Perú
Fecha: 17/05/2019 16:58:33. Razón: RESOLUCION JUDICIAL, D. Judicial
LIMA / COMERCIALES, FIRMA DIGITAL

Artículo 62.º Recurso de anulación.

1. Contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez **por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63 (....)**

213

Legislativo N° 1071, **a la causal o causales de anulación taxativamente señalados en el artículo 63 de la Ley de Arbitraje, precisando brevemente con orden y claridad los fundamentos fácticos y jurídicos de la causal o causales de nulidad que considere haber incurrido el laudo objeto del recurso;** debiendo recalcar, además, que para la invocación de las causales contenidas en los literales a), b), c) d) y/o g) del numeral 1) del artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, **deberá acreditar que dichos cuestionamientos fueron objeto de reclamo expreso oportunamente dentro del procedimiento arbitral y que éstos fueron desestimados mediante resolución arbitral,** tal y conforme lo establece el numeral 2) del artículo 63° del mencionado Decreto Legislativo. **CUARTO.-** Asimismo se observa que la recurrente no ha señalado como domicilio procesal físico, el concedido por el Colegio de Abogados de Lima o por la Corte Superior de Justicia de Lima, tal como lo exige el artículo 158 del Código Procesal Civil; por tanto también **deberá señalar como domicilio procesal físico, una CASILLA FÍSICA otorgada por el Colegio de Abogados de Lima o por la Corte Superior de Justicia de Lima. QUINTO.-** Por otro lado tampoco ha señalado su domicilio procesal electrónico (casilla electrónica), el cual es de carácter obligatorio tal y conforme lo establece el artículo 155-D del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, incorporado por la Ley N° 30229 y el artículo 157° del Código Procesal Civil, modificado por la referida ley, así como la Ley N° 30293; siendo así, **deberá señalar su casilla electrónica del SINOE,** (la cual es brindada en forma gratuita por el Poder Judicial). **SEXTO.-** Del mismo modo se observa que dirige su recurso contra los árbitros que conforman el Tribunal Arbitral que emitió el laudo cuya anulación pretende, en cuanto a ello es menester señalar que de conformidad con el artículo numeral 1) del artículo 62° del Decreto Legislativo N° 1071, el recurso de anulación únicamente tiene por objeto la revisión de la validez del laudo arbitral, por lo que los efectos del pronunciamiento definitivo a expedirse en este proceso judicial sólo vincularán a las partes del proceso arbitral; en ese sentido, **queda clara la imposibilidad de considerar al árbitro o Tribunal Arbitral como parte de la presente relación jurídica procesal, por lo que deberá precisar contra quien dirige su recurso..** Por las consideraciones antes expuestas; **SE DECLARA: INADMISIBLE EL RECURSO DE ANULACIÓN DE LAUDO**

ARBITRAL interpuesto por la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, concediéndole el **PLAZO DE TRES (3) DÍAS**, a fin de que cumpla con **SUBSANAR** las omisiones advertidas en la presente resolución, siendo estas las siguientes:

- ✓1. Precisar y/o adecuar la invocación efectuada como causal referida a la Duodécima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N.º 1071, a la causal o causales establecidas en el artículo 63 del mencionado Decreto Legislativo, conforme a los lineamientos establecidos en la presente resolución.
2. Señalar su **casilla física**, la cual debe ser otorgada por el Colegio de Abogados de Lima o por la Corte Superior de Justicia de Lima.
3. Señalar su casilla electrónica del SINOE.
- ✓4. Precisar contra quien se dirige el recurso de anulación interpuesto.

Bajo apercibimiento de rechazar el recurso en caso de incumplimiento, debiendo la Secretaria de Sala informar oportunamente la ocurrencia de tal evento.



Anexo 18

2
210

Expediente No.	: 00119-2019
Secretario	: GUEVARA
Escrito No	: Tres (03)
Cuaderno	: Principal
Sumilla	: <u>SUBSANA</u>

SEÑOR PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA CIVIL CON
SUBESPECIALIDAD COMERCIAL DE LIMA:

GRUPO ASM S.A.C. (en adelante: "ASM"); en los seguidos contra **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER**, sobre anulación de laudo; atentamente decimos:

Que, mediante la Resolución N° 1 de fecha 22 de abril del 2019, se ha declarado inadmisibile el recurso de anulación interpuesto por ASM y se ha concedido el plazo de tres días para subsanar. En tal sentido, habiendo sido notificados el 27 de mayo del 2019 con dicha decisión, dentro del plazo concedido, cumplimos con subsanar las observaciones advertidas en los siguientes términos:

1. PRECISIÓN SOBRE LA MENCIÓN A LA DUODÉCIMA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEL DECRETO LEGISLATIVO NO. 1071.

1.1. Precisamos que ASM no ha invocado la Duodécima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 1071 como causal de anulación del Laudo, sino como fundamento de derecho. ✓

1.2. En efecto la Duodécima Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N° 1071 establece que el recurso de anulación es la *'vía específica e idónea para proteger cualquier derecho constitucional amenazado o vulnerado en el curso del arbitraje o en el laudo'*.

1.3. Conforme a lo expuesto en el recurso de anulación, mediante el laudo cuestionado se han vulnerado derechos constitucionales y, por ende, deberá anularse el laudo en su respectiva oportunidad.

3
217

1.4. Sin perjuicio de lo anterior, precisamos que el petitorio de la demanda de anulación se funda exclusivamente en las causales que serán individualizadas en el acápite siguiente que están expresamente contempladas como causales legales en el artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071 y que figuran expresamente en la Sección "Las Causales de Anulación y sus Fundamentos" de su demanda de anulación)

2. PRECISIÓN DE LAS CAUSALES DE ANULACIÓN QUE SUSTENTAN EL RECURSO DE ANULACIÓN.

2.1. El recurso de anulación interpuesto por ASM se sustenta exclusivamente en las causales recogidas en los literales b) y c) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071 ✓

**Artículo 63°.- Causales de anulación.*

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

a. 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.

*b. 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.**

2.2. A continuación, sin perjuicio de la exposición detallada contenida en el recurso de anulación, cumplimos con precisar brevemente con orden y ✓ claridad los fundamentos fácticos y jurídicos de tales causales.

5
28

✓ *Sobre la causal recogida en el literal b) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071*

2.3. El Laudo incurrió en la causal prevista en el literal b) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071, por no permitirle a ASM hacer valer sus derechos

2.4. Toda persona que es sometida a un proceso arbitral de derecho (inevitablemente sujeto a los estándares de la Constitución Política) conoce que ese proceso debe otorgar tutela jurisdiccional efectiva, en lo concerniente a la obtención de una sentencia fundada en derecho. Por ende, si se dicta una resolución que vulnera el derecho a la prueba y carece de motivación, se está privando a las partes de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. En efecto, esto es lo que ha ocurrido con el laudo materia de anulación. Nos explicamos:

2.5. El Tribunal Arbitral vulneró el derecho a la prueba de ASM pues no valoró la pericia ofrecida por ASM en relación a la cuantificación de los presuntos daños demandados en el arbitraje. Esta pericia fue de suma relevancia a la controversia pues evidenció que el criterio económico (y *pseudo* financiero) utilizado por la perito de la contraparte para cuantificar daños era erróneo.

2.6. Por ende, era necesario que ambas pericias sean valoradas conjuntamente, confrontándose una con la otra y puntualizando sus discordancias, así como explicitando el criterio que llevaba a preferir una sobre la otra. Nada de esto fue realizado por el Tribunal Arbitral.

2.7. Lo que es más, el Laudo únicamente ocupa un escueto considerando a analizar la cuantía de los daños y en este no hace ni una sola mención al informe pericial ofrecido por ASM ni a los criterios en éste recogidos¹. Veamos:

¹ Ver párrafos 8.2 (a 8.3) de la demanda de anulación de ASM.

3.4.12 En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado a la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal concluye que este asciende a la suma de US\$661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/100 Dolares de los Estados Unidos de América), puesto que la pérdida de la oportunidad se produjo en el año 2016.

De conformidad con la pericia ofrecida por la DEMANDADA, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1'1010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, lo cual recién ocurrió en el año 2016.

Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación media es de veinte (20) años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la SEÑORA LEDGARD asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dolares de los Estados Unidos de America). (Énfasis agregado)

- 2.8. Como es de notarse, el Tribunal Arbitral hace únicamente una referencia incidental al informe pericial de la contraparte y no dice absolutamente NADA en relación al informe pericial ofrecido por ASM.
- 2.9. Esto es gravísimo porque implica que diversos puntos centrales del razonamiento relacionado al *quantum* indemnizatorio quedan sin respuesta: ¿Qué dijo el Tribunal sobre el periodo de proyección hasta el cual debían calcularse los daños? NADA. ¿Qué dijo el Tribunal sobre el método de cálculo de los presuntos futuros ingresos que habría generado la entrega de LOS INMUEBLES? NADA. ¿Qué dijo el Tribunal sobre la cifra de mercado del alquiler utilizada para calcular los presuntos futuros ingresos? NADA.

220⁶

2.10. Por estas razones, el Laudo deberá ser anulado, ya que no se le ha permitido a ASM hacer valer sus derechos, habiéndose violado derechos constitucionales a la prueba y a la debida motivación.

➤ *Sobre la causal recogida en el literal c) del inciso 1 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071* ✓

2.11. El laudo también incurrió en la causal prevista en el literal c) del inciso 1 del artículo 63°, porque las actuaciones arbitrales y, concretamente el Laudo, no se ajustó al reglamento arbitral aplicable ni al Decreto Legislativo N° 1071.

2.12. Como ya se dijo, un proceso arbitral de derecho sometido al Reglamento y a la Decreto Legislativo N° 1071, exige una decisión motivada como manifestación de la tutela jurisdiccional efectiva. ✓ Al estar sometido el proceso "al derecho" (léase la ley), se cuenta con la certeza que los juzgadores (sean jueces o árbitros) deben resolver conforme a la ley aplicable.

2.13. En efecto, el inciso 1 del artículo 37° del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima dispone que: *'El laudo debe constar por escrito y expresar las razones en que se funda'*, mientras que el inciso 1 del artículo 56° del Decreto Legislativo N° 1071 dispone que *'Todo laudo deberá ser motivado...*

2.14. La posibilidad de anular laudos por defectos de motivación, tan arbitrarios como los presentados en este caso, ha sido resaltada por las propias Salas Especializadas en los Comercial de la Corte Superior de Lima. Por ejemplo, esta Sala ha sostenido en otro caso: *'La motivación del laudo es necesaria a fin que el contenido del Laudo sea producto de una exégesis racional, y no el fruto de la arbitrariedad. se entiende que la motivación es un deber consistente en la expresión de los motivos y los argumentos en*

7
221

que se ha basado el Tribunal (Sentencia de la Segunda Sala Comercial, 2 de noviembre de 2011 expediente 227-2011)

2.15. Pues bien, como señalamos en nuestra demanda, el Laudo ha incurrido en notables vicios de motivación lo que importa un quebrantamiento de la obligación de emitir una decisión debidamente motivada. En particular:

- El Laudo incurrió en un supuesto de falta de motivación interna del razonamiento pues el Tribunal Arbitral decidió inobservar arbitrariamente la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil, aunque ya había reconocido que dicha norma era aplicable al caso, al reconocer que las partes pactaron un contrato de compraventa *ad corpus*².
- El Laudo incurrió en un supuesto de motivación incongruente pues dejó incontestada una solicitud de ASM, al no fijar la fecha a partir de la cual debían empezarse a devengar los intereses, colocando a ASM ante la imposibilidad de determinar cuándo sería la fecha de devengo del pago al que ha sido condenada³.
- El Tribunal Arbitral incurrió en un supuesto de motivación inexistente pues: (i) omitió valorar la pericia ofrecida por ASM en relación a la cuantificación de los presuntos daños demandados en el arbitraje, y (ii) no dio cuenta de las razones mínimas que sustentan cómo calculó el *quantum* indemnizatorio, dejando incontestadas las alegaciones de ASM respecto a cómo debía calcularse el *quantum* indemnizatorio, a pesar de ser un asunto controvertido entre las partes⁴.
- Al analizar el *quantum* indemnizatorio, lo único que el Tribunal señaló es que la valorización de los daños debía efectuarse

² Ver párrafos 8.7 y 8.14 de la demanda de anulación de ASM
³ Ver párrafos 8.15 y 8.20 de la demanda de anulación de ASM
⁴ Ver párrafos 8.21 y 8.38 de la demanda de anulación de ASM

222

desde el año 2016 pero nada más, como si ése fuese el único elemento que permitiese calcular el monto indemnizatorio. Todo lo contrario, hay diversos presupuestos económicos y financieros que resultan indubitablemente necesarios para determinar cuál es monto indemnizatorio. Así las cosas, es un misterio cómo es que el Tribunal calculó el monto indemnizatorio. El ejemplo paradigmático de lo que constituye un supuesto de motivación inexistente.

3. ACREDITACIÓN DE RECLAMO OPORTUNO (PEDIDO DE INTERPRETACIÓN E INTEGRACIÓN) X

3.1. Tal como se desprende de la demanda de anulación interpuesta por ASM, los cuestionamientos que sustentan las causales de anulación fueron objeto de reclamo dentro del proceso arbitral a través de un pedido de interpretación e integración (que hemos ofrecido como Anexo 1-E de la demanda) y que fue desestimado por el Tribunal Arbitral mediante Resolución No. 17 (que hemos ofrecido como Anexo 1-F de la demanda).

3.2. El pedido de interpretación e integración interpuesto por ASM satisface el requisito de admisibilidad recogido en el numeral 2 del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071, toda vez que: (i) fue presentado oportunamente, siendo que las vulneraciones que denunciarnos a través del recurso de anulación únicamente se manifestaron con la emisión del Laudo, por ende sólo procedía ponerlas de manifiesto a través del pedido post-laudo, (ii) fue desestimado por el Tribunal Arbitral mediante resolución arbitral.

4. DOMICILIO PROCESAL FÍSICO.

Precisamos nuestro domicilio procesal físico en la **Casilla N° 19209 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial (sede Alzamora Valdez).**

5. DOMICILIO PROCESAL ELECTRÓNICO.

223

Precisamos nuestro domicilio procesal electrónico en la **Casilla Electrónica N° 19601** del Sistema de Notificaciones Electrónicas del Poder Judicial-SINOE


6. PRECISIÓN DE LOS DEMANDADOS.

Precisamos que, en atención a lo señalado por la Sala en la Resolución No. 1, la única persona demandada (emplazada) en el siguiente proceso es únicamente:

- **MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER**, contraparte del proceso arbitral favorecida con el laudo cuya anulación se solicita y quien deberá ser notificada en su domicilio sito en Calle Manuel Ugarte y Moscoso 593-201, San Isidro, Lima.

POR TANTO:

A la Sala solicitamos tener por subsanadas las observaciones advertidas en la Resolución No. 1 y admitir a trámite el recurso de anulación.


PAUL A. ZEGARRA DELGADO
ABOGADO
Reg. C.A.L. 16027

Lima, 29 de mayo de 2019.

GRUPO ASM S.A.C.

p. **GRUPO ASM S.A.C.**
RENÉ ANTHONY AGUILAR VALDIVIA
D.N.I. No. 10558154
Gerente General



Anexo 19



Expediente : 119-2019
Especialista : Guevara Salas
Cuaderno : Principal
CONTESTACIÓN DE RECURSO

SEÑOR PRESIDENTE DE LA SEGUNDA SALA COMERCIAL DE LIMA

MARIA LUZ LEDGARD BUSE VDA DE HELLER, identificada con DNI 08220203 con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso N° 593, departamento 201, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; señalando domicilio procesal en la casilla N° 5074 del Colegio de Abogados de Lima – Sede Miraflores, en lo seguidos por **GRUPO ASM S.A.C.**, sobre **ANULACIÓN DE LAUDOS ARBITRALES**, ante usted digo:

Que, dentro del plazo de ley y al amparo del artículo 64 inciso 4 del Decreto Legislativo 1071, ley que norma el Arbitraje, solicito que el presente recurso de anulación del laudo Arbitral sea declarado infundado porque si bien la empresa GRUPO ASM ha indicado en el escrito de fecha 28 de febrero de 2019 que el propósito de su petición no consiste en que la Sala resuelva las pretensiones arbitrales, la argumentación del presente recurso, cuestiona precisamente, la parte considerativa y resolutive del laudo, buscando que lo decidido sea revisado a través de éste recurso como una instancia adicional.

Sobre las características del recurso de anulación de laudo arbitral el doctor Jhoel Chipana¹ señala:

“Finalmente, se debe señalar como característica de este recurso que las causales se deben encontrar expresamente establecidas en la ley. Ello importa que no debería permitirse llegar a una causal a través de todo un proceso interpretativo que en muchos casos fuerza la sana lectura de la norma, sino que deberíamos estar ante supuestos claros y taxativos. Sin embargo, esto no es así, ya que es a través de estas elucubraciones se cobijan petitorios de anulación del laudo por una falta o indebida motivación.”

I. ANTECEDENTES

1. Previo al presente recurso, el GRUPO ASM solicitó al Tribunal Arbitral la interpretación e integración del laudo. A través de dicho recurso lo que GRUPO ASM pretendió en realidad fue que el Tribunal Arbitral revise y analice la parte considerativa y resolutive del laudo.
2. A través del escrito de fecha 22 de enero de 2019 advertí al Tribunal Arbitral de la verdadera intención de GRUPO ASM.
3. Respecto a la interpretación del laudo, indiqué que el GRUPO ASM hacia una valoración de la decisión contenida en el laudo. Sin embargo, el laudo no tiene ningún extremo oscuro, impreciso o dudoso que tuviera que ser interpretado y más bien es claro y posible de ejecutar. Por tal motivo, el Tribunal Arbitral salvo

¹ Chipana, Jhoel, “¿Es la motivación una nueva causal de anulación del laudo arbitral en el Perú?”. En *Derecho de Arbitraje, estudios en homenaje a la facultad de Derecho PUCP en su centenario* (431). Lima: Normas Jurídicas Editores (2019). Página 316.

9

respecto al **pedido de interpretación y/o integración sobre el momento en que empiezan a devengarse los intereses**, fue declarado infundado.

II. **MOTIVACION INDEBIDA**

1. A través del presente recurso el GRUPO ASM sostiene que el laudo tiene una interpretación indebida. Expresamente indica que, el Tribunal Arbitral se ha pronunciado en contra de lo dispuesto por el Artículo 1577 del Código Civil.
2. Respecto a la supuesta interpretación errónea del Artículo 1577 del Código Civil el GRUPO ASM en el presente recurso indica que el Tribunal Arbitral debió aplicar el artículo 1577 Código Civil y, en consecuencia, *“habiéndose determinado que la extensión real del bien objeto del contrato (más de 300 metros cuadrados) difería en más de una décima parte de la extensión pactada (200 metros cuadrados), debía aumentarse proporcionalmente el precio pactado. No hay otra consecuencia jurídica distinta a la señalada que resulte aplicable.*

Esto no es una cuestión de criterio sino de simple aplicación y observancia del artículo 1577 del código civil peruano, así como una consecuencia lógica jurídica al haberse establecido que el contrato contenía una clausula ad corpus”.

3. En realidad, me sorprende esta afirmación de GRUPO ASM en el presente recurso de anulación de laudo; es decir, en esta instancia judicial lo que argumenta GRUPO ASM es que se pague la diferencia de precio. Sin embargo, cuando solicité a GRUPO ASM antes del proceso arbitral y durante el proceso arbitral la entrega de los inmuebles (y que fue una de las pretensiones de la reconvención), GRUPO ASM se negó a entregarme un departamento de mayor área. Incluso, en una de las audiencias, el abogado de GRUPO ASM indicó que todos los departamentos del edificio multifamiliar, ya habían sido transferidos y que no podía cumplir con dicha pretensión, para lo cual adjunto como Anexo 1-A el video de la audiencia de ilustración de hechos en la cual en el segundo 0:22 el representante de GRUPO ASM afirma que todos los inmuebles ya han sido entregados a sus propietarios.
4. Más aún en el escrito de fecha 4 de diciembre de 2017 (ANEXO 1-A) GRUPO ASM indica al Tribunal Arbitral que ya había entregado los departamentos a los propietarios. Como puede, GRUPO ASM reclamarle al Tribunal Arbitral una incongruencia en cuanto a la aplicación del citado artículo, si como parte de sus argumentos de defensa en el proceso arbitral, se negó a entregar el departamento. Así consta en el escrito de fecha 13 de octubre de 2017 presentados por GRUPO ASM que adjunto como medio probatorio ANEXO 1-A.
5. Lo que he argumentado en los párrafos anteriores está claramente sustentado con la pretensión que forma parte de mi escrito de reconvención:

“a. Pretensión principal

10

Que se ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., que cumpla con lo dispuesto por el contrato de compra venta de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública ante el notario público Alfredo Piano, el 16 de julio de 2012 y, por ente, entregue a la señora Maria Luz Ledgard Buse de Heller de un (1) departamento de un área no menor a 200.00 metros cuadrados, dos (2) estacionamientos con un área no menor a 12.50 metros cuadrados que forman parte del edificio multifamiliar Pezet I construido por la empresa GRUPO ASM S.A.C en la Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375 y en la Calle David Samanez Ocampo N° 125, 135 y 145 en el distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, cuyos antecedentes registrales corren inscritos en la partida electrónica N° 13196243 del Registro de Predios de Lima."

6. La razón por la que el Tribunal Arbitral ordenó la resolución del contrato, fue porque se acreditó el incumplimiento del GRUPO ASM, al negarse a entregar el departamento que adquirí por el contrato de compra venta de bien futuro de fecha 22 de junio de 2012.
7. El artículo 1577 del Código Civil, contiene dos reglas, lo que no implica necesariamente que estas deban ser aplicadas obligatoriamente para cada caso en particular. Insisto que en el presente contrato de compra venta de bien futuro, se pactó una compra venta ad corpus pero ante la negativa de GRUPO ASM de entregar el departamento y, además, al ser esta una obligación imposible de cumplir por el propio dicho de GRUPO ASM (afirmó en el proceso arbitral que había vendido todos los departamentos a terceros) no es posible aplicar la segunda regla del artículo 1577 Código Civil. Esto es lo que el Tribunal Arbitral aplicó en el laudo cuyo cuestionamiento por falta de motivación ha presentado GRUPO ASM.
8. Finalmente, quiero citar el siguiente argumento de la defensa de GRUPO ASM en el presente recurso:

"...allí donde la norma es clara en señalar que la variación en la extensión ocasiona que el precio varíe en forma proporcional, el Tribunal inventó que la variación ocasiona una imposibilidad en la prestación y, a esta le puede seguir la resolución del contrato."
9. No es cierto que el Tribunal Arbitral como señala GRUPO ASM inventó una consecuencia jurídica completamente distinta a la recogida en el artículo antes mencionado ya que en el presente caso no interesaba la diferencia establecida en la segunda regla del artículo 1577 del código civil, toda vez que fue el propio GRUPO ASM el que indicó al Tribunal Arbitral que no podía entregar los inmuebles. Se recurre a la regla establecida en el segundo párrafo del artículo 1577 solamente si, el vendedor cumple con entregar el inmueble al comprador, supuesto que no se aplica al presente caso, por la propia negativa del GRUPO ASM.
10. El Tribunal Arbitral en el laudo ha señalado que no es posible aplicar la modificación proporcional del precio debido a que los inmuebles futuros no existen. Lo que el Tribunal Arbitral analizó en la parte considerativa y

11

resolutiva del laudo es que el GRUPO ASM unilateralmente y a pesar de saber que se había comprometido a venderme un departamento de 200 metros cuadrados, modificó el proyecto del edificio multifamiliar, de tal manera que ya no se iban a construir departamentos de 200 metros cuadrados, sino de un área mínima de 343.00 metros cuadrados. Es decir, la decisión de GRUPO ASM, de modificar el proyecto inmobiliario ocasionó que no me iba a entregar el departamento que me vendió como bien futuro, y a eso se ha referido el Tribunal Arbitral en cuanto a la inexistencia de los inmuebles futuros.

Así lo afirmó el Tribunal Arbitral en el laudo, en el fundamento 3.1.5:

“En consecuencia, teniendo en cuenta que ninguno de los departamentos del Proyecto presentan características similares a las señaladas en el Contrato, este Colegiado aprecia que la prestación a cargo de ASM ha devenido imposible y, por tanto, no es posible entregar un departamento que no existe físicamente.”

11. En otras palabras, para el Tribunal Arbitral el departamento que GRUPO ASM me vendió, debía tener un metraje no menor de 200 metros cuadrados aproximadamente, pero este nunca existió, desde el momento que GRUPO ASM modificó el proyecto inmobiliario respecto al área mínima de los departamentos (343 m²). Haciendo inexistente el proyecto pactado inicialmente e imposible la prestación principal a cargo de GRUPO ASM.
12. El Tribunal Arbitral, citó el artículo 1577 del Código Civil para señalar que había una venta ad corpus, que es una realidad jurídica por haber sido pactada en el contrato. Sin embargo, según lo dicho por GRUPO ASM, no era posible aplicar la regla del segundo párrafo del artículo 1577 del Código Civil. El argumento de GRUPO ASM, no solo contradice lo dicho por la propia empresa durante el proceso arbitral, sino que hoy puede ser calificado de temeridad procesal.
13. Por última vez afirmo que el Tribunal Arbitral no ha inventado nada, puesto que la causal para resolver el contrato ha sido la imposibilidad originada por el propio GRUPO ASM de no poder entregar el departamento y los estacionamientos. El Tribunal Arbitral recurrió al artículo 1577 del Código Civil para analizar las condiciones de la compra venta de bien futuro y no para sustentar la causal de resolución contractual.

III. DE LA INDEMNIZACIÓN

14. Respecto a la indemnización, en el presente proceso se ha demostrado y así ha sido analizado en las partes considerativa y resolutiva del laudo, que el GRUPO ASM incumplió con la obligación de entregarme los inmuebles que me había vendido en virtud del contrato de compra venta de bienes futuros elevado a escritura pública ante el Doctor Alfredo Paino Scarpatti notario de Lima.
15. El cuestionamiento que GRUPO ASM en el presente recurso hace a esta pretensión es el siguiente:

- a.- **El cálculo del monto esta contenido únicamente en un escueto considerando.**
- b.- **Que el Tribunal Arbitral no tomó en cuenta el medio probatorio ofrecido por GRUPO ASM, que es una pericia elaborada por la firma BBOC MANAGEMENT HORINZONS SAC.**

- 16. En relación al primer argumento (el cálculo del monto esta contenido únicamente en un escueto considerando) no es cierto lo que indica GRUPO ASM, puesto que el cálculo del monto indemnizatorio por parte del Tribunal Arbitral no está conformado solamente por un considerando, en todo caso este argumento del GRUPO ASM es inconsistente ya que la validez de un laudo no se basa en aspectos cuantitativos sino, cualitativos. La Sala puede apreciar que el análisis que ha hecho el Tribunal Arbitral para determinar el daño y monto indemnizatorio está motivado desde la página 54 hasta la 65 (numerales 3.4.1 al 3.4.2.12) del laudo.
- 17. En el proceso arbitral para determinar el monto indemnizatorio, he presentado una pericia confeccionada por la señora economista *Silvana Huanqui Valcárcel*. Además de este documento, GRUPO ASM, presentó un cuestionamiento a esta pericia elaborada por la firma BBOC MANAGEMENT HORINZONS SAC. Así mismo, durante el proceso arbitral se llevó a cabo una audiencia de informe pericial. Así consta en el acta de fecha 21 de mayo de 2018 de la audiencia de sustentación pericial (ANEXO 1-B)
- 18. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral ha tenido no solo, documentación escrita de ambas partes respecto de un pedido indemnizatorio, sino que además, ha escuchado con detenimiento el sustento oral de los argumentos de la pericia y el cuestionamiento de la pericia y los argumentos de las partes a través de sus abogados. Esto último consta en el audio de informe pericial que forma parte de proceso arbitral hoy cuestionado.
- 19. En la parte resolutive del laudo, se ha dejado constancia de estos hechos, por lo tanto no es cierto argumentar que el Tribunal Arbitral ha resuelto el pedido indemnizatorio de manera exigua, apurada y breve, como pretende hacer creer el GRUPO ASM a la Sala, a través del presente recurso de anulación de laudo arbitral.
- 20. El Tribunal en el considerando 3.4.1.6 señala expresamente lo siguiente:

“Con el propósito de sustentar la indemnización pretendida mediante escrito de fecha 28 de setiembre de 2017, la demandada presentó el informe pericial elaborado por la economista Silvana Huanqui Valcárcel, mediante el cual se determinó que el monto de la indemnización debía ascender a la suma de 1 010 423.00 US\$ Dólares americanos.”

21. Más adelante el Tribunal Arbitral en el numeral 3.4.1.10 señala lo siguiente:

"En tal sentido, la clasificación correcta del daño alegado por la señora Ledgar es la del denominado "costo de oportunidad" o "perdida de la chance".

22. Respecto al costo de oportunidad debo señalar que también forma parte de la etapa probatoria, la inspección ocular que el Tribunal Arbitral realizó al edificio multifamiliar precisamente para determinar el perjuicio que había sufrido en consideración de las particulares características del Edificio. Adjunto como medio probatorio copia de la Resolución N° 8 que cita a la inspección ocular (ANEXO 1-C).

23. Finalmente en el numeral 4.1.14 el Tribunal expone lo siguiente:

"Siendo ello así en aplicación del principio de iura novit curia, este colegiado considera que corresponde determinar la responsabilidad de GRUPO ASM a partir de un daño emergente y no de un lucro cesante"

24. Por lo expuesto en los párrafos anteriores, no es cierto lo que alega GRUPO ASM en el presente recurso respecto a que el monto indemnizatorio está contenido en un escueto considerando, pues como he señalado, el Tribunal Arbitral ha desarrollado un razonamiento lógico jurídico para determinar el daños y el quantum indemnizatorio y a partir de qué fecha debe contabilizarse el daño ocasionado.

25. El Tribunal Arbitral ha tomado en cuenta el informe pericial que ofreci oportunamente que, sustenta que el daño que me ocasionó GRUPO ASM era de más de un millón de dólares. Sin embargo, el Tribunal Arbitral no ha amparado el total de mi pretensión, toda vez que solicité una indemnización no menor de setecientos mil dólares y con mi informe pericial he acreditado que el daño es de más de un millón de dólares.

26. En base al análisis de los hechos, el informe pericial, y el propio cuestionamiento realizado por GRUPO ASM sobre el informe pericial que ofrecí, es que el Tribunal ha determinado el monto indemnizatorio que me ha sido concedido.

27. Debo dejar constancia que no es válido el argumento del demandante GRUPO ASM, en el cual pretende que el Tribunal Arbitral realice una especie de "Check List", es decir, que en el laudo se haga un análisis de todos los medios probatorios sustentando las razones por las cuales el Tribunal Arbitral toma en cuenta unos y no otros para resolver, desde que el principio de valoración de la prueba establece que en la resolución solo son expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la decisión tal como lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil.

28. Al respecto el doctor Jhoel Chipana Catalán cita la opinión del Tribunal Constitucional:

"(...) como el Tribunal Constitucional ha establecido en reiterada jurisprudencia, no se trata de dar respuestas a cada una de las pretensiones planteadas, la insuficiencia, vista aquí en términos

generales, solo resultará relevante desde una perspectiva constitucional si es que la ausencia de argumentos o la "insuficiencia" de los fundamentos resulta manifiesta a la luz de lo que en sustancia se está decidiendo." ³

- 29. Finalmente, lo que GRUPO ASM sustenta con el presente recurso respecto al tema indemnizatorio es un análisis de los hechos y de la etapa probatoria del proceso arbitral que obviamente es improcedente en el presente recurso de anulación de laudo arbitral.

IV. INTERESES LEGALES

- 30. GRUPO ASM en el pedido de integración solicitó al Tribunal Arbitral que se pronuncie sobre el tema de los intereses legales.
- 31. Sobre el particular, el Tribunal Arbitral ha sido expreso y claro en los numerales 47, 50 y 51 de la Resolución N° 17 de fecha 30 de enero de 2019 que cito a continuación y cuya copia adjunto como medio probatorio (ANEXO 1-D):

"47. Sobre el particular, este Colegiado determina que el pedido de integración formulado por ASM es procedente en la medida de que ordenó la restitución de una prestación más intereses legales, sin señalar cuando inicia el cómputo del plazo de su devengo. (Subrayado mío)

50. Así las cosas, si la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvencción, el acontecimiento que inicia devengo de los referidos intereses ha de ser el emplazamiento a ASM, el 12 de mayo de 2017. En otros términos, en la medida de que la SEÑORA LEDGARD exigió a ASM el cumplimiento de su obligación por la vía arbitral, los intereses legales se han venido devengando desde que ASM tuvo conocimiento de tal requerimiento.

51. Por tal motivo, el Tribunal concluye que los intereses legales a los que ASM fue condenada a pagar vienen devengándose desde que la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvencción: el 12 de mayo de 2017."

- 32. Se puede concluir que el desarrollo para la determinación de los intereses legales está enfocado en determinar la fecha en la que deben empezar a computarse; esto es, desde el 12 de mayo de 2017.
- 33. Hay un error material en la parte resolutive, y que consiste en haber escrito "infundada" en lugar de "fundado" el pedido de interpretación y/o integración del laudo. Ello se corrobora de la lectura del numeral 47 que indica expresamente "el pedido de integración formulado por ASM es procedente".

³ Chipana, Jhoel, ob.cit. Página 335.

34. Siguiendo un proceder de buena fe al momento de leer e interpretar esta situación el día 25 de febrero de 2019 (cuya copia adjunto to como medio probatorio: Anexo 1-E) envié una carta a GRUPO ASM requiriendo el pago de los US \$ 700,000.00 Dólares Americanos y he solicitado que los intereses se apliquen a partir del 12 de mayo de 2017.

35. Así mismo dentro de esta línea de conducirme, el 24 de mayo de 2019, interpuso una demanda de ejecución de laudo contra el GRUPO ASM, (cuya copia adjunto como medio probatorio ANEXO 1-F) y uno de los petitorios, es el siguiente:

1. "La suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares Americanos), correspondientes al precio de venta de los inmuebles futuros, más intereses legales contados a partir del día 12 de mayo de 2017 que figuran como medio probatorio 5." (Subrayado mío)

36. Por los hechos expuestos, no queda duda, que fue un error de redacción en la parte resolutoria al momento de redactar la palabra "fundada" ya que, los considerandos expresan claramente la interpretación, precisión y ejecución del laudo y que a la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares Americanos) los intereses se aplican a partir del 12 de mayo de 2017.

V.-RESPECTO DEL ACCIONAR DEL DEMANDANTE

37. Que, por medio de la presente demanda, GRUPO ASM pretende declarar la nulidad del laudo. Sin embargo, el mismo GRUPO ASM, el 26 de junio de 2019 interpuso ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima una nueva solicitud de arbitraje con la finalidad de levantar y cancelar las hipotecas inscritas a mi favor en virtud el contrato de comprar venta de bien futuro de fecha 22 de junio de 2012 por haberse resuelto dicho contrato por el incumplimiento de GRUPO ASM según lo dispuesto por el laudo que hoy cuestiona en esta vía.

38. Sin embargo, al mismo tiempo GRUPO ASM pretende con el presente recurso que el laudo que a través de una nueva demanda en vía arbitral pretende aplicar se declare nulo en la vía judicial. (Anexo 1-G). Es un contrasentido, y demuestra que el actuar del demandante, temerario y desfachatado, sólo pretende dilatar la ejecución de un proceso en el cual ha sido la parte vencida.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Artículo 62 del Decreto Legislativo N° 1071 el cual establece lo siguiente:

"1. Contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63.

2. *El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo. Está prohibido bajo responsabilidad, pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión o calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral"*

2. Artículo 1577 del Código Civil, el cual establece lo siguiente:

"Si el bien se vende fijando el precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida real es diferente.

Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la real difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional."

3.- Artículo 197 del Código Procesal Civil:

Todos los medio probatorios son valorados por el juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

VII. MEDIOS PROBATORIOS

Ofrezco los siguientes medios probatorios:

1.- Para acreditar que GRUPO ASM afirmó en el procesal arbitral que no podían entregar el departamento los escritos de fecha 4 de diciembre de 2017 y de fecha 13 de octubre de 2017 presentados por GRUPO ASM y el audio de la audiencia de ilustración de hechos (ANEXO 1-A).

2.-Para acreditar que el Tribunal Arbitral consideró en el laudo tanto el informe pericial que presenté como los argumentos de GRUPO ASM y la inspección ocular.

a) El acta de fecha 21 de mayo de 2018 de la audiencia de sustentación pericial (ANEXO 1-B).

c) La copia de la Resolución N° 8 de fecha 20 de noviembre de 2017(ANEXO 1-C).

3.-Para acreditar que no hay incongruencia ni vacío respecto de la fecha del inicio del cómputo de los intereses;

a) La copia de la Resolución N° 17 de fecha 30 de enero de 2019 del Tribunal Arbitral (ANEXO 1-D).

b) La copia de la carta de fecha 25 de febrero de 2019 dirigida a GRUPO ASM. (ANEXO 1-E).

c) La copia de la demanda de ejecución de laudo arbitral (ANEXO 1-F).

4.-Para acreditar que GRUPO ASM acepta y reconoce la validez y eficacia del laudo la solicitud de arbitraje presentado ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

a) Copia de la solicitud de arbitraje que presentó GRUPO ASM ante la Cámara de Comercio de Lima (ANEXO 1-G).

VIII. ANEXOS

- ANEXO 1-A:**
 - Video de la audiencia de ilustración de hechos.
 - Escrito de 4 de diciembre de 2017 presentado por GRUPO ASM.
 - Escrito de observación de pericia de GRUPO ASM de fecha 13 de octubre de 2017.
- ANEXO 1-B:**
 - El acta de fecha 21 de mayo de 2018 de la audiencia de sustentación pericial.
- ANEXO 1-C:**
 - Resolución N° 8 de fecha 20 de noviembre de 2017.
- ANEXO 1-D:**
 - Resolución N° 17 de fecha 30 de enero de 2019.
- ANEXO 1-E:**
 - Carta enviada a GRUPO ASM el 25 de febrero de 2019.
- ANEXO 1-F:**
 - Demanda de ejecución de laudo contra GRUPO ASM.
- ANEXO 1-G:**
 - Copia de la solicitud de arbitraje presentada por GRUPO ASM ante el Centro de Arbitraje de la Comercio de Lima.

POR TANTO:

Solicito a la Sala Comercial, tener en cuenta lo expuesto y resolver conforme a ley.

PRIMER OTROSI DIGO: Al amparo de lo dispuesto por el Artículo 80 del Código Procesal Civil delego las facultades de representación a que se refiere el Artículo 74 del mismo Código, a los abogados que suscriben la presente demanda, declarando estar instruida de la delegación que efectuó y de sus alcances. Asimismo, reitero como mi domicilio el indicado en la introducción.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Adjunto la tasa judicial por ofrecimiento de pruebas, así como cédulas de notificación.

TERCER OTROSI DIGO: Por convenir a mi derecho, faculto al señor José Delgado Cárdenas identificado con D.N.I. N° 44989400 y a la señorita Scarlet Anabel Rumiche Mori con D.N.I. N° 72421631, para que en mi representación tengan acceso al expediente, así como a diligenciar exhortos, oficios, partes, recoger certificados de consignación judicial, anexos e incluso acompañar al especialista legal de actos externos a realizar diligencias y a efectuar cualquier trámite que no requiera poder especial, que conlleve a la pronta tramitación del proceso.

CUARTO OTROSI DIGO: Señalo como domicilio procesal electrónico la Casilla Electrónica N° 9162 y la Casilla N° 5074 del Ilustre Colegio de Abogados de Lima, a

donde se servirá hacerme llegar las notificaciones de las resoluciones que recaigan en el presente proceso.

Lima, 18 de setiembre de 2019



Carlos Deustua Landazuri
CAL 15625



Maria Luz Ledgard-Buse vda. de Heller



FCO. JAVIER DE RIVERA VUCETICH
ABOGADO
REG. C.A.L. 19035

ANEXO 1 -A

Expediente : 0441-2016-CCL

Secretaria Arbitral : Paola Dasso

Escrito : No. 08

IMPOSIBILIDAD DE INSPECCIÓN OCULAR

2017 DIC 4 PM 5 51

SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

GRUPO ASM S.A.C., debidamente representada por su Gerente General Renee Anthony Aguilar Valdivia, a ustedes atentamente decimos:

Mediante Resolución N°8 se programó una inspección ocular de Edificio sito en Avenida Juan Antonio Pezet N° 365-375, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima para el 5 de diciembre de 2017 a la 10:00 am, en atención a solicitud efectuada por la señora Ledgard en su escrito de contestación, a efectos de verificar las dimensiones y acabados de los departamentos.

Sobre el particular, debemos indicar que el Edificio ya ha sido entregado a sus propietarios tal como consta en el Acta de fecha 14 de marzo de 2017; razón por la cual va a ser imposible cumplir con atender la inspección ocular en mención.

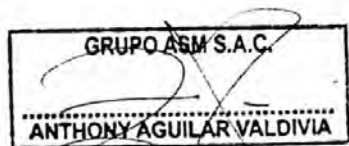
POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, solicitamos tener presente lo expuesto.

OTROSÍ DECIMOS: Adjuntamos el acta de entrega.

Lima, 4 de diciembre de 2017.


RENEE ANTHONY
AGUILAR VALDIVIA
C.S.L. 63 297


René Anthony Aguilar Valdivia
Gerente General
GRUPO ASM S.A.C

ACTA DE ENTREGA DE AREAS COMUNES

Conste por el presente documento, la entrega del Edificio "PEZET I" (áreas comunes) ubicado en Av. Gral. Juan Antonio Pezet 365-375, Distrito de San Isidro, Lima, Perú, en adelante llamado simplemente **EL EDIFICIO**, que celebran, de una parte, la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, con RUC N° 20547910380, con domicilio en Calle Baltazar La Torre N° 915, Distrito de San Isidro, debidamente representada por el Sr. ALVARO CASTRO MENDIVIL PINILLOS, con DNI, N° 09872253, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 12819480 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y los señores representantes de la Junta de Propietarios del Edificio **PEZET I**:

Presidente(a): Señor(a) Susana De la Pucite Wiese, identificado(a) con DNI N° 06497750, propietario(a) del Dpto. N° 1901.
Secretario(a): Señor(a) Roberto Huby, identificado(a) con DNI N° _____, propietario(a) del Dpto. N° _____.
Tesorero(a): Señor(a) Rafael Ocampo Villarín, identificado(a) con DNI N° _____, propietario(a) del Dpto. N° _____.

Todos ellos a quienes en adelante llamaremos simplemente como **LOS PROPIETARIOS**.

La entrega del "EDIFICIO PEZET I" (áreas comunes) se realiza en los términos que se expresan a continuación:

- **LOS PROPIETARIOS** declaran conocer los acabados de **EL EDIFICIO** y la distribución del mismo.
- **LOS PROPIETARIOS** declaran que reciben **EL EDIFICIO** a su entera satisfacción, y en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, no teniendo nada que reclamar al respecto.
- **LOS PROPIETARIOS** declaran que reciben las zonas comunes de **EL EDIFICIO**, tales como:

SOTANO 3

- Cisterna contra incendios
- Cisterna de agua dura
- Cisterna de agua blanda
- Cuarto de bombas 1
- Cuarto de bombas 2
- Cisterna de agua tratada
- Registrador acelerográfico triaxial
- Zona de lavado de autos
- Zona de descarga de paquetes

SOTANO 2

- Zona de descarga de paquetes

SOTANO 1

- Zona de descarga de paquetes

- Espacio para bicicletas
- Cuarto de basura
- Grupo electrógeno
- Área técnica de equipos electromecánicos
- Área técnica de equipos de piscina
- Área de personal masculino: Sala de estar + kitchenette + baños
- Área de personal de servicio
- Cuartito de mantenimiento
- Cine
- Cava
- Kitchenette cine
- Baño de mujeres y baño de hombres cine/cava

- **PRIMER PISO**

- Lobby- recepción
- Centro de control - equipos control de accesos y seguridad
- Baño de visitas
- Biblioteca + patio exterior
- Depósitos de limpieza (2)
- Sala de juegos de niños pequeños + patio exterior
- Gimnasio - pesas
- Piscina + patio exterior
- Baño de hombres y baño de mujeres piscina/gym

- **MEZZANINE**

- Gimnasio - zona de masajes, yoga/pilates, cardio
- Sala de juegos de niños medianos / adolescentes

- **GENERALES**

- Estacionamientos de visitas señalizados con una "V" en cada ubicación.

- **LOS PROPIETARIOS** declaran que han verificado directamente que los acabados con los que cuenta **EL EDIFICIO** están nuevos y, por ende, en perfecto estado de conservación. En ese sentido, renuncian a interponer cualquier reclamo posterior sobre los mismos, salvo que exista una falla de funcionamiento dentro de los doce meses posteriores a esta entrega.
- A partir de la fecha de suscripción de la presente acta, se entiende entregado **EL EDIFICIO**, por lo que todo riesgo del mismo es de exclusiva responsabilidad de **LOS PROPIETARIOS**, sin ninguna excepción.
- A partir de esta entrega, **LOS PROPIETARIOS** asumirán los consumos de luz, agua, desagüe, arbitrios, serenazgo, e impuesto predial, y cualquier otro gasto común que se derive del mantenimiento de **EL EDIFICIO**.
- Asimismo, se hace entrega en calidad de COMODATO, bienes muebles varios, tales como arte, implementos decorativos, entre otros, cuyo

listado en detalle se adjunta como Anexo A al presente documento.
LOS PROPIETARIOS y **GRUPO ASM S.A.C.**, firmarán un Contrato de Comodato respecto de los artículos detallados en el Anexo A.

Firma en representación de **LOS PROPIETARIOS**, el(la) Sr(a).
Susana De La Puente Wiese Presidente de la Junta de Propietarios del Edificio Pezet I.

Firmado en San Isidro, el 14 de Marzo de 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. De La Puente Wiese', written over a horizontal line.

ACTA DE ENTREGA DE AREAS COMUNES

Conste por el presente documento, la entrega del Edificio "PEZET I" (áreas comunes) ubicado en Av. Gral. Juan Antonio Pezet 365-375, Distrito de San Isidro, Lima, Perú, en adelante llamado simplemente **EL EDIFICIO**, que celebran, de una parte, la empresa **GRUPO ASM S.A.C.**, con RUC N° 20547910380, con domicilio en Calle Baltazar La Torre N° 915, Distrito de San Isidro, debidamente representada por el Sr. ALVARO CASTRO MENDIVIL PINILLOS, con DNI. N° 09872253, según poder inscrito en la Partida Electrónica N° 12819480 del Libro de Sociedades del Registro de Personas Jurídicas de Lima, y los señores representantes de la Junta de Propietarios del Edificio **PEZET I**:

Presidente(a): Señor(a) Susana De la Puente Wiese, identificado(a) con DNI N° 06497758, propietario(a) del Dpto. N° 1901.
Secretario(a): Señor(a) Roberto Huby, identificado(a) con DNI N° _____, propietario(a) del Dpto. N° _____.
Tesorero(a): Señor(a) Rafael Ocampo Villarán, identificado(a) con DNI N° _____, propietario(a) del Dpto. N° _____.

Todos ellos a quienes en adelante llamaremos simplemente como **LOS PROPIETARIOS**.

La entrega del "EDIFICIO PEZET I" (áreas comunes) se realiza en los términos que se expresan a continuación:

- **LOS PROPIETARIOS** declaran conocer los acabados de **EL EDIFICIO** y la distribución del mismo.
- **LOS PROPIETARIOS** declaran que reciben **EL EDIFICIO** a su entera satisfacción, y en perfectas condiciones de uso y habitabilidad, no teniendo nada que reclamar al respecto.
- **LOS PROPIETARIOS** declaran que reciben las zonas comunes de **EL EDIFICIO**, tales como:

SOTANO 3

- Cisterna contra incendios
- Cisterna de agua dura
- Cisterna de agua blanda
- Cuarto de bombas 1
- Cuarto de bombas 2
- Cisterna de agua tratada
- Registrador acelerográfico triaxial
- Zona de lavado de autos
- Zona de descarga de paquetes

SOTANO 2

- Zona de descarga de paquetes

SOTANO 1

- Zona de descarga de paquetes

- Espacio para bicicletas
- Cuarto de basura
- Grupo electrógeno
- Área técnica de equipos electromecánicos
- Área técnica de equipos de piscina
- Área de personal masculino: Sala de estar + kitchennette + baños
- Área de personal de servicio
- Cuarto de mantenimiento
- Cine
- Cava
- Kitchennette cine
- Baño de mujeres y baño de hombres cine/cava

- **PRIMER PISO**
- Lobby- recepción
- Centro de control - equipos control de accesos y seguridad
- Baño de visitas
- Biblioteca + patio exterior
- Depósitos de limpieza (2)
- Sala de juegos de niños pequeños + patio exterior
- Gimnasio - pesas
- Piscina + patio exterior
- Baño de hombres y baño de mujeres piscina/gym

- **MEZZANINE**
- Gimnasio - zona de masajes, yoga/pilates, cardio
- Sala de juegos de niños medianos / adolescentes

- **GENERALES**
- Estacionamientos de visitas señalizados con una "V" en cada ubicación.

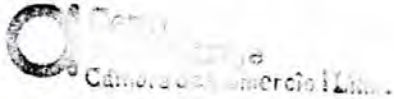
- **LOS PROPIETARIOS** declaran que han verificado directamente que los acabados con los que cuenta **EL EDIFICIO** están nuevos y, por ende, en perfecto estado de conservación. En ese sentido, renuncian a interponer cualquier reclamo posterior sobre los mismos, salvo que exista una falla de funcionamiento dentro de los doce meses posteriores a esta entrega.
- A partir de la fecha de suscripción de la presente acta, se entiende entregado **EL EDIFICIO**, por lo que todo riesgo del mismo es de exclusiva responsabilidad de **LOS PROPIETARIOS**, sin ninguna excepción.
- A partir de esta entrega, **LOS PROPIETARIOS** asumirán los consumos de luz, agua, desagüe, arbitrios, serenazgo, e impuesto predial, y cualquier otro gasto común que se derive del mantenimiento de **EL EDIFICIO**.
- Asimismo, se hace entrega en calidad de COMODATO, bienes muebles varios, tales como arte, implementos decorativos, entre otros, cuyo

listado en detalle se adjunta como Anexo A al presente documento.
LOS PROPIETARIOS y **GRUPO ASM S.A.C.**, firmarán un Contrato de
Comodato respecto de los artículos detallados en el Anexo A.

Firma en representación de **LOS PROPIETARIOS**, el(la) Sr(a).
Susana De la Puente Wiese Presidente de la Junta de
Propietarios del Edificio Pezet I.

Firmado en San Isidro, el 14 de Marzo de 2017

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a 'D' and 'W' intertwined, with a horizontal line extending to the right.



2017 NOV 2 PM 12 48

RECEBIDO
NO ES SEÑAL DE
CONFORMIDAD
SEÑORES MIEMBROS DEL TRIBUNAL ARBITRAL

Expediente: 0441-2016-CCL

Secretaria Arbitral: Paola Dasso

Escrito N° 07

Observación de pericia

GRUPO ASM S.A.C., debidamente representada por nuestro Gerente General, René Anthony Aguilar Valdivia, a ustedes atentamente decimos:

Mediante Resolución N°7 de fecha 4 de octubre de 2017, se nos corrió traslado de la pericia económica presentada por la demandada.

Al respecto, debemos indicar que la pericia tal como se señala la sección III de Análisis de la misma, tiene por objeto fijar el monto de una posible indemnización y toma en cuenta principalmente dos aspectos:

"1. Los beneficios por disfrute del departamento que no han sido percibidos por la señora Ledgard durante el periodo 2013-2017; así como los beneficios por disfrute que no serán percibidos en diez (10) años siguientes a la inauguración del nuevo edificio contados desde el 2018 (2018-2036) debido al incumplimiento de los términos del contrato;

2. La variación en el valor de venta del nuevo edificio en los 10 años siguientes a la inauguración del edificio contados desde el 2018 (2018-2036)."

En ese sentido, la pericia arroja como resultado las cantidades detalladas en el siguiente cuadro:

Concepto	Detalle	Monto
Beneficio económico no obtenido derivado del goce del departamento	Año 2017	US\$ 25856.64
	Año 2013-2016	US\$ 133,157.00
	Año 2018 - 2036	US\$ 542,281.76
Beneficio económico no obtenido derivado de la venta del departamento	Cambio valorización 2012 - 2016	US\$ 169,510.00
	Cambio valorización 2018 - 2036	US\$ 139,618.00
TOTAL		\$ 1'010,423.00

Sin embargo, la demandada no ha tomado en consideración que la Cláusula Cuarta del Contrato de Compraventa materia de análisis del presente proceso señala lo siguiente:

"CUARTA

ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

4.1 La compradora deberá proceder a la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora a más tardar dentro de los cuarenta y dos (42) meses contados desde la suscripción de la escritura pública que genere el presente documento.

4.2 Si vencido el plazo de cuarenta y dos meses señalados en el numeral precedente, la compradora no puede proceder con la entrega de las unidades inmobiliarias a la vendedora, la compradora procederá a pagar a la vendedora la suma de US\$ 700 000,00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares Americanos) que es el saldo del precio de venta pendiente por los inmuebles, debiendo en este caso suscribir la

Escritura Pública de Cancelación de precio de venta y levantamiento de hipoteca legal.

Asimismo de darse este supuesto, la compradora pagará una penalidad ascendente a US\$ 100 000,00 (Cien Mil y 00/100 Dólares Americanos) a la vendedora por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir las unidades inmobiliarias que se mencionan en el numeral 3.2.4 .Las partes renuncian a solicitar la reducción o aumento de la penalidad en la vía judicial o arbitral.(...)

Efectuado el pago del saldo del precio y la penalidad, quedará sin efectos la obligación de transferir la propiedad de las unidades inmobiliarias (...)"(el énfasis y subrayado es nuestro)

Cabe indicar que la Cláusula 4.2 es una cláusula que guarda mucha lógica con el momento en que asumimos el compromiso de entregar a la señora Ledgard los inmuebles futuros; pues recién se estaba comprando parte del Edificio que sería derruido para luego levantar sobre el terreno, el proyecto inmobiliario; y en esa instancia era difícil prever si finalmente se podía llegar a concretar la construcción del Proyecto Inmobiliario y por consiguiente el cumplimiento de la entrega de los inmuebles futuros a la señora Ledgard. En efecto, luego de asumir el compromiso con la señora Ledgard podían presentarse muchas situaciones que impedirían que se llevara a cabo el Proyecto Inmobiliario y que imposibilitaría la entrega de los Inmuebles Futuros. Por ejemplo, que no compramos todas las unidades del Edificio; que habiendo nosotros adquirido todas las unidades inmobiliarias, no nos dieran la licencia para construir; o que no consigamos suficientes compradores para que el Proyecto Inmobiliario fuera viable; o que tengamos que retrasar el Proyecto Inmobiliario por condiciones de mercado para sacarlo a la venta en momentos más rentables; etc. Es decir, esta cláusula buscaba que desde un inicio las partes sean conscientes de los riesgos y que se podían presentar muchas situaciones que impidan el cumplimiento y por ello pactaron una salida o cumplimiento alternativo a esa situación, además de una penalidad por todo concepto en favor y protección de la señora Ledgard .

En este sentido, si es que las partes pactamos en la referida cláusula que ante la imposibilidad de la entrega de las cuatro unidades inmobiliarias se entregaría a la demandada US\$ 700 000,00 más una indemnización ascendente a US\$ 100 000,00,¿ por qué ante la referida imposibilidad se está pidiendo la resolución de un contrato hipotético?, más aún,¿ por qué se está solicitando la suma de US\$ 700 000,00 por concepto de indemnización ante tal resolución?

Sobre el particular, debe indicarse que el artículo 168° del Código Civil señala lo siguiente:

Artículo 168°.- Interpretación objetiva.

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

Finalmente, cabe indicar que nosotros en todo momento, ante la imposibilidad de entregar las cuatro unidades inmobiliarias, hemos tratado de entregar los US\$ 700 000,00 más el monto de US\$ 100 000,00 correspondiente a la indemnización, tal como hemos señalado en anteriores escritos.

En efecto, en innumerables oportunidades, nosotros a través del señor Álvaro Castro Mendivil Pinillos, nos comunicamos con la señora Ledgard para manifestarle la imposibilidad de poder entregarle los nuevos inmuebles debido a que en el Proyecto inmobiliario no habían unidades de departamentos con 200 metros cuadrados. Inclusive, el señor Castro Mendivil le ofreció ir a ver departamentos en proyectos inmobiliarios o edificios de la zona para poder cumplir con la obligación, a pesar que las unidades no se encontraban dentro del metraje requerido.

Luego, por Carta enviada por la señora Ledgard a nosotros el 28 de junio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-7 de la demanda, ésta nos solicitó que enviáramos la lista de acabados respecto de los inmuebles mencionados en la cláusula 3.2.4 del Contrato de Compraventa y le indicáramos su fecha probable de entrega.

Mediante Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 15 de julio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-8 de la demanda, le comunicamos nuestra imposibilidad de cumplir con la entrega de los Nuevos Inmuebles; no por razones atribuibles a nuestra parte sino por

razones administrativas de carácter técnico municipal; toda vez que según el Decreto de Alcaldía N° 016-2012-ALC/MSI y el Decreto de Alcaldía N°010-2013-ALC/MSI, no pueden desarrollarse o construirse departamentos de tres dormitorios con un área menor a los 300 m².

En ese sentido, señalamos que habiendo transcurrido más de 42 meses desde la suscripción de la Escritura Pública del Contrato de Compraventa, abonaríamos a la señora Ledgard los US\$700 000,00 por concepto de saldo de precio de venta y US\$ 100 000,00 por concepto de penalidad, según la cláusula cuarta del referido contrato, precisando que el cheque de gerencia correspondiente a los referidos montos, así como la escrituras pública de Cancelación del precio de venta y levantamiento de hipoteca, estarían expeditos para ser recogidos y firmados respectivamente, a partir del 18 de julio de 2016 en la Notaría Roy Párraga.

Posteriormente, mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 25 de julio de 2016, que se adjuntó como Anexo A-9 de la demanda, ésta señaló que el departamento que nos comprometimos a entregar sí existía y que la diferencia de metraje no podía ser considerada como una imposibilidad material para cumplir con la obligación de entrega del referido inmueble.

Mediante Carta Notarial enviada por nosotros a la señora Ledgard el 9 de setiembre de 2016, que se adjuntó como Anexo A-10 de la demanda, manifestamos que el cheque de gerencia por la suma de US\$ 800 000,00 estaría a disposición de ésta hasta el 15 de setiembre de 2016 previa suscripción de la minuta y escritura pública de cancelación del precio de venta. De lo contrario procederíamos a iniciar las acciones legales correspondientes. Asimismo, constituimos en mora a la señora Ledgard, de conformidad con lo señalado en el artículo 1338 del Código Civil.

Mediante Carta Notarial enviada por la señora Ledgard a nosotros el 12 de setiembre de 2016, que se adjuntó como Anexo A-11 de la demanda, ésta señaló que el Proyecto Inmobiliario ya había sido construido, por lo que correspondía que le entreguemos los inmuebles futuros, otorgándonos el plazo de 10 días hábiles para ello. Asimismo, mediante una Carta Notarial posterior, la señora Ledgard ratificó todos los términos de su carta enviada el 12 de setiembre de 2016.

En ese sentido, ha quedado acreditado que en varias oportunidades nos comunicamos con ella para señalarle que no podíamos entregarle el departamento de 200 metros cuadrados y que inclusive le ofrecimos comprar otro departamento por la zona. Asimismo, ha quedado acreditado mediante las cartas notariales que pusimos a su disposición un cheque de US\$ 800 000,00.

Por lo expuesto, no corresponde que se le otorgue a la señora Ledgard ninguna indemnización por concepto de responsabilidad contractual; más aún cuando el lucro cesante debe ser debidamente acreditado y en esta oportunidad la demandada no ha presentado ningún contrato de arrendamiento y/o compraventa respecto de los inmuebles que iba a recibir.

Finalmente, debemos indicar que nos llama poderosamente la atención que en su reconvención, la demandada haya mencionado que el lucro cesante correspondía a lo que Grupo ASM S.A.C había obtenido como ganancia al no devolver los US\$ 700 000,00 y ahora pretenda mediante esta pericia, establecer como lucro cesante lo que ella ha dejado de percibir por concepto de arrendamiento de los inmuebles.

POR TANTO:

A ustedes señores miembros del Tribunal Arbitral, solicitamos tener presente lo expuesto.

Lima, 13 de Octubre de 2017.



René Anthony Aguilar Valdivia

Gerente General

GRUPO ASM S.A.C



ANDREA ARAGON MENES
ABOGADO
C.A.L. 65297

ANEXO 1 –B

AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN PERICIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 15:30 horas del día 21 de mayo del año 2018, en las instalaciones del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima (en adelante, "el Centro"), se reunieron las siguientes personas para llevar a cabo la Audiencia de Sustentación Pericial:

Tribunal Arbitral

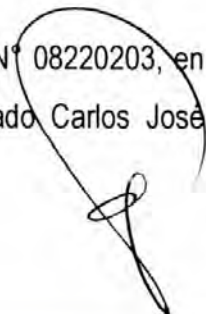
- Doctor Enrique Palacios Pareja, en calidad de Presidente del Tribunal Arbitral.
- Doctor Roberto de Urioste Samanamud, en calidad de Árbitro.
- Doctor Franz Kundmüller Caminiti, en calidad de Árbitro.

Secretaria

- Doctora Paola Dasso Zumarán, en calidad de Secretaria Arbitral del Centro

Partes

- Los abogados German Antonio Carrera Rey, identificado con D.N.I. N° 09867556, Mario Fernando Pinatte Cabrera, identificado con Registro C.A.L. N° 26760, Claudia Vega Sánchez, identificada con Registro C.A.L. N° 32046 y Cynthia Marybel Rojas Bernedo, identificada con D.N.I. N° 42345333, en representación de Grupo ASM S.A.C., en su calidad de demandante, acompañados por los asesores financieros los señores Ernesto Hugo Leyva Foley, identificado con D.N.I. N° 08186000 y Carolina Dimelsa Espinosa Mayuri, identificada con D.N.I. N° 40923861.
- Señora María Luz Ledgard Buse de Heller, identificada con D.N.I. N° 08220203, en su calidad de demandada, asesorada por su abogado, el abogado Carlos José



Deustua Landázuri, identificado con Registro C.A.L. N° 15625, acompañado por la perito Silvana Rosario Huanqui Valcarcel, identificada con D.N.I. N° 41367900.

INFORME PERICIAL

1. El Tribunal Arbitral concedió el uso de la palabra a la señora Silvana Rosario Huanqui Valcarcel, identificada con D.N.I. N° 41367900, perito en el presente caso, designada por la parte demandada, para que sustente el informe pericial sobre cuantía de indemnización presentado el 28 de setiembre de 2017; quien informó y respondió las preguntas del Tribunal Arbitral y de los abogados de las partes; según consta en el vídeo de registro de la audiencia.
2. Asimismo, el Tribunal Arbitral también concedió el uso de la palabra a los señores Ernesto Hugo Leyva Foley, identificado con D.N.I. N° 08186000 y Carolina Dimelsa Espinosa Mayuri, identificada con D.N.I. N° 40923861, asesores financieros, designados por el Grupo ASM S.A.C., a fin que sustenten su posición respecto a la pericia presentada por su contraparte, quienes informaron y respondieron las preguntas del Tribunal Arbitral y de los abogados de las partes; según consta en el vídeo de registro de la Audiencia.
3. Se procedió a incorporar al Expediente la presentación llevada a cabo por la perito Silvana Huanqui, la cual fue entregada a la contraparte, miembros del Tribunal y Secretaría. Por su parte, Grupo ASM S.A.C. se compromete en un plazo de dos días hábiles a remitir la presentación llevada a cabo.
4. Adicionalmente, se procede a poner en conocimiento de la señora Maria Luz Ledgard Buse de Heller el escrito presentado por Grupo ASM S.A.C. el 6 de abril de 2018.

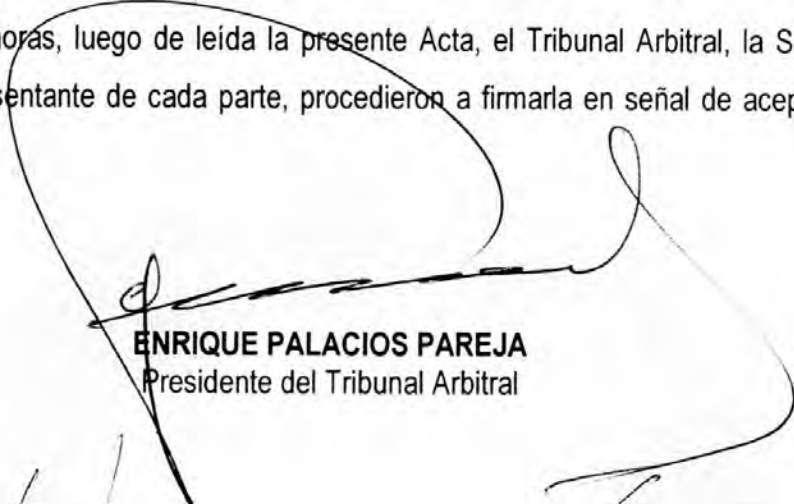
Handwritten signature

Handwritten numbers: 70, 70, 520

Handwritten signature and initials: PHL

5. Finalmente, se deja constancia que la presente Acta será suscrita por el Tribunal Arbitral, la Secretaría Arbitral y un representante de las partes, bastando el video de la Audiencia para registrar la participación de los demás asistentes.

Siendo las 17:15 horas, luego de leída la presente Acta, el Tribunal Arbitral, la Secretaria Arbitral y un representante de cada parte, procedieron a firmarla en señal de aceptación y conformidad.



ENRIQUE PALACIOS PAREJA
Presidente del Tribunal Arbitral



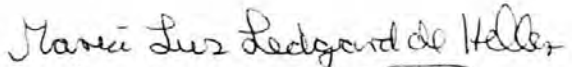
**ROBERTO DE URIOSTE
SAMANAMUD**
Árbitro



**FRANZ KUNDMÜLLER
CAMINITI**
Árbitro



MARIO PINATTE CABRERA
Grupo ASM S.A.C.



**MARÍA LUZ LEDGARD BUSE
DE HELLER**
Demandada



PAOLA DASSO ZUMARÁN
Secretaria Arbitral

ANEXO 1 – C

Caso Arbitral N° 0441-2016-CCL

Resolución N° 8

Lima, 20 de noviembre de 2017

En atención a los escritos presentados por Grupo ASM S.A.C. (en adelante, Grupo ASM) el 19 de octubre y 2 de noviembre de 2017, corresponde señalar lo siguiente:

1. Mediante Resolución N° 7 de fecha 4 de octubre de 2017, el Tribunal Arbitral, a solicitud de Grupo ASM S.A.C., resolvió entre otros, otorgar a Grupo ASM S.A.C. un plazo adicional de diez (10) días hábiles a fin que cumpla con presentar los libros correspondientes al Proyecto denominado Pezet I del período 2012 a 2017, en virtud a la solicitud de fecha 28 de setiembre de 2017.
2. Sin embargo, mediante escrito del 19 de octubre de 2017, Grupo ASM S.A.C. señaló que no presentaría los libros contables por las razones que en el mismo escrito menciona.
3. El 2 de noviembre de 2017 Grupo ASM S.A.C., presentó un escrito observando la pericia económica presentada por su contraparte.
4. Por otro lado, mediante Resolución N° 6 de fecha 11 de setiembre de 2017, el Tribunal señaló que la inspección ocular del Proyecto Pezet I solicitada por la señora Ledgard sería programada en su oportunidad. En ese sentido, corresponde fijar día y hora para la actuación de la mencionada inspección.

Por lo expuesto, el Tribunal Arbitral **RESUELVE:**

PRIMERO: TENER PRESENTE los escritos de Grupo ASM S.A.C. presentados el 19 de octubre y 2 de noviembre de 2017.

SEGUNDO: OTORGAR a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller un plazo de cinco (5) días, a fin de que manifieste lo que estime conveniente a su derecho respecto a la observación efectuada por Grupo ASM S.A.C. con relación a la pericia presentada.

TERCERO: REALIZAR una inspección ocular en el Proyecto Pezet I para el día 5 de diciembre a las 10:00 a.m., el cual se encuentra ubicado en la Av. Juan Antonio Pezet 365-375, San Isidro citando a las partes para tal efecto

ENRIQUE PALACIOS PAREJA
ROBERTO DE URIOSTE SAMANAMUD
FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI

ANEXO 1 -D

Caso Arbitral N° 0441-2016-CCL

Resolución N° 17

Lima, 30 de enero de 2019

VISTOS:

- (i) El "Escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral" de fecha 4 de enero de 2019, presentado por Grupo ASM S.A.C. (en adelante, "ASM");
- (ii) El escrito de fecha 22 de enero de 2019, presentado por la señora María Luz Ledgard Buse (en lo sucesivo, la "SEÑORA LEDGARD");

CONSIDERANDO:

I. ANTECEDENTES:

1. Que, con fecha 17 de diciembre de 2018, el Tribunal Arbitral notificó a las partes el Laudo Arbitral del presente caso.
2. Que, con fecha 04 de enero de 2019, ASM presentó su pedido de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, del cual a través de la Resolución N° 16 de fecha 8 de enero de 2019, se corrió traslado a la SEÑORA LEDGARD para que, un plazo de diez (10) días hábiles, cumpla con contestarla, expresando lo conveniente a su derecho.
3. Con fecha 22 de enero de 2019, la SEÑORA LEDGARD absolvió el traslado, por lo que corresponde que el Tribunal resuelva sobre los pedidos post laudo de las partes.

ARGUMENTOS DE ASM SOBRE SU PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN DE LAUDO ARBITRAL:

4. El pedido de interpretación y/o Integración de ASM se sustenta en que el Tribunal no habría fundamentado las razones para (i) no declarar la modificación del precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, (ii) declarar la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato, en lugar de la rescisión, (iii) omitir pronunciarse sobre la pericia ofrecida por ASM, (iv) omitir pronunciarse sobre el cheque puesto a disposición de la SEÑORA LEDGARD, (v) omitir pronunciarse sobre el momento en que empiezan a devengarse los intereses y (v) el pronunciamiento del Tribunal respecto de los montos solicitados por la SEÑORA LEDGARD como daño emergente, lucro cesante y daño moral.

II. MARCO CONCEPTUAL:

5. El Tribunal Arbitral para el análisis de los pedidos post laudo presentados por las partes contra el Laudo Arbitral, considera pertinente delimitar brevemente el marco conceptual que será aplicable durante el desarrollo del análisis de los pedidos.

INTERPRETACIÓN DE LAUDO:

6. **Sobre el pedido de interpretación**, de acuerdo con el artículo 58° del Decreto Legislativo N° 10711, que norma el arbitraje, corresponde a los árbitros interpretar el Laudo cuando las partes así lo soliciten. Asimismo, corresponde tener en cuenta el Artículo 59.1.b. del Reglamento de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, aplicable a este arbitraje en virtud del convenio arbitral, que establece que *dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar al Tribunal Arbitral: (...) La interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución.*
7. La aclaración o interpretación, en consecuencia, tiene por objeto solicitar al Árbitro que esclarezca aquellos extremos de la parte resolutive de sus resoluciones que resulten oscuros o que aparezcan dudosos, o aquellas etapas del razonamiento lógico del Árbitro que también por ser oscuros o dudosos, tengan un impacto determinante en el entendimiento de aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en el arbitraje.
8. Lo único que procede aclarar o interpretar, de acuerdo con la Ley de Arbitraje, es la parte resolutive del laudo (parte decisoria) y, sólo como excepción, la parte considerativa en cuanto influya en ella. Sin duda hay que fundamentar cómo es que se produce esa influencia en la parte resolutive.
9. Mediante una solicitud de interpretación o aclaración, no se puede solicitar la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Árbitro. HINOJOSA SEGOVIA señala lo siguiente: *"Debe descartarse de principio que la aclaración sirva para resolver cuestiones esenciales que no hayan sido objeto de debate. En otras palabras, la aclaración del laudo no puede tener un contenido que desvirtúe su función; así, pues, ha de venir referida únicamente a la corrección de errores materiales o a la aclaración de conceptos oscuros u omisiones (y nunca a resolver cuestiones sustanciales de puntos que hayan sido objeto de controversia). El laudo que incurra en el vicio de la oscuridad, no cumple su fin, puesto que no queda decidida sin duda la controversia"*².
10. CRAIG, PARK y PAULSSON señalan sobre el particular: *"El propósito de la norma es permitir la aclaración de un laudo para permitir su correcta ejecución (como, por ejemplo, si pareciera haber mandatos en conflicto en la parte operativa del laudo). Ésta no puede ser usada para requerir al Árbitro que explique, o que reformule, sus razones. Ésta no provee una ocasión para que el Árbitro reconsidere su decisión. Si esa fuera la base de la solicitud de la parte, el Árbitro tendría fundamentos de sobra en encontrar*

¹ *Artículo 58. - Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo*
1. Salvo acuerdo distinto de las partes o disposición diferente del reglamento arbitral aplicable:
(...)

b. Dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del laudo, cualquiera de las partes puede solicitar la interpretación de algún extremo oscuro, impreciso o dudoso expresado en la parte decisoria del laudo o que influya en ella para determinar los alcances de la ejecución" (subrayado nuestro).

² HINOJOSA SEGOVIA, Rafael. "El recurso de anulación contra los laudos arbitrales (Estudio jurisprudencial)". Editorial Revista de Derecho Privado – Editoriales de Derecho Reunidas S.A. Madrid, 1991, pp. 336 y 337.

como innecesario o inapropiado el conceder la «interpretación» requerida³ (subrayado nuestro).

11. De manera similar, comentando las Reglas de Arbitraje de UNCITRAL que inspiran el marco legal peruano, Williams y Buchanan señalan: *“Durante la redacción de las Reglas de Uncitral (...) se consideró reemplazar la palabra “interpretación” por “aclaración” o “explicación”. Sin embargo, la versión final de las Reglas se mantuvo el término “interpretación”. La historia legislativa de las Reglas de UNCITRAL indica que el término “interpretación” tuvo la intención de referirse a la aclaración de la parte dispositiva del laudo. **El Tribunal puede ser requerido para clarificar el propósito del laudo y las obligaciones y derechos resultantes para las partes, pero no para volver a visitar o elaborar sobre las razones del laudo**”⁴ (énfasis agregado).*
12. Téngase presente, además, que si bien el Decreto Legislativo N° 1071 no define taxativamente en qué consiste la “interpretación”, es oportuno citar de manera referencial y para mayor claridad, el artículo 406° del Código Procesal Civil, cuyos principios son adecuados para explicar y entender jurídicamente el alcance de la aclaración o interpretación, atendiendo a su naturaleza jurídica. En tal sentido, el artículo en mención dispone lo siguiente:

Artículo 406.- «Aclaración.-

El Juez no puede alterar las resoluciones después de notificadas. Sin embargo, antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte, puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influye en ella. La aclaración no puede alterar el contenido sustancial de la decisión. El pedido de aclaración será resuelto sin dar trámite. La resolución que lo rechaza es inimpugnable».

13. En efecto, en el arbitraje, al igual que en el proceso judicial, **la interpretación tiene por objeto solicitar al Tribunal Arbitral que aclare aquellos extremos de la parte resolutive del laudo que resulten oscuros o dudosos, o aquellos eslabones de la cadena de razonamiento del propio Tribunal, que por ser oscuros o dudosos, tengan un impacto determinante en la parte resolutive o decisoria del laudo**; vale decir, en aquello que se declara u ordena hacer o dejar de hacer a las partes en el arbitraje, en función de los puntos controvertidos.
14. Nótese entonces que el Código Procesal Civil, al igual que la Ley de Arbitraje, señalan que lo único que procede aclarar es preeminentemente la parte resolutive de un fallo (parte decisoria) y sólo excepcionalmente la parte considerativa, en cuanto influya en lo

³ Traducción libre del siguiente texto: “The purpose of the provision is to permit clarification of an award so as to permit its correct execution (as, for instance, if there would appear to be conflicting commands in the operative sections of the award). It is not to be used to require the tribunal to explain, or to reformulate, its reasons. It does not provide an occasion for the reconsideration by the tribunal of its decision. Should this be the basis of the party’s application the tribunal will be quite justified in finding it unnecessary or inappropriate to render the requested «interpretation»”. W. LAURENCE CRAIG, WILLIAM W. PARK & JAN PAULSSON. “International Chamber of Commerce Arbitration”. Oceana Publications Inc., 3ra. Ed., 2000, p. 408.

⁴ Traducción libre del siguiente texto: “During the drafting of the UNCITRAL Rules, the Working Party considered replacing the word ‘interpretation’ with ‘clarification’ or ‘explanation’. However in the final version of the Rules ‘interpretation’ was retained. The legislative history of the UNCITRAL Rules indicates that the term ‘interpretation’ was intended to refer to clarification of the dispositive part of the award. The tribunal can be requested to clarify ‘the purpose of the award and the resultant obligations and rights of the parties’ but not to revisit or elaborate upon the reasons for the award”. David A.R. WILLIAMS & Amy BUCHANAN. Correction and Interpretation of Awards Under Article 33 of the Model Law. En: International Arbitration Law Review, Vol. 4, No. 4, 2001, p. 121.

resuelto; es decir, que para poder ejecutar lo decidido, sea necesario comprender los fundamentos.

15. Queda claro entonces, que mediante el recurso de interpretación (antes aclaración), no se podrá solicitar la alteración del contenido o fundamentos de la decisión del Tribunal Arbitral. Tampoco dicho recurso tiene naturaleza impugnatoria, propia de las apelaciones o reconsideraciones. De lo contrario; como ya se ha señalado, se estaría propiciando lograr por la vía indirecta, lo que no se debía obtener por la vía directa, ya que el laudo en este caso es inapelable, conforme lo establece la Ley.
16. Por ello, el Árbitro sólo puede interpretar la parte decisoria de las resoluciones o, excepcionalmente, la parte considerativa en cuanto tenga que ser entendida para la ejecución adecuada de lo laudado. Atendiendo a ello, cualquier solicitud de "interpretación" o "aclaración" de los fundamentos, de la evaluación de las pruebas o del razonamiento del laudo, encubriendo en realidad una pretensión impugnatoria, de naturaleza análoga a una apelación, resulta evidentemente improcedente, y como tal debe de ser desestimada.

INTEGRACIÓN DE LAUDO

17. **Sobre el pedido de integración**, el Artículo 58º del Decreto Legislativo 1071, Ley que Norma el Arbitraje, establece que la solicitud de integración procede cuando una de las partes considera haberse omitido resolver cualquier extremo de la controversia sometida a conocimiento y decisión del Tribunal Arbitral.
18. En tal sentido, tenemos que la solicitud en mención tiene por finalidad sanear las omisiones en que pueda haber incurrido el laudo arbitral al no haber resuelto alguno de los puntos materia de la controversia.
19. En esa línea, **Mantilla Serrano**⁵, indica que este recurso se da cuando "(...) *solo se aplica a peticiones concretas hechas oportunamente por las partes dentro del procedimiento arbitral y que hayan sido ignoradas en el laudo*".
20. De otro lado, **Cantuarias Salaverry**, citando a Fernando Vidal Ramírez, señala que: "*Un último remedio es la integración del laudo arbitral que, tiene por finalidad salvar las omisiones en que pueda haber incurrido el laudo al no haber resuelto alguno de los puntos materia de la controversia*".
21. Fouchard, Gaillard y Goldman señalan que: "*Este remedio no es válido para pretender que los árbitros se pronuncien respecto a que no se habría respondido a todas las alegaciones y argumentos de las partes, simplemente porque un tribunal arbitral no tiene por qué analizar y pronunciarse acerca de cada una de las argumentaciones adelantadas por las partes y porque, además, en el fondo ese pedido claramente esconde una solicitud de reconsideración que no corresponde que los árbitros ejerciten en este estado del proceso arbitral*".
22. Así, la doctrina arbitral más autorizada señala que la integración se orienta a solicitar el pronunciamiento sobre algún punto controvertido que haya sido omitido en la parte

⁵ MANTILLA SERRANO, Fernando (2005) Ley de Arbitraje. IUSTEL, Madrid, Pág. 225.

resolutiva del laudo y debía ser objeto de pronunciamiento por parte del Tribunal Arbitral. En suma, lo que las partes pretenden al formular esta solicitud es que exista un pronunciamiento completo sobre los puntos en controversia. En otros términos, sólo se aplica esta figura cuando el Tribunal Arbitral no haya resuelto alguna de las pretensiones planteadas.

III. POSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL:

23. Que, en ese sentido, el Tribunal Arbitral, analizando a profundidad los argumentos expuestos por las partes en los escritos de Vistos, confrontándolos con las normas legales y la doctrina, que se pronuncian sobre los pedidos de interpretación, integración y rectificación, aprecia lo siguiente:

SOBRE LA INTERPRETACIÓN POR SUPUESTO EXTREMO CONTRADICTORIO EN EL RAZONAMIENTO DEL LAUDO

24. El pedido de INTERPRETACIÓN de ASM contenido en el numeral 1 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, no cumple con ajustarse al alcance que tiene el literal b) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula el Arbitraje, pues el contenido de su solicitud consiste en un cuestionamiento a los fundamentos desarrollados en el Laudo, (i) imputándole al Tribunal que ha incurrido en contradicción y (ii) indicando como se debió resolver las pretensiones mencionadas.
25. Sin perjuicio de lo anterior, el Tribunal Arbitral se pronuncia sobre lo señalado por ASM en los términos siguientes.
26. De acuerdo con el artículo 1577 del Código Civil, "*Si el bien se vende fijando precio por el todo y no con arreglo a su extensión o cabida, aun cuando ésta se indique en el contrato, el comprador debe pagar la totalidad del precio a pesar de que se compruebe que la extensión o cabida **real** es diferente. Sin embargo, si se indicó en el contrato la extensión o cabida, y la **real** difiere de la señalada en más de una décima parte, el precio sufrirá la reducción o el aumento proporcional*" (el énfasis es agregado).
27. De ese modo, el remedio contenido en el referido artículo 1577 podrá ser aplicado siempre que el bien tenga existencia física, puesto que la norma señala que para aumentar o reducir el precio es necesario que exista una discrepancia entre el área declarada y el área real del bien. Esto es, si bien es posible incluir la denominada cláusula ad corpus en un contrato de compraventa de bienes futuros, su aplicación se encuentra condicionada a la existencia del bien materia de venta.
28. En la medida que ninguno de los departamentos que forman parte del Proyecto presenta características similares a las señaladas en el numeral 3.2.4 del Contrato, el Tribunal concluyó que los INMUEBLES FUTUROS no existen físicamente.
29. Por lo tanto, si bien las partes pactaron una cláusula *ad corpus*, en el caso concreto no se presentan los elementos para su aplicación. Atendiendo a que en el caso concreto los INMUEBLES FUTUROS no existen, resulta imposible determinar que se presente la discrepancia señalada en el artículo 1577 del Código Civil, pues no existe un área real de los INMUEBLES FUTUROS. De ese modo, el Tribunal concluye que no es posible aplicar la modificación proporcional del precio.

SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL OCTAVO PUNTO RESOLUTIVO DEL LAUDO ARBITRAL

30. Señala ASM que el Tribunal incurre en contradicción al declarar la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenidos en el numeral 3.2.4 del Contrato, en la medida de que –según consta en el artículo 1575 del Código Civil– el remedio aplicable al caso concreto sería la rescisión y no la resolución.
31. De acuerdo con el artículo 1575 del Código Civil, "*Si el exceso o falta en la **extensión o cabida del bien** vendido es mayor que un décimo de la indicada en el contrato, el comprador puede optar por su rescisión*" (el énfasis es agregado).
32. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que la norma invocada por ASM no resulta aplicable al caso concreto. En efecto, el referido artículo 1575 no regula la cláusula *ad corpus*, como si lo hace el artículo 1577 invocado en el numeral 1 del escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral. Por el contrario, el artículo 1575 del Código Civil regula la denominada compraventa *ad mensuram*, de forma tal que no corresponde aplicarla al Contrato de Compraventa de Bienes Futuros.
33. En tal sentido, el Tribunal concluye que el remedio invocado por ASM no es aplicable al caso concreto debido a que este se encuentra restringido únicamente a los contratos de compraventa por extensión.

SOBRE LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE LA PERICIA PRESENTADA POR ASM

34. ASM señala que el Laudo Arbitral evidencia una motivación insuficiente, en la medida de que el Tribunal no se ha pronunciado sobre la pericia y las observaciones contenidas en su escrito de fecha 20 de junio de 2018.
35. El pedido de INTERPRETACIÓN y/o INTEGRACIÓN de ASM contenido en el numeral 3 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, no cumple con ajustarse al alcance que tienen los literales b) y c) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula el Arbitraje, pues el contenido de su solicitud consiste en un cuestionamiento a la valoración realizada por el Tribunal respecto a los medios de prueba contenidos en el proceso arbitral, imputándole al Tribunal haber resuelto el conflicto mediante una motivación insuficiente.
36. Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral precedente, el Tribunal resuelve la solicitud de ASM en los términos siguientes.
37. Al sostener que el Tribunal Arbitral no se ha pronunciado la pericia ofrecida por ASM, lo que en realidad se está cuestionando es la valoración realizada sobre los medios de prueba actuados en el proceso arbitral, pues antes que señalar ausencia de razones que sustentan la indemnización otorgada a la SEÑORA LEDGARD, ASM reclama que no se ha valorado su pericia.

En otros términos, ASM considera que al no haberse pronunciado de manera minuciosa y detallada respecto a su pericia, no habría podido conocer adecuadamente las razones que lo llevan a restarle valor probatorio.

38. Sobre el particular, debe tenerse en cuenta que el estándar de prueba aplicable al ordenamiento jurídico peruano es el de la "libre valoración de la prueba", el cual –como es sabido– reposa sobre los siguientes elementos: la valoración conjunta y la apreciación razonada.
39. Como es sabido, la valoración conjunta no exige al juzgador –en el caso concreto, un árbitro– que se pronuncie sobre todos y cada uno de los medios probatorios aportados por las partes de forma aislada. La exigencia se limita a realizar un juicio crítico del conjunto de los medios probatorios aportados al proceso.

Por su parte, la apreciación razonada, determina el nivel de motivación del árbitro en la valoración de los medios probatorios, de forma tal que se exige al juzgador que motive y se pronuncie expresamente respecto de aquellos medios probatorios esenciales que sustentan su decisión.

De ese modo, la libre valoración de la prueba, se encuentra vinculada con el alcance que debe tener la motivación, con la limitación de que no debe haber un pronunciamiento específico sobre todos los medios probatorios.

40. Siendo ello así, el Tribunal concluye que la omisión imputada por ASM es inexistente, en la medida de que (i) la indemnización otorgada a la SEÑORA LEDGARD es consecuencia de un juicio crítico omnicomprendivo de todos los medios de prueba contenidos en el expediente arbitral; y, (ii) la libre valoración de la prueba no exige que el juzgador se pronuncie sobre todos y cada uno de los medios probatorios aportados al proceso.
41. Por tal motivo, en tanto la motivación insuficiente se refiere al mínimo de motivación exigible e indispensable para asumir que la decisión está debidamente motivada, sólo existirá motivación insuficiente allí donde se arribe a una decisión sin presentar las razones que la sustentan. De ese modo, si una resolución presenta un mínimo de razones que la sustenta, es imposible determinar que existe una motivación insuficiente.
42. En tal sentido, atendiendo a que –luego de una valoración conjunta y una apreciación razonada de todos los medios probatorios– el Tribunal Arbitral ha señalado las razones que sustentan la condena a la indemnización impugnada por ASM mediante su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, por lo que no corresponde imputar al Tribunal haber incurrido en una motivación insuficiente.

SOBRE LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL CHEQUE PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA SEÑORA LEDGARD

43. ASM señala que el Laudo Arbitral evidencia una motivación insuficiente, en la medida de que el Tribunal no se ha pronunciado sobre el cheque puesto a disposición de la SEÑORA LEDGARD que habría reducido la indemnización considerablemente.
44. De modo similar a lo solicitado por ASM en el numeral 3 de su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, el pedido de INTERPRETACIÓN y/o INTEGRACIÓN de ASM contenido en el numeral 4 del referido escrito, no cumple con ajustarse al alcance que tienen los literales b) y c) del artículo 58 del Decreto Legislativo que regula

el Arbitraje, pues dicho pedido consiste en un cuestionamiento respecto al análisis de fondo realizado por el Tribunal en su oportunidad, imputándole al Tribunal haber resuelto el conflicto mediante una motivación insuficiente.

45. Sin perjuicio de lo expuesto en el numeral precedente, el Tribunal se remite al a lo expuesto en el apartado precedente, en la medida de que –luego de una valoración conjunta y una apreciación razonada de todos los medios probatorios– se han señalado las razones que sustentan la condena a la indemnización impugnada por ASM mediante su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, por lo que no corresponde imputar al Tribunal haber incurrido en una motivación insuficiente.

SOBRE LA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL MOMENTO EN QUE EMPIEZAN A DEVENGARSE LOS INTERESES

46. En su escrito de Interpretación y/o Integración de Laudo Arbitral, ASM señala que el Tribunal ha omitido pronunciarse sobre el momento en el que empiezan a devengarse los intereses legales señalados en el octavo punto de la parte resolutive del Laudo. Asimismo, dicha empresa manifiesta que dichos intereses deben devengarse a partir de la emisión del Laudo Arbitral, debido a que la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros se ha efectuado con la emisión del referido laudo.
47. Sobre el particular, este Colegiado determina que el pedido de integración formulado por ASM es procedente en la medida de que ordenó la restitución de una prestación mas intereses legales, sin señalar cuando inicia el cómputo del plazo de su devengo.
48. Sin embargo, no debe perderse de vista que el acontecimiento que determina el inicio del devengo de los intereses no es la resolución de un contrato, sino que se exija el cumplimiento de la prestación. Esto es, para efectos de establecer el momento en el que un sujeto determinado se encuentra en mora, resulta indispensable determinar el momento en el que se exige el cumplimiento de la obligación.
49. De acuerdo con el artículo 1333 del Código Civil, "Incurre en mora el obligado desde que el acreedor le exija, judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de su obligación" (el subrayado es agregado).
50. Así las cosas, si la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvención, el acontecimiento que inicia devengo de los referidos intereses ha de ser el emplazamiento a ASM, el 12 de mayo de 2017. En otros términos, en la medida de que la SEÑORA LEDGARD exigió a ASM el cumplimiento de su obligación por la vía arbitral, los intereses legales se han venido devengando desde que ASM tuvo conocimiento de tal requerimiento
51. Por tal motivo, el Tribunal concluye que los intereses legales a los que ASM fue condenada a pagar vienen devengándose desde que la SEÑORA LEDGARD exigió la restitución de la suma de US\$ 700,000.00 más intereses legales a través de su reconvención: el 12 de mayo de 2017.

SOBRE LA INTERPRETACIÓN DEL TRIBUNAL RESPECTO DE LOS MONTOS SOLICITADOS POR LAS SEÑORA LEDGARD COMO DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y DAÑO MORAL

52. Señala ASM que, al determinar el monto solicitado por daño emergente y/o lucro cesante es una acción que debe realizar la SEÑORA LEDGARD y no el Tribunal Arbitral, dado que de lo contrario estaría contraviniendo el principio de congruencia y iura Novit Curia.
53. Según lo señalado por este Colegiado en el Laudo Arbitral al precisar el contenido del principio iura novit curia y de congruencia procesal, el artículo VII del Código Procesal civil –invocado por ASM– contiene dos principios distintos –aunque vinculados– que deben ser respetados por el juzgador: el deber de aplicar adecuadamente el derecho y la prohibición de modificar el petitorio.
54. En tal sentido, si bien ambos principios se encuentran vinculados con la etapa decisoria del proceso, lo cierto es que se trata de dos principios distintos. Mientras que el principio iura novit curia impone al juzgador el deber de aplicar el derecho que corresponde, el principio de congruencia limita la decisión del juez a los hechos alegados por las partes, así como al contenido del petitorio.
55. Por tal motivo, la precisión realizada por el Tribunal en el numeral 3.4.1.12 del Laudo Arbitral cumple con los límites que impone el Principio de Congruencia. En efecto, el tratamiento que el Tribunal otorgó al análisis de la indemnización solicitada por la SEÑORA LEDGARD no modifica en modo alguno su petitorio, puesto que no hay variación en el petitum o en la causa petendi. Únicamente se asignó la clasificación jurídica correcta, en función a lo señalado por la SEÑORA LEDGARD a lo largo del proceso arbitral.

SE RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN POR EXTREMO CONTRADICTORIO EN EL RAZONAMIENTO DEL LAUDO.

SEGUNDO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN DEL OCTAVO PUNTO RESOLUTIVO DEL LAUDO ARBITRAL.

TERCERO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE LA PERICIA PRESENTADA POR ASM.

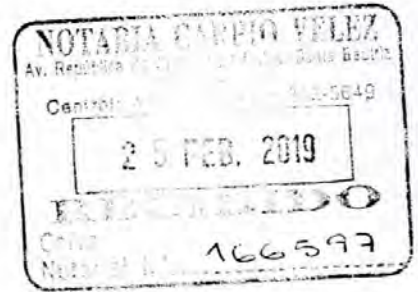
CUARTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL CHEQUE PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA SEÑORA LEDGARD.

QUINTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN REFERIDO A LA SUPUESTA OMISIÓN DEL TRIBUNAL EN PRONUNCIARSE SOBRE EL MOMENTO EN QUE EMPIEZAN A DEVENGARSE LOS INTERESES.

SEXTO: DECLARAR INFUNDADO EL PEDIDO DE INTERPRETACIÓN Y/O INTEGRACIÓN SOBRE LOS MONTOS SOLICITADOS POR LA SEÑORA LEDGARD COMO DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE Y DAÑO MORAL.

**ENRIQUE PALACIOS PAREJA
FRANZ KUNDMÜLLER CAMINITI
RICARDO DE URIOSTE SAMANAMUD**

ANEXO 1 -E



Lima, 22 de febrero de 2019

Señores

Grupo ASM S.A.C.

Calle Baltazar La Torre N° 915

Don Isidro.-

En mi consideración:

presente se refiere al laudo del caso arbitral N° 0441-2016-CCL.

Sobre el particular, su empresa está obligada a pagarme las sumas de dinero siguientes:

1. US\$700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 dólares americanos) más intereses legales a partir del 12 de mayo de 2017.
2. US\$661,682.46 (Seiscientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y dos con 46/100 dólares americanos) más los intereses legales a partir de la fecha.

Les agradeceré responder mi solicitud de pago a la siguiente dirección: Calle Dos de Mayo 655, Miraflores.

Atentamente,

María Luz Ledgard de Heller

María Luz Ledgard Buse



003c/not/19

ANEXO 1 – F

Expediente:
Especialista Legal:
Cuaderno: Principal
Escrito: 1

Demanda de ejecución de laudo arbitral

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO COMERCIAL DE LIMA

MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER, identificada con DNI N° 08220203, con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso N° 593, departamento 201, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima; y domicilio procesal en la Casilla N° 5074 del Colegio de Abogados de Lima - Sede Miraflores, a usted en debida forma me presento y digo:

I. PETITORIO:

Que, interpongo **demanda de ejecución de laudo arbitral** en contra de:

GRUPO ASM S.A.C., identificado con RUC N° 20547910380, al que deberá notificar en calle Baltazar la Torre N° 915, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, a fin de que cumpla con pagarme lo siguiente:

1. La suma de US \$ 700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares Americanos), correspondientes al precio de venta de los inmuebles futuros, más intereses legales contados a partir del día 12 de mayo de 2017 que figuran en el medio probatorio 5.
2. La suma US \$ 661,682.46 (Seiscientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y dos con 46/100 Dólares Americanos), por concepto de daño emergente, más los intereses legales contados a partir del día 26 de febrero de 2019 que figuran en el medio probatorio 6.
3. Las costas y costos incurridos en la tramitación del presente proceso que figuran en el contrato de locación de servicios suscrito en el mes de mayo de 2019.

II. FUNDAMENTOS DE HECHO DEL PETITORIO:

1. El 23 de marzo de 2017, el GRUPO ASM S.A.C (en adelante ASM), interpuso ante el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, una demanda de arbitraje contra mi persona, a fin de que reciba la suma de \$700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por concepto del pago del saldo del precio de venta de los Inmuebles Adquiridos mediante el Contrato de Compraventa de Acciones y Derechos de Bienes Inmuebles elevado a Escritura Pública el 16 de julio de 2012, más la suma de \$100,000.00 (Cien mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por concepto de penalidad.
2. El 12 de mayo de 2017, mediante escrito de contestación, solicité al Tribunal Arbitral que declare infundada la demanda en todos sus extremos. Asimismo, procedí a reconvenir la demanda y solicité que ASM cumpla con la entrega de los inmuebles

acordado mediante el contrato de compraventa de acciones y derechos de bienes inmuebles elevado a escritura pública el 16 de julio de 2012, y el pago de una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

3. Luego del procedimiento establecido por ley, el 14 de diciembre de 2018, el Tribunal Arbitral emitió el laudo correspondiente, mediante el cual declaró fundada en parte las pretensiones presentadas en mi escrito de contestación, ordenando a ASM pagar la suma de \$700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), correspondientes al precio de venta de los inmuebles futuros, más intereses legales, y la suma de \$661,682.46 (Seiscientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y dos con 46/100 Dólares de los Estados Unidos de América), por concepto de daño emergente.
4. Sin embargo, pese al tiempo transcurrido y al haber sido intimada en mora mediante carta notarial de fecha 22 de febrero de 2019, ASM no ha cumplido con pagar el importe ordenado por el Tribunal Arbitral, por lo que procede su ejecución vía judicial.
5. El Laudo Arbitral ordena pagar los intereses legales del monto correspondiente a la primera pretensión de mi petitorio, devengados desde el 12 de mayo de 2017 hasta la fecha efectiva de pago. **En ese sentido, me reservo el derecho de calcular el monto de los intereses en la etapa de ejecución judicial.**
6. Al respecto, preciso que en la Resolución N° 17 que contiene la interpretación del Laudo Arbitral, el Tribunal determinó desde cuándo corría el cálculo de los intereses legales por la suma de \$700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
7. Asimismo, las partes hemos sido válidamente notificadas con el laudo arbitral, y con la Resolución N° 17 que resuelve la solicitud de interpretación del laudo. Por otro lado, ha vencido el plazo para interponer el recurso de anulación en la vía judicial. Por consiguiente, el laudo arbitral que se pretende ejecutar tiene la calidad de una resolución firme con efectos de cosa juzgada.
8. De los hechos expuestos, se concluye en forma indubitable que cuento con legitimidad para exigir el pago del capital, intereses, y costos y costas en mérito del Laudo Arbitral, al haber transcurrido más de quince (15) días de haber sido notificada ASM con el laudo y con la resolución que resuelve la solicitud de interpretación del laudo.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Código Civil:

Artículo 1219°, inciso 1, el cual refiere que es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para emplear las medidas legales a fin del que el deudor le procure aquello a que está obligado.

Artículo 1220°, el cual refiere que se entiende efectuado el pago sólo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación.

Artículo 1229º, el cual establece que la prueba de pago incumbe a quien pretende haberle efectuado.

Artículo 1236º, el cual regula la determinación o restitución del valor de una prestación, precisando que cuando debe restituirse el valor de una prestación, aquel se calcula al que tenga el día de pago.

Artículo 1242º, el cual señala que el interés compensatorio se da cuando la contraprestación se constituye por el uso de dinero o de cualquier otro bien. Es moratorio cuando tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago.

Artículo 1257º, el cual señala que quien deba capital, gastos o intereses no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que los gastos, ni a éstos antes que a los intereses.

Ley de Arbitraje:

Artículo 8º, inciso 3, el cual señala que para la ejecución forzosa del laudo será competente el juez subespecializado en lo comercial, del lugar del arbitraje o el del lugar donde el laudo debe producir su eficacia.

Artículo 59º, incisos 1 y 2, los cuales establecen los efectos del laudo, siendo éste inapelable y de obligatorio cumplimiento desde su notificación a las partes, además produce los efectos de cosa juzgada.

Artículo 59º, inciso 3, el cual faculta a la parte interesada a pedir la ejecución del laudo a la autoridad judicial competente, si transcurrido quince (15) días de notificado con el laudo o con las rectificaciones, interpretaciones, integraciones y exclusiones del laudo, la parte obligada no cumple con lo ordenado por el órgano arbitral.

Código Procesal Civil:

Artículo 688º, inciso 2, el cual señala que solo se puede promover ejecución en virtud de títulos ejecutivos de naturaleza extrajudicial, tales como los laudos arbitrales firmes.

Artículo 689º, el cual establece la procedencia de la ejecución cuando la obligación es cierta, expresa y exigible. Y tratándose de obligaciones de dar suma de dinero, deber ser además, líquida o liquidable mediante operación aritmética.

Artículo 690º, el cual señala que se encuentran legitimados para promover la ejecución quien en el título ejecutivo tiene reconocido un derecho a su favor, contra aquel que en el mismo tiene la calidad de obligado.

Artículo 690º-A, el cual señala como único requisito para la presentación de la demanda, el título ejecutivo, además de los requisitos y anexos previstos en los Artículos 424º y 425º del Código Procesal Civil.

IV. COMPETENCIA Y VÍA PROCEDIMENTAL:

De acuerdo al Artículo 690°-B y 695° del Código Procesal Civil, la presente solicitud debe tramitarse como **PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN** y es competente el Juez Comercial en virtud del inciso 3 del Artículo 8° de la Ley de Arbitraje, Decreto Legislativo N° 1071, y la Resolución Administrativa N° 006-2004-SP-CS.

V. MONTO DE LA PRETENSIÓN:

Solicito al Juzgado tener presente, que para efectos de determinar la cuantía de mi demanda, preciso que el importe total de mi petitorio asciende a la suma de \$1,361,682.46 (Un millón trescientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y dos con 46/100 Dólares de los Estados Unidos de América), y teniendo en consideración un tipo de cambio referencial de S/.3.26 por Dólar de los Estados Unidos de América, el monto de mi pretensión asciende a la suma de S/.4,439,084.82 (Cuatro millones cuatrocientos treinta y nueve mil ochenta y cuatro con 82/100 Soles).

VI. MEDIOS PROBATORIOS:

1. Laudo Arbitral de fecha 14 de diciembre de 2018, en el cual se ordena pagar los importes correspondientes al petitorio de la demanda.
2. Constancia de notificación del laudo cursada a Grupo ASM S.A.C.
3. Resolución de fecha 30 de enero de 2019 que resuelve la solicitud de interpretación del laudo arbitral planteada por el Grupo ASM S.A.C.
4. Constancia de notificación cursada a Grupo ASM S.A.C. de la Resolución que resuelve la solicitud de interpretación del laudo.
5. Cálculo de liquidación de intereses legales de la suma de US \$700,000.00 (Setecientos mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)
6. Cálculo de liquidación de intereses legales de la suma de US \$ US \$661,682.46 (Seiscientos sesenta y un mil seiscientos ochenta y dos con 46/100 Dólares Americanos).
7. Carta notarial de intimación en mora de fecha 22 de febrero de 2019.
8. Contrato de locación de servicios suscrito en el mes de mayo de 2019.

VII. ANEXOS:

ANEXO 1-A: Copia simple del Documento Nacional de Identidad de la demandante.

ANEXO 1-B: Laudo Arbitral de fecha 14 de diciembre de 2018.

ANEXO 1-C: Constancia de notificación del Laudo Arbitral cursada a Grupo ASM S.A.C.

ANEXO 1-D: Resolución de fecha 30 de enero de 2017.

ANEXO 1-E: Constancia de notificación de la Resolución de fecha 30 de enero de 2019 cursada a Grupo ASM S.A.C.

ANEXO 1-F: Cálculo de liquidación de intereses legales.

ANEXO 1-G: PAPELETAS DE INVENTARIOS CAL.

ANEXO 1-H Carta notarial de fecha 22 de febrero de 2019.

ANEXO 1-I: Contrato de locación de servicios suscrito en el mes de mayo de 2019.

POR TANTO:

Solicito a usted, señor Juez, admitir a trámite la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad, con expresa condena de intereses y costos y costas.

PRIMER OTROSÍ: De conformidad con el Artículo 80° del Código Procesal Civil, delego las facultades generales de representación previstas en el Artículo 74° del acotado código, a favor de los abogados que suscriben la presente demanda, declarando estar instruido de los alcances y efectos de dicha representación. Asimismo, reitero como mi domicilio el indicado al inicio del presente escrito.

SEGUNDO OTROSÍ: Que, por convenir a mi derecho, faculto al señor José Jaime Delgado Cárdenas identificado con DNI N° 44989400 y a la señorita Scarlet Anabel Rumiche Mori con DNI. N° 72421631, para que en mi representación tengan acceso al expediente, así como a diligenciar exhortos, oficios, partes, recoger certificados de consignación judicial, anexos e incluso acompañar al especialista legal de actos externos a realizar diligencias y a efectuar cualquier trámite que no requiera poder especial, que conlleve a la pronta tramitación del proceso.

Lima, 9 de mayo de 2019.



CARLOS DEJUSTUA LARREA
REG. C.A.L. 19023



Dr. Javier Os Eggera Vicedich
ABOGADO
Reg. C.A.L. 19035

Maria Luz Ledgard de Heller
MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER

ANEXO 1 –G

AX 1-G
CONTROVERSIA

Sumilla: Solicitud de arbitraje

SECRETARIO GENERAL DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA:

GRUPO ASM S.A.C., con RUC No. 20547910380, con domicilio real y procesal para estos efectos en Calle Baltazar La Torre 915, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor René Anthony Aguilar Valdivia, identificado con DNI 10558154, según poderes inscritos en la Partida Electrónica 12819480 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, con dirección electrónica en razd@justice.com y número de teléfono 940-209-918; atentamente decimos:

1. CONTACTO DE LA PARTE DEMANDADA:

Maria Luz Ledgard Buse de Heller, identificada con DNI 08220203, con domicilio en Calle Ugarte y Moscoso 593, departamento 201, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

2. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA NATURALEZA Y CIRCUNSTANCIAS DE LA CONTROVERSIA:

2.1. Sobre la contrato de compraventa que celebraron las partes.-

Hace algunos años, Grupo ASM S.A.C. (en adelante, "ASM") decidió desarrollar un proyecto inmobiliario en el inmueble ubicado en la avenida General Juan Antonio Pezet 375, urbanización San Gabriel, San Isidro, Lima. En ese entonces, en el mencionado inmueble existía un edificio sujeto a un régimen de propiedad exclusiva y común.

En consecuencia, para desarrollar el proyecto, ASM tenía que consolidarse como propietario de todas las unidades inmobiliarias del edificio para poder extinguir el régimen de propiedad exclusiva y común, así como para poder demoler el edificio que existía en ese entonces.

Una de las copropietarias de algunas unidades inmobiliarias del edificio era María Luz Ledgard Buse de Heller.

Luego de diversas negociaciones, mediante la Escritura Pública del 16 de julio de 2012, otorgada ante el Notario Público Alfredo Paino Scarpati, ASM celebró un contrato de compraventa de acciones y derechos con María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, el "CONTRATO").

En virtud al CONTRATO, ASM adquirió la totalidad de las acciones y derechos que correspondían a María Luz Ledgard Buse de Heller en las unidades inmobiliarias del edificio (un departamento y un estacionamiento)¹.

¹ Específicamente, ASM adquirió de la señora María Luz Ledgard Buse de Heller las siguientes acciones y derechos:

- a) El 50% de las acciones y derechos del Departamento C, que contaba con un área de 183.35 metros cuadrados y cuyos linderos, medidas perimétricas y demás características constaban inscritas en la Partida Electrónica 41257261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. El porcentaje de esta unidad inmobiliaria respecto a la zonas comunes del edificio era del 11.02%.
- b) El 50% de las acciones y derechos del Estacionamiento 4, que contaba con un área de 19.60 metros cuadrados y cuyos linderos, medidas perimétricas y demás características constaban inscritas en la Partida Electrónica 41257229 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima. El porcentaje de esta unidad inmobiliaria respecto a las zonas comunes del edificio era del 1.18%.

En la cláusula tercera del CONTRATO, numeral 3.1, las partes acordaron que el precio total por la transferencia de las acciones y derechos que pertenecían a María Luz Ledgard Buse de Heller era de US\$ 962,000.00., según el siguiente detalle:

- a) US\$ 947,000.00, por las acciones y derechos que correspondían a María Luz Ledgard Buse de Heller sobre el departamento.
- b) US\$ 15,000.00, por las acciones y derechos que correspondían a María Luz Ledgard Buse de Heller sobre el estacionamiento.

Asimismo, en la cláusula tercera del CONTRATO, numeral 3.2, las partes acordaron que el precio pactado sería cancelado de la siguiente manera:

- a) **Numeral 3.2.1 del CONTRATO:** US\$ 90,000.00, mediante la entrega de un cheque de gerencia que fue entregado a la firma de la minuta.
- b) **Numeral 3.2.2 del CONTRATO:** US\$ 100,000.00, mediante la entrega de un cheque de gerencia que fue entregado a la firma de la escritura pública.
- c) **Numeral 3.2.3 del CONTRATO:** US\$ 72,000.00, a razón de US\$ 2,000.00 mensuales, que fueron pagados durante 36 meses, contados desde la fecha en que María Luz Ledgard Buse de Heller entregó a ASM la posesión del departamento y del estacionamiento.
- d) **Numeral 3.2.4 del CONTRATO:** US\$ 700,000.00, que serían pagados – por expresas instrucciones de María Luz Ledgard Buse de Heller – mediante la compensación con el precio que María Luz Ledgard Buse de Heller debía pagar para la adquisición de las siguientes unidades inmobiliarias futuras que formarían parte del proyecto inmobiliario que desarrollaría ASM:
 - i) Un departamento, valorizado en US\$ 687,000.00, que contaría con un área de 200.00 metros cuadrados.
 - ii) Dos estacionamientos, valorizados en US\$ 5,000.00 cada uno, los cuales contarían con un área aproximada de 12.50 metros cuadrados cada uno.
 - iii) Un depósito, valorizado en US\$ 3,000.00, que contaría con un área aproximada de 6.00 metros cuadrados².

En adelante, denominaremos a estos cuatro bienes inmuebles, que al momento de la celebración del CONTRATO eran futuros, como “**INMUEBLES FUTUROS**”.

En la cláusula cuarta del CONTRATO, numeral 4.1, las partes acordaron que los INMUEBLES FUTUROS debían ser entregados a más tardar a los 42 meses contados desde la suscripción de la escritura pública.

No obstante, en la cláusula cuarta del CONTRATO, numeral 4.2, también se estableció que en el supuesto que venciera el plazo de 42 meses y ASM no pudiese entregar los INMUEBLES FUTUROS, entonces ASM pagaría a María Luz Ledgard Buse de Heller la

² Área aproximada precisada en la cláusula adicional contenida en la Escritura Pública del 16 de julio de 2012, otorgada ante el Notario Público Alfredo Paino Scarpati.

suma de US\$ 700,000.00 por el saldo de la compraventa de las acciones y derechos del departamento y del estacionamiento. De darse este supuesto, María Luz Ledgard Buse de Heller debía suscribir una escritura pública de cancelación de precio de venta y de levantamiento de hipoteca legal. Asimismo, en este supuesto, ASM tendrían que pagar a María Luz Ledgard Buse de Heller una penalidad ascendente a US\$ 100,000.00, por los daños y perjuicios ocasionados al no haber podido adquirir los INMUEBLES FUTUROS.

En la cláusula quinta del CONTRATO, las partes acordaron constituir una hipoteca a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller, hasta por la suma de US\$ 800,000.00, sobre las acciones y derechos del departamento que ASM adquirió en virtud al CONTRATO, con la finalidad de garantizar:

- a) La transferencia de propiedad y entrega de posesión de los INMUEBLES FUTUROS, o
- b) El pago de los conceptos señalados en el numeral 4.2 del CONTRATO (saldo de la compraventa de las acciones y derechos por el departamento y el estacionamiento, y pago de penalidad).

Finalmente, en la cláusula octava del CONTRATO, las partes pactaron un convenio arbitral, en virtud de cual cualquier desavenencia o controversia que pudiese derivarse del CONTRATO sería resuelta por un arbitraje de derecho, administrado por el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

2.2. Sobre las inscripciones registrales y los traslados de las hipotecas.-

En el año 2012, el CONTRATO quedó inscrito en la Partida Electrónica 41257261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (que correspondía al departamento), así como en la Partida Electrónica 41257229 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (que correspondía al estacionamiento).

En el asiento D00003 de la Partida la Partida Electrónica 41257261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, se inscribió la hipoteca constituida por ASM, a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller, hasta por la suma de US\$ 800,000.00, conforme a lo convenido en la cláusula quinta del CONTRATO.

Por otro lado, conforme al artículo 1118.1 del Código Civil³, en el asiento D00001 de la Partida Electrónica N° 41257229 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, se inscribió una hipoteca legal a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller, hasta por la suma de US\$ 15,000.00.

A fin de desarrollar el proyecto inmobiliario y habiendo consolidado la propiedad a su nombre, ASM procedió a extinguir el régimen de propiedad exclusiva y común que exista en el predio ubicado en la avenida General Juan Antonio Pezet 375, urbanización San Gabriel, San Isidro, provincia y departamento de Lima.

³

Código Civil

Artículo 1118.- Hipotecas legales

Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.

De esta manera, en el asiento B00001 de la Partida Electrónica N° 07028722 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima se inscribió la extinción del Reglamento Interno que había dado lugar a la independización del departamento y del estacionamiento, entre otros.

La extinción del Reglamento Interno generó que se dejen sin efecto las independizaciones y se cierren las partidas electrónicas del departamento y del estacionamiento, así como la reversión de los bienes independizados y el traslado de las hipotecas sobre los bienes independizados a la Partida Electrónica N° 07028722 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima (matriz).

Posteriormente, como consecuencia de haber adquirido la propiedad de un predio vecino inscrito en la Partida Electrónica N°07031766 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima⁴, ASM decidió acumular ambos inmuebles con la finalidad de desarrollar del proyecto inmobiliario sobre un área de mayor extensión.

Así, ASM acumuló los inmuebles inscritos en las Partidas Electrónicas 07031766 y 07028722 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, generándose la Partida Electrónica N°13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima para el inmueble resultante de la acumulación, con un área total de 2,460.00 metros cuadrados.

La acumulación de estos inmuebles determinó el cierre de las Partidas Electrónicas 07031766 y 07028722 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, así como el traslado de las hipotecas que se habían inscrito en tales inmuebles.

En consecuencia, la hipoteca constituida por ASM, a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller, hasta por la suma de US\$ 800,000.00, que originalmente se había inscrito en el asiento D00003 de la Partida la Partida Electrónica 41257261 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima, quedó finalmente inscrita en el asiento D0001 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima para el inmueble resultante de la acumulación:

D0001.- HIPOTECA (Trasladada del Asiento D0001 de la Partida N° 07028722).- Grupo Asm SAC, ha constituido hipoteca a favor de **MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER** hasta por la suma de **US\$.800,000 Dólares Americanos**. La misma que garantizará el saldo de precio por la transferencia de acciones y derechos del asiento que antecede y demás obligaciones que obran en el título que se archiva. Así consta en la Escritura Pública del 16/07/2012 otorgada ante Notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati. Título N°655068 del 20.07.2012.Lima, 10.09.2013.Firma y sello de Registrador Blanca Liliana Borda Gonzales.
Fecha de traslado: 24.03.2014.-

Asimismo, la hipoteca legal a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller, hasta por la suma de US\$ 15,000.00 (Quince Mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), que originalmente se había inscrito en la partida electrónica del estacionamiento, quedó finalmente inscrita en el asiento D0002 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Lima para el inmueble resultante de la acumulación:

⁴ Ubicado en la calle Samanez Ocampo 125-135-145 San Isidro.

D0002.- HIPOTECA (Trasladada del Asiento D0002 de la Partida N° 07028722).-

De conformidad con lo dispuesto en los Arts. 1118 y 1119 del Código Civil se inscribe la hipoteca legal constituida por GRUPO I ASM SAC a favor de **MARIA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER** hasta por la suma de **US\$.15,000,000 Dólares Americanos** precio de la compraventa de acciones y derechos inscrita en el asiento C0003 de esta Partida registral. Así consta de la Escritura Pública del 16/07/2012 otorgada ante Notario de Lima José Alfredo Paino Scarpati Título N°01005135 de fecha 08/11/2012. Se traslada del asiento D0001 de la Partida N° 41257229 firmada el 19/12/2012 por el Registrador Edgar Alberto Perez Eyzaguirre, Título 699893 de fecha 26/07/2013. Firma y sello de Registrador Blanca Liliana Borda Gonzales.-
Fecha de traslado: Lima, 24 de Marzo del 2014.

De esta manera, se puede apreciar cómo unas hipotecas sobre un departamento de 183.35 metros cuadrados y un estacionamiento de 19.60 metros cuadrados (202.95 metros cuadrados en total) terminaron afectando un inmueble de más de 2400 metros cuadrados, sobre el cual hoy existe un edificio de más de 20 pisos.

2.3. Sobre la controversia, el arbitraje y laudo del Caso Arbitral 441-2016-CCL.-

En el año 2012, con posterioridad a la celebración del CONTRATO, la Municipalidad Distrital de San Isidro aprobó el Decreto de Alcaldía 016-2012-ALC/MSI (modificado por Decreto de Alcaldía 010-2013-ALC/MSI), que estableció lineamientos técnicos de excepción de acogimiento voluntario para orientar y regular proyectos edificatorios y de densificación en el distrito de San Isidro, permitiendo la construcción de una mayor altura a cambio de un incremento del área mínima por departamento, entre otros requisitos.

En atención a ese nuevo marco normativo, por una decisión empresarial, ASM decidió acogerse a esos lineamientos técnicos de excepción para desarrollar el proyecto inmobiliario.

De esta manera, contando con las licencias y autorizaciones correspondientes, ASM desarrolló el proyecto inmobiliario en el inmueble ubicado en la avenida General Juan Antonio Pezet 375, urbanización San Gabriel, San Isidro (que se había acumulado con el inmueble ubicado en la calle Samanez Ocampo 125-135-145 San Isidro).

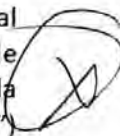
Sin embargo, debido al acogimiento de los lineamientos técnicos de excepción que había aprobado la Municipalidad Distrital de San Isidro, en el proyecto inmobiliario no se pudo construir ningún departamento con un área menor a 300.00 metros cuadrados.

Debido a lo anterior y en la medida que en el numeral 3.2.4 del CONTRATO se había pactado que ASM entregaría un departamento de 200.00 metros cuadrados a María Luz Ledgard Buse de Heller, se generó una controversia entre las partes que derivó en un arbitraje de derecho (Caso Arbitral 441-2016-CCL).

Por un lado, como ya no era posible entregar un departamento de 200.00 metros cuadrados, ASM ofreció pagarle a María Luz Ledgard Buse de Heller el saldo del precio ascendente a US\$ 700,000.00, más la penalidad prevista en el numeral 4.2 del CONTRATO, ascendente US\$ 100,000.00.

Por otro lado, María Luz Ledgard Buse de Heller solicitó en el arbitraje que ASM le entregue un departamento del proyecto inmobiliario (con un área mayor a 200.00

metros cuadrados), más los dos estacionamientos y el depósito, pidiendo además que cualquier diferencia del valor como consecuencia de la diferencia del metraje sea considerado como una indemnización a favor de ella. En pocas palabras, María Luz Ledgard Buse de Heller pretendía que ASM le entregue un departamento con una extensión mayor a 300.00 metros cuadrados sin pagar proporcionalmente el aumento del área. Subordinadamente, María Luz Ledgard Buse de Heller solicitó la resolución del contrato de compraventa de bienes futuros contenido en la cláusula 3.2.4 del CONTRATO y, por ende, que se ordene a ASM el pago de US\$ 700,000.00 que correspondería al dinero que se habría pagado por la compraventa de los INMUEBLES FUTUROS, más el pago de US\$ 700,000.00 adicionales como indemnización por daños y perjuicios, y más intereses. En otras palabras, María Luz Ledgard Buse de Heller pretendía subordinadamente resolver un contrato que estaba dentro del CONTRATO y, además, que ASM le pague US\$ 1'400,000.00, más intereses.

Luego del trámite correspondiente, el 14 de diciembre de 2018, el Tribunal Arbitral conformado por los árbitros Enrique Augusto Palacios Pareja (Presidente), Ricardo de Urioste Samanamud y Franz Kundmuller Caminiti dictó un laudo para resolver la controversia entre ASM y María Luz Ledgard Buse de Heller (en adelante, el "LAUDO"  [Anexo E]).

En el LAUDO se declararon infundadas las pretensiones planteadas por ASM, al haberse concluido que la penalidad pactada en la cláusula 4.2 del CONTRATO no era aplicable.

Por otro lado, en el acápite 3.1 del LAUDO, el Tribunal Arbitral estableció que el CONTRATO contenía en realidad dos (2) contratos de compraventa, pues concluyó que la cláusula 3.2.4 del CONTRATO contenía otro contrato de compraventa en virtud del cual ASM debía transferir la propiedad de los INMUEBLES FUTUROS a favor de María Luz Ledgard Buse de Heller.

En otras palabras, conforme a lo establecido en el LAUDO, el CONTRATO contiene en realidad los siguientes dos (2) contratos de compraventa:

- a) Un contrato de compraventa de acciones y derechos, en virtud del cual María Luz Ledgard Buse de Heller le transfirió a ASM las acciones y derechos del DEPARTAMENTO C y del ESTACIONAMIENTO 4, por un precio total de US\$ 947,000.00 (en adelante, el "CONTRATO LEDGARD").
- b) Un contrato de compraventa de bienes futuros, contenido en la cláusula 3.2.4, en virtud del cual ASM se comprometió a transferir a María Luz Ledgard Buse de Heller los INMUEBLES FUTUROS, por un precio total de US\$ 700,000.00 (en adelante, el "CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS").

Después de hacer la precisión sobre la existencia de los dos (2) contratos de compraventa en el CONTRATO, en el LAUDO se determinó que ASM había incumplido con la obligación a su cargo que estaba prevista en el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS, consistente en la entrega de los INMUEBLES FUTUROS. Debido a ese incumplimiento, el Tribunal Arbitral decidió resolver el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS.

Literalmente, en el numeral 3.3.2.4 del LAUDO, el Tribunal Arbitral afirmó lo siguiente:

3.3.2.4 En tal sentido, en tanto se ha producido un supuesto de imposibilidad por causa imputable a ASM y, por tanto, ha incumplido con la prestación a su cargo, este Tribunal concluye que corresponde declarar la resolución del contrato de compraventa de bien futuro contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato.

Luego, a efectos de determinar las restituciones que debían realizarse como consecuencia de la resolución del CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS, el Tribunal Arbitral determinó que María Luz Ledgard Buse de Heller había cumplido con pagar el precio de esa compraventa y, por ende, que ASM debía restituir a María Luz Ledgard Buse de Heller la suma de US\$ 700,000.00, a título de devolución del precio pagado por el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS.

Así, en los numerales 3.3.2.5 y 3.3.2.6 del LAUDO se estableció lo siguiente:

3.3.2.5 Asimismo, en aplicación del artículo 1372° del Código Civil¹³ el Tribunal determina que se deben restituir las prestaciones ejecutadas en el marco del contrato contenido en el referido numeral 3.2.4. Según fue señalado en el numeral 3.3.1.3 precedente, las partes acordaron un precio en dinero de los INMUEBLES FUTUROS ascendente a US\$ 700,000.00 que ya se encontraba a disposición de la DEMANDANTE, por lo que la única prestación que restaba por ejecutar era la entrega de los INMUEBLES FUTUROS a cargo de ASM.

3.3.2.6 Por tal motivo, en tanto la única prestación ejecutada en el marco del contrato de compraventa de bien futuro fue el pago del precio de los INMUEBLES FUTUROS, corresponde que ASM restituya la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Por último, con motivo de la resolución del CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS y además de la restitución de pago del precio (US\$ 700,000.00), el Tribunal Arbitral determinó que ASM debía pagarle a María Luz Ledgard Buse de Heller una indemnización por daño emergente ascendente a US\$ 661,682.46, debido al incumplimiento de ASM consistente en no haber entregados los INMUEBLES FUTUROS.

En resumen, según lo establecido por el Tribunal Arbitral en el LAUDO, que produce efectos de cosa juzgada, la situación contractual entre ASM y María Luz Ledgard Buse de Heller es la siguiente:

- a) La penalidad prevista en la cláusula 4.2 del CONTRATO no resulta aplicable al presente caso.
- b) El CONTRATO contiene en realidad dos contratos:

- El CONTRATO LEDGARD (en el que actúa María Luz Ledgard Buse de Heller como vendedora y ASM como compradora).
 - El CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS (contenido en la cláusula 3.2.4 del CONTRATO, en el que actúa ASM como vendedora y María Luz Ledgard Buse de Heller como compradora).
- c) ASM no cumplió con una obligación a su cargo prevista en el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS, consistente en entregarle a María Luz Ledgard Buse de Heller los INMUEBLES FUTUROS.
- d) En consecuencia, el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS quedó resuelto, quedando extinguida esa obligación.
- e) Después de la resolución, las únicas obligaciones pendientes a cargo de ASM derivadas del CONTRATO consisten en:
- Pagarle a María Luz Ledgard Buse de Heller el importe de US\$ 700,000.00, a título de restitución (devolución) del precio pagado por el CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS.
 - Pagarle a María Luz Ledgard Buse de Heller el importe de US\$ 661,682.46, a título de indemnización por daño emergente, debido al incumplimiento de ASM consistente en no haber entregados los INMUEBLES FUTUROS.

Por el contrario, como consecuencia del LAUDO, se advierte que las siguientes obligaciones de ASM se han extinguido:

- a) La obligación de transferir la propiedad y entregar la posesión de los INMUEBLES FUTUROS.

En el LAUDO se ha declarado la resolución del CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS.

- b) La obligación de pagar US\$ 700,000.00, correspondiente al saldo del precio de venta que estaba pendiente por el CONTRATO LEDGARD (por la compraventa del departamento y del estacionamiento).

En el LAUDO se ha ordenado que ASM pague a María Luz Ledgard Buse de Heller un importe equivalente, pero por un concepto distinto: la restitución del precio pagado por María Luz Ledgard Buse de Heller en mérito al CONTRATO DE INMUEBLES FUTUROS.

Por lo tanto, al margen de las obligaciones a cargo de ASM que se han establecido en el LAUDO por conceptos distintos, se concluye que las obligaciones garantizadas con las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima se han extinguido como consecuencia del LAUDO. Entonces queda claro que si se han extinguido las obligaciones, también se extinguen las garantías de dichas obligaciones.

2.4. Sobre la situación actual del proyecto inmobiliario desarrollado por ASM.-

Actualmente, el proyecto inmobiliario desarrollado por ASM en la avenida General Juan Antonio Pezet 375, urbanización San Gabriel, San Isidro (que se había acumulado con el inmueble ubicado en la calle Samanez Ocampo 125-135-145 San Isidro) se encuentra terminado. La totalidad (el 100%) de las unidades inmobiliarias de ese proyecto ya han sido transferidas y entregadas a terceros.

No obstante, hasta la fecha, debido a las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima y a la renuencia de María Luz Ledgard Buse de Heller a levantar esas hipotecas, ASM no puede cumplir con independizar esas unidades inmobiliarias e inscribir la propiedad a favor de los compradores, pues la hipoteca se extendería a las partidas electrónicas de las unidades inmobiliarias independizadas, afectando derechos de terceros.

La situación es irrazonable y abusiva, pues ASM adquirió las acciones y derechos que pertenecían María Luz Ledgard Buse de Heller sobre dos inmuebles con un área total de 202.90 metros cuadrados. Sin embargo, hoy por hoy, María Luz Ledgard Buse de Heller se niega a levantar las hipotecas que gravan un inmueble con una extensión total de 2,460.00 metros cuadrados y que actualmente pertenece a terceros, a pesar de que - después de haberse dictado el LAUDO- se han extinguido todas las obligaciones que estaban garantizadas por esas hipotecas.

Es más, cláusula quinta del Contrato, las partes también pactaron la posibilidad de reemplazar la hipoteca con una carta fianza por el importe ascendente a US\$ 800,000.00, emitida por una entidad bancaria local de primer nivel, que sería entregada contra la firma de la escritura pública de levantamiento de hipoteca. Bajo esta posibilidad admitida por las partes, la carta fianza tendría una duración del plazo que faltase para cumplir los 42 meses, contados desde la suscripción de la escritura pública del CONTRATO.

ASM ha ofrecido sustituir la hipoteca con una carta fianza por un importe equivalente al gravamen total de las hipotecas. Aunque en estricto bien dicho supuesto ya no es aplicable por un factor temporal, la cláusula demuestra que las partes consideraron razonable una sustitución de las hipotecas por otra garantía. Sin embargo, demostrando el abuso y la actuación de mala fe, María Luz Ledgard Buse de Heller no ha aceptado.

3. DECLARACIÓN PRELIMINAR DE LAS RECLAMACIONES:

- 3.1. Pretensión principal.-** Que se declare que, como consecuencia de laudo expedido en el Caso Arbitral 441-2016-CCL, las obligaciones garantizadas por las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima se han extinguido.
- 3.2. Primera pretensión accesoria.-** Que, como consecuencia de ampararse la pretensión principal y conforme al artículo 1122.1 del Código Civil⁵, se ordene el levantamiento de las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima o de la garantía que la

⁵ **Código Civil**
Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca
La hipoteca se acaba por:
1. Extinción de la obligación que garantiza.

haya sustituido, para lo cual se deberán cursar los oficios a Registros Públicos para que se inscriban los asientos de cancelación correspondientes.

- 3.3. **Segunda pretensión accesoria.**- Que se condene a la demandada al pago y/o reembolso de los costos, costas, gastos o cualquier otro concepto que se genere con ocasión al arbitraje.
- 3.4. **Pretensión Subordinada a la Pretensión Principal.**- Que se declare que las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima se deben levantar por la consignación en garantía del íntegro del gravamen de las hipotecas, ascendente a US\$ 815,000.00 (Ochocientos Quince Mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 3.5. **Primera pretensión accesoria a la pretensión subordinada.**- Que, como consecuencia de ampararse la pretensión subordinada a la pretensión principal, se disponga el levantamiento de las hipotecas inscritas en los asientos D0001 y D0002 de la Partida Electrónica N° 13196243 del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral Lima o de la garantía que la haya sustituido, para lo cual se deberán cursar los oficios a Registros Públicos para que se inscriban los asientos de cancelación correspondientes.
- 3.6. **Segunda pretensión accesoria a la pretensión subordinada.**- Que se condene a la demandada al pago y/o reembolso de los costos, costas, gastos o cualquier otro concepto que se genere con ocasión al arbitraje.

4. DOCUMENTOS RELEVANTES:

- 4.1. El contrato celebrado entre ASM y María Luz Ledgard Buse de Heller (el CONTRATO) [Anexo D].
- 4.2. El laudo emitido el 14 de diciembre de 2018 en el Caso Arbitral 441-2016-CCL (el LAUDO) [Anexo E].

5. CONVENIO ARBITRAL:

En los tres primeros párrafos de la cláusula 8.2 del CONTRATO se pactó el siguiente convenio arbitral:

"8.2 TODAS LAS DESAVENENCIAS O CONTROVERSIAS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ESTE CONTRATO, REFERIDAS A SU INTERPRETACIÓN Y/O CUMPLIMIENTO Y/O EJECUCIÓN DE TODAS LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL MISMO, ASÍ COMO LAS DE SU NULIDAD O INVALIDEZ, SERÁN RESUELTAS POR UN ARBITRAJE DE DERECHO, DE CONFORMIDAD CON LOS REGLAMENTOS ARBITRALES DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE LIMA, A CUYAS NORMAS, ADMINISTRACIÓN Y DECISIÓN SE SOMETEN LAS PARTES EN FORMA INCONDICIONAL, DECLARANDO CONOCERLAS Y ACEPTARLAS EN SU INTEGRIDAD.

EL NÚMERO DE ÁRBITROS SERÁ DE 3 (TRES) Y SU NOMBRAMIENTO, ASÍ COMO TODO EL PROCEDIMIENTO, SE SEGUIRÁ CONFORME A LOS REGLAMENTOS MENCIONADOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DE LA PRESENTE CLÁUSULA.

EL ARBITRAJE SE LLEVARÁ A CABO EN LA CIUDAD DE LIMA, PERÚ, EN IDIOMA CASTELLANO, Y EL LAUDO ARBITRAL SERÁ DEFINITIVO, INAPELABLE Y OBLIGATORIO PARA LAS PARTES.

(...)".

6. **ÁRBITRO:**

Que para efectos de la conformación del Tribunal Arbitral, designamos como árbitro a **Eduardo Barboza Beraún**, con domicilio en la avenida Circunvalación del Golf los Incas 134, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, con teléfono 208-0130, y con correo electrónico: ebarboza@amprimoabogados.com

7. **NORMAS APLICABLES:**

El arbitraje será de derecho (ley peruana), con sede en Lima y en idioma castellano. Para la tramitación del arbitraje deberán aplicarse el Reglamento de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima.

POR TANTO:

Al Secretario General, solicitamos dar trámite a la presente solicitud de arbitraje.

PRIMER OTROSI DECIMOS: Nombramos como abogado al señor RAÚL AUGUSTO ZEGARRA DELGADO, identificado con Registro del Colegio de Abogados de Lima N° 16027, y documento de identidad D.N.I. N° 16027.

SEGUNDO OTROSI DECIMOS: En calidad de anexos, adjuntamos los siguientes documentos:

- Copia simple de la ficha RUC de ASM [**Anexo A**].
- Copia simple del DNI de su representante [**Anexo B**].
- Copia legalizada de los poderes de su representante [**Anexo C**].
- Copia simple de la escritura pública que contiene el contrato celebrado entre ASM y María Luz Ledgard Buse de Heller (el CONTRATO) [**Anexo D**].
- Copia simple del laudo emitido el 14 de diciembre de 2018 en el Caso Arbitral 441-2016-CCL (el LAUDO) [**Anexo E**].

TERCER OTROSI DECIMOS: También acompañamos el recibo de pago del derecho de presentación.


RAÚL A. ZEGARRA DELGADO
ABOGADO
Reg. C.A.L. 16027

Lima, 25 de junio de 2019.


p. GRUPO ASM S.A.C.
RENÉ ANTHONY AGUILAR VALDIVIA
D.N.I. No. 10558154
Gerente General

donde se servirá hacerme llegar las notificaciones de las resoluciones que recaigan en el presente proceso.

Lima, 18 de setiembre de 2019



Carlos Deustua Landazuri
CAL 15625

María Luz Ledgard de Heller
María Luz Ledgard Buse vda. de Heller



ECO. JAVIER DE RIVERA VUCETICH
ABOGADO
REG. C. 19035



Anexo 20

RTE SUPERIOR DE
JUSTICIA LIMA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

DE LA MAR,
a) NIÑO NEIRA RAMOS, Maria
c/a FAU 20159981216 soft
h: 07/02/2020 20:10:06; Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial:
A/ COMERCIALES, FIRMA
DIGITAL

RTE SUPERIOR DE
JUSTICIA LIMA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

DE LA MAR,
a) DIAZ VALLEJOS, Jose Wilfredo
J 20159981216 soft
h: 28/02/2020 15:09:28; Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial:
A/ COMERCIALES, FIRMA
DIGITAL

RTE SUPERIOR DE
JUSTICIA LIMA - Sistema de
Notificaciones Electrónicas SINOE

DE LA MAR,
a) ALFARO LANCHIPA,
SARIO / Servicio Digital Poder
Judicial del Perú
h: 02/03/2020 09:18:10; Razón:
RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial:
A/ COMERCIALES, FIRMA
DIGITAL



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Lima
Segunda Sala Civil Subespecializada en Materia Comercial

El Tribunal Arbitral determinó que correspondía que ASM pague a la señora Ledgard un monto indemnizatorio por el daño que le fue ocasionado, sin embargo, de dicha conclusión, no se aprecia una debida motivación ni razón suficiente que justifique porque decidió avalar parcialmente la pericia presentada por ésta, y haberse limitado a pronunciarse sólo respecto de la pericia presentada por la señora Ledgard, y no sobre la pericia presentada por ASM S.A.C, pese a que ambas pericias tenían el mismo objeto y fueron materia de debate en la Audiencia de Informe Periciales llevada a cabo en el fuero arbitral, lo cual como es evidente demuestra una vulneración al deber de motivación.

EXPEDIENTE N°00119-2019-0

DEMANDANTE : GRUPO ASM S.A.C.

DEMANDADO : MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER

MATERIA : ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL

RESOLUCIÓN N° SIETE

Miraflores, veintidós de enero
de dos mil veinte

VISTOS:

1. OBJETO DEL RECURSO

Es materia de pronunciamiento la demanda de Anulación de Laudo Arbitral interpuesto por el Grupo ASM S.A.C, contra el Laudo Arbitral de fecha 14 de diciembre de 2018, resolución que fuera emitida por el Tribunal Arbitral conformado por Enrique Augusto Palacios Pareja (en la calidad de Presidente del Tribunal), Ricardo de Urioste Samanamud y Franz Kundmüller Caminiti (en calidad de árbitros); en el proceso arbitral seguido por el Grupo ASM S.A.C contra María Luz Ledgard Buse de Heller.

Interviene como Juez Superior ponente, la Magistrada **Niño Neira Ramos**.

2. FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

2.1. Causal de anulación de laudo arbitral invocada

Que, Grupo ASM S.A.C solicita la anulación de Laudo Arbitral, por las causales de anulación previstas en el artículo 63, numeral 1, **inciso b) y c)** del Decreto Legislativo N° 1071, señalando al respecto que el Tribunal Arbitral ha emitido el laudo incurriendo en una indebida motivación y se ha vulnerado su derecho a la

prueba, lo cual implica la vulneración de su derecho constitucional a un debido proceso.

Que, en la presente demanda de anulación de laudo, el Grupo ASM S.A.C solicita la anulación de los siguientes extremos resolutivos del laudo arbitral:

Octavo: Declarar FUNDADA la PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvención, por lo que el Tribunal declara la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordena que Grupo ASM S.A.C. restituya a la señora María Luz Ledgard Buse de Heiler [a suma de \$ US\$ 700,000.00 correspondientes al precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, más intereses legales.

Noveno: Declarar FUNDADA en parte [a PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRINCIPAL de la reconvención, por lo que el Tribunal dispone y ordena que Grupo ASM S.A.C. cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de \$ US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente.

Sobre los hechos relevantes expuestos en la demanda.

El Grupo ASM S.A.C. señala como fundamentos de su demanda los siguientes argumentos:

i) Que el Tribunal inobservó arbitrariamente el artículo 1577 del Código Civil Peruano y declaró la resolución del acuerdo contenido en la Cláusula 3.2.4. del Contrato, a pesar de que, en aplicación del artículo mencionado, correspondía la reducción o aumento proporcional del precio pactado, lo cual no es una cuestión de criterio, sino que el Tribunal deliberadamente decidió no aplicar una norma vinculante aun cuando el propio Tribunal reconoció que sí era aplicable al caso

ii) El Tribunal reconoció que las partes pactaron una cláusula ad corpus ya que se cumplió el supuesto de hecho que activa la consecuencia jurídica del artículo 1577 del Código Civil., pero arbitraria y absurdamente eludió la consecuencia jurídica, se inventó una consecuencia jurídica completamente distinta y los justificó señalando que no se presentan los elementos para su aplicación, en esas condiciones lo señalado por el Tribunal no es ni puede ser calificado como un criterio adoptado sino la consagración de la arbitrariedad.

iii) Que el Tribunal calculó el monto indemnizatorio a través de una motivación aparente y vulnerando el derecho a la motivación y el derecho a la prueba de ASM, ya que no motiva ni siquiera mínimamente cómo se llega al cálculo del monto indemnizatorio, lo único que señala fue que la valorización de los daños debía efectuarse desde el año 2016, pero nada más, como si este fuese el único elemento que permitiese calcular el monto indemnizatorio.

iv) Que ASM ofreció una pericia elaborada la firma BBOC Management Horizons SAC, en la que cuestionaba diversos presupuestos básicos para el cálculo del monto indemnizatorio, esta pericia fue actuada en la Audiencia de Sustentación Pericial y ASM reiteró los argumentos en ésta recogidos, durante el arbitraje. Sin embargo, el Tribunal no dijo nada respecto a esta pericia, pese a que la misma

contradice aspectos esenciales y necesarios para determinar el quantum indemnizatorio.

v) Que el tribunal ha incurrido en una evidente incongruencia en la motivación, pues declaró fundada la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la señora Ledgard; sin embargo, el tribunal no se pronunció respecto al momento en que empiezan a devengarse los referidos intereses.

TRÁMITE DEL PROCESO

- Mediante Resolución N° 02 de fecha 10 de junio de 2019, se resolvió admitir a trámite la demanda de Anulación de Laudo Arbitral, interpuesta por el GRUPO ASM S.A.C., por las causales contempladas en los literales **b)** y **c)** del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

- Luego, por Resolución N° 03 de fecha 07 de noviembre de 2019, se tuvo por absuelto el traslado del recurso de anulación efectuado por la emplazada María Luz Ledgard Buse Vda. De Héller, en los términos que ahí se exponen y se programó la Vista de la Causa para el día 06 de Enero de 2020.

-Una vez llevada a cabo la vista de la causa, los autos quedaron expeditos para sentenciar; y,

CONSIDERANDO:

3. FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR

PRIMERO. - Debemos anotar que de conformidad con las disposiciones legales previstas en el artículo 62, inciso 1 y 2 del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley de Arbitraje, se habilita el control judicial de los laudos arbitrales, en la medida que las causales que fundamentan el recurso se encuentren previstas taxativamente en el artículo 63 de la referida norma. Esta norma legal señala expresamente que contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63. El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo.

SEGUNDO. - De acuerdo a ello, debemos anotar que el recurso de anulación de laudo arbitral, tiene por objeto revisar únicamente la validez del laudo, controlándose el cumplimiento de las exigencias legales, sin entrar a valorar el acierto o desacierto de lo decidido; es decir, el órgano jurisdiccional se encuentra limitado a revisar sólo la forma, no pudiendo ingresar al análisis de fondo de la controversia sometida a arbitraje.

4. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

RESPECTO A LA VULNERACIÓN DEL DEBIDO PROCESO ARBITRAL POR INDEBIDA MOTIVACIÓN

TERCERO. - Como argumentos sustentados en los literales **b)** y **c)** del artículo 63.1 de la Ley de Arbitraje, el Grupo ASM S.A.C, ha señalado que el Tribunal Arbitral ha emitido el laudo; incurriendo en una inexistencia de motivación o motivación aparente y motivación sustancialmente incongruente.

Al respecto, debe anotarse que en muchas ocasiones los cuestionamientos al laudo arbitral se presentan bajos subterfugios concernientes a una indebida motivación, cuando lo que en realidad se cuestiona el fondo de lo decidido por el Tribunal Arbitral. Así, bajo el argumento de una presunta indebida motivación se plantea, en realidad, la posibilidad de revisión, por el órgano jurisdiccional, del laudo arbitral. Al respecto, la doctrina ha señalado lo siguiente:

“Consideramos que el deber de motivar implica incluir una motivación y no darle una calidad determinada a la misma, salvo, claro está, un acuerdo distinto entre las partes, sea de manera directa o a través del sometimiento a un Reglamento Arbitral que así lo exija. El artículo 62° de la Ley Arbitral claramente indica que los jueces no pueden revisar la calidad de la motivación ni calificar la misma por la vía de anulación. Pero como está redactada la norma no cierra el camino a que el Juez defina la existencia de una motivación, sin entrar a calificar las bondades o defectos de la misma. Dicho de otra manera, el juez puede ver de fuera si la motivación existe, pero no puede ver la motivación desde dentro y calificar si es adecuada. De esa manera se da pleno sentido a una norma como el artículo 56° que obliga a motivar y a otra norma como el artículo 62° que prohíbe al juez a revisar la motivación. Como dijimos el artículo 62° preserva que las anulaciones no se conviertan en apelaciones. La interpretación que sostenemos cuida que eso sea así.”¹

CUARTO.- Por consiguiente, cuando del recurso de anulación se advierta un cuestionamiento al razonamiento intrínseco del Tribunal Arbitral respecto del fondo de la controversia analizada, dicho recurso (demanda) será declarado infundado, pues no existe espacio en este proceso judicial de anulación de laudo para pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión, así como para revisar los criterios o motivaciones del Tribunal Arbitral expuestos en el laudo arbitral, conforme a lo prescrito por el artículo 62, inciso 2, del Decreto Legislativo N° 1071.

Por cuya razón, corresponde revisar los fundamentos de la demanda interpuesta por la Entidad y si éstas realmente evidencian una vulneración al derecho de motivación o, en realidad, pretenden un pronunciamiento sobre el fondo de lo decidido en el arbitraje.

QUINTO.- Fluye de las actuaciones arbitrales, que la demanda arbitral fue interpuesta por ASM S.A.C. contra la señora Ledgard, en mérito al convenio arbitral establecido en la cláusula Octava del Contrato de Compra venta de Derechos y Acciones de Bienes Inmuebles; demanda que tuvo por finalidad -entre otras pretensiones- que el Tribunal Arbitral declare que ASM entregue a la señora Ledgard, la suma de US\$ 700,000.00 por concepto de pago del saldo del precio de

¹ SOTO COAGUILA, Carlos y BULLARD GONZALES, Alfredo. Comentarios a la Ley Peruana de Arbitraje, Tomo II, p. 629 y 630.

venta de los bienes detallados en el referido contrato y además que el Tribunal se pronuncie -entre otras pretensiones- sobre la pretensión de la reconvencción formulada por la señora Ledgard, consistente en que se ordene al Grupo ASM S.A.C. entregue a la señora Ledgard los inmuebles señalados en el contrato sub Litis.

SEXTO.- Absolviendo conjuntamente los agravios *i)* y *ii)* formulados por ASM S.A.C, aprecia este colegiado que tales argumentos se encuentran dirigidos a cuestionar lo resuelto por el Tribunal Arbitral en el **octavo punto resolutivo** del laudo, mediante el cual se declaró fundada la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la Señora Ledgard, al cual la nulidisciente califica como un fallo producto de una motivación indebida; motivo por el cual este colegiado analizará el desarrollo argumentativo efectuado por el Tribunal Arbitral en este extremo del laudo, a fin de verificar si efectivamente al momento de laudar se ha vulnerado el derecho a una debida motivación.

En principio el Tribunal Arbitral describió la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la reconvencción de la Señora Ledgard, precisando lo siguiente.

3.3 RESPECTO DE LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRETENSIÓN PRINCIPAL DE LA RECONVENCIÓN.

Conforme ha sido indicado anteriormente, la pretensión subordinada a la principal de la reconvencción planteada por la SEÑORA LEDGARD, persigue que el Tribunal Arbitral declare la resolución del acto jurídico de compraventa de bienes futuros contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordene a la DEMANDANTE restituya la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondientes al dinero que pagó por la compra de los INMUEBLES FUTUROS, más los intereses legales correspondientes

Seguidamente, efectuó un análisis de la cláusula 3.2.4. del Contrato a fin de determinar si en esta cláusula se pactó un contrato de compraventa de bien futuro; y concluyendo que sí, bajo las siguientes consideraciones:

3.3.1 ¿EL NUMERAL 3.2.4 DEL CONTRATO CONTIENE UNA COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS:

(...)

3.3.1.3 En el caso concreto, el Tribunal aprecia que el pacto contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato se configura como un contrato de compraventa, toda vez que dicho acuerdo presenta los elementos tipificadores del tipo contractual de compraventa.

En efecto, en el referido numeral 3.2.4, las partes determinaron (i) un bien (los INMUEBLES FUTUROS), (ii) un precio (la suma de US\$ 700,000.00, la cual consistía en un crédito de la SEÑORA LEDGARD por haber entregado los INMUEBLES ADQUIRIDOS); y, (iii) una función de intercambio entre el bien y el precio,

3.3.14 En la medida que ASM se obligó a transferir la propiedad de los INMUEBLES FUTUROS a cambio de satisfacer la deuda que mantenían a favor de la SEÑORA LEDGARD por el importe señalado en el numeral precedente, es evidente que los hechos acontecidos en el caso concreto se subsumen en el tipo contractual regulado en el artículo 1529° del Código Civil. 3.3.1.5 Adicionalmente, el Tribunal concluye que el numeral 3.2.4 del Contrato contiene un contrato de compraventa, pues presenta una cláusula típica de dicho tipo contractual: la cláusula "ad corpus".

3.3.1.6 Específicamente, este Colegiado aprecia que se trata de una compraventa bien futuro en la modalidad de cosa esperada, por cuanto el referido numeral 3.2.4 no sólo presenta los elementos típicos de la compraventa, sino que además deja constancia de que las partes tenían convicción en que los INMUEBLES FUTUROS existieran físicamente

3.3.1.7 En la medida que en la etapa de negociación del Contrato las partes acordaron que ASM entregaría a la SEÑORA LEDGARD varios Inmuebles, es evidente que hubo una convicción en la existencia de dichos bienes, por lo que corresponde calificar el pacto contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato como una compraventa de bien futuro bajo la modalidad de cosa esperada.

3.3.1.8 En tal sentido, el Tribunal determina que el acuerdo contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato se configura como una compraventa de bienes futuros bajo la modalidad de cosa esperada, debido a que presenta elementos característicos del referido tipo contractual.

Finalmente, el tribunal se pronunció respecto de la resolución de contrato de compraventa de bien futuro, manifestando lo siguiente:

3.3.2. SOBRE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES FUTUROS

3.3.2.1 Como es sabido, en el marco de los contratos con prestaciones recíprocas, ante el incumplimiento de uno de los contratantes, la parte afectada puede resolver el contrato y solicitar la indemnización correspondiente.

3.3.2.2 Según lo señalado por el Tribunal en la resolución de la Pretensión Principal de ASM, dicha empresa incumplió con la prestación a su cargo por causa imputable a sí misma en el grado de culpa Inexcusable.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que en los contratos de compraventa de bien futuro el riesgo de la existencia del bien corresponde a quien debía procurarla, corresponde a este Tribunal declarar la resolución del acuerdo contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato.

3.3.2.3 Sobre el particular, el artículo 1432° seña la lo siguiente:

"Artículo 1432- Si la prestación resulta imposible por culpa del deudor, el contrato queda resuelto de pleno derecho y éste no puede exigir la contraprestación y está sujeto a la indemnización de daños y perjuicios".

3.3.2.4 En tal sentido, en tanto se ha producido un supuesto de imposibilidad por causa imputable a ASM y, por tanto, ha incumplido con la prestación a su cargo, este Tribunal concluye que corresponde declarar la resolución del contrato de compraventa de bien futuro contenido en el numeral 3.2.4 del Contrato.

3.3.2.5 Asimismo, en aplicación del artículo 1372 del Código Civil, el Tribunal determina que se deben restituir las prestaciones ejecutadas en el marco del contrato contenido en el referido numeral 3.2.4. Según fue señalado en el numeral 3.3.1.3 precedente, las partes acordaron un precio en dinero de los INMUEBLES FUTUROS ascendente a US\$ 700,000,00 que ya se encontraba a disposición de la DEMANDANTE, por lo que la única prestación que restaba por ejecutar era la entrega de los INMUEBLES FUTUROS a cargo de ASM.

3.3.2.6 Por tal motivo, en tanto la única prestación ejecutada en el marco del contrato de compraventa de bien futuro fue el pago del precio de los INMUEBLES FUTUROS, corresponde que ASM restituya la suma de US\$ 700,000.00 (Setecientos Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

3.3.2.7 Por lo tanto, este Tribunal concluye que corresponde declarar FUNDADA la Pretensión Subordinada a la Pretensión Principal planteada por la SEÑORA LEDGARD.

SÉTIMO.- Ahora bien, examinados estos extremos del laudo arbitral, se aprecia que el Tribunal determinó que en la cláusula 3.2.4. del Contrato suscrito entre las partes en controversia, estas pactaron un Contrato de Compraventa de Bienes Futuros, pero que debido a que la empresa ASM S.A.C incumplió con la prestación a su cargo, esto es transferir la propiedad de los inmuebles futuros a cambio de satisfacer la deuda que mantenían a favor de la señora Ledgard ascendente a US\$ 700,000.00, en grado de culpa Inexcusable, correspondía que se resuelva el contrato y que ASM S.A restituya la suma de US\$ 700,000.00, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1432 y 1372 del Código Civil.

OCTAVO.- Al respecto, debemos señalar que el control de los fundamentos expresados por el Tribunal Arbitral, no debe colisionar con el Principio de Irrevisibilidad del criterio arbitral consagrado en el artículo 62 inciso 2 del Decreto Legislativo N° 1071; entendido como aquélla prohibición al fuero judicial de pronunciarse sobre el fondo de la controversia que fue resuelto en el arbitraje, ya sea por discrepar de la opinión, **criterios e interpretaciones adoptadas** por el o los árbitros; en cuanto a la valoración de los hechos y a las pruebas presentadas en el expediente arbitral, así como de las conclusiones expedidas en el mismo; por cuanto el recurso de anulación no permite directa o indirectamente analizar la corrección en la aplicación de la ley hecha por los árbitros, ello en razón de que el control jurisdiccional se encuentra limitado a la verificación de la validez formal del proceso en el que el laudo ha sido dictado.

NOVENO.- Precisado ello, esta Sala Superior advierte de forma meridianamente clara que bajo el argumento de una indebida motivación, lo que en realidad pretende la recurrente es que esta Sala ordene al Tribunal Arbitral la aplicación u observancia del artículo 1577 del Código Civil; es decir, que le ordene qué norma se debe aplicar y qué norma no, al caso en concreto; sin embargo -como se señaló- ello resulta ser una facultad exclusiva del Tribunal Arbitral quien como órgano de resolución de conflictos decide qué norma debe aplicar para la resolver

la controversia que le ha sido encomendada por las partes, quienes decidieron recurrir al fuero arbitral en uso de su autonomía de la voluntad.

Por lo demás este colegiado aprecia las razones por las cuales el Tribunal Arbitral laudó en el modo en que lo hizo, en este extremo del laudo, donde se encuentran plasmadas en modo ordenado, con explicitación de la fundamentación fáctica y jurídica (artículos 1432 y 1372 del Código Civil), observando una secuencia de ideas concatenadas que conforman el razonamiento integral que sobre los hechos, tiene aquel Tribunal Arbitral; motivando de manera específica el extremo denunciado por la nulidisciente; no apreciándose la afectación del derecho de motivación que esta invoca; motivo por el cual las alegaciones formuladas respecto a este extremo resolutive el laudo carecen de sustento y merecen ser desestimadas.

DÉCIMO.- De otro lado, absolviendo conjuntamente los agravios *iii)* y *iv)* formulados por ASM S.A.C, aprecia este colegiado que tales argumentos se encuentran dirigidos a cuestionar lo resuelto por el Tribunal Arbitral en el **noveno punto resolutive** del laudo mediante el cual se declaró fundada en parte, la pretensión accesoria a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la reconvenición de la Señora Ledgard, al cual la nulidisciente califica como un fallo producto de una motivación aparente; motivo por el cual este colegiado analizará el desarrollo argumentativo efectuado por el Tribunal Arbitral, en este extremo del laudo, a fin de verificar si efectivamente al momento de laudar se ha vulnerado el derecho a una debida motivación.

En principio, el Tribunal Arbitral describió la pretensión accesoria a la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la Señora Ledgard precisando lo siguiente:

Según fue señalado en el numeral 1.4.2.2. precedente, esta pretensión persigue que el Tribunal Arbitral ordene a la empresa GRUPO ASM S.A.C., el pago de un monto no menor a US\$ 700,000.00 (Setecientos mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) como indemnización a favor de la SEÑORA LEDGARD por los daños y perjuicios que dicha empresa le habría ocasionado al no venderle los INMUEBLES FUTUROS.

Luego el Tribunal procedió a analizar cuáles fueron los daños irrogados a la señora Ledgard, y asimismo hizo mención a la pericia presentada por ésta, la cual sustentaría su pretensión indemnizatoria

3.4.1 ¿CUÁLES SON LOS DAÑOS IRROGADOS EN LA SEÑORA LEDGARD?

(...)

3.4.1.5 Según fue señalado en el apartado correspondiente a los actos postulatorios de las partes, en su escrito de contestación y reconvenición, la SEÑORA LEDGARD solicita una indemnización no menor a US\$ 700,000.00 por concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral.

3.4.1.6 Con el propósito de sustentar la indemnización pretendida, mediante escrito de fecha 28 de setiembre de 2017, la DEMANDADA presentó el Informe Pericial elaborado

por la economista Silvana Huanqui Valcárcel, mediante el cual se determinó que el monto de la indemnización debía ascender a la suma de US\$ 1'010,423.00 (Un Millón Diez Mil Cuatrocientos Veintitrés y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

(...)

3.4.1.9 En estricto, el monto pretendido por la DEMANDADA no consiste en un lucro cesante, puesto que -según fue señalado en el numeral 3.4.1.3 precedente- en dicho supuesto la Indemnización está destinada a la reposición de las utilidades que la víctima hubiese percibido de no haber sufrido el daño. En otros términos, el lucro cesante tiene como elemento esencial la certeza del monto a ser percibido por la víctima.

3.4.1.10 En tal sentido, la clasificación correcta del daño alegado por la SEÑORA LEDGARD es la del denominado "costo de oportunidad" o "pérdida de la chance".

(...)

3.4.1.26 En tal sentido, este Colegiado determina que la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un daño emergente, toda vez que el incumplimiento de ASM la ha privado de la oportunidad de ser propietaria de los INMUEBLES FUTUROS y, por tanto, de obtener los beneficios económicos vinculados a estos. En efecto, es un hecho probado que ASM incumplió con la prestación a su cargo -esto es, la existencia y posterior entrega de los INMUEBLES FUTUROS- y, por tanto, la SEÑORA LEDGARD no adquirió la propiedad de los mismas.

3.4.1.27 Por tal motivo, estando acreditado el hecho que genera la pérdida de la oportunidad de adquirir la propiedad de los INMUEBLES FUTUROS, así como todo lo que ello representa, este Colegiado concluye que la SEÑORA LEDGARD ha sufrido un desmedro patrimonial, configurando así un daño emergente.

(...)

3.4.1.33 En el presente caso no se ha aportado prueba alguna que permita al Tribunal arribar a la convicción o certeza acerca de la producción de daño moral la parte demandada, por lo que corresponde desestimar la pretensión Indemnizatoria en dicho extremo

3.4.2 ¿ASM ES RESPONSABLE POR LOS DAÑOS IRROGADOS EN LA SEÑORA LEDGARD?

(...)

3.4.2.9 El Tribunal aprecia que ASM actuó con culpa inexcusable en la medida que (i) modificó el Proyecto sin remitir comunicación alguna a su acreedora, (ii) no previó que al ejecutar dicha modificación podría encontrarse en una situación de incumplimiento susceptible de generar daños; y, (iii) decidió obligarse a cumplir con las cargas impuestas por las normas municipales a las que voluntariamente se acogió sin prever que ello no le permitirla cumplir con la obligación contraída en la Cláusula Tercera del Contrato

3.4.2.10 Siendo ello así, atendiendo a la falta de diligencia de la DEMANDANTE en prever las consecuencias que supondría acogerse a los Decretos de Alcaldía Nos. 016-2012-ALC/MSI y 010-2013-ALC/MSI, es evidente que el hecho que generó la imposibilidad de la prestación a cargo de ASM es imputable a ella misma en el grado de culpa inexcusable.

Por tal motivo, estando acreditados (i) los daños irrogados a la SEÑORA LEDGARD, (ii) la relación de causalidad entre el incumplimiento de ASM y los referidos daños; y, (iii) el criterio de imputación adecuado para la asignación de responsabilidad, este Tribunal concluye que ASM es responsable por el daño emergente causado a la SEÑORA LEDGARD.

Seguidamente y después de haber determinado el Tribunal que ASM fue responsable de los daños irrogados a la Señora LEDGARD, procedió a establecer el quantum indemnizatorio

3.4.2.12 En cuanto al monto de la indemnización correspondiente al daño emergente irrogado a la SEÑORA LEDGARD, el Tribunal concluye que éste asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América), puesto la pérdida de la oportunidad se produjo en el año 2016.

De conformidad con la pericia ofrecida por la DEMANDADA, la indemnización ascendente a la suma de US\$ 1'010,423.00 fue calculada desde el año 2012 hasta el año 2036. Sin embargo, este Tribunal aprecia que la indemnización debe ser calculada únicamente desde que se perdió la oportunidad de adquirir los INMUEBLES FUTUROS, lo cual recién ocurrió en el año 2016.

Por lo tanto, en la medida de que (i) la oportunidad se perdió en el año 2016 y (ii) la vida útil de una edificación media es de veinte (20) años, el monto de la indemnización correspondiente al daño emergente sufrido por la SEÑORA LEDGARD asciende a la suma de US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América).

DÉCIMO PRIMERO.- Examinado este otro extremo del Laudo, se aprecia que el Tribunal Arbitral ordena a ASM S.A.C, cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de \$ US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente; sin embargo, de dicha conclusión, no se aprecia motivación ni razón que justifique porqué decidió avalar la pericia presentada por la señora Ledgard frente a aquella presentada por ASM S.A.C. pese a que ambas tenían el mismo objeto. Es más, el laudo sólo se ha limitado a pronunciarse respecto a la pericia presentada por la Señora Ledgard, sin explicar las razones por las que acoge las explicaciones y razonamientos técnicos de dicha pericia y respecto a su monto; demostrando ausencia absoluta de motivación sobre dichos alcances, en relación a lo resuelto en este extremo del laudo.

DÉCIMO SEGUNDO. - Aunado a ello, se aprecia que tampoco ha señalado el laudo, las razones por las cuales el informe pericial presentado por ASM S.A.C no le ha generado convicción; es más ni siquiera ha emitido ha pronunciamiento alguno sobre ella, pese a que ambas pericias, al ser contradictorias, fueron objeto de debate en la Audiencia de Sustentación Pericial llevada a cabo en el fuero arbitral.

Tal omisión además ha pretendido ser justificada por el Tribunal Arbitral en la Resolución N° 17, mediante la cual emitió pronunciamiento respecto al pedido de interpretación e integración efectuado por ASM S.A.C., quien pronunciándose sobre tal denuncia expresó que dicha omisión resultaba ser inexistente porque la indemnización otorgada a la señora Ledgard fue consecuencia de "un juicio

omnicomprensivo" de todos los medios de prueba contenidos en el expediente arbitral

DÉCIMO TERCERO.- Dicho pronunciamiento, como se ha señalado, constituye una vulneración al derecho a la debida motivación consagrada en el inciso 5 del artículo 139, de nuestra Constitución, la cual señala: "5. La motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan"; derecho que ostenta todo justiciable y que debe ser respetado tanto en el fuero judicial como en el fuero arbitral, ya que este colegiado estima necesario mencionar que el deber de motivación implica en el caso concreto, que correspondía al Tribunal señalar los motivos por los cuales decidió dar credibilidad únicamente a la pericia presentada por la señora Ledgard y en qué medida, sus explicaciones resultaban convincentes para arribar a dicha conclusión; y además también debía señalar las razones por las cuales no acogió las conclusiones de la pericia presentada por ASM S.A.C., no obstante haberse reservado su valoración al momento de laudar.

DÉCIMO CUARTO.- Finalmente, importa precisar que a lo largo de la presente resolución este Colegiado no se ha pronunciado sobre el fondo de la controversia, ni ha evaluado hechos, ni ha emitido opinión sobre el contenido de la decisión, ni ha calificado criterios, ni valoración de pruebas, ni interpretaciones del Tribunal Arbitral plasmados en el laudo, por cuanto tales son situaciones en las que ni éste ni ningún otro Tribunal Judicial puede inmiscuirse, pues ello implicaría vulneración a la proscripción por ley expresa y por la Constitución Política del Estado (además de numerosas sentencias del Tribunal Constitucional sobre el particular).

Por las razones expresadas y las normas jurídicas invocadas, este colegiado, administrando justicia a nombre de la Nación, **RESUELVE:**

DECISIÓN:

1.- DECLARAR FUNDADA en parte la demanda de Anulación de Laudo Arbitral interpuesta por ASM S.A.C. por las causales previstas en los numerales "b" y "c"; en consecuencia, **DECLARARON NULO y CON REENVIO el siguiente extremo resolutivo del Laudo Arbitral** de fecha 14 de diciembre de 2018, resolución que fuera emitida por el Tribunal Arbitral conformado por Enrique Augusto Palacios Pareja (en la calidad de Presidente del Tribunal), Ricardo de Urioste Samanamud y Franz Kundmüller Caminiti (en calidad de árbitros):

Noveno: Declarar FUNDADA en parte [a PRETENSIÓN ACCESORIA A LA PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRINCIPAL de la reconvencción, por lo que el Tribunal dispone y ordena que Grupo ASM S.A.C. cumpla con pagar a la señora María Luz Ledgard Buse de Heller (i) la suma de \$ US\$ 661,682.46 (Seiscientos Sesenta y Un Mil Seiscientos Ochenta y Dos y 46/10 Dólares de los Estados Unidos de América) por concepto de daño emergente.

2.- DECLARAR INFUNDADA la demanda de Anulación de Laudo Arbitral interpuesta por ASM S.A.C. por las causales previstas en los numerales "b" y "c"; en consecuencia, **DECLARARON VALIDO EL LAUDO** de fecha 14 de diciembre de 2018, **en el siguiente extremo resolutivo:**

Octavo: Declarar FUNDADA la PRETENSIÓN SUBORDINADA A LA PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la reconvención, por lo que el Tribunal declara la resolución del Contrato de Compraventa de Bienes Futuros contenida en el numeral 3.2.4 del Contrato y, por tanto, ordena que Grupo ASM S.A.C. restituya a la señora María Luz Ledgard Buse de Heiler [a suma de \$ US\$ 700,000.00 correspondientes al precio de venta de los INMUEBLES FUTUROS, más intereses legales.

En los seguidos por ASM S.A.C. contra MARÍA LUZ LEDGARD BUSE DE HELLER sobre ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL. - **Notificándose.**

NIÑO NEIRA RAMOS

DÍAZ VALLEJOS

ALFARO LANCHIPA