

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



***Informe sobre Expediente de relevancia jurídica N° 531-2007, E-1832: Sobre la motivación en el laudo, la Jurisdicción arbitral y el Control constitucional. Caso COFIDE vs CODISA.***

Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el título de Abogada, que presenta

BRENDA REVILLA ANTÓN

Revisor:

ALFREDO FERNANDO SORIA AGUILAR

Lima, 2024



## INFORME DE SIMILITUD

Yo **Alfredo Fernando Soria Aguilar**, 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° 531-2007, E-1832: Sobre la motivación en el laudo, la Jurisdicción arbitral y el Control constitucional. Caso COFIDE vs CODISA.

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

**Brenda Revilla Antón**

dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de **32%**. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software *Turnitin* el **31/01/2024**.
- 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, 7 de febrero de 2023**

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <b>Soria Aguilar, Alfredo Fernando</b>	
DNI: 09645703	
ORCID: <a href="https://orcid.org/0000-0003-0834-9541">https://orcid.org/0000-0003-0834-9541</a>	
	Firma

## I. RESUMEN

El análisis del expediente con número de registro E-1832 es el objeto principal del presente informe jurídico, en virtud del cual el Laudo emitido con fecha 12 de agosto de 2004, mediante el cual se declaró fundada la imposición de una penalidad a Compañía Distribuidora S.A. por un monto de \$36,000,000.00 (Treinta y seis millones con 00/100 dólares americanos), resolución que objeto de revisión de revisión en el Tribunal Constitucional, a través de un proceso a de agravio constitucional.

La importancia del estudio de dicho caso se fundamenta en si bien es cierto que los árbitros tienen potestad para decidir su propia capacidad, lo cierto es que sus decisiones no pueden dejar de estar debidamente motivadas, siendo que los dictámenes que emiten están sujetos a las garantías y principios del ordenamiento jurídico peruano.

Asimismo la sentencia emitida por el máximo intérprete de la Constitución, que deriva de la controversia resuelta mediante Laudo emitido con fecha 12 de agosto de 2004, desconoció los criterios ya trazados, principalmente, en materia de la potestad que tienen los árbitros en el Perú sobre su propia competencia, así como respecto a la procedencia de la revisión de las decisiones suscritas por los árbitros mediante un recurso de amparo.

Asimismo, no puede dejar de mencionarse data del año 2009, a casi quince años de dicha decisión, en el arbitraje nacional aún son materia de discusión doctrinal cuestiones como la motivación de los laudos, los requisitos previos al arbitraje, entre otros.

En ese sentido, el objetivo de este documento es evaluar: (i) la importancia de la motivación de los laudos; (ii) las cláusulas penales y el abuso del derecho; (iii) el agotamiento de la vía previa, (iv) los requisitos previos al arbitraje y (v) la jurisdiccional arbitral ante el control constitucional.

Finalmente, para cumplir con este objetivo se realizará el análisis desde una perspectiva dogmática, apoyándose para ello en el estudio de las leyes pertinentes, la jurisprudencia asociada y la literatura jurídica correspondiente.

## II. ÍNDICE

I.	RESUMEN	2
II.	ÍNDICE	3
III.	TABLA DE ABREVIATURAS	4
IV.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	5
V.	RELACIÓN DE LOS HECHOS IMPORTANTES DEL CONFLICTO EN EL EXPEDIENTE DEL CASO	5
VI.	ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS	8
A.	Posición sobre el proceso arbitral en CEARCO - PERÚ	8
1.	Sobre la motivación en el laudo	8
2.	Sobre la Cláusula penal	21
B.	Posición sobre Sentencia del Tribunal Constitucional	24
1.	Sobre el agotamiento de la vía previa	24
2.	Residualidad excepcional del recurso de amparo en el arbitraje	30
3.	Sobre los requisitos previos al arbitraje	32
4.	Clausula penal y el abuso del derecho	38
C.	Jurisdicción arbitral y el Control constitucional	45
VII.	CONCLUSIONES	49
VIII.	RECOMENDACIONES	51
IX.	BIBLIOGRAFÍA	55
X.	ANEXOS	57

### III. TABLA DE ABREVIATURAS

<b>COFIDE</b>	Corporación Financiera de Desarrollo
<b>CODISA</b>	Compañía Distribuidora S.A.
<b>CONTRATOS</b>	Contrato de compraventa de la Unidad Hotelera de Iquitos; Contrato de compraventa de la Unidad Hotelera de Ica; Contrato de compraventa de la Unidad Hotelera de Huaraz - Monterrey; y Contrato de compraventa de la Unidad Hotelera de Chimbote.
<b>Ley N° 25935</b>	Ley General de Arbitraje, aprobada mediante Decreto Ley N° 25935.
<b>Ley N° 26572</b>	Ley General de Arbitraje, Ley N° 26572
<b>SENTENCIA</b>	Sentencia de fecha 05 de octubre de 2009 recaída en el expediente N° 05311-2007-PA/TC.
<b>Tribunal Arbitral</b>	Tribunal conformado por los árbitros Jacobo Rey Elmore (presidente), Rafael Villegas Cerro y Ulises Montoya Alberti.

#### **IV. IDENTIFICACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS**

Teniendo en cuenta la información del expediente, se han advertido los siguientes problemas jurídicos: (i) la importancia de la motivación de los laudos; (ii), las cláusulas penales y el abuso del derecho; (iii) el agotamiento de la vía previa, (iv) los requisitos previos al arbitraje y v) la jurisdicción arbitral ante el control constitucional.

Con el fin de tomar una posición informada sobre cada uno de estos problemas jurídicos, a lo largo de los siguientes puntos del presente trabajo se explorará y examinará cada uno de ellos, utilizando el sistema legal peruano, la doctrina pertinente y la jurisprudencia relevante.

#### **V. RELACIÓN DE LOS HECHOS IMPORTANTES DEL CONFLICTO EN EL EXPEDIENTE DEL CASO**

Al haber resultado CODISA ganadora de la buena pro en las subastas públicas realizadas para la transferencia de propiedad de los activos conformantes de las Unidades hoteleras de Ica, Huaraz - Monterrey, Iquitos y Chimbote, con fecha 05 de julio de 1995, se elevan a escritura pública los correspondientes CONTRATOS.

En dicho acuerdo, inicialmente se consignó como vendedora a la Empresa Nacional de Turismo S.A.; sin embargo, de acuerdo con la Cláusula Décima Séptima de los CONTRATOS, dicha entidad cedió la posición contractual de vendedora a COFIDE.

En dicha cláusula se indicó expresamente que, inmediatamente de terminado de suscribirse el acuerdo, operaría la cesión de derechos contractuales a favor de COFIDE, entendiéndose que todos los actos a cargo de la vendedora y las garantías constituidas serán realizados y se constituyen a favor de COFIDE.

Por otra parte, de acuerdo con el Anexo N° 02 de los CONTRATOS, CODISA se habría comprometido como parte de su Oferta Económica, a realizar un Compromiso de Inversión entre los años 1995 y 1997, bajo el siguiente detalle:

- \$220,000.00 (Doscientos veinte mil con 00/100 dólares americanos) por cada año de inversión en la Unidad hotelera de Huaraz - Monterrey.
- \$220,000.00 (Doscientos veinte mil con 00/100 dólares americanos) por cada año de inversión en la Unidad hotelera de Chimbote.
- \$250,000.00 (Doscientos cincuenta mil con 00/100 dólares americanos) por cada año de inversión en la Unidad hotelera de Ica.
- \$100,000.00 (Cien mil con 00/100 dólares americanos) por el primer año de inversión y \$75,000.00 (Setenta y cinco mil con 00/100 dólares americanos) por el segundo y tercer año de inversión en la Unidad hotelera de Iquitos.

Sin embargo, durante la ejecución de los CONTRATOS, CODISA no habría cumplido con el Compromiso de inversión ofertado, situación que fue informada por COFIDE mediante Carta Notarial 078-97/AER de fecha 07 de abril de 1997.

Por tanto, ante el incumplimiento de CODISA, COFIDE mediante Carta Notarial CF-03224-98/AFID de fecha 08 de julio de 1998 informa que se dan por vencidos todos los plazos, se detalla el total de la deuda y otorga a CODISA un plazo de siete (07) días hábiles para cumplir con el pago total de lo reclamado, bajo apercibimiento de ejecutar las garantías otorgadas en los CONTRATOS.

En consecuencia, con Carta CF-01002-2004/AFID de fecha 13 de febrero de 2004, COFIDE informa a CODISA su decisión de someter a un arbitraje la controversia referida al pago de la penalidad pactada, como resultado del incumplimiento de los compromisos adquiridos por CODISA, especialmente, la referida al Compromiso de Inversión.

En el caso que nos ocupa, el colegiado emite Laudo de Derecho el 12 de agosto de 2004, resolviendo declarar fundada la reclamación presentada por COFIDE y en consecuencia, ordenó a CODISA a pagar la suma de US\$ 36,000,000.00 por concepto de penalidad más las costas del proceso arbitral y con Resolución N° 20 de fecha 20 de agosto de 2004 resuelve corregir de oficio el Laudo.

Ante esta decisión y luego de que el Tribunal Arbitral declarara improcedente el recurso de apelación interpuesto escrito de fecha 18 de agosto de 2004, CODISA

interpone con escrito de fecha 13 de septiembre de 2004 una acción de Amparo a fin de que se considere inaplicable o se revoque lo resuelto mediante Laudo Arbitral de fecha 12 de agosto de 2004, rectificado e integrado mediante Resolución N° 20 de fecha 20 de agosto de 2004, siendo que considera que se habrían violado los derechos constitucionales a un debido proceso y a una tutela jurisdiccional adecuada y el derecho de defensa, amenazando también el derecho constitucional de propiedad de CODISA.

Igualmente, el 13 de septiembre de 2004 CODISA interpone un recurso de anulación contra el Laudo Arbitral emitido el 12 de agosto de 2004, amparando su solicitud en las causales determinadas en los incisos 6 y 7 del artículo 73 de la Ley N° 26572.

Por consiguiente, en el presente caso CODISA pretendió cuestionar lo resuelto por el Laudo Arbitral emitido el 12 de agosto de 2004 y rectificado e integrado mediante Resolución N° 20 de fecha 20 de agosto de 2004, tanto por medio una acción de amparo como por un recurso de anulación.

De este modo, el 36 Juzgado Especializado en lo Civil declara infundada la acción de amparo planteada por CODISA con Resolución N° 27 de fecha 24 de marzo de 2006; por su parte, el recurso de anulación interpuesto por CODISA es declarado infundado de acuerdo con lo resuelto en la Resolución N° 21 de fecha 26 de julio de 2006 emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima.

No obstante ello, CODISA apeló la resolución que declaró infundada la demanda de amparo el 17 de enero de 2007, conforme a las reglas del artículo 58 del Código Procesal Constitucional. Posteriormente, el recurso de CODISA fue declarado improcedente por la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima mediante Resolución de fecha 20 de junio de 2007.

Finalmente, ante el pronunciamiento del mencionado tribunal, CODISA interpuso recurso de agravio constitucional contra la sentencia contenida en la Resolución de fecha 20 de junio de 2007, que decidió reformar la sentencia contenida en la Resolución N° 27 de fecha 24 de marzo de 2006 (que declaró infundada la demanda de amparo) y declararla improcedente en todos sus extremos.

Es en este escenario que CODISA solicita al Tribunal Constitucional que revoque la resolución, declarándose por tanto fundada la acción de amparo y, en consecuencia,

inaplicable a CODISA la penalidad o anule el laudo arbitral del 12 de agosto de 2004 que declaró fundada la demanda de COFIDE y ordenó la retribución de la penalidad; asimismo, solicita se declare nulo el proceso arbitral.

## VI. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS JURÍDICOS

### A. Posición sobre el proceso arbitral en CEARCO - PERÚ

#### 1. Sobre la motivación en el laudo

- **La debida motivación de una decisión en el derecho peruano**

En el sentido más puro de la palabra, la motivación es aquello que fundamenta una decisión o una acción; es por qué se actúa o se decide de una manera u otra. Por lo tanto, puede afirmarse que conociendo la motivación de la persona podemos dar sentido a sus acciones.

De acuerdo con la legislación peruana, uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional es la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todos los casos, (salvo los decretos de mero trámite) con mención expresa del derecho aplicable y de los fundamentos de hecho en que se basan, tal y como se recoge en el artículo 139, apartado 5, de la Constitución.

En ese sentido, nuestra legislación ha establecido como derecho fundamental que los dictámenes efectuados por los entes administradores de justicia en el Perú deben contar con una justificación escrita que cuente con un componente jurídico, que normas explican la decisión tomada, y un componente de hecho, es decir, que se explique lógicamente y claramente que circunstancias han contribuido a llegar a dicha decisión.

Al respecto, según la sentencia recaída en el Expediente N° 08125-2005-PHC/TC, la exigencia de que las resoluciones judiciales sean motivadas en proporción a los términos del numeral 5) del artículo 139 de la Constitución garantiza que los jueces, independientemente de la instancia a la que pertenezcan, expresen los razonamientos jurídicos que los han llevado a fallar en un sentido u otro en una controversia, **asegurando que la administración de justicia se realice conforme a derecho**; paralelamente, la motivación tiene como objetivo favorecer el cumplimiento conforme

del **derecho de defensa** de los litigantes. En otras palabras, garantiza que el razonamiento sea pertinente, adecuado y proporcionado a las cuestiones que el tribunal debe decidir.

En ese sentido, el Tribunal Constitucional señaló en su Sentencia recaída en el Expediente N° 4228-2005-PHC/TC que, concurriendo la fundamentación jurídica, la congruencia entre la solicitud y la resolución, y la expresión de una motivación suficiente de la decisión adoptada (aunque sea breve o concisa) o el supuesto de motivación por remisión, **se respeta el contenido esencial de la debida motivación.**

En concordancia, la Sentencia recaída en el Expediente N° 01480-2006-AA/TC establece que **los jueces deben proporcionar los fundamentos o razonamientos que los llevaron a llegar a una determinada conclusión**, de conformidad con el derecho a la debida motivación. Además, estas justificaciones deben estar apoyadas tanto en los hechos debidamente reconocidos durante el proceso como en las leyes vigentes y aplicables al caso.

Asimismo, de acuerdo con la Sentencia recaída en el Expediente N° 0728-2008-HC/TC señala que el **derecho a la debida motivación se encuentra delimitado** por los siguientes supuestos: a) Inexistencia de motivación o motivación aparente; b) Falta de motivación interna del razonamiento; c) Deficiencias en la motivación externa, justificación de las premisas; d) Motivación insuficiente; e) Motivación sustancialmente incongruente; y f) Motivaciones calificadas.

Por otra parte, dentro de la legislación nacional, los elementos de validez de la debida motivación de encuentran definidos en el artículo 6 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, la cual señala:

- Que la motivación deberá ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado.
- Que **puede motivarse mediante la declaración de conformidad con los fundamentos y conclusiones de anteriores dictámenes, decisiones o informes obrantes en el expediente**, a condición de que se les identifique de

modo certero, y que por esta situación constituyan parte integrante del respectivo acto.

- Que **no son admisibles como motivación**, la exposición de fórmulas generales o vacías de fundamentación para el caso concreto o aquellas fórmulas que por su oscuridad, vaguedad, contradicción o insuficiencia no resulten específicamente esclarecedoras para la motivación del acto.

Por lo tanto, de acuerdo con la Constitución, la jurisprudencia y normas citadas, podemos colegir que en el ordenamiento jurídico peruano la motivación de las decisiones expedidas no solo por los jueces, sino por toda autoridad jurisdiccional tiene especial importancia a fin de **garantizar la tutela jurisdiccional efectiva**.

La motivación de una decisión es esencial para garantizar que las partes, los justiciables, los administrados, tengan acceso a una tutela efectiva. Según el artículo 139.3 de la Constitución, la tutela jurisdiccional es uno de los principios de la administración de justicia.

El derecho a la tutela jurisdiccional es del derecho de toda persona a que se le haga justicia, a que cuando pretende algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional a través de un proceso con unas garantías mínimas<sup>1</sup>, como lo son el derecho de los justiciables a ser oídos con las correspondientes salvaguardas y en un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, el cual deberá ser independiente e imparcial, entre otras.

Por lo tanto, puede apreciarse que **garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional en un proceso no es un acto menor**, siendo que con dicho derecho se salvaguarda que las partes puedan tener la seguridad de que las controversias que traen ante cualquier tribunal serán resueltas respetando los procedimientos establecidos.

Asimismo, cuando una decisión expedida por un órgano jurisdiccional se encuentra debidamente motivada, se origina la posibilidad de que dicha resolución pueda ser utilizada para fundamentar decisiones posteriores en relación con un mismo asunto; en otras palabras, una decisión debidamente motivada puede tener como resultado la **creación de jurisprudencia**.

---

<sup>1</sup> GONZALES PÉREZ, Jesús. (2001) El derecho a la tutela jurisdiccional. Tercera Edición, Civitas. Madrid, p.33

La jurisprudencia, del latín *iuris prudentia*, puede ser definida como el conjunto de las sentencias de los tribunales y la doctrina que estos contienen; asimismo, la jurisprudencia se entiende como el criterio sobre un problema jurídico establecido por una pluralidad de sentencias concordes<sup>2</sup>. Por lo tanto, el concepto de jurisprudencia puede utilizarse para referirse a una fuente del derecho o para describir el enfoque que los operadores del derecho tienen en relación a un cuestión jurídica sobre la que no hay unanimidad en la doctrina.

Sobre la importancia de la jurisprudencia, nos parece interesante citar a ZACCARIA el cual señala:

*“En la transformación profunda del derecho internacional, en la fragmentación jurídica que se verifica dentro del espacio globalizado, el momento jurisprudencial puede constituir aún un corrector respecto a la déspota tentación propia de los sujetos fuertes en la arena del mercado. La interpretación se hace entonces expresión emblemática de la actitud ordenante del derecho, de su estructural intento de sustraer los acontecimientos humanos a la inestabilidad y a la inseguridad”<sup>3</sup>.*

Es una verdad innegable y clara que actualmente vivimos en un mundo globalizado, por el cual las economías, y en consecuencia comercios, se encuentran cada vez más integrados en un menor tiempo pese a las distancias físicas. Estas actividades no están exentas de conflictos, siendo que sus operadores son personas, las cuales están propensas a la vacilación e incertidumbre.

Cuando surgen dicho conflictos cabe la posibilidad de que, por el ritmo frenético de la globalización, de la integración entre sociedades, el derecho no se encuentre preparado para lidiar con la resolución de los conflictos, al carecer de normas que correspondan a los supuestos de hechos que ocasionaron aquel. Sin embargo, si no hay una normativa que aún no responda a la solución de la controversia, ello no debe ser motivo para que los organismos jurisdiccionales no ofrezcan una solución a los

---

<sup>2</sup> REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: Diccionario de la lengua española, 23.ª ed., [versión 23.6 en línea]. <<https://dle.rae.es>> [02 de agosto de 2023].

<sup>3</sup> Zaccaria, Giuseppe. (2010). La jurisprudencia como fuente de derecho: una perspectiva hermenéutica. *Isonomía*, (32), 93-117. Recuperado en 03 de agosto de 2023, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-02182010000100005&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-02182010000100005&lng=es&tlng=es).

justiciables, pues tiene como deber garantizar el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva: de ahí nace la jurisprudencia.

Y la jurisprudencia, criterio adoptado por los organismos jurisdiccionales, pese a no estar compaginada en alguna regla o norma establecida por una autoridad, permite que los justiciables tengan cierta certeza de cómo podría ser resuelta la controversia planteada. Por lo tanto, la jurisprudencia, no solo garantiza que a las personas le sea garantizada la atención y resolución a los conflictos que plantean y así preservar su derecho a una tutela jurisdiccional efectiva, sino que genera **seguridad jurídica**.

Si sobre una misma materia empiezan a fundamentarse decisiones apoyándose en dictámenes anteriores, ello creará **predictibilidad ante casos similares**, lo que dará como resultado que los justiciables adquieran seguridad en relación a la resolución de las controversias que buscan solucionar.

Finalmente, pero no menos importante, debemos resaltar que una decisión debidamente motivada, es decir, aquella que se encuentra debidamente justificada de manera fáctica y jurídica, aunque sea sometida a revisión, a un control judicial, será un dictamen que será ratificado por los órganos jurisdiccionales correspondientes.

Por lo tanto, si una decisión se encuentra debidamente motivada no habrá necesidad de que esta sea revisada judicialmente, evitando así la prolongación innecesaria de la resolución de la controversia; asimismo, al quedar la decisión firme por una adecuada motivación y no requerir un control judicial posterior, evitara que las partes incurran en costos mayores por los honorarios profesionales de su defensa legal, los gastos administrativos y las tarifas judiciales.

En otras palabras, queda claro que una decisión debidamente motivada contribuye a garantizar la a predictibilidad de las decisiones judiciales que da soporte a un adecuado sistema de justicia. Asimismo, genera seguridad jurídica para los ciudadanos y coadyuva a disminuir el tráfico judicial, cuestión que no es menor, sobre todo el sistema judicial peruano.

- **Sobre la motivación en la decisión emitida en el arbitraje seguido en CEARCO - PERÚ**

En el arbitraje iniciado por COFIDE, se solicitaba como petición principal en su demanda de fecha 25 de mayo de 2004, se ordenara a CODISA cumplir con el pago de \$ 36,000,000.00 (Treinta y seis millones con 00/100 dólares americanos) por concepto de penalidad, más la costas y costos del proceso.

La referida parte sostenía que CODISA había incumplido con el Compromiso de inversión ofertado para los años que iban desde 1995 a 1997 por cada una de las UNIDADES HOTELERAS.

En ese sentido, a fin de determinar si correspondía que CODISA cumpliera con el pago de la penalidad solicitada por COFIDE, implicaba que el Tribunal Arbitral analizara si, efectivamente, CODISA había incumplido la obligación pactada en los CONTRATOS, referida al Compromiso de Inversión.

De acuerdo con la Cláusula Quinta de los CONTRATOS, CODISA no solo se comprometió a pagar el precio establecido en la oferta que finalmente le dio la buena pro para la compra de las UNIDADES HOTELERAS, sino que, además, de acuerdo al Anexo N° 1 de los CONTRATOS, dicha buena pro fue otorgada a aquel considerando también que CODISA asumió un “COMPROMISOS DE INVERSIÓN”.

Dicho compromiso, definido en el Anexo N° 02 de los CONTRATOS, consistía en:

*“**Compromiso de Inversión:** Es la parte de la Oferta Económica en la cual el Postor se obliga a invertir en bienes de capital, ampliaciones y/o remodelaciones de determinada Unidad de Venta”.*

Asimismo, en el Anexo N° 02 de los CONTRATOS, se define como Oferta Económica:

*“**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el precio que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir por una Unidad de Venta.*

*La Oferta Económica se mantendrá vigente y válida hasta el momento en que se cumpla el pago”.*

Por lo tanto, de acuerdo a lo establecido en los CONTRATOS, CODISA ciertamente se había comprometido a través de su Oferta Económica (consignada en la buena pro que CODISA propuso para ganar la buena pro de los CONTRATOS), de manera ***incondicional, irrevocable y unilateral*** a pagar el Compromiso de inversión.

De modo que, si CODISA incumplía con dicho compromiso, correspondía el pago de una penalidad por \$100,000.00 (Cien mil con 00/100 dólares americanos) mensuales hasta el total cumplimiento del Compromiso de Inversión, de acuerdo con la Cláusula 8.1.7 de los CONTRATOS.

Es así que, con fecha 12 de agosto de 2004, el Tribunal Arbitral emitió el Laudo que resolvió la pretensión planteada por COFIDE mediante escrito de demanda arbitral de fecha 25 de mayo de 2004 y declaró FUNDADA la demanda interpuesta por COFIDE y en consecuencia, ordenó a CODISA a pagar la suma de \$ 36,000,000.00 (Treinta y seis millones con 00/100 Dólares americanos) por el concepto de penalidad, más las costas del proceso arbitral.

El Tribunal Arbitral señala en el fundamento NOVENO del Laudo que en el presente proceso se ha acreditado, con los informes de auditoría presentados por COFIDE, elaborados por la empresa PANEZ, CHACALIAZA, BARREDA S.C., que CODISA no cumplió con el Compromiso de Inversión acordado en los CONTRATOS, situación que le fue informada mediante Carta Notarial 078-97/AER de fecha 07 de abril de 1997 y reiterada por COFIDE con Carta Notarial de fecha 22 de julio de 1998.

En lo que respecta a este aparatado, debemos señalar que, pese a que el en numeral 2.2.7 del Laudo el Tribunal Arbitral señala que CODISA presentó el informe de auditores elaborado por la empresa ROLDÁN & RAMÍREZ Contadores S.C. Auditores. Consultores, documento que tenía como objeto enervar y desvirtuar el informe de auditoría presentado por COFIDE, más adelante, durante la fundamentación que mostraría que CODISA no habría cumplido con el Compromiso de inversión, **el Tribunal Arbitral no analiza y/o evalúa el medio probatorio presentado por este ni lo contrasta con el informe de auditores presentado por COFIDE.**

Consideramos que **esta cuestión no es menor**, si se tiene cuenta que el informe de auditores fue presentado por COFIDE como medio probatorio para determinar que CODISA habría incumplido con el Compromiso de inversión y que, al no haber sido

ello así, correspondía el pago de la penalidad establecido en la Cláusula 8.1.7 de los CONTRATOS.

En otras palabras, el informe de auditores presentado por COFIDE **fue el medio probatorio determinante para amparar la pretensión solicitada por aquél**. A pesar de la importancia de dicho medio probatorio, este no fue minuciosamente analizado por el Tribunal Arbitral en el Laudo, sino simplemente se hizo referencia a que el mismo se ubicaba en fojas 285 a 297 del expediente arbitral.

Debemos resaltar que el hecho expuesto, incluso, contraviene el **Principio de valoración de la prueba**. Este principio es fundamental para garantizar el debido proceso pues, aunque es cierto que de manera individual los medios probatorios presentados por las partes en un proceso pueden crear una convicción tal en el juez que este pueda determinar algunos aspectos que le lleven a resolver las controversias que se le plantean, no se puede ignorar que *“la valoración conjunta de la prueba consiste en que el juez tomará en cuenta todos los medios de prueba, con su fuerza acreditativa independiente, pero igualmente con sus interrelaciones. (...) En la valoración conjunta de los medios de prueba, se debe confrontar todos los resultados probatorios, para determinar su correlación, coherencia y convergencia respecto del objeto del proceso”*<sup>4</sup>.

En ese sentido, a lo largo de la fundamentación del Laudo **no se aprecia, en ningún extremo**, la corroboración o análisis del informe realizado por los auditores contratados por COFIDE y tampoco se advierte un contraste de dicha información con la ofrecida en el informe de auditores presentado por CODISA. Por lo tanto, el Tribunal Arbitral al no haber observado el Principio de valoración de la prueba no ha garantizado el debido proceso en el proceso arbitral.

- **La motivación por remisión es insuficiente para fundamentar el Laudo**

Es importante resaltar que el Tribunal Arbitral, para fundamentar que CODISA incumplió con el Compromiso de Inversión y que, por ello, es pasible de que le sea aplicada la penalidad señalada en la Cláusula 8.1.7 de los CONTRATOS, sólo utilizó el informe de auditoría presentado por COFIDE y, además, en el Laudo sólo hizo referencia a este, tal y como se aprecia del **fundamento NOVENO** del Laudo:

---

<sup>4</sup> CASACIÓN N° 1952-2018. AREQUIPA.

Noveno: Que en el presente proceso COFIDE ha optado por solicitar, en ejercicio de su derecho a este Tribunal, dar cumplimiento con la penalidad pactada en las cláusulas 8.1.7 de cada uno de los contratos, y considerando que conforme esta acreditado con los informes de auditoría realizados por la empresa PANEZ CHACALIAZA BARRERA S.C. que obran a fojas 285 a 297. CODISA no cumplió con los compromisos a los que se obligó, vale decir que no cumplió con el pago del precio acordado, situación puesta en conocimiento de estos por la COPRI mediante carta notarial 078-97/AER de fecha 7 de abril de 1997, igualmente la demandante mediante carta notarial de fecha 22 de julio de 1998 reitero este hecho.

La trascendencia de dicho punto es sustancial, debido a que puede colegirse que el Tribunal Arbitral **habría realizado una motivación por remisión** para declarar FUNDADA la petición reclamada por COFIDE en su demanda.

Ahora bien, la motivación por remisión es aquella por la cual la decisión se encuentra fundamentada haciendo referencia a la argumentación de otro dictamen; en sí misma, esta clase de motivación no representa una motivación viciada pues cualquier tribunal puede hacer suyo el razonamiento y conclusiones contenidas en otro fallo.

No obstante, lo cierto es que, aunque un tribunal puede concordar con la motivación y conclusiones de otro dictamen, **los procesos no son idénticos**. Entonces, si bien los hechos pueden ser similares, incluso aplicados a las mismas partes, los criterios que deben utilizarse para decidir las controversias, por ejemplo, podrían ser distintos. Por lo tanto, no bastaría que un tribunal hiciera una referencia a otro fallo para justificar su decisión pues, aunque los hechos pueden ser trasladados, la norma aplicable es distinta.

En contraste, la motivación por remisión puede ser aplicada, por ejemplo, cuando la decisión emitida en un acto resolutorio se sustenta en informes técnicos que han desarrollado *in extenso* las razones de la decisión; otro supuesto donde la motivación por remisión puede considerarse una motivación pertinente es cuando el dictamen se fundamenta en una resolución que resuelve un pedido cautelar previo respecto a la misma controversia que se resuelve en el cuaderno principal.

En el caso que se analiza, el Tribunal Arbitral señala en el fundamento NOVENO del Laudo que en el arbitraje se ha demostrado, con los informes de auditoría presentados por COFIDE, elaborados por la empresa PANEZ, CHACALIAZA, BARREDA S.C., que CODISA no cumplió con el Compromiso de Inversión acordado en los CONTRATOS. En este fundamento de la decisión que nos encontramos con la motivación por remisión, pues solo haciendo referencia al informe de auditores presentado por COFIDE, el Tribunal Arbitral determina que CODISA habría incumplido con el Compromiso de inversión ofertado acordado contractualmente.

Sin embargo, como ya se ha mencionado, si bien la sola motivación por remisión no representa una motivación viciada, consideramos que esta **es insuficiente**. En su contestación de demanda del 25 de mayo de 2004 COFIDE señala sobre los incumplimientos de inversión de CODISA:

2) Mediante carta cursada el 29 de octubre de 1996, la firma auditora Panez, Chacaliza, Barreda S.C. precisa a la COPRI las conclusiones efectuadas en los informes antes referidos, señalando así que:

34 "En los cuatro (4) casos de los hoteles antes mencionados, mediante la evaluación de la documentación que nos ha sido proporcionada y en la que no obran registros contables de por medio a la fecha de nuestro informe, podemos afirmar que no existe inversión en efectivo, así como tampoco se advierte la recepción física de los bienes, salvo pequeños montos en efectivo, verificados

COMPANIA  
S.A. por ante el Tribunal  
Arbitral de Lima, R.O.U.  
AS CERRAS Y TURISTAS  
S.A.

como pago a cuenta, que están referidos al Ex-Hotel de Turistas de Chimbote (US \$ 4,400.00) y Ex-Hotel de Turistas de Iquitos (US \$ 2,200.00)." (resaltado nuestro).

En el Laudo Arbitral el Tribunal declara que se acredita que CODISA habría incumplido con el compromiso de inversión de acuerdo con los informes de auditoría elaborados por la empresa PANEZ, CHACALIAZA, BARREDA S.C:

Noveno: Que en el presente proceso COFIDE ha optado por solicitar, en ejercicio de su derecho a este Tribunal, dar cumplimiento con la penalidad pactada en las cláusulas 8.1.7 de cada uno de los contratos, y considerando que conforme está acreditado con los informes de auditoría realizados por la empresa PANEZ CHACALIAZA BARREDA S.C. que obran a fojas 285 a 297. CODISA no cumplió con los compromisos a los que se obligó, vale decir que no cumplió con el pago del precio acordado, situación puesta en conocimiento de estos por la COPRI mediante carta notarial 078-97/AER de fecha 7 de abril de 1997, igualmente la demandante mediante carta notarial de fecha 22 de julio de 1998 ratificó este hecho.

En primer lugar, como puede observarse, el Tribunal Arbitral en el fundamento NOVENO del Laudo, motiva su decisión en los informes de auditoría presentados como medio probatorio por COFIDE. Sin embargo, hace una referencia genérica al documento y no a su contenido, ni a su análisis, ni a sus conclusiones. Lo que señalamos no es banal, siendo que el propio COFIDE, en su contestación de demanda, citó las conclusiones de los informes mediante las cuales los auditores reconocen que de la documentación evaluada para elaborarlos **NO CONTABAN CON LOS REGISTROS CONTABLES.**

Por lo tanto, los informes de auditoría presentados por COFIDE, medios probatorios en los cuales el Tribunal Arbitral fundamentó su decisión de declarar FUNDADA la demanda y ordenar a CODISA el pago de una penalidad de \$ 36,000,000.00, concluyeron que dicha parte incumplió con su compromiso de inversión pese a que no contaban con los registros contables pertinentes.

De conformidad con lo anterior, resulta injustificable que un medio probatorio incompleto, como lo es el informe de auditoría presentado por COFIDE, haya creado convicción en el Tribunal Arbitral; en ese sentido, además, resulta evidentemente defectuoso que el Tribunal Arbitral llegue a una conclusión considerando documentación incompleta, la cual puede llevar a conclusiones erradas.

En consecuencia, la motivación por remisión realizada por el Tribunal Arbitral es **DEFICIENTE E INAPLICABLE** al presente caso no solo porque ni siquiera se limitó a exponer y hacer suyas las conclusiones de los informes de auditoría presentados como medios probatorios por COFIDE, sino que la propia argumentación de los auditores adolece de un elemento determinante para resolver el conflicto: si en el

proceso arbitral se discute la aplicación de una penalidad como resultado de un incumplimiento de pago y al realizar el análisis del incumplimiento de dicha obligación no se cuenta con el registro total de los pagos a COFIDE, es decir, el informe de auditoría adolecía de documentación que no le permitía tener certeza de las conclusiones a las que arribaron, **¿cómo puede concluirse de manera determinante que CODISA no cumplió con el compromiso de inversión?**

De conformidad con lo expuesto, si los informes de auditoría presentados por COFIDE han alcanzado sus conclusiones basándose en información incompleta, el Tribunal Arbitral al motivar por remisión, es decir, al adherirse a dichas conclusiones y justificar su decisión basándose en ellas, **está fundamentando su fallo en información incompleta**. Asimismo, la decisión del Laudo Arbitral está motivada en **conclusiones erradas** pues, como ya se ha expuesto, el informe presentado por COFIDE fue realizado y arribó a sus conclusiones sin contar con la información íntegra, con lo cual no es posible que el colegiado haya tenido certeza de la decisión a la que arribó.

En consecuencia con lo expuesto puede advertirse que el Tribunal Arbitral resolvió declarar FUNDADA la demanda presentada por COFIDE **realizando una motivación por remisión deficiente**.

- **El Tribunal ha omitido valorar adecuadamente los medios probatorios**

Finalmente, sobre la motivación del Laudo queremos resaltar que el Tribunal debió haber realizado una motivación **basándose en los informes de auditoría presentados por ambas partes**.

Recordemos que **COFIDE no fue la única parte en presentar informes de auditoría** que acreditaban el supuesto incumplimiento del compromiso de inversión de CODISA; mediante la contestación de demanda del 07 de junio de 2004, **CODISA como medio probatorio presentó los informes de auditoría** elaborados por la Empresa Auditora Roldán & Ramírez Contadores Públicos S.C. Auditores – Consultores, mediante los cuales sostenían que se demostraba que habían cumplido con el compromiso de inversión pactado en los CONTRATOS, *“no solo en los tres primeros años de la adquisición de los hoteles, sino hasta diciembre de 1998, e incluso hasta la actualidad”*.

De acuerdo con el numeral 4 del artículo 44 de la Ley N° 25935, el laudo de derecho **debe contener la valoración de las pruebas en que se sustente la decisión**. Si bien la valoración de un medio probatorio importa un ejercicio lógico subjetivo, por el cual el tribunal le dará la relevancia que considere, de acuerdo su posición y conocimiento jurídico, no debe dejarse de lado que *“resulta imprescindible (...) que esta actividad de valoración respete determinadas reglas lógicas básicas, como es el caso de los principios que rigen un razonamiento formalmente válido, siendo imprescindible además que la misma sea explicitada a través de la motivación en el laudo”*<sup>5</sup> (énfasis agregado).

En ese sentido, en el laudo objeto de análisis, consideramos que el colegiado incumplió lo dispuesto en la Ley N° 25935, pues **no valoró los informes de auditoría presentados como medios probatorios por CODISA**; tampoco señaló porque dichos medios probatorios serían impertinentes o inútiles y no cabrían para fundamentar la posición de CODISA.

Asimismo, consideramos que el Tribunal Arbitral realizó una evaluación deficiente de los medios de prueba aportados, en contravención al Principio de valoración conjunta de la prueba y, por tanto, una motivación por remisión deficiente, ya que este lejos de **contrastar el contenido y conclusiones** enunciados en los informes de auditoría presentados tanto por CODISA como por COFIDE, solo se limitó a realizar una referencia genérica a los informes de auditoría presentados por la segunda.

Como parte de nuestro análisis, planteamos que el Tribunal Arbitral hubiera podido realizar una adecuada motivación si hubiera cotejado el contenido de ambos informes y así poder determinar de la manera más fidedigna si CODISA cumplió con el compromiso de inversión pactado y, como resultado de ello, determinar si correspondía que se le aplicara la penalidad pactada a dicha parte.

Asimismo, creemos que debe tenerse en cuenta que el Tribunal hubiera podido realizar una adecuada motivación por remisión si en el Laudo se hubiera expuesto la información y conclusiones contenidas en el informe de auditoría aportado por COFIDE como medio de prueba.

---

<sup>5</sup> Arrarte Arisnabarreta, A. M. (2012). La actividad probatoria en el arbitraje y la colaboración judicial en la generación de prueba. *Advocatus*, (026), 203-219.

En todo caso, otra opción por parte del Tribunal Arbitral para motivar debidamente su decisión hubiera sido ordenar se realice un informe contable de oficio por un experto independiente, el cual podría haberse analizado y evaluado y así comprobar, con una opinión técnica autónoma si, efectivamente, CODISA había incumplido con el compromiso de inversión pactado y, como resultado de ello, determinar si correspondía que se le aplicara la penalidad pactada en los CONTRATOS.

## 2. Sobre la Cláusula penal

- **Cuestión previa: Sobre la libertad contractual**

De acuerdo con el numeral 14 del artículo 2 de la Constitución *“toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público”*.

En concordancia con ello, de acuerdo al artículo 62 de la Constitución, la libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Asimismo, se indica que los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase.

Adicionalmente, el Tribunal Constitucional ha destacado que el derecho a la libre contratación se fundamenta en el **principio de autonomía de la voluntad** la que, a su vez, tiene un doble contenido:

- a. Libertad de contratar, también llamada libertad de conclusión, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y
- b. Libertad contractual –que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución– también conocida como libertad de configuración interna, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato<sup>6</sup>.

De esta forma, el máximo intérprete de la Constitución destaca que el *derecho a la libre contratación se concibe como el acuerdo o convención de voluntades entre dos*

---

<sup>6</sup> Sentencia recaída en el Expediente N° 02175-2011-PA/TC, Fundamento 7.

*o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo –fruto de la concertación de voluntades– debe **versar sobre bienes o intereses que posean apreciación económica, tengan fines lícitos y no contravengan las leyes de orden público***<sup>7</sup> (Énfasis agregado).

Por lo tanto, la legislación peruana ha establecido que libertad contractual es una garantía constitucional por la cual las personas naturales y jurídicas pueden establecer sus propios acuerdos. Dichos acuerdos no podrán ser modificados por otra norma establecida en el derecho público, por lo que el contrato se convierte en ley entre las partes.

No obstante lo señalado, debe resaltarse que **existen restricciones a la libertad contractual**, como la necesidad de celebrar acuerdos con fines legítimos y en cumplimiento de la legislación vigente. Sobre los límites contractuales ahondaremos más adelante.

Ahora bien, una de las **expresiones de la libertad contractual**, es la de poder establecer contractualmente una **cláusula penal**.

- **Sobre la cláusula penal**

La cláusula penal puede definirse como un *“negocio jurídico, o una convención o estipulación accesoria, por la cual una persona, a fin de reforzar el cumplimiento de la obligación, se compromete a satisfacer cierta prestación indemnizatoria si no cumple lo debido o lo hace tardía o irregularmente”*<sup>8</sup>.

En la legislación peruana se regula la Cláusula penal compensatoria en el Código Civil, cuyo artículo 1341 regula el pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, y **tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación**, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del

---

<sup>7</sup> Sentencia recaída en el Expediente N° 7339-2006-PA/TC, Fundamento 47.

<sup>8</sup> Espinoza Espinoza, J. (2014). La cláusula penal. THEMIS Revista De Derecho, (66), 221-243

daño ulterior. En este último caso, el deudor deberá pagar el íntegro de la penalidad, pero ésta se computa como parte de los daños y perjuicios si fueran mayores.

En el presente caso, de acuerdo con la Cláusula Octava de los CONTRATOS, si CODISA incurría en un atraso en la inversión correspondiente a cada unidad hotelera se tendría como consecuencia la **aplicación de una penalidad** ascendente a \$100,000.00 (Cien mil con 00/100 dólares americanos) mensuales, los cuales se acumularían hasta el cumplimiento del compromiso de inversión.

Así, la cifra a pagar por concepto de penalidad por parte de COFIDE ascendía a \$ 36,000,000.00 (Treinta y seis millones con 00/100 dólares americanos), monto que fue computado desde el incumplimiento con el cronograma de pagos señalado en el Anexo N° 09 de los CONTRATOS.

De acuerdo a ello, el Tribunal Arbitral señala en el Décimo Cuarto considerando de su decisión que las partes habían reconocido la existencia de un proceso judicial en el cual se discutía la validez de la cláusula penal y que por ello debía evitar pronunciarse al respecto en tanto dicho proceso no concluyera; sin perjuicio de ello, **los árbitros resolvieron que la cláusula penal debía ser aplicada** siendo que el artículo 1361 del Código Civil señalaba que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Sobre este extremo del Laudo debemos señalar que la petición de la demanda arbitral presentada por COFIDE solicitaba que se ordene a CODISA cumplir con el pago de \$36,000,000.00 por concepto de penalidad, más las costas que resultaran del proceso arbitral.

En ese sentido, COFIDE solicitaba al Tribunal Arbitral que se pronunciara sobre una **obligación de pago** producto del incumplimiento de un compromiso por parte de CODISA; particularmente, ante el supuesto incumplimiento por parte de CODISA de la cláusula penal estipulada en la Cláusula Octava de los CONTRATOS.

Consecuentemente, en la demanda arbitral interpuesta por CODISA el petitorio solicita se resuelva una controversia sobre el cumplimiento de una obligación contractual; la solicitud arbitral realizada por COFIDE **no reclamaba al Tribunal Arbitral a que se pronunciara sobre la validez o invalidez de la cláusula penal** contenida en la Cláusula Octava de los CONTRATOS.

Consideramos que si el Tribunal Arbitral hubiera emitido dictamen sobre la supuesta nulidad de la cláusula penal de los CONTRATOS, este habría incurrido en una decisión *extra petita*, es decir, habría resuelto sobre una cuestión que no fue controvertida por las partes, excediendo su potestad.

Lo que señalamos no es menor en tanto de acuerdo con el numeral 5 del artículo 56° de la Ley N° 25935, los laudos de derecho pueden ser anulados si se ha laudado sobre materia no sometida expresa o implícitamente a la decisión de los árbitros. En otras palabras, si el Tribunal Arbitral hubiera resuelto en el Laudo respecto a la nulidad de la cláusula penal de los CONTRATOS, ello hubiera implicado una causal de anulación.

## **B. Posición sobre Sentencia del Tribunal Constitucional**

### **1. Sobre el agotamiento de la vía previa**

La resolución del Primer Juzgado Civil de Lima, de dejar sin efecto lo resuelto en la Resolución N° 01 del 24 de marzo de 2006, que consideró infundado el caso CODISA, no fue justificada, según lo resuelto por el Tribunal Constitucional en la SENTENCIA; por ende, el máximo intérprete de la Constitución, **resolvió reformar dicha sentencia y declararla improcedente en todos sus extremos**, tras determinar que la interpretación de que el amparo no era admisible por no cumplirse el requisito de agotamiento de la vía previa, resultaba incorrecta.

Específicamente, señalan los magistrados en el Fundamento 7 que:

*“(...) la aseveración de la cual parte la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el sentido de que no se agotaron los recursos judiciales **resulta incorrecta** habida cuenta que la presente demanda de amparo fue interpuesta con fecha 13 de Septiembre del 2004, esto es, antes de la entrada en vigor del Código Procesal Constitucional, momento en el cual, **no existía regla alguna que desde la perspectiva del proceso constitucional impusiera a la demandante el agotamiento de alguna variable o modalidad de vía previa**”.*

Con relación a lo que debe entender por agotamiento de la vía previa esta “es una condición de la acción exigible para que pueda obtenerse un pronunciamiento sobre

*el fondo de la controversia constitucional*<sup>9</sup>. Ahora bien, en el presente caso debemos analizar si, efectivamente, al momento de que CODISA interpuso su demanda de amparo, no existe requisito alguno que la limitara para ello.

Como ya se ha mencionado, CODISA planteó la acción de amparo el 13 de septiembre de 2004. Es importante destacar que en ese momento se encontraba vigente la Ley de Hábeas Corpus y Amparo y no el Código Procesal Constitucional<sup>10</sup>. No obstante, de acuerdo con la Segunda Disposición Final de esta última norma, se estableció que “*las normas procesales previstas por el presente Código son de aplicación inmediata, **incluso a los procesos en trámite**” (énfasis agregado).*

En otras palabras, si bien el Código Procesal Constitucional no estaba vigente al momento que CODISA presentó su acción de amparo, la norma establecía **de manera literal y expresa** que las normas procesales serían de aplicación inmediata, incluso, a los procesos en trámite. Si el 31 de mayo de 2004 fue publicado el Código Procesal Constitucional y CODISA interpuso su demanda de amparo el 13 de septiembre de 2004, **las normas procesales se aplicaban a dicho proceso de amparo de manera inmediata.**

La aplicación inmediata de las normas procesales se rige por el principio *tempus regit actum*; esto es, la norma procesal incorporada al ordenamiento jurídico, y salvo mención expresa en contrario, ingresa a regular toda situación al interior del proceso, en el estado en que éste se encuentre<sup>11</sup>. En ese sentido, cuando en el ordenamiento jurídico empiezan a regir nuevas disposiciones procesales, el Tribunal Constitucional ha precisado que, salvo disposición contraria, estas serán de aplicación para los procesos en ejecución, independientemente del estado en el que se encuentren.

---

<sup>9</sup> Sentencia recaída en el expediente N° 485-2002-AA/TC de fecha 31 de enero de 2002. Fundamento 1.

<sup>10</sup> De acuerdo con la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 28237, Código Procesal Constitucional, dicho código entró en vigencia a los seis meses de su publicación en el Diario Oficial El Peruano. Siendo que dicha norma fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31 de mayo de 2004, lo dispuesto en el Código Procesal Constitucional entró en vigencia a partir del 31 de noviembre de 2004.

<sup>11</sup> Aclaración de la Sentencia recaída en el Expediente N° 00228-2009-PA/TC de fecha 18 de abril de 2011. Fundamento 5.

Por lo tanto, en el caso que se analiza, no era posible inobservar las disposiciones procesales indicadas en el Código Procesal Constitucional, pese a que dicha norma no estaba vigente al momento que CODISA interpuso la acción de amparo.

En consecuencia, siendo que el artículo 45° del Código Procesal Constitucional establecía textualmente que *“el amparo sólo procede cuando se hayan agotado las vías previas”*, lo que correspondía era que CODISA agotara las vías previas para tutelar la supuesta vulneración de sus derechos constitucional al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva; dichas vías previas, de acuerdo con el artículo 57° de la Ley N° 26572, eran los recursos de apelación y anulación ante el Poder Judicial.

No obstante la clara disposición por parte del Código Procesal Constitucional, en la SENTENCIA, de manera sorprendente, se indica que dado que CODISA interpuso la demanda de amparo antes de la entrada en vigencia del Código Procesal Constitucional, no era aplicable el requisito de agotamiento de la vía previa establecido en el artículo 45 de dicho código.

Este último hecho, como ya ha quedado demostrado, no se condice con la realidad y contraviene la Segunda Disposición Final del Código Procesal Constitucional: cuando CODISA interpone su demanda de amparo el 13 de septiembre de 2004, si bien no había entrado en vigor lo dispuesto en el referido Código, esta norma contenía una disposición expresa que señalaba que incluso para los procedimientos en curso, se aplicarían instantáneamente las normas procesales.

En consecuencia, cuando el Tribunal Constitucional al final del Fundamento 7 de la SENTENCIA determina que *“quien cuestionara una decisión arbitral emitida como consecuencia de un proceso irregular podía hacerlo de modo directo o inmediato”* **está omitiendo deliberadamente** lo dispuesto en la Segunda Disposición Final del Código Procesal Constitucional: *“las **normas procesales** previstas por el presente Código **son de aplicación inmediata, incluso a los procesos en trámite**”*.

Siguiendo con el análisis de este extremo de la SENTENCIA, es de destacar también que, sin perjuicio de que el Laudo Arbitral del 12 de agosto de 2004 es llevado a anulación por CODISA, y ello es así reconocido por el Tribunal Constitucional en el Fundamento 3 de la SENTENCIA, esta acción no se analiza en ningún extremo de esta.

Efectivamente, recordemos que **CODISA solicitó la anulación del laudo** ante el Poder Judicial el 13 de septiembre de 2004, fundamentando su pedido en las cuales establecidas en los incisos 6 y 7 del artículo 73 de la Ley N° 26572, solicitud que fue finalmente declarada infundada mediante Resolución N° 21 de fecha 26 de julio de 2006 emitida por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Lima.

Por lo tanto, de la SENTENCIA puede desprenderse que la propia CODISA consideraba que una acción de amparo (interpuesta el 13 de Septiembre del 2004) no era el único medio para tutelar sus derechos, dado que paralelamente a dicho recurso había interpuesto un recurso para anular el laudo con escrito de fecha 13 de septiembre de 2004.

Debemos resaltar que lo que señalamos no es menor, pues por la Teoría de los actos propios, la cual señala que las partes no podrán ir en contra de su propia conducta, puede concluirse que el propio CODISA no podía desconocer que había planteado una anulación contra del Laudo Arbitral y paralelamente presentado una acción de amparo, ambas con fecha 13 de septiembre de 2004, contraviniendo lo señalado en el artículo 45 del Código Procesal Constitucional que establecía textualmente que sólo cuando se han agotado todos los demás recursos que se ponen a disposición para proteger los derechos constitucionales puede tener lugar el amparo.

Por tanto, en concordancia con el análisis del agotamiento de los recursos previos en un proceso de amparo contra un laudo arbitral, es claro que CODISA **tenía opciones adicionales al proceso de amparo constitucional** para defenderse de la supuesta violación de sus derechos constitucionales al debido proceso y a la tutela judicial efectiva.

La decisión del Tribunal Constitucional de obviar en la SENTENCIA lo dispuesto en el Código Procesal Constitucional resulta un grave vicio por parte de los magistrados ya que, de una simple revisión de los hechos del caso, es claro que CODISA debió, en atención a lo establecido en la norma, solicitar en primer lugar la anulación del Laudo Arbitral del 12 de agosto de 2004 antes de interponer una demanda de amparo.

Por tanto, de los hechos puede concluirse que CODISA tenía como vía para cuestionar el Laudo Arbitral de fecha 12 de agosto de 2004 el recurso de anulación. En consecuencia, en aplicación del artículo 45° del Código Procesal Constitucional que establecía textualmente que *“el amparo sólo procede cuando se hayan agotado*

*las vías previas*”, lo que **correspondía era que CODISA agotara las vías previas** con el fin de tutelar la proclamada vulneración de sus derechos constitucionales al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva.

Por ello, contrario a lo resuelto en la SENTENCIA, la demanda de amparo de fecha 13 de septiembre de 2004 debió ser declarada improcedente, siendo que CODISA no había cumplido con el exigencia establecida en el artículo 45° del Código Procesal Constitucional, que establecía que antes de interponerse un amparo debían agotarse las vías previas.

Por otra parte, sobre el fundamento 7 de la SENTENCIA el Tribunal Constitucional señala que no *“resultaría pertinente invocar las reglas desarrolladas en Sentencias como las recaídas en los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC o N° 04195-2006-AA/TC pues las mismas fueron instituidas con fecha muy posterior a la interposición de la presente demanda”*.

Al respecto, es correcto que las referidas sentencias fueron expedidas con fecha posterior al 13 de septiembre de 2004, es decir, en un momento posterior al recurso de amparo contra el laudo arbitral interpuesto por CODISA.

Sin embargo, sobre este argumento primero hay que señalar que, si bien los lineamientos dados por el Tribunal Constitucional no podían ser lógicamente conocidos en el momento que CODISA interpuso su demanda de amparo, pues claramente estos *no existían*, lo que sí es real y claro es que al momento de que el Tribunal Constitucional resolvió la SENTENCIA, los parámetros de los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC y N° 04195-2006-AA/TC ya existían y debían ser de observancia por parte de los magistrados.

La afirmación que realizamos responde a que, de acuerdo al propio Tribunal Constitucional, la **seguridad jurídica** es un principio consustancial al Estado constitucional de derecho que proyecta sus efectos sobre todo el ordenamiento jurídico, mediante el cual se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre cómo actuarán los poderes público y que, si bien nuestro ordenamiento jurídico es esencialmente dinámico y por ello puede modificarse el sistema normativo, **este cambio no puede ser irrazonable o arbitrario**<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Sentencia recaída en el Expediente 00010-2014-AI de fecha 29 de enero de 2016. Fundamento 14.

En otras palabras, si bien el Tribunal Constitucional tiene potestad para variar sus fallos, pues en nuestra sociedad surgen todos los días circunstancias que suscitan que sean reconsiderados los supuestos en los cuales fueron expedidas diferentes decisiones, si ya existían decisiones donde este órgano daba parámetros para determinar si una acción de amparo contra una decisión en un proceso arbitral era procedente, al emitir una nueva sentencia sobre la misma cuestión, el Tribunal Constitucional debió, cuando menos, sustentar cuál era el fundamento para variar un criterio anterior, siendo que con decisiones anteriores todos los ciudadanos podrán tener un panorama razonable sobre cómo serán resueltas las cuestiones sometidas a la autoridad competente en materia de constitucionalidad y su interpretación.

Sobre este extremo, el magistrado Landa al emitir su Voto Singular, considera insuficiente la precisión realizada en el Fundamento 7 de la SENTENCIA cuando se precisa que no es necesario utilizar las directrices establecidas por las sentencias contenidas en los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC y N° 04195-2006-AA/TC.

Pese a que el magistrado Landa no ahonda en fundamentar dicha afirmación compartimos dicha posición, siendo que ya hemos sostenido que, de acuerdo al principio de seguridad jurídica, se debía aplicar los parámetros ya establecidos en la Sentencia recaída en el Expediente N° 4195-2006-PA/TC, sobre todo si los parámetros de las sentencias que dicho tribunal excluyó aplicar por un asunto de “temporalidad”, tienen especial relevancia en el presente caso.

De acuerdo con el dictamen contenido en el **Expediente N° 4195-2006-PA/TC** de fecha 16 de noviembre de 2007, se estableció una serie de reglas para cuestionar un Laudo Arbitral mediante el amparo y no mediante un recurso de anulación, ello en la medida que si bien hay que salvaguardar el Principio de *kompetenz-kompetenz*, es decir, la potestad que tienen los árbitros para decidir sobre su propia competencia (**Expediente N° 6167-2005-HC**), y no podría plantearse una acción de amparo directamente contra un acto que vulnere los derechos fundamentales en un proceso arbitral, dicho supuesto no podía conllevar a que, aun cuando ya exista un laudo, todas las transgresiones al debido proceso o demás derechos fundamentales puedan ser impugnados mediante un recurso de anulación.

La Ley N° 26572<sup>13</sup> creó una lista taxativa de causales de anulación en su artículo 73°. Acorde a ello, en el Fundamento 4 de la Sentencia recaída en el Expediente N° 4195-2006-PA/TC, se señala una serie de supuestos en los que la acción de amparo contra un laudo arbitral resulta improcedente en los términos de la Ley N° 26572.

Por lo tanto, que en la SENTENCIA los magistrados se hayan limitado de manera escueta a justificar su nueva posición, respecto al agotamiento de la vía previa en relación a un amparo interpuesto contra un laudo arbitral, señalando que no existían parámetros para ello en el momento que CODISA interpone su demanda de amparo, pese a que al momento en que la controversia llega al fuero constitucional para ser resuelta ya existía una posición previa al respecto, establecidas en las Sentencias recaídas en los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC y N° 04195-2006-AA/TC, **resulta una fundamentación insuficiente**, pues el Tribunal Constitucional dicta sentencias de tal trascendencia que afectan la aplicación de las normas del derecho peruano. Del mismo modo, el dictamen emitido **vulnera el derecho a la debida motivación** que según el artículo 139, numeral 5 de la Constitución, debe ser garantizado por dicho organismo.

## **2. Residualidad excepcional del recurso de amparo en el arbitraje**

El proceso por el que cual un litigante puede cuestionar la decisión emitida en un laudo arbitral ante el Poder Judicial, por causas taxativas establecidas en la ley, es el recurso de anulación; este recurso, sin embargo, no es una herramienta que permita que se cuestione el fondo de la controversia. Así, mediante un proceso de anulación se busca salvaguardar los derechos constitucionales del justiciable relacionado a la limitación al debido proceso o al derecho a la debida defensa. Pese a ello, el recurso de anulación no debe ser identificado como un medio para apelar la decisión emitida por un tribunal arbitral.

Sobre el particular, dado que el recurso de anulación representa un medio suficiente para cuestionar una vulneración de derechos constitucionales por medio de un laudo arbitral es que el magistrado Landa, mediante su voto singular, declara IMPROCEDENTE la acción de amparo planteada por CODISA, pues de manera coherente con lo ya determinado en la sentencia recaída en el Expediente N° 4195-2006-PA/TC, señala en el Fundamento 7, que *“este Colegiado ha establecido una*

---

<sup>13</sup> Ley de Arbitraje que se encontraba vigente al momento de expedirse la sentencia recaída en el Expediente 4195-2006-PA/TC.

*serie de restricciones procesales a efectos de no controvertir el proceso de amparo en una instancia de simple apelación del laudo arbitral. (...) este Colegiado precisó algunas reglas para el control constitucional de un Laudo Arbitral, el cual es **extraordinario y subsidiario**” estableciendo taxativamente cuando una demanda de amparo contra un laudo arbitral resulta improcedente.*

Por lo tanto, que en la SENTENCIA los magistrados hayan dejado de lado que previamente se había ya establecido como postura a nivel constitucional la naturaleza extraordinaria y subsidiaria del recursos de amparo, **resulta inadmisibile**.

Incluso, en el supuesto de que, a la fecha de la SENTENCIA, el Tribunal Constitucional no hubiera establecido es carácter residual del recurso de amparo, mediante la sentencia recaída en el Expediente N° 4195-2006-PA/TC, para la fecha de su emisión **ya existía como precedente vinculante** lo señalado en el Fundamento 14 de la sentencia recaída en el Expediente N° 06167-2005-HC/TC, en el cual se señalaba expresamente que *“si lo que se cuestiona es un laudo arbitral que verse sobre derechos de carácter disponible, de manera previa a la interposición de un proceso constitucional, el presunto agraviado **deberá haber agotado los recursos que la Ley General de Arbitraje prevé para impugnar dicho laudo**”.* (Énfasis agregado).

Por consiguiente, incluso si el Tribunal Constitucional no hubiera señalado expresa y previamente a la emisión de la SENTENCIA del carácter extraordinario y subsidiario del recurso de amparo de cara a los laudos arbitrales (o alguna parte del proceso arbitral), ya había un precedente vinculante del máximo intérprete de la Constitución que señalaba que solo cabía interponer una acción de amparo contra la decisión de un tribunal arbitral cuando se hubieran agotado todas las vías señaladas en la Ley General de Arbitraje.

En suma, en el sentencia recaída en el Expediente N° 06167-2005-HC/TC el Tribunal Constitucional **ya le había dado el carácter extraordinario y subsidiario al recursos de amparo**; extraordinario pues era un recurso que no se encontraba precisado en la Ley General de Arbitraje, estaba fuera del orden de esta, y subsidiario porque su presentación solo procedía cuando se habían utilizado las vías previas establecidas en la Ley General de Arbitraje sin que se hubiera cumplido con salvaguardar los derechos constitucionales del justiciable relacionados a la limitación al derecho a la debida defensa o al debido proceso.

Para concluir con este apartado es sustancial indicar que, eventualmente, en el Fundamento 20 de la sentencia emitida en el Expediente N° 00142-2011-PA/TC se determinó, como precedente vinculante, que el recurso de anulación previsto en la Ley General de Arbitraje **constituye una vía procedimental específica y por tanto idónea** para la protección de los derechos constitucionales de conformidad con el artículo 7, numeral 2 del Código Procesal Constitucional; en definitiva, en dicha sentencia, se fijaron las causales de improcedencia del amparo contra un laudo arbitral (o cualquier parte del proceso).

Por lo expuesto, quedo claro que tanto a nivel jurisprudencial como a nivel normativo el recurso de amparo, en relación con la regulación sobre la jurisdicción arbitral, ha llegado a tener una naturaleza residual excepcional, al ya existir el recurso de anulación dentro de la Ley General de Arbitraje, como mecanismo de defensa ante la vulneración de derechos constitucionales.

### **3. Sobre los requisitos previos al arbitraje**

En la Cláusula Décimo Octavo de los CONTRATOS, se dispuso lo siguiente:

#### ***“Décimo Octavo.- Solución de Controversias***

*18.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución interpretación o cumplimiento del presente contrato **que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe por un periodo no mayor de 30 días calendario será llevada a un arbitraje con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. (...)***

Como puede observarse, en los CONTRATOS se estableció una **cláusula escalonada**, mediante la cual las partes establecieron que, de manera previa al arbitraje, se lleven a cabo una serie de medios resolución de controversia con el fin de propiciar una resolución anticipada del conflicto que ha surgido del contrato; en otras palabras, una cláusula escalonada tiene como objeto determinar mecanismos previos con el fin de que las partes resuelvan sus desacuerdos antes de llegar a un proceso arbitral.

En teoría, una cláusula escalonada tiene como objeto que las partes resuelvan el conflicto de una manera abreviada y con costos reducidos en comparación con el

arbitraje, siendo que los medios de resolución de conflictos que se proponen, generalmente, fomentan discusiones directamente entre las partes y en plazos muy cortos.

Sin embargo, pese a que muchas veces las propias partes acuerdan cláusulas escalonadas en el convenio arbitral, en la práctica aquellas, no siguen el procedimiento previamente establecido o simplemente no lo aplican y, ante una controversia surgida del contrato, presentan directamente una solicitud arbitral.

En el caso que se analiza, el Laudo Arbitral del 12 de agosto de 2004 señala en su fundamento décimo quinto que el procedimiento establecido en la Cláusula Décimo Octava de los CONTRATOS establecía un plazo máximo y que este habría sido cumplido por COFIDE de acuerdo a lo señalado en la Carta Notarial notificada el 24 de julio de 1998, pues con dicha comunicación se *“acredita que si mediaron comunicaciones epistolares entre las partes con el fin de solucionar la discrepancia surgida respecto al cumplimiento de las obligaciones contractuales”*.

No obstante, en la SENTENCIA se discrepa de lo resuelto en el Laudo Arbitral pues argumenta que el procedimiento que se tuvo por válido *“resulta a todas luces insuficiente, pues la idea de la negociación preliminar no es la de una simple advertencia frente a un hipotético incumplimiento de lo acordado contractualmente, sino un imperativo vital a los efectos de prevenir una futura controversia”*. (Fundamento 11).

Asimismo, en el fundamento 12 de la SENTENCIA los magistrados manifiestan que *“no por tratarse de una etapa de carácter pre procesal, quiere ello significar que las reglas incorporadas a un contrato tengan un carácter meramente indicativo”*.

En relación con esta posición primero debemos señalar que en estos fundamentos, lo que los magistrados están haciendo, es cuestionar el criterio de interpretación que utilizó (equivocado o no) el Tribunal Arbitral al momento de analizar si se había cumplido con lo dispuesto en la Cláusula Décimo Octava de los CONTRATOS; en buena cuenta, en la SENTENCIA se está poniendo en entredicho la razón, el argumento, por cual el Tribunal Arbitral consideró que COFIDE había cumplido con la cláusula escalonada inserta en la Cláusula Décimo Octava de los CONTRATOS.

Es por lo que resulta crucial que el Tribunal Constitucional hubiera considerado, para el análisis de la demanda de amparo, el criterio ya establecido en la sentencia contenida en el Expediente N° 04195-2006-AA/TC, en el cual **se determina el ámbito de actuación de dicho órgano cuando se interponen amparos contra laudos arbitrales**. Específicamente, en el fundamento 4 de dicho dictamen se indica que:

*“d) **La valoración y calificación de los hechos y circunstancias sometidas a arbitraje son de exclusiva competencia de los árbitros**, los que deben resolver conforme a las reglas del arbitraje, salvo que se advierta una arbitrariedad manifiesta en dicha valoración o calificación que pueda constatarse de la simple lectura de las piezas que se adjuntan al proceso, sin que sea necesaria una actividad probatoria adicional que no es posible en el proceso de amparo.” (Énfasis agregado).*

Sobre el particular, el propio Tribunal Constitucional ya había determinado como criterio que solo los árbitros tienen competencia para valorar y calificar las circunstancias que se buscan resolver en un proceso arbitral.

Por lo tanto cuando los magistrados, en la SENTENCIA, califican el criterio que se utilizó para emitir el Laudo de Derecho del 12 de agosto de 2004, analizando si se cumplió con el requisito previo al procedimiento arbitral, esto es, con el procedimiento establecido en la Cláusula Décima Octava de los CONTRATOS, lo que se está haciendo en la SENTENCIA es **contravenir el criterio ya establecido** en la sentencia del Expediente N° 04195-2006-AA/TC.

Asimismo, con lo estipulado en la SENTENCIA el Tribunal Constitucional se aparta del parámetro definido en la ya mencionada sentencia del Expediente N° 06167-2005-HC/TC, en la cual se estableció que como parte de la protección jurisdiccional arbitral, plasmado en el Principio de No interferencia, reconocido en el inciso 2) del artículo 139 de la Constitución, dicho órgano constitucional reconoce que los tribunales arbitrales, dentro del ámbito de su competencia, **se encuentran facultados para desestimar cualquier intervención y/o injerencia de terceros** destinada a avocarse a materias sometidas a arbitraje, en mérito de la existencia de un acuerdo arbitral y la decisión voluntaria de las partes.

Por lo tanto, consideramos que en la SENTENCIA los magistrados **han inobservado criterios ya establecidos por el mismo órgano constitucional**, pues sin

fundamentar criterio o motivo alguno, primero, dejaron de lado los parámetros establecidos para analizar el contenido de una decisión emitida por un tribunal arbitral por medio de un recurso de amparo (Expediente N° 04195-2006-AA/TC); asimismo, sin mediar fundamentación clara alguna, se han apartado del precedente que definía las características inherentes a la naturaleza jurídica del arbitraje, decisión previa que otorgaba potestad a los árbitros para rechazar cualquier injerencia sobre las cuestiones controvertidas por las partes en dicho proceso (Expediente N° 06167-2005-HC/TC).

Por otra parte, sobre la **obligatoriedad del cumplimiento de la cláusula escalonada** ciertamente la doctrina no es pacífica, siendo que tanto las cortes, como lo son los tribunales arbitrales, han adoptado diversas posiciones, respecto a la exigencia de su aplicación.

Respecto a la naturaleza jurídica de las cláusulas escalonadas tenemos a la teoría contractualista, por la cual la cláusula escalonada constituye un pacto vinculante, es decir, es la voluntad de las partes la que prevalece, y si las partes están facultadas para someter la controversia a arbitraje, nada impide que también se obliguen a llevar a cabo procedimientos previos para resolver las controversias<sup>14</sup>.

En ese sentido, de acuerdo con esta doctrina, las cláusulas escalonadas al ser obligaciones contraídas por propia voluntad de las partes se convierten en exigibles entre ellas, por lo que se considera que su cumplimiento es requisito indispensable para someter a un arbitraje las disputas que se produzcan entre las partes que han pactado dicho acuerdo.

Luego, tenemos a la teoría jurisdiccional por el cual se sostiene que, si el arbitraje es jurisdiccional, entonces son aplicables las mismas reglas de la denominada jurisdicción natural y, en ese sentido, debe respetarse el principio de acceso irrestricto a la jurisdicción, según el cual no resulta válido imponer límites o restricciones para acceder a esta<sup>15</sup>. Así pues, de acuerdo con esta teoría, si se establece una cláusula escalonada y esta no es cumplida por las partes, ello no debería ser impedimento para

---

<sup>14</sup> Robleto Arana, Cristian Alberto (2021) La cláusula escalonada o multinivel en la resolución alterna de conflictos. Revista de Derecho (30). pp. 3-25.

<sup>15</sup> Yano Tsuha, N. D., & Serván Eyzaguirre, N. J. (2020). El gran dilema: el problema de las cláusulas escalonadas en el Perú. THEMIS Revista De Derecho, (77), 99-109.

que puedan llevarse las controversias que surjan entre ellas a un arbitraje, siendo que el derecho de acceder a la jurisdicción forma parte del contenido esencial del derecho a la tutela jurisdiccional, por lo que cualquier impedimento o mecanismo que dificulte su acceso, se convierte en un obstáculo contrario al derecho constitucional de toda persona de acceder sin condicionamientos a la tutela jurisdiccional<sup>16</sup>.

Ahora bien, en el caso que se analiza en este informe, los magistrados concluyen en la SENTENCIA que las reglas incorporadas al contrato (la cláusula escalonada, en este caso) no tienen una naturaleza meramente indicativa solo porque fue establecida en una etapa pre procesal, es decir, previa al arbitraje; en consecuencia, dado que estas normas son derecho vinculante entre las partes, infringirlas equivale a una violación de las garantías procesales, y su incumplimiento es equiparable a ir contra el debido proceso.

De una simple lectura de lo determinado por el Tribunal Constitucional, se infiere que los magistrados han adoptado la doctrina contractualista para analizar el cumplimiento de los requisitos previos al procedimiento arbitral por parte de COFIDE y que por ello habrían concluido el carácter imperativo de cumplir con lo dispuesto por las partes en los CONTRATOS.

Por consiguiente, de la SENTENCIA se colige que los magistrados han dado a la cláusula escalonada, establecida en la Cláusula Décima Octava de los CONTRATOS, un **carácter vinculante** por primar la voluntad de las partes en relación con los procedimientos a seguir para solucionar las disputas que surjan entre los justiciables.

Sin embargo, no podemos dejar de resaltar que con anterioridad a la SENTENCIA, el Tribunal Constitucional ya había tomado una posición sobre la naturaleza del arbitraje y dicho criterio no determinaba precisamente que se le pudiera atribuir una naturaleza contractual al arbitraje, sino una de carácter jurisdiccional; esto es, previamente el Tribunal Constitucional, conforme a lo establecido en el numeral 5 del artículo 139° de la Constitución, había señalado que el arbitraje se caracteriza por ser una jurisdicción por excepción.

---

<sup>16</sup> Sentencia recaída en el Expediente N° 03741-2004-AA/TC de fecha 11 de octubre de 2006. Fundamento 34.

Precisamente, debemos traer a colación, nuevamente, lo señalado en la decisión emitida en el Expediente N° 06167-2005-HC/TC pues en ella se estableció, previamente a la emisión de la SENTENCIA, que:

*“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.*

(...)

*12. 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 139° de la Constitución, relacionadas a los principios y derechos de la función jurisdiccional. (...). (Énfasis agregado).*

Por lo expuesto, creemos que la SENTENCIA también **habría inobservado** el criterio ya establecido sobre la naturaleza del arbitraje, pues en el Expediente N° 06167-2005-HC/TC **ya le había otorgado a este mecanismo de solución de controversias un carácter jurisdiccional**, por el cual debe primar el Principio de cceso irrestricto a la jurisdicción y por tanto, **en el presente caso, no podría limitarse a ninguna de las partes a que resuelvan sus controversias por medio del arbitraje, aun cuando hubieran incumplido con un procedimiento previo, establecido contractualmente.**

Por ello, siendo que el Tribunal Constitucional le había otorgado al arbitraje una naturaleza jurisdiccional resulta bastante contradictorio y ambiguo que en la SENTENCIA se haga primar la voluntad de las partes sobre el establecimiento de un procedimiento previo para llevar las controversias que surjan entre ellas a un arbitraje y que determine que tiene un efecto vinculante tal que su incumplimiento, en este caso por parte de COFIDE, sea una vulneración al debido proceso.

#### 4. Clausula penal y el abuso del derecho

- **Limitaciones a la cláusula penal**

Continuando con la revisión de la cláusula penal contenida en la Cláusula Octava de los CONTRATOS, CODISA sostiene en su demanda de amparo que en dichos acuerdos se impusieron penalidades draconianas, inobservando el origen nulo *ipso iure* de la cláusula penal; asimismo, reclama que dicha clausula penal se aparta de la regulación razonable que debe contener.

La cláusula al ser una estipulación contractual por la cual se busca salvaguardar a una parte o partes ante el incumplimiento de una obligación, imponiendo al infractor una pena indemnizatoria, **puede entenderse como una expresión de la libertad contractual.**

Ahora bien, cuando las partes pactan obligaciones en un contrato lo hacen con el ánimo de satisfacer un interés; en ese sentido, la cláusula penal tiene una función preventiva, pues cuando las partes la pactan lo hacen no con el objeto de que otro se beneficie una la penalidad, sino con la finalidad de reforzar el cumplimiento de su contrato y así evitar el incumplimiento de las obligaciones asumidas por cada uno de ellos<sup>17</sup>.

Asimismo, la cláusula penal tiene una función punitiva pues castiga al que incumple en su obligación contractual. Sobre la función indemnizatoria, es decir, cuando la cláusula penal tiene por objeto compensar a la parte afectada por el incumplimiento del deudor, debemos apuntar que, aunque es recocida por parte de la doctrina, esta no siempre cumple dicha función. Este supuesto se cumple en el caso de análisis y lo explicaremos en breve.

En el presente caso, la cláusula penal establecida en los CONTRATOS tenía como fin asegurar que CODISA cumpliera con el Compromiso de inversión ofertado (función preventiva); asimismo, ante el incumplimiento de dicha cláusula correspondía a CODISA el pago ascendente a \$100,000.00 (Cien mil con 00/100 dólares americanos) mensuales (función punitiva) hacia COFIDE.

---

<sup>17</sup> Soto Coaguila, Carlos Alberto. (2004). La función de la cláusula penal en los contratos y la inmutabilidad de las penas convencionales. Fondo Editorial PUCP, Tomo II. Pág. 831-863.

Finalmente, siendo que en la cláusula penal se estableció que los pagos se acumularían hasta que se cumpliera con el Compromiso de inversión asumido por CODISA, **no puede afirmarse que haya tenido una función de indemnizatoria.**

Una indemnización busca resarcir un daño pero en caso de que se analiza no se estableció un plazo para el pago por un eventual incumplimiento por parte de CODISA que cubriera los daños ocasionados a COFIDE, sino que se determinó como condición para que la cláusula penal quedara sin efecto que dicha parte cumpliera con el pago correspondiente al monto por el Compromiso de inversión. En otras palabras, con la cláusula penal COFIDE no tenía como objeto se le resarciera en monto por el Compromiso de inversión sino que CODISA cumpliera con su obligación, con el Compromiso de inversión.

Regresando a los **límites contractuales** en el ordenamiento jurídico peruano, consideramos de suma relevancia desarrollarlos en este punto como parte del análisis de las limitaciones de la cláusula penal.

Como ya se ha mencionado en el presente trabajo, de acuerdo con el numeral 14 del artículo 2 de la Constitución toda persona tiene derecho a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

El **orden público** está compuesto por los principios, no sólo jurídicos sino sociales, económicos, morales, entre otros, sobre los cuales se basa la organización y estructura de la sociedad<sup>18</sup>.

Sobre el particular, de acuerdo con el Tribunal Constitucional, respecto al **orden público** se encuentra instituido en el propio contenido protegido del derecho fundamental a la libre contratación, actuando sobre él, cuando menos, en una doble perspectiva: prohibitiva y promotora. Prohibitiva en el sentido de que ningún pacto contractual puede oponerse al contenido protegido de otros derechos fundamentales; y promotora en cuando cabe que el Estado exija a la persona la celebración de determinados contratos, siempre que, de un lado, no se afecte el contenido esencial

---

<sup>18</sup> Espinoza Espinoza, Juan. (2002). El orden público y las buenas costumbres en la experiencia jurídica nacional. IUS ET VERITAS, 12(24), 302-313.

del derecho a la libertad de contratación y, de otro, se tenga por objeto conceder debida protección a otros derechos fundamentales<sup>19</sup>.

En concordancia con ello, en la sentencia del Expediente N° 0008-2003-AI, fundamento 26, literal b), señala que el acuerdo de voluntades entre dos o más partes debe versar sobre bienes o intereses que poseen apreciación económica, tener finés lícitos y no contravenir las leyes de orden público.

Consiguientemente, el derecho a la libre contratación se encuentra limitado por el orden público dado que, si bien la Constitución promueve una Economía Social de Mercado y en ese sentido favorece la libertad contractual de sus ciudadanos dejándoles establecer libremente los parámetros de sus acuerdos, la normativa nacional también ha admitido que los acuerdos contractuales **no pueden ir en contra de otros derechos protegidos constitucionalmente**.

Asimismo, en observancia al derecho a la libre contratación corresponde que las personas se circunscriban a pactar acuerdos cuyo objeto tenga relevancia económica y sea lícito.

- **¿La cláusula penal pactada configuró abuso del derecho?**

En el presente trabajo se ha establecido que la legislación peruana garantiza constitucionalmente la libertad contractual. En ese sentido, las personas naturales y jurídicas gozan de plena potestad para establecer los acuerdos contractuales que satisfagan sus intereses. Sin embargo, también se había dejado de manifiesto que dicha garantía no se encontraba exenta de límites.

Ahora bien, en el **Fundamento 20** de la SENTENCIA los magistrados señalan que, aun cuando las partes que participan de una relación contractual tienen la plena y absoluta capacidad para negociar de la forma más adecuada a sus intereses, **ello no significa que dicho proceso de negociación resulte lesivo a los derechos fundamentales o a los bienes jurídicos de relevancia**. Concluyen que, ni por la forma en que se negocia ni por el resultado en que se concluye, es pues aceptable que una relación contractual devenga en contraria a las finalidades u objetivos que persigue la Constitución.

---

<sup>19</sup> Sentencia recaída en el Expediente N° 2736-2004-AA, Fundamento 11.

Asimismo, en el **Fundamento 23** de la SENTENCIA los magistrados, al analizar este extremo del Laudo, sostienen que *“pretender que una desproporción de la naturaleza señalada (desproporción tomando en cuenta el precio real y conjunto de los cuatro hoteles) pueda pasar por inadvertida y que incluso, se torne en ilimitada, es algo que no puede de ninguna manera legitimarse”*.

Acierta la SENTENCIA al afirmar que, pese a la libertad contractual que poseen las partes, ello no implica ni admite que los acuerdos adoptados sean lesivos de derechos fundamentales o de bienes jurídicos importantes. En ese sentido, dado que la Constitución prohíbe el abuso del derecho los magistrados, en este caso, sostienen en el Fundamento 21 de la SENTENCIA que los acuerdos tomados en los CONTRATOS no pueden menoscabar el derecho fundamental a la libertad contractual.

Sobre el particular, es importante determinar si la Cláusula Octava de los CONTRATOS que establece una penalidad, vulnera el derecho fundamental a contratar libremente.

En el presente caso, mediante la Cláusula Octava de los CONTRATOS se estableció una penalidad; sobre ello, debe mencionarse que una **cláusula penal puede definirse como un pacto anticipado de indemnización**. En ella se dispone que, si el deudor incumple, tendrá que pagar una indemnización de daños y perjuicios, cuyo monto también se especifica en el pacto<sup>20</sup>.

En tal sentido, en la Cláusula Octava de los CONTRATOS se estableció que, en el caso de que CODISA incurriera en un atraso en la inversión correspondiente a cada unidad hotelera, ello tendría como consecuencia la aplicación de una penalidad ascendente a \$100,000.00 mensuales, los cuales se acumularían hasta el cumplimiento del compromiso de inversión.

---

<sup>20</sup>Castillo Freyre, Mario y Osterling Parodi, Felipe. (2016). La funcionalidad de la cláusula penal. *Ius et Praxis*, Revista de la Facultad de Derecho, N° 47. pp. 29-46

En caso de incumplimiento en los alcances propuestos en la Oferta Económica respecto de los Compromisos de Inversión, la Dirección Nacional de Turismo aplicará al COMPRADOR la penalidad a cargo de este que será de US\$ 100.000 mensuales hasta el total cumplimiento del compromiso de inversión. -----

Si se analiza la penalidad enunciada, podemos colegir claramente que esta **se ajusta al Principio de autonomía de la voluntad**, fundamento del derecho a la libre contratación, pues la cláusula que la contiene atiende a la libertad de contratar y a la libertad contractual, siendo que de mutuo propio CODISA y COFIDE han suscrito la misma y han convenido en su contenido; en otras palabras, **las partes han determinado libremente** que ante un atraso por parte de CODISA, esta tendrá que pagar una suma mensual determinada, monto que se acumulará hasta que el Compromiso de Inversión se haya atendido.

Seguidamente, toda vez que la jurisprudencia ha establecido que la libre contratación debe estar relacionada a bienes o intereses con valor monetario, **objetivos legítimos y que observen las leyes de orden público**, debe valorarse si este segundo aspecto se cumpla en la cláusula penal establecida en los CONTRATOS.

Ciertamente, la cláusula penal bajo análisis en el presente caso tiene un fin lícito: indemnizar a COFIDE por un eventual incumplimiento por parte de CODISA; del mismo modo, dicha cláusula no transgrede las leyes de orden público.

No obstante lo expuesto, creemos que debemos ir más allá pues, si bien la cláusula penal no transgrede el derecho fundamental a la libertad contractual, **¿puede afirmarse categoricamente que no ha existido un abuso del derecho?**

Con el fin de obtener una respuesta más rotunda, debemos ahondar en lo que realmente debe entenderse como abuso del derecho.

Se ha concluido que, efectivamente, la Cláusula Octava de los CONTRATOS **no vulnera** el derecho fundamental a la libertad de contratación, en tanto CODISA y COFIDE la suscribieron de conformidad con el Principio de autonomía de la voluntad. Igualmente, la cláusula penal bajo análisis tiene un propósito legal y no contraviene ninguna norma de orden público.

Hay que resaltar que el Tribunal Constitucional ha definido el **abuso del derecho** como desnaturalizar las finalidades u objetivos que sustentan la existencia de cada atributo, facultad o libertad reconocida sobre las personas; e indica que los derechos no pueden usarse de forma ilegítima, sino de manera compatible con los valores del propio ordenamiento<sup>21</sup> .

En ese sentido, sumada a la definición ya expuesta de lo que debe entenderse por abuso de derecho, siendo que hay varios criterios en la doctrina para definir qué es un acto abusivo, concordamos en que sólo se puede hablar de abuso de derecho **cuando en su ejercicio se causa un daño a otro, a pesar de que ese ejercicio puede resultar impune en el derecho positivo por no aparecer limitado ese modo de ejercitar el derecho**<sup>22</sup>.

En el mismo sentido, en el Proyecto del Código Civil del Dr. Felipe Osterling Parodi, se presentó, bajo el epígrafe "Principios Generales", en el Art. VI del Título Primero se indica que:

*"La ley no ampara el abuso del derecho. Se incurre en tal abuso, cuando en el ejercicio de su derecho, **el titular se excede manifiestamente de los límites de la buena fe, de modo que dicho ejercicio no se compatibiliza con la finalidad institucional y la función social en razón de las cuales se ha reconocido el respectivo derecho. El interesado puede exigir que sean adoptadas las medidas adecuadas para evitar o suprimir el abuso, sin perjuicio de la indemnización que le corresponda**"<sup>23</sup> (Énfasis agregado).*

Por lo tanto, el término "abuso de derecho" debe comprenderse no sólo como la acción de distorsionar el objeto de la norma, sino que, además, dicha figura tiene como supuesto que **el titular legítimo de dicho derecho va contra la buena fe de la norma, se opone a la finalidad con la que esta fue pensada.**

En el presente caso, la cláusula penal contenida en los CONTRATOS es legítima y la **manera en la que COFIDE la aplica obedece a su objetivo:** disuadir al deudor de

---

<sup>21</sup> STC 00296-2007-PA/TC, fundamento 12.

<sup>22</sup> CUENTAS ORMACHEA, Enrique. (1997). El abuso del Derecho. *Derecho PUCP*, (51), pp. 463-484.

<sup>23</sup> Ídem.

incumplir sus obligaciones y, ante un eventual incumplimiento, que este pueda ser sancionado y que el acreedor afectado pueda ser indemnizado de manera anticipada.

La cláusula penal se estableció que esta se aplicaría hasta que CODISA cumpliera con el Compromiso de inversión pactado en los CONTRATOS y **esta condición fue aceptada por CODISA de manera voluntaria y libre**, teniendo a la vez como objeto conminar a dicha parte al pago correspondiente al Compromiso de inversión.

No obstante lo expuesto hasta este punto, no debe dejarse de lado examinar, tal vez el que sea, el punto más relevante para determinar si cláusula penal establecida la Cláusula Octava de los CONTRATOS representa un abuso del derecho: **la buena fe**.

La **buena fe** es entendida como una “exigencia de la convivencia y de la solidaridad social”<sup>24</sup>. Por lo tanto, del mismo modo que la noción de “orden público”, la buena fe puede variar de acuerdo con la sociedad y época. En el sentido más puro, la buena fe debe ser entendida como una norma que coadyuva a la relación entre los ciudadanos, estableciendo la presunción de que el propio y el ajeno actúan de manera correcta y con el objeto de obtener resultados favorables y que se adecuan a las normas establecidas cuando se vinculan.

De acuerdo a lo analizado hasta este punto, puede colegirse que la cláusula penal contenida en los CONTRATOS es legítima. En ese sentido, creemos que puede decirse que, además, fue establecida de buena fe.

La cláusula penal en los CONTRATOS tenía como objeto conminar al CODISA a cumplir con el Compromiso de Inversión y, de incumplir con ello, penalizar a dicha parte requiriéndole el pago mensual de \$100,000.00 mensuales, los cuales se acumularían hasta el cumplimiento de la obligación asumida. Entonces, la Cláusula Octava de los CONTRATOS, **¿realmente tiene un carácter conminatorio y punitivo o es que su redacción es contraria a ello?**

En el presente caso, la cláusula penal contenida en los CONTRATOS es legítima y la **manera en la que COFIDE la aplica obedece a su objetivo**: la cláusula penal tiene como propósito que CODISA, que el acreedor, cumpla con el Compromiso de

---

<sup>24</sup> Espinoza Espinoza, Juan (2011). El principio de la buena fe. *Advocatus*, (024), 245-260.

inversión y hasta que no lo hiciera, tendría que asumir un pago mensual por un monto determinado y conocido señalado en los CONTRATOS.

Así, la cláusula penal establecida en los CONTRATOS **tenía condiciones claras que fueron acetadas por CODISA de manera voluntaria y libre**. En consecuencia con lo expuesto, **no creemos que pueda sostenerse que la penalidad consignada en la Cláusula Octava de los CONTRATOS se trate de una disposición que incurra en abuso del derecho**, en tanto fue acordada de manera libre y la misma es legítima.

En ese sentido, **no estamos de acuerdo** cuando, en el Fundamento 21 de la SENTENCIA, se sostiene que es inadmisibile que el disfrute de un derecho básico se instrumentalice de tal manera que sirva para justificar excesos. Después del análisis realizado, queda claro que la cláusula penal establecida en los CONTRATOS no va en contra de ningún derecho fundamental y como tal, no incurre en el abuso de derecho.

Por lo expuesto, culminado el análisis de la SENTENCIA, sostenemos que el amparo interpuesto por CODISA, contrario a lo resuelto, **debió ser declarado IMPROCEDENTE**, por el incumplimiento del agotamiento de la vía previa e **INFUNDADO** en relación con la obligatoriedad del cumplimiento de la cláusula escalonada y la suscripción de una cláusula legal abusiva.

### **C. Jurisdicción arbitral y el Control constitucional**

Para concluir este trabajo, creemos que es importante poner de relieve el mayor punto de interés académico respecto a las decisiones analizadas hasta este punto: la independencia de los tribunales arbitrales contra la intromisión del Tribunal Constitucional en los fallos del primero.

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución, el **arbitraje tiene un carácter jurisdiccional constitucionalmente garantizado**, por lo que, como método de solución de controversias, también está obligado a respetar los derechos fundamentales señalados en dicha Constitución. En particular, destacamos la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, señalados en el numeral 3 de la citada Constitución.

El debido proceso es aquel derecho fundamental por el cual todo individuo tiene derecho a un proceso razonable e imparcial. Al respecto, este derecho tiene una dimensión procesal, por la cual debe asegurarse reglas preestablecidas y que permitan acceso al proceso o procedimiento y asegurar así predictibilidad en el trámite del proceso; igualmente, del debido proceso tiene un aspecto sustantivo, mediante el cual se exige que los actos de poder de los organismos jurisdiccionales se lleven a cabo conforme con el Principio de razonabilidad y el Principio de proporcionalidad.

Por lo tanto, si hay algún proceso o procedimiento por el cual no se ha garantizado el debido proceso es necesario someter a revisión el resultado de estos, a fin de garantizar los derechos de los justiciables. En ese sentido, podemos concluir que **la jurisdicción arbitral no emite decisiones (laudos) con carácter irreversible** pues ninguna jurisdicción es absoluta pues las potestades de los organismos jurisdiccionales tienen parámetros a los que deben someterse, tienen límites.

Como ya ha quedado de manifiesto, si bien el Tribunal Constitucional es el exégeta por excelencia de los derechos que se enmarcan en el ordenamiento jurídico nacional, tiene límites en su actuación en relación con la revisión de las decisiones que expiden los tribunales arbitrales. Dicha restricción se encuentra en la ya mencionada decisión del Expediente N° 06167-2005-HC/TC, mediante la cual al arbitraje se le ha otorgado un carácter jurisdiccional y por tanto, se le conceden plenos derechos de autonomía a fin de que los árbitros designados resuelvan las controversias que se presentan ante ellos. Sin embargo, como todo derecho, este **tiene límites**.

Si un tribunal arbitral emite un laudo que no ha salvaguardado el debido proceso, este organismo habrá vulnerado un derecho constitucionalmente reconocido, acto que no puede quedar firme y que debe ser sometido a la revisión y, de ser el caso, quedará nulo y que tendrá que retrotraerse hasta donde se haya dado la vulneración que ha generado un fallo que no ha garantizado el debido proceso. De esta manera, además, se cumple garantizar la tutela jurisdiccional, principio de la administración de justicia reconocido, también, en el artículo 139 de la Constitución.

No obstante lo mencionado en este punto, el Tribunal Constitucional en **la SENTENCIA no analiza en ningún extremo si el Tribunal transgrede alguna de las garantías del debido proceso** y que deben ser salvaguardadas mediante el amparo interpuesto por CODISA.

Lejos de ello, lo que es analizado por el Tribunal Constitucional es el agotamiento o no de la vía como requisito para acudir a un arbitraje y sienta una postura al respecto; así también sucede con la supuesta aplicación de una penalidad que configuraba un abuso de derecho. En otras palabras, **se ha analizado, revisado y decidido sobre el fondo de laudo como si fuera una instancia de revisión o apelación en un proceso ante el Poder Judicial**; se ha corregido la interpretación de las normas que ha realizado el Tribunal Arbitral y como consecuencia ha determinado que debe realizarse un nuevo arbitraje.

Las consecuencias no son pocas: el Tribunal Constitucional al realizar una intromisión tan desmedida y arbitraria contra la decisión emitida en el Laudo emitido con fecha 12 de agosto de 2004, esta vulnerado la independencia en el ejercicio de la función jurisdiccional que la propia Constitución ha otorgado a los tribunales arbitrales. Por ende, el Tribunal Constitucional al emitir la SENTENCIA **está vulnerando la Constitución al quitar autoridad y eficacia a la jurisdicción arbitral**.

No debe dejar de resaltarse que el arbitraje como mecanismo de solución de controversias tiene como objeto (como cualquier otra jurisdicción excepcional del Estado peruano) lograr que las demandas de los justiciables sean atendidas, dentro del marco del debido proceso. Sin embargo, su valor agregado frente a la jurisdicción judicial responde a que este proceso tiene una flexibilidad tal que permite que los agentes que buscan solución a sus conflictos puedan lograrlo en un plazo mucho más razonable, especializado y con menores costos, dado los largos tiempos que demora el órgano jurisdiccional para resolver una controversia.

La realidad del sistema judicial peruano es patente para cualquier ciudadano: los procesos judiciales en su gran mayoría adolecen de la eficiencia que se esperaría, llegando muchas veces el resultado, pese a ser el esperado, darse con un retraso tal que ya no cumple con saciar el interés de justicia de las personas, toda vez que pueden transcurrir años sin obtener un pronunciamiento definitivo sobre la controversia. Es con ese ánimo, de brindar una justicia idónea que el ordenamiento jurídico peruano incorpora en su normativa al arbitraje como medio de solución de controversia.

Decisiones como la expedida en la SENTENCIA, no solo crean inestabilidad jurídica al ir el Tribunal Constitucional contra sus propios fallos, vulnerar la constitución y actuar como instancia de revisión o apelación, pues ya se había establecido que no

cabría que dicho organismo cuestionara la competencia de los tribunales arbitrales (Expediente N° 06167-2005-HC/TC) y que el amparo es un recursos extraordinario para cuestionar un laudo arbitral (Expediente N° 4195-2006-PA/TC) sino que, además, debilita a la jurisdicción arbitral haciéndola, contrario a su objeto, menos efectiva y confiable para los ciudadanos que deciden someterse a ella.



## VII. CONCLUSIONES

Luego de haber realizado el respectivo análisis en el presente informe, se concluye:

- a. El Tribunal Arbitral habría incurrido en una falta de motivación al momento de expedir el Laudo Arbitral, pues el fundamento central de su argumentación para declarar que CODISA no cumplió con el Compromiso de inversión y que, por ello, le corresponde la aplicación de una penalidad, está basada en un medio probatorio del cual no se realiza ningún análisis, sino al que solo se hace una mera referencia.
- b. En el arbitraje se ha omitido valorar debidamente los medios de prueba, pues no se ha analizado el contenido de los informes de auditoría presentados por COFIDE, ni los ha contratado con los informes de auditoría presentados por CODISA. Asimismo, los informes de auditoría presentados por COFIDE se realizaron con documentación incompleta; no obstante ello, sus conclusiones fueron el fundamento principal de la posición del Tribunal Arbitral, emitiendo así una decisión basada en conclusiones erradas.
- c. El Tribunal Constitucional habría inobservado el criterio ya establecido en el Expediente N° 06167-2005-HC/TC, sobre la naturaleza del arbitraje y el carácter jurisdiccional que se le otorga a este medio de solución de controversias.

En concordancia con ello, debe primar el Principio de acceso irrestricto a la jurisdicción y por tanto, aun cuando un justiciable hubiera incumplido con un procedimiento previo establecido contractualmente, ello no podrá ser impedimento para resolver sus controversias por medio del arbitraje.

- d. Según la sentencia emitida en el Expediente N° 4195-2006-PA/TC, el recurso de amparo ya había sido declarado como una instancia extraordinaria y subsidiaria. No obstante y pese a dicha decisión haber sido emitida con anterioridad a la SENTENCIA fue injustificadamente inobservada por el Tribunal Constitucional.
- e. La cláusula penal contenida en los CONTRATOS es legítima. No puede declararse que su composición la hace incurrir en abuso del derecho, pues fue pactada en observancia del derecho a la libertad contractual tanto por parte de COFIDE como de CODISA y cumple con la función preventiva y punitiva propia de las cláusulas penales.

- f. La SENTENCIA vulnera la Constitución al quitar autoridad y eficacia a la jurisdicción arbitral y, en consecuencia, la hace menos efectiva y confiable para los ciudadanos que deciden someterse a ella, pese a ser un mecanismo de solución de controversia reconocido constitucionalmente.



## VIII. RECOMENDACIONES

### En relación con la motivación en el laudo

En el presente trabajo se ha concluido que el Tribunal Arbitral habría incurrido en Jurisdicción arbitral y el Control constitucional, pues el fundamento central para emitir su decisión se habría sostenido en elemento que no habría analizado, sino que solo habría hecho referencia. Si bien el Laudo Arbitral analizado data del año 2004, lo cierto es que la problemática que se ha examinado no es ajena a los tiempos que transcurren. Cualquier profesional que especializado en la resolución de conflictos por medio del arbitraje nacional puede dar cuenta de las numerosas decisiones que son emitidas por tribunal arbitrales (institucionales y ad-hoc) que carecen de una debida motivación, lo que lleva a que esta decisiones sean sometidas, luego, a un proceso de anulación ante el Poder Judicial.

Aquí debe quedar claro que *no* estamos haciendo referencia a aquellos procesos de anulación que tienen como objeto impugnar la decisión de los tribunales arbitrales porque la decisión no responde a sus intereses y, a través, del recurso de anulación buscan revertir el fallo del tribunal arbitral.

Excluyendo el supuesto señalado, no son pocos los casos donde laudos arbitrales son sometidos a un proceso de anulación ante el Poder Judicial por haber vulnerado derechos fundamentales (como el debido proceso) o contravenir lo señalado en normas aplicables (Ley de Arbitraje, por ejemplo, exige la debida motivación del laudo ).

¿Pero qué es lo que lleva a que los laudos arbitrales carezcan de adecuados fundamentos en su razonamiento y que luego tenga que ser revisados por otra instancia jurisdiccional?

Durante el ejercicio de la profesión nos hemos encontrado con que una de las razones principales por las cuales los laudos arbitrales carecen de una adecuada motivación es la falta de conocimiento en la materia.

En el caso concreto, el quid de la controversia se encontraba en corroborar si CODISA efectivamente había cumplido con el Compromiso de Inversión pactado y, por tanto, desembolsado las sumas señaladas a COFIDE. Si bien ambas partes presentaron informe contables que acreditaban su cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de su contraparte, es verdad que análisis de esto recayó en un tribunal compuesto por abogados.

Es un hecho innegable que la profesión de abogado tiene competencias que permiten resolver controversias relacionadas al cumplimiento de obligaciones, como es el presente caso; pero no es menos cierto que ante pericias contables los abogados pueden (con razón) carecer de la especialización necesaria para emitir una decisión debidamente motivada.

Como ya hemos expuesto en el presente trabajo, creemos que no podría haberse alegado una falta de motivación por parte del Tribunal Arbitral si este hubiera contado con la opinión de un perito económico de oficio: un profesional tercero y experto en materia contable que contrastara los resultados de las pericias presentados por las partes. Con las conclusiones de un tercero experto, el Tribunal Arbitral hubiera podido resolver de manera motivada y así evitar que su decisión fuera sometida a una anulación ante el Poder Judicial.

Por otra parte, no podemos dejar de mencionar otro elemento que continuamente se observa cuando los laudos arbitrales carecen de una adecuada motivación es la deficiente valoración de los medios probatorios. En primer lugar, ello tiene mucha relación con la falta de conocimiento en la materia que se somete a controversia por parte de los árbitros, pues al no tener estos la especialización necesarias para analizarlos (entenderlos, contrastarlos con los otros elementos probatorios, insertarlos en la decisión que se emita) terminan por darles un tratamiento superficial o simplemente solo nombrarlos sin ahondar en ellos.

Lo que señalamos no es menor. Por ejemplo, actualmente, no son pocas las empresas públicas que, buscando actualizar y mejorar sus procedimientos, están optando por digitalizar su archivo digital. Entonces, si se diera una controversia entre la Entidad y el Contratista encargado del proceso de digitalización, esta podría ser en relación a servidores de almacenamiento de información. Más allá de las obligaciones jurídicas a las que se habrían sometido las partes, ¿cómo acreditar el cumplimiento de las mismas, más allá de lo que señalen los expertos técnicos de la parte demandante y demandada?

En consecuencia, consideramos que es importante que, a fin de que los Tribunales arbitrales nacionales emitan decisiones lo más adecuadamente motivadas posibles, estos estén compuestos por profesionales expertos en la materia, o en caso de no serlo, busquen opiniones de terceros expertos que les permitan dar una opinión fundamentada; asimismo, el dictamen de terceros expertos podrá permitir que puedan valorarse debidamente todos los medios probatorios presentados por las partes, lo que no solo garantiza una debida motivación de los laudos arbitrales sino a garantizar el derecho a la debida defensa de las partes.

## **En relación con el carácter Jurisdicción arbitral y el Control constitucional**

Finalmente, no podemos dejar de destacar que, parte de lo que hace merecedor de análisis la SETENCIA, es el hecho de que en ella los magistrados incurren en un hecho que se sigue suscitando al día de hoy: en la decisión emitida por el Tribunal Constitucional no se analizan cuestiones formales o vulneraciones de derechos fundamentales, sino que se examina el pronunciamiento, el veredicto, sobre la controversia arbitral y se desacredita la decisión emitida por el Tribunal Arbitral.

Como ya se ha señalado, el arbitraje es un medio de solución de controversias reconocido en el sistema jurisdiccional peruano. En ese sentido, si bien tiene un fuero de aplicación propio, sus operadores están sometidos a normas; en este caso particular, los árbitros deben emitir sus decisiones en observancia de la tutela jurisdiccional efectiva y el debido proceso. Sin embargo, en el presente caso, los magistrados en la SETENCIA no buscarían preservar dichas directrices, sino más bien cuestionar la decisión de fondo del Laudo Arbitral y, en consecuencia, menoscabar la función jurisdiccional.

Consideramos importante resaltar que tanto el arbitraje como los procesos constitucionales (como en este caso es el Amparo) si bien son procesos independientes no deben ser ajenos uno del otro. Si es que existen diferentes formas de resolución de conflictos en un sistema jurídico, ello no debe ser motivo de descrédito de otro fuero. La razón de que existan diferentes vías para resolver controversias es que los justiciables encuentren una solución a sus problemas.

Que un órgano de justicia cuestione indebidamente las decisiones de otro, no coadyuva de ninguna manera a que se cumpla el objeto que tienen los métodos de resolución de conflicto en un estado de derecho. Repetimos, con ello no queremos que se entienda que la independencia de los tribunales arbitrales es absoluta, pero dado que este un método de resolución de conflictos que los ciudadanos (particulares y empresas) se encuentran aplicando en sus contratos, cada vez de manera más amplia, nos parece importante y necesario que en el fuero judicial y constitucional se cuestione solo aquello que la ley señala.

En ese sentido, como última reflexión, nos parece significativo que los órganos judiciales y constitucionales cumplan con realizar una revisión de las decisiones arbitrales de acuerdo a lo que la norma avala y así impedir que los conflictos se vuelvan interminables y que sistema judicial peruano siga siendo todo menos eficiente.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

1. ARRARTE ARISNABARRETA, Ana María. (2012). La actividad probatoria en el arbitraje y la colaboración judicial en la generación de prueba. *Advocatus*, (026), 203-219.
2. CASTILLO FREYRE, Mario y Osterling Parodi, Felipe. (2016). La funcionalidad de la cláusula penal. *Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho*, N° 47. pp. 29-46.
3. CUENTAS ORMACHEA, Enrique. (1997). El abuso del Derecho. *Derecho PUCP*, (51), pp. 463-484.
4. ESCOBAR ROZAS, Freddy & Cabieses Crovetto, Guillermo. (2013). La libertad bajo ataque: contratos, regulación y retroactividad. *IUS ET VERITAS*, 23(46), 114-139.
5. ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2002). El orden público y las buenas costumbres en la experiencia jurídica nacional. *IUS ET VERITAS*, 12(24), 302-313.
6. ESPINOZA ESPINOZA, Juan (2014). La cláusula penal. *THEMIS Revista De Derecho*, (66), 221-243
7. Sentencia recaída en el expediente N° 485-2002-AA/TC de fecha 31 de enero de 2002. Fundamento 1.
8. Sentencia recaída en el Expediente N° 03741-2004-AA/TC de fecha 11 de octubre de 2006. Fundamento 34.
9. Sentencia recaída en el Expediente N° 7339-2006-PA/TC, Fundamento 47.
10. Sentencia recaída en el Expediente 00296-2007-PA/TC, fundamento 12.
11. Sentencia recaída en el Expediente N.º 0896-2009-PHC/TC, Fundamento 7.
12. Sentencia recaída en el Expediente N° 02175-2011-PA/TC, Fundamento 7.
13. Sentencia recaída en el Expediente N.º 00579-2013-PA/TC, Fundamento 5.3.2.

14. Sentencia recaída en el Expediente 00010-2014-AI de fecha 29 de enero de 2016. Fundamento 14.
15. SOTO COAGUILA, Carlos Alberto. (2004). La función de la cláusula penal en los contratos y la inmutabilidad de las penas convencionales. Fondo Editorial PUCP, Tomo II. Pág. 831-863
16. QUIROGA LEÓN, Aníbal (2016). COSA JUZGADA CONSTITUCIONAL. “El régimen del recurso de agravio constitucional, los precedentes y las sentencias interlocutorias”. REVISTA PERUANA DE DERECHO CONSTITUCIONAL. N° 9 · Nueva Época, p. 207-250.
17. RIVAS CASO, Gino (2017). La anulación del Laudo por su motivación en el Perú – cómo hacer frente a una Vía Distorsionada. THEMIS Revista De Derecho, (72), 225-234.
18. ROBLETO ARANA, Cristian Alberto (2021) La cláusula escalonada o multinivel en la resolución alterna de conflictos. Revista de Derecho (30). pp. 3-25.
19. YANO TSUHA, Nicolás, & Serván Eyzaguirre, Nicolás (2020). El gran dilema: el problema de las cláusulas escalonadas en el Perú. THEMIS Revista De Derecho, (77), 99-109.
20. ZACCARIA, Giuseppe. (2010). La jurisprudencia como fuente de derecho: una perspectiva hermenéutica. Isonomía, (32), 93-117. Recuperado en 03 de agosto de 2023, de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1405-02182010000100005&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-02182010000100005&lng=es&tlng=es).

## X. ANEXOS

Las partes más importantes del expediente se adjuntan como anexos para mayor facilidad al momento de revisar el presente informe jurídico y de conformidad con el artículo 90 del Reglamento de la Facultad de Derecho:

**Anexo 1:** Contrato de Compraventa de fecha 05 de julio de 1995.

**Anexo 2:** Laudo Arbitral del 12 de agosto de 2004.

**Anexo 3:** Sentencia del 05 de octubre de 2009 recaída en el expediente N° 05311-2007-PA/TC.





NUMERO: 3744.  
MARDEX: 94606  
REG: 344  
FS.: 17.151

COMPRA VENTA  
QUE OTORGA:

"EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A." - "ENTURPERU S.A."

A FAVOR DE:

"COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A." - "CODISA"

CON INTERVENCION DE:

"CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO" - "COFIDE"

\$ A. C. C. \$

En la ciudad de Lima, distrito de Miraflores, a los cinco dias del mes de julio de mil novecientos noventaicinco, ante mi, ABRAHAM VELARDE ALVAREZ, Abogado-Notario Público de esta capital, peruano, con Libreta Electoral No.07768426 y Libreta Militar No.900600 y Libreta Tributaria No.0253642; comparecen:-----

El señor Alonso José Rey Bustamante, peruano, casado, abogado, identificado con Libreta Electoral No.08251044 y Libreta Militar No.2409435635; quien actua en nombre y representacion de "EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A." - "ENTURPERU S.A.", segun poder inscrito en la ficha No.38148 del Registro Mercantil de Lima.--

El señor Rogelio Grados Garcia, peruano, casado, identificado con Libreta Electoral No. 17854498 y Libreta Militar No. 705259-A, de ocupación: Funcionario -----

; quien actua por su propio derecho y en nombre y representacion de "COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A." - "CODISA", segun poder inscrito en el asiento No.2 fojas 423, tomo 7 del Registro de Sociedades

Dr. ABRAHAM VELARDE ALVAREZ

Sello del Notario

Notario Público de Lima  
Murguía García

Mercantiles de Cuzco.

El señor Martin Naranjo Landerer, peruano, casado, economista, identificado con Libreta Electoral No. 25625008 y Libreta Militar No. 2836137618. y:

El señor Ceferino Eduardo Casavilca Rojas, peruano, casado, ingeniero civil, identificado con Libreta Electoral No. 06166660 y Libreta Militar No. 233789-47; quienes actúan en nombre y representación de "CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO" - "COFIDE", según poderes inscritos en los asientos 133 y 134, respectivamente, de la ficha No. 1108 del Registro Mercantil de Lima.

La señora Violeta Valderrama Garcia --- peruana, casada con don Rogelio Grados Garcia, ocupada en las atenciones de su casa, identificada con Libreta Electoral No. 17929449, domiciliada en Av. Sanchez Cerro No. 1930, Jesús María, Lima.

Los comparecientes son mayores de edad, hábiles para contratar e inteligentes en el idioma castellano a quienes conozco. proceden con capacidad, libertad, y conocimiento bastante, según lo he comprobado por el examen que les he hecho previamente, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 54, 55 y 58 de la nueva ley del notariado y me entregan una minuta debidamente firmada y autorizada por profesional colegiado, para que su contenido se eleve a escritura pública, la misma que archivo con el número de orden respectivo; cuyo tenor es como sigue:

MINUTA No. 3102.

Señor notario: Dr. Abraham Velarde Alvarez.

Nº 425603



Sirvase extender en su Registro de Escritura de la Oficina de Registros Públicos en la que conste el presente Contrato de Compra-venta, el mismo que se suscribe en cinco (5) ejemplares, que celebran de una parte y como **VENDEDORA** la **EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A.** - ENTURPERU S.A. debidamente representada por don Alonso Rey Bustamante, con L.E. Nº 08251044, conforme aparece respectivamente de la escritura publica de otorgamiento de poderes de fecha 27 de diciembre de 1974, extendida ante el Notario Publico de Lima doctor Alfredo Faino Scarpati, e inscrita en la ficha 38148 del Registro Mercantil de Lima; domiciliada para los efectos de este contrato en Calle Uno Oeste s/n. MITINCI, Piso 1o, Corpac, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima; y de la otra parte y como **COMPRADOR** **COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A.** - "CODISA", debidamente representada por el Sr. Rogelio Grados Garcia con L.E. Nº 17254493 segun consta del poder inscrito en el asiento Nº 222 fojas 423 tomo 7 del Registro de Sociedades Mercantiles de Lima; domiciliado en Av. Victor Raúl Haya de la Torre Nº 109, distrito de Chimbote, con domicilio en Av. Victor Raúl Haya de la Torre Nº 109, distrito de Chimbote, con domicilio en Av. Victor Raúl Haya de la Torre Nº 109, distrito de Chimbote, interviniendo tambien la **CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO**, la quien se denominará **COFIDE**, con RUC 10011639, domiciliada en Augusto Tamayo Nº 160 San Isidro, Lima, debidamente representada por su Gerente General, señor Martin Naranjo Landerer, con L.E. Nº 25625008 y/o por su Gerente Adjunto a la Gerencia General, señor Ceferino Casas Los Rojas, con L.E. Nº 16106666, cuyos poderes aparecen inscritos en los asientos 133 y 136, respectivamente, de la ficha Nº 1103 del Registro Mercantil de Lima, de conformidad con los siguientes terminos y

D. ASBARRIEN

NOTICIA: Que la presente copia es copia  
 de la original que corre a cargo  
 del suscrito por el Sr. ROGELIO GRADOS GARCIA  
 de la **COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A.**  
 por ante el Tribunal de Chimbote

*[Handwritten signature]*  
 Gerente General  
 Casa Los Rojas  
 DE LIMA



Nº 125605



calidad de aporte de capital. Es así que actualmente ENTUR S.A., ERTUR S.A., KUELAP S.A. y EMTURIN S.A., son propietarias de todos los Hoteles de Turistas que conforman la cadena de los Hoteles de Turistas del Perú.

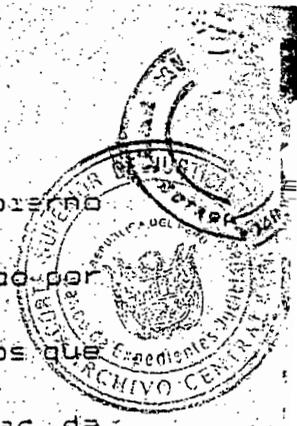
1.5 El Gobierno del Perú, en cumplimiento de lo establecido en el Decreto Legislativo N° 674 - Ley de Promoción de la Inversión Privada, declaró de interés nacional promocionar la inversión privada en algunas empresas de propiedad del Estado, para lo cual estableció pautas generales dirigidas a impulsar dicha inversión privada, incluyendo la creación de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI como ente rector de tales esfuerzos.

1.6 Por Resolución Suprema N° 266-93-PCM del 02 de julio de 1993, el Gobierno del Perú ratificó la decisión de COPRI de incluir a ENTURFERU S.A. entre las empresas de propiedad del Estado comprendidas dentro del proceso de promoción de la inversión privada.

1.7 Por Resolución Suprema N° 319-93-PCM del 05 de agosto de 1993, el Gobierno del Perú ratificó la decisión de COPRI de incluir a las empresas regionales mencionadas en el punto 1.3. del presente contrato, en el proceso de la inversión privada.

1.8 Por Resoluciones Supremas Nos. 266-93-PCM y 319-93-PCM, se conformó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú (CEEPH) Hoteles de Turistas

Virgilio Castro  
Público



1.9 Por Resoluciones supremas Nos 481-93 y 519-93-FCI, el Gobierno del Peru ratificó el programa propuesto por CEPRI y aprobado por COPRI, para vender y entregar en concesión todos los Activos que conforman los Hoteles de Turistas del Perú, de propiedad de ENTURPERU S.A. y de las empresas regionales mencionadas en el punto 1.3. del presente contrato, siguiendo un proceso de subasta pública para la venta de Activos y para el otorgamiento de concesiones.

1.10 Mediante Acuerdo del 21 de noviembre de 1994, COPRI aprobó la condiciones del Programa de Promoción Empresarial a la transferencia de los Hoteles de Turistas.

1.11 De conformidad con las Bases de la Cuarta Subasta Pública Internacional para llevar a cabo el proceso de Promoción de la Inversión Privada en los Hoteles de Turistas del Perú, el

COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI para la adquisición de los Activos y derechos a que se refiere la cláusula tercera del presente contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte integrante del presente contrato como Anexo No. 11.

**SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE.**

2.1 Para los efectos de este contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen para e indubitadamente del contexto en que se encuentren. En todo caso, son de aplicación las DEFINICIONES contenidas en el Anexo



2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta cláusula, el presente contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.

2.3 Los títulos de las cláusulas del presente contrato solo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.

2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:

2.4.1 El presente contrato y sus anexos, en su caso, debidamente suscrito por VENDEDORA y COMPRADOR.

2.4.2 Las Circulares que emita el CEFRI.

2.4.3 Las Bases para la Cuarta Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas.

2.5 El presente contrato se registra e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO.- DE LOS ACTIVOS OBJETO DE LA SUBASTA

3.1 Los Activos que conforman la Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas, que el COMPRADOR adquiere conforme a lo establecido en el punto 3.1 de la cláusula quinta del presente contrato, son todos aquellos bienes inmuebles, bienes muebles, derechos sobre

*Handwritten signature*  
LIMA  
SECRETARÍA PÚBLICA DE LIMA

bienes inmuebles o bienes muebles, servicios telefónicos  
derechos en general, de propiedad o en poder o para el uso de la  
VENDEDORA, destinados a la Actividad Hotelera, que se detallan  
en forma taxativa en el Anexo N° 3, que constituye parte  
integrante del presente contrato y podrá ser insertado como parte  
de la escritura pública resultante, si el COMPRADOR así lo  
requiere.

El COMPRADOR declara conocer el contenido de todos los documentos  
que conforman el Anexo N° 3, así como cuáles son los inmuebles,  
muebles, servicios telefónicos y derechos en general que  
conforman la Unidad de Venta que ha adquirido.

2 En lo que respecta a los bienes inmuebles y, de ser el caso,  
a los derechos reales sobre bienes inmuebles, constituye parte  
integrante de los mismos todo cuanto de hecho o por derecho le  
corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso,  
servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones,  
estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

3 En lo que respecta a los bienes muebles y, de ser el caso,  
los derechos reales sobre bienes muebles, queda establecido que  
el COMPRADOR reconoce y acuerda que tales bienes y derechos le  
serán transferidos "donde están y como están", y que la VENDEDORA  
que está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir,  
declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su  
condición o estado.

4 De ser el caso, en lo que respecta a los contratos de  
arrendamiento o sub-arrendamiento de bienes inmuebles, sea la

112



VENDEDORA arrendadora, sub-arrendadora, arrendataria o sub-arrendataria, están comprendidos todos los derechos, permisos, depósitos, rentas y mejoras vinculadas con tales contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento.

3.5 De ser el caso, en lo que respecta a los contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento de bienes muebles, sea la VENDEDORA arrendadora, sub-arrendadora, arrendataria o sub-arrendataria, están comprendidos todos los derechos, permisos, depósitos, rentas y mejoras relacionados con tales contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento.

3.6 De ser el caso, están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo Nº 3 cualquier reclamo o proceso judicial -contencioso o no- que exista a la fecha de entrega de activos a que se refiere el punto 5.1.3 de la cláusula sexta de este documento, en relación a los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera.

La VENDEDORA cederá en favor del COMPRADOR todos sus derechos y acciones sobre tales reclamos o procesos judiciales, suscribiendo al efecto los documentos que sean necesarios.

3.7 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo Nº 3 cualquier reclamo o proceso judicial -contencioso o no- que exista a la fecha de entrega de activos a que se refiere el punto 5.1.3 de la cláusula sexta de este documento, en relación a los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, todos los derechos que posea la VENDEDORA en virtud o de conformidad con todas las garantías, declaraciones y manifestaciones de respaldo que

*Mano firmada*  
E. Villarreal Casero  
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

realicen los proveedores, fabricantes y contratistas con respecto a los productos vendidos o a los servicios brindados a la VENDEDORA para la Actividad Hotelera, que guarden relación directa con los activos a que se refiere el punto 3.1. de la presente cláusula tercera.



3.8 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, aunque expresamente no se especifique así en el Anexo N° 3, todos los contratos de suministro de energía eléctrica, agua y desagüe que las diversas empresas de servicios públicos brinden a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido el COMPRADOR.

3.9 Están comprendidos dentro de los activos a que se refiere el punto 3.1 de la presente cláusula tercera, todos los contratos y convenios relacionados con la conducción de la Actividad Hotelera, vinculados a dichos Activos, cuya relación aparece en el Anexo N° 3.

**CUARTO.- ACTIVOS EXCLUIDOS.**

4.1 Queda expresamente establecido por las partes que además de los Activos taxativamente detallados en el Anexo N° 3 y los Activos o derechos especificados en los puntos 3.4 al 3.9 inclusive de la cláusula tercera del presente documento, no conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido, otros Activos, bienes o derechos. Sin perjuicio de ello, específicamente no están incluidos dentro de la transferencia de Activos, los siguientes Activos, bienes y derechos:

115



4.1.1 Convenios y Contratos. Cualquier convenio o contrato que no guarde relación con los Activos incluidos y no identificado específicamente en la cláusula tercera del contrato como parte integrante de los Activos objeto de la subasta.

4.1.2 Cuentas. Cuentas por cobrar, saldos de caja y bancos y los gastos pre-pagados por la VENDEDORA.

4.1.3 Reclamos, Procesos Judiciales. Cualquier proceso judicial o reclamo entablado por la VENDEDORA relacionado con los Activos Excluidos o con su Actividad Hotelera, que no guarde relación con los Activos objeto de la subasta.

4.1.4 Libros y Registros. Todas las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto general a las ventas, impuesto predial y, en general, declaraciones de cualquier tipo de impuesto; así como recibos o comprobantes de pago por impuestos, documentos societarios, libros contables y financieros, registros bancarios y financieros, registros de existencias y libros y registros contables o societarios en general. De ser el caso y a solicitud y por cuenta del COMPRADOR, la VENDEDORA podrá facilitar a aquél copia simple de los libros, registros y/o documentos societarios, contables, financieros o tributarios que le solicite. La VENDEDORA puede negarse a facilitar tales copias en caso de considerar que la información solicitada no guarda relación alguna con los Activos objeto de la subasta.

4.1.5 Obras de Arte. Todas las pinturas, esculturas y otras obras de arte de propiedad de la VENDEDORA, ya sea se encuentren

BY ABRIL 1976

*[Handwritten signature and stamp]*  
SECRETARIA DE JUSTICIA  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

dentro de los Activos objeto de la subasta o adneridos a los mismos, salvo que no puedan ser retiradas sin causarles daño. En el Anexo N° 7 que forma parte integrante del presente contrato y que podrá ser insertado como parte de la escritura pública



resultante si el COMPRADOR así lo requiera, se establece la relación de Obras de Arte de propiedad de la VENDEDORA, que serán retiradas de la Unidad de Venta que ha adquirido el COMPRADOR.- Cualquier Obra de Arte que aparezca en el(los) Inventario(s) que conforma(n) el Anexo N° 3 se entenderá como Activo Excluido en caso de aparecer dentro de la relación a que se refiere el Anexo N° 7.

4.1.6 Cualquier otro Activo, bien o derecho no descrito en la cláusula 3.1, se entenderá excluido.

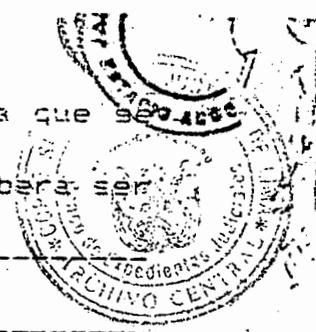
QUINTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR.

5.1 Conforme a las Bases para la Cuarta Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas, en el acto de la subasta se otorgó al COMPRADOR la Buena Fro para la adquisición de la Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas que aparecen del Acta Notarial de la Subasta cuya copia certificada es parte integrante del presente contrato como Anexo N° 4. La Buena Fro le fue otorgada al COMPRADOR en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente contrato como Anexo N° 1.

5.2 La Unidad de Venta de los Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido conforme a lo expresado en el punto 5.1 de la presente cláusula quinta, está conformada por todos los



6.1.2. Pago del Precio de Compra. El precio de compra a que se refiere el punto 6.1.1 de la presente cláusula sexta deberá ser pagado por el COMPRADOR de la siguiente manera:-----



6.1.2.1 Cuota inicial:-----

El 30% del precio de compra, cuya suma líquida se expresa en el Anexo N° 1 a que se ha hecho referencia en el punto 6.1.1., será pagado en la Fecha de Cierre.-----

Dicho pago será efectuado por el COMPRADOR de conformidad con las instrucciones que al efecto le impartirá el CEPRI, dentro del plazo establecido para que se produzca la Fecha de Cierre a que se refiere el punto 6.1.3 de la presente cláusula sexta.-----

6.1.2.2 Saldo:-----

El saldo de precio de compra, que equivale al 70% del precio de compra; cuya suma líquida se expresa en el Anexo N° 1 a que se

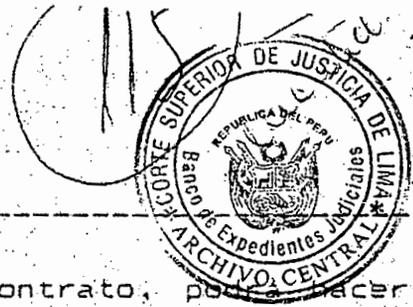
ha hecho referencia en el punto 6.1.1., será pagado en el plazo

de cinco (5) años, mediante la cancelación de diez (10) cuotas semestrales, según cronograma de pagos que figura como Anexo N° 9 del presente contrato.-----

La moneda de pago en que se deberá efectuar este es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.-----

Se deja constancia que para el pago del saldo del precio de compra, la VENDEDORA está concediendo un plazo de gracia, mediante el cual, en el primer año, o sea, en las dos primeras cuotas semestrales, se cancelarán sólo los intereses devengados

Nº 425615



durante ese periodo.

El COMPRADOR, en cualquier momento del contrato, podrá hacer prepagos parciales o totales de las cuotas pendientes, debiendo pagar el capital adeudado mas los intereses hasta el día de pago, inclusive. Si se diese este caso, se liberaran las garantías correspondientes en un plazo breve.

6.1.2.3 Intereses Compensatorios:

El saldo de precio de compra devengará una tasa de interes equivalente a la tasa LIBOR a 180 días mas 2%. La tasa LIBOR será la establecida por el cable REUTERS que se recibe en Lima a las 11.00 horas del día correspondiente al inicio del semestre, entendiéndose como fecha de inicio del primer semestre, la de la fecha de cierre. Dicha tasa será cobrada al vencimiento de cada cuota semestral, ya sea que se trate de cuotas en el periodo de gracia o no.

La moneda de pago en que se deberá efectuar éste es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.

6.1.2.4 Intereses Moratorios:

Queda expresamente pactado que por cualquier demora en que incurra la compradora, el pago de las cuotas devengará adicionalmente al interes compensatorio pactado, un interes moratorio equivalente a las tasas aplicadas por el Banco Central de Reserva del Perú, el mismo que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interes será automática, no siendo

*Mano*  
Notaria Casan  
NOTARIO PUBLICO DEL PERU



necesaria la intimación previa al deudor, ya que al no pagar su cuota al vencimiento, lo hará ineficaz, sin perjuicio de la aplicación de lo pactado en las demás cláusulas de este contrato.

Todos los pagos, excepto el de la cuota inicial, se harán a través de la entidad bancaria elegida por COFIDE, según aviso de cobranza que dicha entidad emitirá. La entidad bancaria efectuará la cobranza de las cuotas, la administración de las garantías y demás tareas identificadas en el presente contrato. De ahora en adelante se le denominará EL BANCO.

La moneda de pago en que se deberá efectuar éste es en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica o en moneda nacional al tipo de cambio de venta según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros vigente el día del pago.

**6.1.3 Fecha de Cierre.** La Fecha de Cierre, esto es, el día y hora establecidos para el pago de la cuota inicial a que se refiere el punto 6.1.2.1 de la presente cláusula, por la Unidad de Venta que ha adquirido el COMPRADOR, se producirá entre los quince (15) y cincuenta (50) días calendario posteriores a la fecha del otorgamiento de la Buena Pro. Al efecto el CEFRI notificará por escrito al COMPRADOR las correspondientes instrucciones acerca de la determinación de la Fecha de Cierre y los instrumentos o modalidades mediante los cuales se efectuará el pago.

**6.1.4 Resolución de Contrato.** El presente contrato de compraventa quedará automáticamente resuelto de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extra-judicial al respecto.

Nº 425617

116



en la hipótesis que el COMPRADOR no pague el precio con arreglo a las cláusulas 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3 del contrato.

De producirse la resolución, el CEPRI procederá de conformidad con el punto 7.3 de las Bases para la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas y, en consecuencia, ejecutará de inmediato la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y, de considerarlo conveniente, otorgará la buena pro de la Subasta al Postor que haya presentado la siguiente Oferta Económica más alta.

En todo caso, lo expuesto en este punto se entiende sin perjuicio que tanto la VENDEDORA como CEPRI, ejerciten cualquier otro derecho que les pudiera asistir en virtud al incumplimiento del COMPRADOR.

Sin perjuicio de lo expuesto y si así fuere el caso, en la eventualidad que no procediese la resolución del contrato por haberse cancelado más del 50% del precio de compra, la VENDEDORA estará facultado para proceder a ejecutar las garantías reales y personales que más adelante se detallan.

6.1.5 Suscripción del presente contrato. De conformidad con el punto 4.2 de las Bases para la Cuarta Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas, el COMPRADOR ha suscrito y entregado a CEPRI con anterioridad a la fecha de la Subasta, cinco (5) ejemplares del presente contrato.

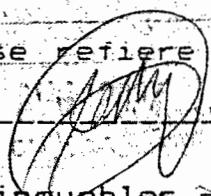
*A. Munguía Carva*  
NOTARIO PÚBLICO DE LIMA

El presente contrato adquiere plena vigencia a partir del momento

1000-1001

en que el CERMI le otorga la Buena Pro al COMPRADOR, de conformidad con lo establecido en el punto 5.1 de la cláusula quinta de este documento.-----

Uno de los ejemplares del contrato a que se refiere el primer párrafo del presente punto 6.1.5, le será devuelto al COMPRADOR, debidamente suscrito por la VENDEDORA, dentro de los tres (3) días hábiles de la Fecha de Cierre, a fin que el COMPRADOR proceda a solicitar al Notario Público, su elevación a Escritura Pública, así como la inscripción registral que sea pertinente. Los gastos notariales, registrales y demás similares que demande este trámite serán de exclusiva responsabilidad del COMPRADOR, debiendo entregar al CERMI un testimonio con los datos de la inscripción registral de las hipotecas, <sup>CERTIFICADO: Que la presente copia es una copia fiel de la original del sumo de los días arbitral según el artículo 1000 del Código de Procedimiento Civil.</sup> lo sumo de dos (2) días hábiles antes de que venza el plazo de vigencia de la fianza de validez y vigencia de la oferta económica a que se refiere el Anexo N° 4 (b) de las Bases.-----

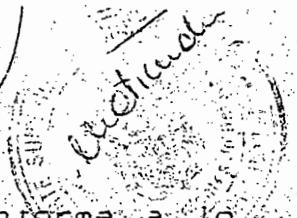


6.1.6 Transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles.-----

La transferencia de la propiedad de los bienes inmuebles que el COMPRADOR está adquiriendo y que están detallados en el Anexo N° 3, se producirá en favor de éste al momento de adjudicársele la Buena Pro conforme a lo establecido en el punto 6.5 de las Bases para la Cuarta Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas y en la cláusula quinta del presente contrato.-----

El riesgo por el deterioro, destrucción o pérdida total o parcial de los bienes inmuebles a que se refiere el presente punto 6.1.6,

Handwritten initials "MF" in a circle.



pasara al COMPRADOR al momento de su entrega conforme a lo establecido en el punto 6.1.8 de la presente cláusula.-----

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo que antecede, el riesgo se entenderá transferido al COMPRADOR si habiendo sido notificado por el CEPRI para la entrega de los bienes inmuebles, no concurre en la fecha señalada o no suscribe el acta de entrega respectiva. En este extremo, es de aplicación el artículo 1568 del Código Civil.-----

6.1.7 Transferencia de la propiedad de los bienes muebles.-----

La transferencia de propiedad de los bienes muebles que al COMPRADOR está adquiriendo y que están detallados en el Anexo N° 3 se producirá en favor de éste cuando la VENDEDORA le haga entrega o tradición de los mismos. La entrega o tradición se entenderá efectuada a la suscripción del acta de entrega notarial a que se refiere el punto 6.1.8 de la presente cláusula sexta.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo que antecede, el riesgo se entenderá transferido al COMPRADOR si habiendo sido notificado por el CEPRI para la entrega o tradición de los bienes muebles, no concurre en la fecha señalada o no suscribe el acta de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación el artículo 1568 del Código Civil.-----

6.1.8 Entrega de Activos. Tanto los bienes inmuebles como los bienes muebles que el COMPRADOR ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le serán entregados en el lugar,

dia y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el CEPRI, según cronograma establecido en forma conjunta a más tardar

Stamp: "Oficina de Registro de Lima" with handwritten signature over it.

Vertical stamp on the left margin: "D. F. ..."

dentro de las 72 horas siguientes a la fecha de entrega se realizará mediante acta o actas de intervención de Notario Público, en las cuales se describirá para cuáles son los bienes inmuebles que se están entregando, así como la conformidad de los bienes muebles que se están entregando con la relación de los mismos que aparece en el(los) inventario(s) que obran como Anexo N° 3.



SETIMO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA.

7.1 Son obligaciones de la VENDEDORA las siguientes:

7.1.1 Entregar al COMPRADOR a la suscripción del acta de entrega a que se refiere el punto 6.1.8 del presente contrato, todos los Activos que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que aquél ha adquirido.

7.1.2 En lo que respecta al(los) bien(es) inmueble(s) que está adquiriendo el COMPRADOR y a que se refiere la cláusula quinta del presente contrato, entregárselo(s) a aquél libre(s) de todo poseedor u ocupante, salvo que el(los) inmueble(s) se estén transfiriendo con arrendatarios o con terceros poseedores, conforme al Anexo N° 3.

7.1.3 Entregar la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas con todos sus servicios pagados. En todo caso, si la Fecha de Cierre no coincide con la fecha de vencimiento del pago de tales servicios, cualquier cuota o cualquiera de esos pagos que deban realizarse con respecto al periodo en el cual tiene lugar la Fecha de Cierre, serán de responsabilidad del COMPRADOR.

7.1.4 En caso de contratos de arrendamiento de bienes muebles o

110



... que la VENDEDORA tenga la  
... esta podrá cobrar la renta a su favor  
... hasta inclusive el periodo anterior a la Fecha de Cierre.

7.1.5 Entregar al COMPRADOR una relacion de las reservas de  
... de servicios hoteleros en general a ser utilizados  
... a partir inclusive del dia siguiente de la fecha de entrega de  
... que se refiere el punto 6.1.8 de la clausula sexta de  
... este contrato, asi como el dinero pagado por tales reservas. Esta  
... obligacion debera ser cumplida al momento de la suscripcion de  
... acta(s) de entrega a que se refiere el punto antes  
... mencionado.

7.1.6 Sucribir, en ser el caso, cuarto documento, minuta,  
... escritura publica sean necesarios para lograr la  
... inscripción registral a nombre del COMPRADOR de los bienes  
... muebles e inmuebles que esta adquiriendo.

OCTAVO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

8.1 Son obligaciones del COMPRADOR las siguientes:

8.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo  
... establecido en las clausulas 6.1.1, 6.1.2 y 6.1.3.

8.1.2 Recibir de la VENDEDORA todos los bienes que constituyen  
... la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido,  
... debiendo al efecto suscribir el acta de entrega notarial a que  
... se refiere el punto 6.1.8 del presente contrato.

8.1.3 Assumir el pago de todos los servicios que esta sujeta  
... la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido. Dicha  
... asuncion sera a partir, inclusive, de la Fecha de Entrega en

*[Handwritten signature]*  
... PUBLICO DE LIMA



adelante. En todo caso, si la fecha de entrega no coincide con la fecha de vencimiento de los pagos relacionados con los servicios, serán de cargo del COMPRADOR los pagos que deban realizarse con respecto al periodo actual en el que tiene lugar la Fecha de Entrega.

8.1.4 De ser el caso, asumir, a partir de la Fecha de Entrega, el pago de la renta en todos los contratos de arrendamiento de bienes muebles o inmuebles en los que la VENDEDORA tenía la calidad de arrendataria. Así, si la Fecha de Entrega no coincide con la fecha de vencimiento del pago de la renta por tales contratos, será de su cargo el pago de dicha renta por el periodo actual en el cual tiene lugar la Fecha de Entrega.

8.1.5 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la Actividad Hotelera que va a desarrollar en relación a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido pueda(n) operar normalmente y sin interrupción alguna.

8.1.6 De ser el caso, el COMPRADOR se compromete a realizar sus mejores esfuerzos para lograr la cesión de la posición contractual de los contratos a que se refiere las cláusulas 3.8 y 3.9 de la cláusula tercera del presente documento.

8.1.7 De ser el caso y en función a los Compromisos de Inversión consignados en su Oferta Económica que obra como Anexo N°1, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Oferta Económica.



Además, el COMPRADOR se obliga a presentar el programa de realización de inversión a la VENDEDORA y a la Dirección Nacional de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales Internacionales - MITINCI.-----

El COMPRADOR se compromete a solicitar una auditoría del cumplimiento del compromiso de inversión al 31 de diciembre de cada año. Dicho servicio deberá ser brindado por una firma auditora de reconocido prestigio internacional que no preste servicios ni a la VENDEDORA ni al COMPRADOR. Los honorarios correspondientes serán asumidos por el COMPRADOR.-----

En caso de incumplimiento en los alcances propuestos en la Oferta Económica respecto de los Compromisos de Inversión, la Dirección Nacional de Turismo aplicará al COMPRADOR la penalidad a cargo de este que será de US\$ 100,000 mensuales hasta el total cumplimiento del compromiso de inversión.-----

En cualquier caso, el COMPRADOR deberá invertir lo necesario para que el o los Hoteles de Turistas que ha adquirido operen como establecimientos de hospedaje en los plazos y la categorización establecidos en el Anexo Nº 8 que forma parte integrante de este contrato, salvo que la estructura del Hotel o el área del terreno no se lo permita. Para el efecto de lo establecido en este párrafo, deberá tenerse en cuenta los requisitos y demás condiciones que establece el Reglamento de Establecimientos de Hospedaje aprobado por Decreto Supremo Nº12-94 - ITINCI.-----

En caso que el COMPRADOR decida transferir el o los Hoteles que

C. B. B. B. B.

*Mano de firma*  
Lima, 10 de Agosto de 1994  
Corte Superior de Justicia de Lima

ha adquirido. deberá comprometer al tercer adquirente a asumir las obligaciones establecidas en la presente cláusula.

se decida transferir la Unidad de Venta esta notificada con una anticipación de quince (15) días a la VENDEDORA.



8.1.8 El COMPRADOR está obligado a respetar las reservaciones que se hubiesen efectuado y pagado conforme a lo establecido en la cláusula 15.1.

8.1.9 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

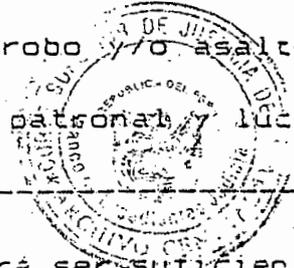
8.1.10 -El COMPRADOR está obligado a contratar a plazo indeterminado sujeto a periodo de prueba de tres (3) meses, a los ex-trabajadores de la VENDEDORA que laboraron en la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido.

El Anexo N° 5 que forma parte integrante del presente contrato y que podrá ser insertado como parte integrante de la escritura pública resultante, si el COMPRADOR así lo requiere, contiene la relación de los Ex-trabajadores de la Unidad de Venta que el COMPRADOR ha adquirido, los cuales tendrá que contratar.

8.1.11 Tomar un seguro a favor de LA VENDEDORA, a su costo, que cubra la pérdida o destrucción total o parcial de la Unidad de Venta, o los activos que la conforman, por incendio y líneas aliadas y obras civiles, tales como incendio propiamente dicho, huelgas, conmoción civil, daño malicioso, terrorismo, vandalismo,

*Handwritten initials and signature*

terremoto, corto circuito, incendio en aparatos eléctricos o electrónicos, daños por agua, etc., así como robo y/o asalto, responsabilidad civil extra contractual y/o patronal y lucro cesante.



El monto asegurado a favor de LA VENDEDORA deberá ser suficiente para cubrir el valor de reposición de los activos.

NOVENO.-LIMITACIÓN DE LA ACTIVIDAD HOTELERA A CARGO DE LA VENDEDORA.

9.1 La VENDEDORA se ha obligado, a partir de la fecha de la adjudicación de la Buena Pro por el CEPRI Hoteles de Turistas del Perú, a no hacer o efectuar las siguientes acciones:

9.1.1 Contratar nuevos trabajadores para la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido.

9.1.2 Disponer el aumento de algún sueldo, salario o remuneración en general, así como la modificación en las condiciones de trabajo o beneficio laboral de cualquier índole en favor de los trabajadores que laboran en la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido, salvo disposición legal en contrario.

9.1.3 Celebrar o modificar convenios colectivos o acuerdos celebrados con sus trabajadores.

9.1.4 Celebrar cualquier contrato de arrendamiento, ya sea como arrendadora o arrendataria, sobre bienes muebles o inmuebles, que estén relacionados con la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR está adquiriendo, o con los Activos o derechos que conforman aquella(s).

*Handwritten signature and stamp of the Public Registry of Lima*

9.1.6 Transferir, ceder, donar, vender, gravar, disponer, dar en uso, usufructo, habitación, comodato, enajenar, en general realizar cualquier clase de acto que de alguna manera perturben la propiedad o la posesión de cualquiera de los bienes que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas adquirida por el COMPRADOR.



9.1.7 Celebrar o modificar un contrato o convenio al que estén sujetos u obligados los bienes o derechos que conforman la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido.

9.1.8 Celebrar o modificar un contrato o convenio que guarde relación con la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que el COMPRADOR ha adquirido, o con los Activos que conforman

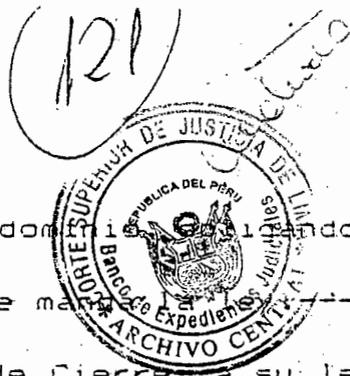
aquella(s).

9.1.9 Cobrar rentas adelantadas, salvo los pre-pagos por reservaciones de alojamiento a ser usados dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha del pre-pago.

En caso suceda cualquier evento contemplado en las cláusulas 9.1.1 al 9.1.8 por una orden administrativa, legal o judicial, la VENDEDORA deberá notificar el hecho dentro de los dos (02) días hábiles de conocido éste.

#### DÉCIMO.- CARGAS Y GRAVÁMENES.

10.1 La VENDEDORA declara que, a la Fecha de Cierre, todos los bienes muebles e inmuebles que está dando en compra-venta al COMPRADOR, específicamente los bienes muebles e inmuebles detallados en el Anexo N° 3, se encuentran libres de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extra judicial o medida



cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, acordándose en todo caso a la evicción y saneamiento que marca el artículo 10.2

10.2 La VENDEDORA declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a cualquiera de los Activos que ha dado en venta al COMPRADOR, salvo en el caso indicado en la Circular CEPRI 01-95. Igualmente declara la VENDEDORA, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, el COMPRADOR declara conocer toda la información relativa a la VENDEDORA, a su Actividad Hotelera en general, y a sus Activos, que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, el COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

10.3 El COMPRADOR declara conocer que los Activos que ha adquirido, especialmente los bienes muebles e inmuebles detallados en este contrato y sus anexos, le han sido transferidos "en donde están y como están", y que la VENDEDORA no se hace responsable en caso que dichos Activos no sean idóneos para ser destinados a la Actividad Hotelera.

En lo que respecta a la venta del caso inmuebles, la transferencia es ad-corporis.

10.4 La VENDEDORA declara que toda información relacionada con los bienes muebles e inmuebles es cierta y válida, acordando las

*C. Murgula*  
OTARIO PUBLICO DE LIMA

partes hacerse mutua y reciproca concesion por  
diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la  
precio de compra pactado.



DÉCIMO PRIMERO.-DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR.

El COMPRADOR reconoce que celebra el presente contrato sobre la  
base de las declaraciones y garantías que a continuación se  
señalan:-----

11.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases  
para la Cuarta Subasta Pública Internacional para la  
Transferencia de los Hoteles de Turistas.-----

11.2 Que no ha basado su decisión de comprar la Unidad de Venta  
de Hoteles de Turistas en documentos, material, información,  
comentario o sugerencia de la VENDEDORA, del CEPRI, de los  
asesores del CEPRI o del Gobierno del Perú o de cualquier  
dependencia de éste, incluidos sus funcionarios y asesores.-----

11.3 El COMPRADOR declara y garantiza a la VENDEDORA <sup>que es</sup>  
responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo  
contenidas en el presente contrato.-----

11.4 El COMPRADOR reconoce haber efectuado por sí mismo o a  
través de personas autorizadas por él para tal efecto, la  
revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de  
gravámenes y de propiedad, registro, activos, instalaciones,  
propiedades, equipos, concesiones, contratos, declaraciones  
tributarias y documentos relativos a procesos judiciales y  
procedimientos administrativos que pudieran existir, con la  
diligencia considerada necesaria, con el objeto de determinar la

122



real y verdadera situación de los Activos y derechos que está adquiriendo.-----

11.5 De ser el caso, el COMPRADOR garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte del COMPRADOR, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales del COMPRADOR y por las leyes y normas del país de su constitución.-----

11.6 El COMPRADOR declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.-----

11.7 El COMPRADOR declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.-----

11.8 El COMPRADOR declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y/o ejecutar el presente contrato.-----

*[Handwritten signature]*  
NOTARIO PÚBLICO  
MARGALTA CARRERA  
LIMA

La(s) hipotecas( garantizadas) sobre y sobre las obligaciones del contrato y, en especial, el caso de incumplimiento del financiamiento, sus intereses y demás gastos, y los que hayan realizado o los que se originen como consecuencia de la ejecución:-----



Las indicadas garantías reales se extienden a las construcciones, derechos terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponderles.-----

Los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición, obligándose los propietarios a efectuar el saneamiento por evicción que sea correspondiente.-----

Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas por otras garantías hipotecarias de las mismas características y cualidades, previa autorización de COFIDE, en función a la reducción del capital del saldo financiado, determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de las garantías iniciales.-----

El COMPRADOR y/o los propietarios deberán asegurar el (los) inmuebles que otorgan en garantía en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza deberá contemplar por lo menos los riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, siendo COFIDE quien determinará finalmente la extensión de la cobertura. Si el COMPRADOR y/o los propietarios no asegurasen

124



si (los inmuebles) o no endosasen la póliza en favor de la VENDEDORA y/o COFIDE dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías.-----

Sin perjuicio de su derecho de ejecutar las otras garantías, en caso que el COMPRADOR deje de pagar tres cuotas o más, sucesivas o alternadas, LA VENDEDORA o COFIDE o EL BANCO, exigirán que se les pague lo adeudado en un plazo de 24 horas. Caso contrario, podrán dar por vencidos los plazos y proceder a cobrar todo lo adeudado, mediante la ejecución de la garantías hipotecarias a que se hace mención en el punto 11.11.2 y la cláusula adicional.

11.12 Otros Compromisos del COMPRADOR:-----

El COMPRADOR se compromete a hacer sus mayores esfuerzos para lo siguiente:-----

11.12.1 No transferir, gravar, o realizar actos de disposición sobre los bienes muebles o inmuebles que figuran en su declaración jurada de Activos y Pasivos entregada dentro del sobre No 1, durante el plazo de tres años contados desde la fecha de suscripción de este contrato, salvo que se haya cancelado la totalidad del precio de compra. Si sucediese uno de estos casos, se obliga a reponer bienes de la misma naturaleza y valor, a satisfacción de COFIDE, dentro de los 15 días siguientes de producido el acto. Caso contrario, se entenderá como el incumplimiento de una obligación de hacer, lo cual dará derecho a resolver el presente contrato y ejecutar las garantías por incumplimiento de obligación.-----

*Handwritten signature and stamp*  
PÚBLICO

11.12.2 En el caso que decida efectuar reposiciones de activos dentro del periodo de los tres primeros años de este contrato, deberá dar aviso a COFIDE con 15 días de anticipación; si trata de activos de tecnología más avanzada, en cuyo caso estará obligado a dar aviso a COFIDE dentro de las 48 horas siguientes de haberse producido, pudiendo efectuarse por parte de éste último las inspecciones que crea pertinentes.



11.12.3 El COMPRADOR se compromete a utilizar los inmuebles y activos adquiridos según este contrato, para actividades hoteleras, quedando liberado de éste compromiso si es que pasados un mínimo de tres años de realizada la adquisición, decide prepagar la totalidad del saldo de precio de compra que adeuda a esa fecha.

11.12.4 Obtener compromisos irrevocables y escritos de accionistas que representen por lo menos el 67% del accionariado del COMPRADOR, en el sentido que mantendrán la tenencia de dicho porcentaje durante un plazo de tres años contados a partir de la vigencia del presente documento.

11.12.5 No incrementar la relación deuda/patrimonio resultante de la declaración de activos y pasivos presentada en el sobre No 1, si ella fuese mayor de 1/1. Si a la misma fecha, la relación fuese menor de 1/1 no podrá sobrepasar dichos límites. Si fuese igual, tampoco podrá incrementar dicha relación. En cualquier caso puede obtener autorización de COFIDE para incrementar dicha relación.

11.12.6 Dar aviso inmediato a COFIDE de cualquier situación que



que no ponga en riesgo la operatividad del activo adquirido en los servicios de hospedaje, ya sea que se deriven de acciones comerciales o de otra índole, ya sea que se trate de acciones judiciales o extrajudiciales que importen contingencias importantes, decisiones internas que incrementen índices de endeudamiento, situaciones de mercado, problemas potenciales en el sector en que desarrollan su actividad, adopción de acuerdos excesivamente onerosos o lesivos a los intereses de la empresa.

11.12.7 Dar aviso de cualquier situación que se produzca y que perjudique o ponga en riesgo al COMPRADOR, derivada de acciones judiciales o extrajudiciales.

**DECIMO SEGUNDO: - DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA**

La VENDEDORA declara que:

12.1 Las propiedades o Activos mobiliarios o inmobiliarios tangibles e intangibles, que son objeto de la Subasta, son de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.

12.2 Que ha cumplido las leyes, reglamento, ordenes, mandatos y restricciones urbanísticas del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa, los referidos a la protección ambiental y patrimonio cultural e histórico.

12.3. Que no existe en relación a los Activos que ha transferido al COMPRADOR, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, procedimientos administrativos, que prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente contrato o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

*Mano de la Vendedora*  
Margarita Castro  
D. N.º 125635

12.4 La VENDEDORA declara que se encuentra debidamente habilitada para celebrar este contrato y para asumir las obligaciones en él contenidas.



12.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este contrato.

12.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a la VENDEDORA a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.

12.7 La VENDEDORA declara que no ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir cualesquiera de los Activos que ha transferido al COMPRADOR.

12.8 La VENDEDORA declara que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición societaria, que afecte la libre transmisión de los Activos que ha enajenado en favor del COMPRADOR.

12.9 La VENDEDORA declara y garantiza al COMPRADOR que es responsable por la ejecución de todas y cada una de las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente contrato.

#### DÉCIMO TERCERO. --DISPOSICIONES TRIBUTARIAS.

13.1 De conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Decreto Legislativo N° 776 la VENDEDORA se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1995, por el (cada uno de los) inmueble(s) que ha enajenado y a que se refiere el

126



Anexo N° 3.

13.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo N° COMPRADOR asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 01 de enero de 1996.

13.3 Es obligación de la VENDEDORA comunicar a la(s) Municipalidad(es) dentro de cuya jurisdicción se encuentre el (los) inmueble(s) que ha vendido a el COMPRADOR y a que se refiere los puntos 5.1 y 5.2 del presente contrato, la(s) transferencia(s) que ha efectuado. En tal sentido, la VENDEDORA está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo N° 775.

13.4 Es también obligación del COMPRADOR comunicar a la(s) Municipalidad(es) dentro de cuya jurisdicción se encuentre el (los) inmueble(s) a que se refiere la cláusula quinta del presente contrato, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.

13.5 El pago del impuesto de alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 775, es de cargo exclusivo del COMPRADOR.

13.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de los Activos que conforman la Unidad de Venta que el COMPRADOR ha adquirido, serán de cargo del COMPRADOR.

DÉCIMO CUARTO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

14.1 El presente contrato deberá ser el suscrito en escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo del

Dr. ABRAHAM VERA

Notario Público de Lima

COMPRADOR.-----

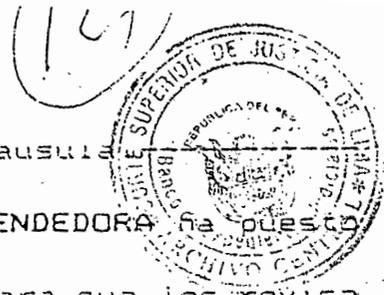
14.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio del(los) inmueble(s) que ha adquirido de la VENDEDORA, de acuerdo a la cláusula quinta del presente contrato, ambas partes se obligan a suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto del COMPRADOR.-----

14.3 Además de lo establecido en el punto 14.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de escritura pública o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de los Activos que el COMPRADOR ha adquirido a la VENDEDORA, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto del COMPRADOR.-----

DÉCIMO QUINTO. - DISPOSICIONES VARIAS.-----

15.1 Todo pago que la VENDEDORA haya recibido de clientes, agencias de viaje, usuarios y público en general, por concepto de reservaciones de habitaciones y de servicios hoteleros en general, a ser utilizados a partir inclusive del día siguiente a la Fecha de Entrega, en relación a la Unidad de Venta de Hoteles de Turistas que ha adquirido el COMPRADOR, será depositado por ésta en una cuenta especial, para ser entregado al COMPRADOR a la suscripción del (los) acta(s) a que se refiere la cláusula 6.1.8 del presente contrato. El COMPRADOR está obligado a respetar las reservaciones que se hubiesen efectuado.





el pagado conforme a lo establecido en esta cláusula.

15.2 El COMPRADOR reconoce y acepta que la VENDEDORA ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de los bienes y las Actividades Hoteleras. Asimismo, el COMPRADOR reconoce y acepta que la VENDEDORA le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones de los bienes y Actividades Hoteleras que considere necesario o apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de los Activos, Bienes y Actividades Hoteleras. El COMPRADOR reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación de los Bienes y Actividades Hoteleras, así como en las declaraciones y garantías efectuadas por escrito otorgadas expresamente por el VENDEDOR en virtud del presente Contrato. El COMPRADOR reconoce y acepta que no ha confiado en declaraciones o garantías (ya sea expresa o implícita) que no conste en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tal declaración o garantía, si existiera alguna. --

LA ASESORIA

15.3 Cada parte contratante notificara oportunamente a la otra parte contratante de cualquier evento, condición o circunstancia, que tenga lugar a partir de la fecha del presente Contrato hasta después de la Fecha de Cierre, que constituya una violación o un incumplimiento de este Contrato.

*Alfarguila*  
 ALFARGUILA  
 OFICINA PUBLICA DE LIMA

15.4 Incumplimiento:-----



En la improbable eventualidad que el COMPRADOR no cumpla con la obligación de pagar la cuota inicial, de suscribir el presente documento pública que origine el presente documento, no inscripción de las garantías hipotecarias dentro del plazo establecido en el punto 6.1.5 de la cláusula sexta del presente documento, o no entregar la fianza de cumplimiento de contrato o cualquier obligación emanada del contrato, la VENDEDORA ejecutará la fianza de validez y vigencia de la oferta económica, sin perjuicio de iniciar las acciones civiles o penales que sean correspondientes, sin perjuicio de lo dispuesto por el punto 6.1.4 de la cláusula sexta del presente contrato.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior y de manera adicional, el COMPRADOR no cumpliera con pagar tres o más de las cuotas correspondientes al saldo de precio de compra, ya sea de manera alternada o sucesiva; o, incumpliere alguna otra obligación impuesta por el contrato, la VENDEDORA y/o COFIDE y/o EL BANCO procederán a ejecutar todas las garantías de acuerdo a lo estipulado en este contrato, sin perjuicio de la obligación del COMPRADOR de resarcir a la VENDEDORA con un monto equivalente al 15 % de precio de compra, en calidad de daños y perjuicios, suma que también está garantizada con las garantías otorgadas. También queda pactado que ante el primer incumplimiento o retraso en el pago de una sola de las cuotas, la VENDEDORA y/o COFIDE y/o EL BANCO están plenamente facultados para ejecutar la fianza entregada, aún sin necesidad de dar por vencidos los plazos o esperar el incumplimiento de las tres cuotas, ya que es voluntad

*[Handwritten signature]*  
127/06

de las partes darle autonomía a la ejecución de la

DÉCIMO SEXTO: GARANTÍA HIPOTECARIA.

Por cláusula adicional que forma parte integrante del contrato, el COMPRADOR y/o sus accionistas constituyen en favor de la VENDEDORA primera(s) y preferente(s) hipoteca(s) destinada(s) a garantizar todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, en especial el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses y demás gastos, incluidos las costas y costos que resulten de un eventual proceso judicial.--



DÉCIMO SÉPTIMO: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL:

Por el presente documento, de conformidad con los artículos Nos 1455 y siguientes del Código Civil, con el expreso consentimiento del COMPRADOR y de los propietarios de los inmuebles otorgados en hipoteca, si este fuese el caso, la VENDEDORA cede su posición contractual en este contrato, en favor de COFIDE. En ese sentido, inmediatamente de terminado de suscribir este contrato, operará la cesión de posición contractual en favor de COFIDE, entendiéndose que todos los actos a cargo de la VENDEDORA y las garantías constituidas, ya sea por el COMPRADOR o los propietarios, serán realizados y se constituirán en favor de COFIDE, respectivamente, salvo aquellos en los que se hace referencia al CEPRI, los mismo que serán realizados por CEPRI.--

DÉCIMO OCTAVO- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

18.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena

*Handwritten signature and stamp:*  
Corte Suplente de Justicia de Lima  
ARCHIVO CENTRAL

fe, por un periodo no mayor de treinta (30) días calendario. Esta  
llevada a un arbitraje con la notificación es ~~de~~ por una parte  
a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene  
la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10)  
días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra  
parte. En caso de no nombrar, cualquiera de las partes a su  
árbitro, éste será nombrado por el Centro de Arbitraje y  
Conciliación Comercial del Perú (CEARCO). En caso que dicho  
Centro no esté funcionando, el nombramiento de los árbitros  
recaerá en la Cámara de Comercio de Lima, con arreglo al  
reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje  
Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.-----

18.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán  
designar a un tercer árbitro, el cual será el presidente del  
tribunal arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo  
de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del  
tercer árbitro, éste será nombrado por CEARCO y en caso no siga  
funcionando dicho Centro, por la Cámara de Comercio de Lima. El  
tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario  
desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral,  
el cual será inapelable y definitivo.-----

18.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las  
estipulaciones que los árbitros crean conveniente y en su defecto  
por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No.  
25935.-----

18.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los



gastos y costos correspondientes al arbitraje.

18.5 El lugar del arbitraje sera en la ciudad de Lima.

idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral sera el castellano.

DÉCIMO NOVENO. - CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.

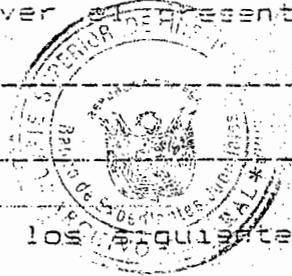
19.1 Las partes no seran responsables por el incumplimiento parcial o total de sus obligaciones, o por su ejecucion tardia o defectuosa, cuando se deban a caso fortuito o fuerza mayor.

19.2 Las partes convienen en definir el caso fortuito o la fuerza mayor como aquellos eventos extraordinarios que estan fuera del control de las partes y que no pueden ser previstos, y si previstos no pueden ser evitados; siempre que tales hechos no tengan lugar como consecuencia de negligencia de la parte que invoca el caso fortuito o fuerza mayor, o del personal a su cargo.

19.3 Si cualquiera de las partes estuviera temporalmente incapacitada por caso fortuito o fuerza mayor para cumplir total o parcialmente con sus obligaciones, comunicara notarialmente a la otra parte tal circunstancia en un plazo no mayor de cinco (05) dias calendario de la ocurrencia del caso fortuito o de la fuerza mayor. En este caso, las obligaciones afectadas quedaran suspendidas mientras dure el caso fortuito o fuerza mayor, y el plazo contractual se prolongara por el mismo periodo que dure la suspension. En ningun caso la suspension de las obligaciones afectadas por el caso fortuito o la fuerza mayor podra ser mayor de quince (15) dias calendario.

*Margula Gama*  
ABOGADO EN LA LEY  
CALLE PUEBLAS DE LIMA

19.4 En caso de no haberse establecido el plazo en que se debe resolver el presente contrato, si anterior no se reestablecen las obligaciones afectadas, las partes no llegan a un acuerdo se podrá resolver el presente contrato.



VIGÉSIMO.- ANEXOS.

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes Anexos:

- 20.1 Anexo N° 1: Oferta Económica del Adjudicatario.
- 20.2 Anexo N° 2: Definiciones.
- 20.3 Anexo N° 3: Activos que conforman la Unidad de Venta.
- 20.4 Anexo N° 4: Acta Notarial de la Subasta.
- 20.5 Anexo N° 5: Relacion de Ex-trabajadores a contratarse.
- 20.6 Anexo N° 6: Aviso de Convocatoria.
- 20.7 Anexo N° 7: Obras de Arte Excluidas.
- 20.8 Anexo N° 8: Compromisos Mínimos de Operación y Categorización.
- 20.9 Anexo N° 9: Cronograma de pagos.
- 20.10 Anexo N° 10 y 10-A: Modelo de fianza o Stand by letter of Credit.
- 20.11 Anexo N° 11: Descripción del(los) inmueble(s) hipotecado(s), diferente(s) a lo indicado en el Anexo N° 3.

VIGÉSIMO PRIMERO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES.

- 21.1 Cada parte del presente contrato acuerda en mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del mismo.
- 21.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la

Nº 425645

otra parte en el siguiente domicilio:-----

LA VENDEDORA: Calle Uno Oeste s/n MITINCI, piso 16, CORFAC, San  
Isidro, Lima, Perú.-----

Telfs. 441-4617.- 990-7223.-----

EL COMPRADOR: Tarata Nro. 220, Ofic. 303, Miraflores, Lima 18.---

21.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por  
escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día  
de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se  
entenderá que el o los domicilios consignados en este documento  
no han variado.-----

21.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral  
o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el  
domicilio señalado en el punto 16.2 de la presente cláusula.---

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los  
insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública  
y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble en  
cuya jurisdicción se encuentran los inmuebles hipotecados.-----

Lima, 10 de Marzo de 1995.-----

Por: EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERU S.A. (Firmado)  
Alonso José Rey Bustamante.-----

Por: COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA (Firmado) Rogelio  
Grados Garcia.-----

Por: CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE (FIRMADO)  
Martín Naranjo Landerer. - Celerino Eduardo Mesa Rojas.-----

Autorizada la minuta por la Doctora Patricia Linares Arenaza.---

Abogado Registro C.A.L.No.13765.-----



Minuta  
C.A.L. No. 13765  
Abogado Registro C.A.L. No. 13765

CLAUSULA ADICIONAL DE HIPOTECA.



Interviene en la presente Clausula Adicional el Sr. Grados Garcia, identificado con L.E.No.17954496,

señora Violeta Valderrama Garcia, identificada con L.E.No.17929449, ambos con domicilio en Av.Sanchez Cerro 1930

Jesús Maria, con el objeto de constituir PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA en favor de COFIDE, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:-----

- Inmueble conformado por los Lotes 10 y 11 de la Mz.B-3, ubicado en la Esq. de las calles Daniel Alomia Robles y Parque Urbanización Primavera, Trujillo, inscrito en el asiento 1, Folio 347, Tomo 204 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, cuyas características aparecen consignadas en el anexo 11.1 del contrato.-----

- Inmueble ubicado en Prolongación Calle Huallega s/n, Trujillo, inscrito en el Asiento 1, Folio 265, Tomo 204 del Registro de Propiedad Inmueble de Trujillo, cuyas características aparecen consignadas en el Anexo 11.2 del contrato.-----

La presente Clausula de Hipoteca se regirá por los siguientes terminos y condiciones:-----

1.- La hipoteca se constituye para garantizar el 10% del saldo de las cuotas financiadas asumidas por Compañia Distribuidora S.A., a que se refiere la Clausula 6.1.2.2 de este contrato; sus intereses y gastos, así como las costas y costos procesales en el eventual caso de ejecución.-----

2.- Como consecuencia de ello, el inmueble ubicado en Esq.de las



El inmueble Daniel Alomia Robles y Parque, se encuentra gravado hasta por la suma de U.S.\$27,275.16 (Veintisiete Mil Doscientos setenta y cinco y 16/100 Dólares de los Estados Unidos de América). El inmueble ubicado en Prolongación Calle Huallaga s/n se encuentra gravado hasta por la suma de U.S.\$56,724.84 (Cincuentiseis Mil Setecientos Veinticuatro y 84/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

3.- Las indicadas garantías reales se extienden a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si las hubiere; y, todo lo que por hecho y por derecho pueda corresponder, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

4.- Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados para el eventual caso de ejecución judicial, en los siguientes montos:

- Inmueble ubicado en Esq. de las calles Daniel Alomia Robles y Parque, en la suma de US\$42,270.00 (Cuarentidos Mil Doscientos Setenta y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- Inmueble ubicado en Prolongación Calle Huallaga s/n, en la suma de US\$87,910.00 (Ochentisiete Mil Novecientos Diez y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

LA COMPRADORA y/o Rogelio Grados García, se obligan a mantener asegurados permanentemente durante la vigencia del contrato, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE y/o el Banco Continental. Las pólizas correspondientes, deberán contemplar los riesgos necesarios e

*Arturo G. G. G.*  
Tribunal Superior de Justicia de Lima

El inmueble...

inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que aplicación de las reglas de infraseguros por compañías aseguradoras.



Si la COMPRADORA y/o Rogelio Grados Garcia no aseguran los inmuebles o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE y/o Banco Continental dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de cierre, se darán por vencidos los plazos y se procederá a la ejecución de todas las garantías constituidas.--

Las garantías hipotecarias constituidas por medio de la presente Cláusula Adicional, podran ser sustituidas por otra u otras garantías hipotecarias de similares características y cualidades, previa autorización de COFIDE. Esta sustitución, operara en función a la reducción del capital del saldo financiado,

determinándose su valor con los mismos parámetros utilizados para la constitución de estas garantías.

Se deja expresa constancia de que los inmuebles hipotecados, se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos o cualquier otra medida que limite o restrinja su dominio o libre disposición, caso contrario, se dara por vencidos los plazos y se ejecutarán todas las garantías constituidas en mérito de este contrato.

Interviene Compañía Distribuidora S.A., debidamente representada por el señor Rogelio Grados Garcia, en su calidad de obligada principal para prestar su conformidad y plena aceptación a las disposiciones contenidas en la presente clausula adicional.---



Lima, 08 de junio de 1995.

(Firmado) Rogelio Grados García.

(Firmado) Violeta Valderrama García.

Por: EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERU S.A. (Firmado)

Alonso José Rey Bustamante.

Por: COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA (Firmado) Rogelio

Grados García.

Por: CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE (FIRMADO)

Martin Naranjo Landerer.- Ceferino Eduardo Casavilca Rojas.

Autorizada la Cláusula Adicional de Hipoteca por la Doctora

Patricia Linares Arenaza.

Abogado Registro C.A.L.No.13765.

ANOTACION DE LA MINUTA. - La presente minuta esta exenta del pase

de la Superintendencia Nacional de Administracion Tributaria de

conformidad con el Decreto Supremo No. 16117 del 23 de junio de

1967.- Miraflores, 05 de Julio De 1995.

Abraham Valarde Alvarez.- Abogado-Notario Publico de Lima.

ANEXO Nº 1.

OFERTA ECONOMICA.

CIA.DISTRIBUIDORA S.A.- Av.Victor Raúl Haya de la Torre N°759,

Teléfono 323553.- Chimbote.

Lima, 07 de Marzo de 1995.

Señores.- Empresa Nacional de Turismo S.A. - Presente.

Ref.: Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los

Hoteles de Turistas.

POSTOR: COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. "CODISA".

Handwritten signature 'Murguía' and a stamp that reads 'NOTARIO PUBLICO DE LIMA'.

Vertical stamp on the left margin: 'Por ADMINISTRACION DE LA CIUDAD DE LIMA'.



De acuerdo a lo establecido en el punto 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente comunico presentar nuestra Oferta Económica por la Unidad de Venta cuya continuación se indica, expresada en Dólares de los Estados Unidos de América.

UNIDAD DE VENTA Nº22.

CONFORMADA POR: HOTEL DE TURISTAS DE IQUITOS.

**MONTO DE LA OFERTA: US\$1'200,000.00.**

COMPROMISOS DE INVERSIÓN:

	Valor Corriente (VC)	Valor Actual (VA)
AÑO 1995 <sup>(1)</sup>	US\$ 100,000.00	US\$ 100,000.00
AÑO 1996 <sup>(2)</sup>	US\$ 75,000.00	US\$ 64,655.17
AÑO 1997 <sup>(3)</sup>	US\$ 75,000.00	US\$ 55,737.22
TOTAL	US\$ 250,000.00	US\$ 220,392.39

Atentamente,

(Firmado) Rogelio Grados García.- Representante Legal.

(1) VA = VC.

(2) VA = VC/1.1600.

(3) VA = VC/1.3456.

ANEXO Nº 2.

DEFINICIONES.- A los efectos del contrato, las palabras y expresiones que a continuación se citan tienen el siguiente significado:

Activos: Todos aquellos bienes inmuebles, bienes muebles,



derechos sobre tales bienes y derechos en general o en poder o para el uso del Estado Peruano la Actividad Hotelera que a la fecha de la subasta estén dentro del patrimonio de las empresas indicadas en el punto 3.1 de la cláusula tercera del presente contrato.

Acto de la Subasta: Sucesión de eventos que se inicia con la recepción de los Sobres Nros 1 y 2 y termina con la Adjudicación.

Acuerdo de Confidencialidad: Documento por el cual un potencial inversionista se compromete a no divulgar o discutir la información proporcionada por el CEPRI.

Adjudicación: Acto por el cual CEPRI selecciona a un Postor y le adjudica la Buena Pro de determinada Unidad de Venta en la Subasta.

CERTIFICO: Que la presente copia estadística es copia fiel del original que se encuentra en el expediente N° 425650 del CEPRI.

Adjudicatario: Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro de una o más Unidades de Venta.

Bases: Las Bases de la Subasta Pública Internacional para la Transferencia al Sector Privado de los Hoteles de Turistas del Perú, sus anexos y las Circulares, los cuales establecen los términos y condiciones en que se llevará a cabo la Subasta.

CEPRI: Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada en los Hoteles de Turistas, designado mediante Resoluciones Supremas N°266-93-PCM y N°319-93-PCM, que se encuentra facultado para la realización de todos los actos vinculados a la Subasta, con facultades para resolver las cuestiones que puedan surgir relacionadas con la misma.

NOTARIA PÚBLICA  
DR. ABRAHAM YLACOSTA AYARCE

*[Handwritten signature]*  
Abraham Ylaco  
Notario Público de Lima



**Circular:** Es toda directiva escrita emitida por el Poder Judicial referida a aspectos generales o particulares, cuya finalidad es absolver una consulta o la de aclarar, interpretar o modificar el contenido de las Bases.-----

**Compromiso de Inversión:** Es la parte de la Oferta Económica en la cual el Postor se obliga a invertir en bienes de capital, ampliaciones y/o remodelaciones en determinada Unidad de Venta.-----

**Consortio:** Es la entidad sin personería jurídica propia, constituida por personas naturales y/o jurídicas para efectos de participar en la Subasta y adjudicarse la Buena Pro.-----

**Contratos de Transferencia de los Hoteles de Turistas:** Son los

Contratos a ser celebrados entre el Adjudicatario y las empresas indicadas en los puntos 1.2 y 1.3 de la cláusula primera del presente contrato, en virtud del cual se le transfieren al Adjudicatario la propiedad, Activos y bienes inmuebles y muebles o derechos de operación de los Hoteles de Turistas, según sea el caso.-----

**COPRI:** Es la Comisión de Promoción de la Inversión Privada establecida por el Decreto Legislativo Nro. 674.-----

**Fecha de Cierre:** El día y hora establecidos para el pago del precio a cargo del COMPRADOR por la Unidad de Venta que ha adquirido, se producirá entre los quince (15) y cincuenta (50) días calendario posteriores a la fecha del otorgamiento de la Buena Pro.-----

**Fecha de Entrega:** El día y hora a que se refiere el punto 6.1.8 de la cláusula sexta del presente contrato.-----



Fianza de Presentación de Sobres: Es la fianza solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor de acuerdo al modelo contenido en el Anexo Nro. 4(a) de las Bases.-----

Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica: Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor de acuerdo al modelo contenido en el Anexo Nro. 4(b).-----

Hoteles de Turistas: Establecimientos de hospedaje de propiedad de las empresas indicadas en los puntos 1.2 y 1.3 de la cláusula primera del presente contrato.-----

Interesado: Todos aquellos sujetos, sean personas naturales, personas jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros que hayan manifestado al CEFRI -por escrito- su interés en participar en la Subasta.-----

Oferta Económica: Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el precio que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir por una Unidad de Venta.-----

La Oferta Económica se mantendrá vigente y válida hasta el momento en que se cumple el pago.-----

Participantes: Los Interesados que hayan suscrito el Acuerdo de Confidencialidad.-----

Postor: Los Participantes que hayan presentado la Fianza de

BY ABBASAM 17.12

*Mano firmada*  
MARGARITA CARRERA  
PUBLICO DE LIMA



Presentación de Sobres.-----

**Precio Base:** Es el monto mínimo para la Adjudicación

Unidad de Venta, aprobado por la COPRI de acuerdo

disposiciones del Decreto Legislativo Nro. 674.-----

**Sala de Datos:** Espacio físico en donde se concentra la información relevante para efectuar una auditoría legal y financiera de los Hoteles de Turistas y sus empresas propietarias.-----

**Sobre Nro. 1:** Es el sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo los documentos señalados en el punto 5.3. de las Bases.-----

**Sobre Nro. 2:** Es el sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo su Oferta Económica.-----

**Subasta:** Es la Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turistas.-----

**Unidad de Venta:** Un Hotel de Turistas o agrupación de dos o más Hoteles, considerada como unidades independientes para todos los efectos de las Bases.-----

ANEXO N°3.-----

INVENTARIOS DE LA UNIDAD DE VENTA ADJUDICADA(S) AL COMPRADOR.-----

A) MEMORIA DESCRIPTIVA DEL HOTEL DE TURISTAS DE IQUITOS  
TERRENO.-----

Se trata de un terreno de topografía horizontal con linderos rectos, cuyo frente principal se ubica aproximadamente a 20.00 metros del talud hacia el río Amazonas.-----

El suelo es arcilloso con una napa freática a 13.00 metros



de cuatro pisos, donde se encuentran todas las funciones de hotel, organizadas por sectores tanto horizontal como verticalmente de acuerdo con su función predominante.

DESCRIPCIÓN:-----

Volumetria:-----

La edificación está desarrollada en cuatro niveles y está alineada sobre los linderos presentando un volumen unitario cerrado hacia el exterior y que contribuye eficazmente a la confirmación del espacio urbano. La cubierta superior, inapreciable desde la calle debido a la existencia de un parapeto frontal es de planchas de asbesto-cemento tipo teja andina.

Las características de la edificación no corresponden al entorno:

mas bien se trata de una arquitectura prestada de otro entorno climático, lo que se evidencia no solo a nivel formal, sino

también por los problemas de adecuación a las fuertes lluvias que se mantiene.

Se trata de una planta abierta en forma de peine, con un eje principal sobre el frente y crujiás que se desprenden de él, donde se encuentran las habitaciones, formando espacios externos longitudinales que por sus escasas dimensiones en nada impiden registro visual de las habitaciones desde los corredores opuestos.

El compromiso urbano, sin embargo ha sido enfrentado con claridad, a nivel de calle, y generando un frente adecuado al malecón hacia el río.

ACCESOS Y CIRCULACIONES:-----



UNIVERSIDAD ALBERTO ALBERTI  
INSTITUCIÓN FINANCIERA  
INSTRUMENTOS FINANCIEROS  
Arbitral inscrita por los Decretos 12080-LEY  
DONTIN Y ALBERTI, 2 de mayo de 1974.  
San Bartolomé, 3 de mayo de 1974.

*[Handwritten signature]*



El hotel cuenta con un acceso principal de huéspedes de la calle Tarapaca, directamente al hall principal, y un acceso secundario directamente al gar. Igualmente cuenta con un acceso de servicio por la Av. Napo, que permite el ingreso de vehículos directamente al patio de servicio. Existe otro acceso desde la Av. Putumayo, por el que se da servicio al grupo electrógeno. -- El ingreso principal accede al hall, desde donde se abre un corredor transversal, que se prolonga hacia la zona de cocina. Perpendicular a este, se extiende otro corredor que accede a las demás dependencias de servicio. -----

A los niveles superiores se accede ya sea mediante la escalera que se encuentra a uno de los extremos o mediante un ascensor de pasajeros. Estos niveles están destinados a las habitaciones de huéspedes. Los mismos que están organizados en una cruz principal y tres perpendiculares con habitaciones a un solo lado. El ingreso de servicio está constituido por un portón que accede al patio de servicio, alrededor del cual existe dependencias de servicio, y a través del cual se efectúa el abastecimiento de los requerimientos del hotel. -----

ZONIFICACION ARQUITECTONICA: -----

Zona pública: -----

Se ubican en la parte anterior de la edificación alrededor del hall principal se accede ocupando la mayor parte del primer piso. El resto del primer nivel es ocupado por tiendas sobre ambas avenidas laterales, con acceso directo desde la calle. -----

Zona de hospedaje: -----

*Handwritten signature and stamp:*  
 Oficina de Asesoría Jurídica  
 Ministerio Público de la Nación

Se ubica en los pisos segundo, tercero y cuarto, ocupando prácticamente la totalidad de área edificada. Se cuenta en total con 71 habitaciones, que se distribuyen en 10 suites de las cuales 3 son triples, 2 dobles y 5 matrimoniales, 50 matrimoniales, 3 simples y 3 sin uso, lo que da un total general de 136 camas. Existen 27 habitaciones en el segundo piso, dispuestas en 5 grupos de seis, siete, cinco y cuatro habitaciones respectivamente. En el tercer piso existen 29 habitaciones dispuestas en cinco grupos de cinco, seis, ocho, cuatro y seis habitaciones respectivamente. En el cuarto piso existen 15 habitaciones dispuestas en tres grupos de cinco, seis y cuatro habitaciones respectivamente.



Zona de servicio:-----

Está localizada al rededor el patio de servicio hacia la zona de ingreso secundario, y se extiende hacia la zona posterior del hotel. Ocupa aproximadamente el 40% del primer piso. También hay dependencias en el segundo piso con un acceso propio. 136 VC.

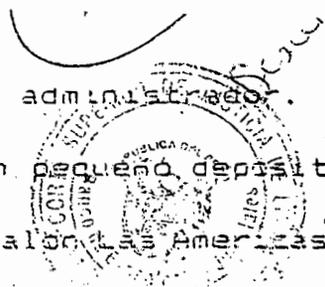
DISTRIBUCIÓN.-----

Primer Piso:-----

Partiendo del ingreso de huéspedes se llega al hall principal de distribución sobre el que se encuentra el mostrador de recepción; tras el cual se encuentra la oficina de administración y un espacio más pequeño para el radio.

Hacia el otro lado del hall se llega al comedor de desayunos, a través del cual se puede acceder al comedor principal.

El hall termina en un corredor transversal que, comenzando por



la derecha tiene acceso a la oficina del administrador, la escalera de acceso a los pisos superiores, un pequeño depósito, el ascensor, el salón principal, denominado "Salón Las Américas", una tienda de recuerdos, la cabina telefónica y, después de un receso al comedor principal, a un baño para damas, compuesto de dos inodoros y dos lavatorios y, a la oficina de contabilidad.- Desde el receso del corredor mencionado, arranca otro corredor de servicio que separa el comedor de la cocina, y remata a un baño de hombres con dos inodoros, dos lavatorios y dos urinarios, un depósito de bebidas para el bar, y finalmente el acceso interno del bar, en el mismo que existe una barra de atención con un lavadero de vasos.

Al inicio del corredor de servicio, perpendicularmente hacia otro corredor que conduce hacia las demás dependencias de servicio.

Al inicio se encuentra la escalera de servicio que conduce a los pisos superiores. luego hay un espacio para montaplatos sin equipo, a continuación se encuentra la lavandería y hacia el lado contrario, la cocina con tres ambientes de planchado, depósito de ropa y sala de costura, así como un baño con acceso desde el planchado, con lavatorio, inodoro y ducha.

El corredor remata en un patio longitudinal sobre el que se encuentran los baños del personal abiertos, con dos lavatorios, dos inodoros una ducha y un urinario. Frente a él se encuentra un ambiente grande de depósito, donde antiguamente estuvieron instalados los grupos electrogénicos. A través de este ambiente se llega a la carpintería, la que continua en un corredor que

*[Handwritten signature]*  
 NOTARIO PUBLICO DE LIMA

remata en un receso donde se encuentran los equipos de bombeo y tanque de presión, a continuación del cual se encuentra un espacio para el grupo electrogeno, el mismo que tiene una salida directa a la calle, hacia la avenida Putumayo.



Hacia el otro lado del patio longitudinal se encuentran de máquinas, donde están los calderos y calentadores, y a continuación el taller de mecánica. De esta manera se accede al patio de servicio, alrededor del cual se encuentra dos depósitos, una escalera de acceso al segundo piso, el comedor para el personal de servicio, el ingreso de servicio desde la avenida Napo, frente al que existe un espacio techado para un vehículo donde se ofrece servicio de lavado, un depósito de botellas y la cocina.

La cocina es un ambiente amplio con zonas diferenciadas para lavado, preparación y atención a los mozos. Cuenta con dos cámaras frías para carnes y verduras, con su correspondiente antecámara.

El primer piso lo completa el salón de uso múltiple, al que se accede desde el hall, ya mencionado, al que está flanqueado por dos patios longitudinales para iluminación y ventilación. A través del patio de la derecha se accede a un ambiente donde se encuentra el tablero general y el transformador, y a otro ambiente pequeño donde se encuentra la caseta de bombas en un nivel inferior, bajo el cual se encuentra la cisterna general.

Sobre la Av. Putumayo hay cuatro tiendas para alquiler con acceso únicamente desde el exterior, con sus respectivos baños, con

inodoro y lavatorio. Finalmente sobre la avenida Naco a la otra  
 tienda, esta sin baño.

Segundo piso:



Al segundo piso se accede por la escalera principal  
 derecho del inmueble, el ascensor sobre el hall, y la escalera  
 de servicio cerca a la cocina.

Subiendo por la escalera principal se llega a una galería ancha  
 que accede a las habitaciones con vista al Amazonas constituidas  
 por la suite presidencial identificada con el número 212,  
 compuesta de dos habitaciones, una de ellas con sala y comedor,  
 closet, baño con tina, lavatorio e inodoro, y el otro  
 dormitorio con closet y baño de similares características, con  
 acceso directo también desde la galería. A continuación se  
 encuentran las habitaciones 214 y 216, compuestas por un área de  
 gran tamaño con espacio para dormitorio y sala, las mismas que  
 cuentan con closet y baño con lavatorio, inodoro y tina, cada  
 una. Entre los baños existen ductos para ventilación e  
 instalación y mantenimiento de tuberías.

En la misma dirección que la escalera se encuentra la primera  
 crujía de dormitorios, los mismos que tienen vista sobre la Av.  
 Putumayo, y donde se encuentran las habitaciones 200, 202, 204,  
 206, 208 y 210, cada una de las cuales tienen baño propio, con  
 inodoro, lavatorio y ducha, así como un closet que se  
 accede por un corredor.

Paralelamente a la crujía descrita, se encuentra la segunda  
 crujía, con habitaciones con vista al patio longitudinal derecho

*Almendra*  
 D. Lurgala Castro  
 OFICINA PÚBLICA DE URM

terior. Tiene las mismas características que la primera y tiene las habitaciones 201, 203, 205, 207, 209 y 211. Entre estas dos crujiás se encuentra el ascensor y un depósito pequeño.



Continuando por la galería llega a la tercera crujiá, la misma tiene vista sobre el patio longitudinal izquierdo interior. Tiene las mismas características pero tiene solo cuatro habitaciones: 217, 219 y 221.

La galería principal hace un quiebre y continúa más angosta con habitaciones a ambos lados. Sobre el lado que mira al Amazonas encuentran las suites 222 y 224, constituidas por ambientes longitudinales amplios con espacio para dormitorio y sala de estar. La habitación 218 es algo más amplia y se emplea como oficina del administrador, cuenta con un baño con inodoro, ducha, lavatorio y bidet, así como el closet respectivo, mientras

las demás suites tienen baño con inodoro, tina y lavatorio. Frente de estas suites se encuentran la escalera de servicio y las habitaciones, la 223 y 225, con vista hacia el patio de servicio, con sus respectivos baños y closet. Hacia el final de galería se encuentran cuatro ambientes de depósito, dos de los cuales están interconectados y en mal estado; los otros dos funcionan como depósito de muebles.

La galería remata en un corredor transversal que corre paralelo a la Av. Napo. Hacia uno de los lados no tiene solución de continuidad y hacia el otro existen dos habitaciones sin baño, una con vista hacia el patio de servicio, la 226 con un pequeño

*[Handwritten signature]*

Nº 12563S



139  
Serrano

cuarto adicional y la 228. Al termino del corredor existe depósito de libros de contabilidad al que se accede por una escalera de servicio que sube por el patio de servicio.

El segundo piso tiene además tres ambientes de depósito de área de servicio a los que se le accede desde el patio de servicio mediante una escalera ya mencionada.

Tercer Piso:

El tercer piso repite en un alto porcentaje las características del segundo. La primera crujía tiene solo cinco habitaciones, y que se ha sacrificado, para colocar la escalera de subida al

cuarto piso. La segunda y la tercera crujía son iguales.

No hay suite presidencial, por lo que existen cuatro suites con vista hacia el Amazonas de iguales características con baño con

inodoro, lavatorio y ducha y su respectivo ciset. Las tres

suites longitudinales sobre la parte de la galería que tiene

doble crujía se repiten con iguales características en el

segundo piso, lo mismo que las de la parte de la galería que

con vista al patio.

Lo que si varía sustancialmente con respecto al segundo piso es

la disposición de la parte final de la galería, la misma que no

llega al final del edificio, para que las habitaciones tengan

vista hacia la Av. Napo y el corredor, al patio de servicio. Este

corredor tiene acceso a cuatro habitaciones con baño con

lavatorio, inodoro y ducha, y su respectivo ciset, remodeladas

en 1967. En el inicio de este corredor se encuentran dos ambientes de

depósito y muebles.

EN AVANCE

que se presenta copia fotostática es copia fiel de la original que corre a fojas 117 del proceso arbitral seguido por CORPORACION FINANCIERA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA, por ante el Tribunal Arbitral integrado por los Doctores: JACOBO REY ALMOND, RAFAEL VILLEGAS BERRÓ y ULISES MONTOYA ALBERTI, de lo que doy fé.  
San Borja

25 AIG 2004  
CARLOS TAUJE ROJAS  
SECRETARIO ARBITRAL

Margala Castro  
NETAPIO PUBLICO DE LIMA

Cuarto Piso:-----

El cuarto piso corresponde a una ampliación posterior por lo que su categoría es algo inferior al del resto del inmueble-----

Consta de un gran estar a la llegada de la-----  
crujías de habitaciones, enlazadas por una galería-----

No hay suites con vista al Amazonas.-----

La primera crujía con cinco habitaciones guarda la misma disposición que el piso inferior, lo mismo que la segunda con seis habitaciones y la tercera con cuatro habitaciones. Todas cuentan con baño, con lavatorio, inodoro y ducha, lo mismo que un closet pequeño.-----

La escalera de servicio también tiene acceso a este nivel, junto a la cual existe un depósito.-----

Por medio de una escalera de gato se puede acceder a la casa de máquinas del ascensor, la misma que se encuentra directamente encima de la caja respectiva.-----

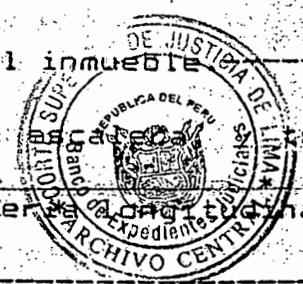
#### ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.-----

##### Estructuras:-----

• Cimentación por zapatas aisladas de concreto armado unidas con vigas de cimentación. El concreto armado sustituye la piedra por ladrillo recocido.-----

• Estructura de columnas y vigas de concreto armado, con techos de perfiles de acero en forma de "I" espaciados cada 1.20 mts. entre las cuales existen bovedillas de ladrillo asentado con mortero y sobre el cual existe un falso piso de concreto.-----

• Techos de la ampliación del cuarto piso de madera, con tablas-----



REPUBLICA DEL PERU  
COMISIÓN NACIONAL DE DESARROLLO SA  
DISTRIBUCIÓN SA  
Archival stamp with text: 'COMISIÓN NACIONAL DE DESARROLLO SA', 'DISTRIBUCIÓN SA', 'Archival stamp of the National Commission of Development SA', 'DISTRIBUCIÓN SA', 'San Isidro'.



de 1/2" sobre viguetas de madera.

Revestidos:

Muros de ladrillos de arcilla asentados con mortero de cemento.

Cemento.

Cubierta superior de planchas de asbesto - cemento tipo taja ardina colocada sobre una estructura de madera directamente apoyada al techo, y calamina en algunas zonas de servicio.

Fijos de loseta en el hall principal, cocina, corredor, lavandería y baño; parquet en corredores, bar, salón de uso múltiple; tapicería sobre vinílico en suites y habitaciones y corredor del segundo y tercer piso; de vinílico en corredores del cuarto piso y de madera en las habitaciones; cemento en patios y salas de máquinas y demás ambientes de servicio.

Cielorazos de triplay de 4mm pintado, apoyado sobre viguetas de madera, en segundo y tercer piso y algunos ambientes de primero. De caña en el bar. De losetas acústicas en el comedor y desayunador.

Revestimiento de muros de ladrillo con tarrajeo de mortero de cemento pintado en todos los ambientes. En el bar las paredes tienen un forro decorativo de cañas. Igualmente existe un forro decorativo de madera en la recepción.

Socatos de mayólica blanca de 0.15 x 0.15 mts. en los baños hasta una altura de 1.50 mts. excepto en las lavanderías que es de 2.00 mts.; en lavandería y cocina hasta una altura de 1.50 mts.

Contrasocatos de madera en ambientes con piso de maderas, de losetas en cocina y demás ambientes con piso de loseta.

EX. ARCHIVO

*Almeida*  
*Murguía*  
FALTA PUBLICAR  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA

• Escalera principal con pasos y contrapasos de madera de 1 1/2" y baranda del mismo material.-----

• Carpintería de puertas exteriores de madera apañetada con marcos de madera de 2" x 4", pintada, algunas con rejilla en la parte superior; ventanas de madera con marcos de 2" x 4" de sección y elementos de aluminio tipo vitrovent; puertas interiores con hoja de puertas contraplacadas de triplay de 4mm. sobre bastidor.-----

• Cerrajería con bisagras aluminizadas y cerraduras de embutir de perilla de uso doméstico.-----

• Baños con aparatos sanitarios blancos nacionales y grifería nacional para agua fría y caliente, de clase económica.-----

Instalaciones:-----

• Instalaciones de agua fría en tubería de fierro galvanizado; de agua caliente en bronce revestido. Desagüe de fierro fundido y concreto simple normalizado. Las instalaciones sanitarias están organizadas con un servicio de la red pública a una cisterna, pero como es insuficiente, existen cinco bombas que succionan de sendos pozos distribuidos en el primer piso, los que también alimentan la cisterna, de donde se alimenta el sistema hidroneumático.-----

• Instalaciones eléctricas con alambre tipo TW en tubería "Conduit" mayormente empotrada. Salidas y tomacorrientes con placa de bakelita. El sistema recibe en alta tensión y está interconectado con el grupo electrógeno.-----

ÁREA CONSTRUIDA.-----

El metrado total construido del hotel, incluyendo los aleros y voladizos existentes, es de 5,512.00 metros cuadrados, de acuerdo con el autoavalúo.



Se considera que la incidencia de áreas de aleros y voladizos es significativa en relación a las áreas netas dentro del metrado total del inmueble.

Por lo tanto, para efectos de la valorización es necesario advertir que esta incidencia es del orden del 10%, siendo las áreas netas, según el metrado realizado por los peritos en base a los planos proporcionados por el propietario, es la que se indica en el cuadro siguiente:

Fase	Zona	Area en m2	Total m2.
Primera	Pública	1,330.00	
	Servicio	439.00	1,040.00
Segunda		1,369.00	1,369.00
Tercera		1,207.00	1,207.00
Cuarta		620.50	620.50
	Casa de máquinas	8.00	8.00
Aleros		427.00	427.00
Total general sin aleros			5,512.00

COMPLEMENTARIAS

CAMARAS FRÍAS:

Se trata de dos ambientes de muros de ladrillo, revestidos con material aislante de poliuretano, cerrados sobre malla metálica y mayólica blanca de 0.15 x 0.15 metros. Los pisos son de acero inoxidable y manija de acero, con el siguiente detalle:

*Mano de firma: Esturguis Castro*  
 Oficina de Expedientes Judiciales  
 Superior Tribunal de Justicia de Lima

Cámara N° 1:

Cámara de 11.00 metros cúbicos de capacidad, equipada con

compresor de marca WESTINGHOUSE, modelo 1442134A, estilo  
motor marca LIFE LINE, tipo Induction, de 220/440  
4.6/2.3 AMP, 60 Hz y 1750 rpm, con relay de temperatura

Cámara N° 2:-----

Cámara de 4.5 metros cúbicos de capacidad, equipada con compresor  
de marca SIEMENS, modelo LA2044-4AA90Z, número de serie  
179031104046, de 220/440 v, 4.5/2.6 amperios 1700 revoluciones  
por minuto y 60 hz, para Gas Freon 12.-----

INSTALACIONES FIJAS.-----

ASCENSOR:-----

El inmueble cuenta con un ascensor de cuatro paradas para  
huéspedes marca SCHINDLER, de año 1955, de 600 kg, con dos  
motores - y controles automáticos, con las siguientes  
características:-----

• Cabina de acero, acabada con aluminio y planchas plastificadas,  
con capacidad para ocho personas.-----

• Motor N° 1, N° 138826, tipo KDLF863, a 220/380 voltios,  
estrella triángulo, 22.8/13.2 amp. a I, 200 RPM, 60 Hz.-----

• Motor N° 2, N° 138836, tipo KDHI2246, 13.8/8.0 amp. a I, 300 RPM,  
60 Hz.-----

• Panel de contactores y selector de paradas.-----

Este ascensor recibe mantenimiento periódico, pero no se  
encuentra en condiciones de operación crítica.-----

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO ELÉCTRICO:-----

El sistema se alimenta de la red pública en alta tensión (10,000  
voltios), mediante el medidor N° 046103. Tarifa MT21. Potencia



Nº 425632

142 69  
entrop



contratada: 150 kw. Consumo promedio: energía  
punta = 2,000 kw-h; Energía activa en horas fue  
7,000 kw-h; Energía reactiva = 2,000 kw-h; Potencia = 68 kw.

Transformador:-----

El alimentador principal llega a un transformador de 150 kw, de  
10,000 voltios a 380 voltios, que alimenta el tablero general.

Existe un transformador de 380 a 220 voltios para lavandería,  
marca CANEPA TABINE.

CERTIFICADO: Que la presente copia  
fidel de la original que corre a las  
arbitral seguido por U.D.  
DE FINANZAS  
142  
del pro.  
FINANCIERA

Tableros:-----

Tablero general de llaves termomagnéticas, marca CEYESA, con tres  
medidores y dos llaves de lectura, con un interruptor general de 3 x 500 A, 2 llaves de 3 x 180 A, 5 de 3 x 75 A, 2 de  
3 x 50 A, y 3 de 3 x 30 A, los mismos que alimentan a una red de  
tableros termomagnéticos distribuidos en toda la edificación de  
manera estratégica.

MANUEL  
CARLOS AYALA  
180 A

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO Y TRATAMIENTO DE AGUA:-----

El hotel cuenta con abastecimiento de agua de la red pública a  
una cisterna de concreto de 55 M3 aproximadamente, la misma que  
se encuentra a lado de la caseta de bombeo junto al salón de uso  
multiple, desde donde se abastece dos bombas al sistema  
hidroneumático.

Sistema de bombeo:-----

Bomba Nº 1:-----

Bomba ubicada en el comedor de personal, marca  
CONSTRORA, de 1 HP, 0.74 Kw, 60 Hz, 220 V, 15 amp y 4/7 amp, con  
profundidad de 13.00 metros, succión de 1" de diámetro e

Margarita Castro  
OFICINA DE ASESORIA FISCAL  
MUNICIPIO DE LIMA

770  
1970



impulsión de 3/4", fabricada en Italia.

Bomba Nº 2 :

Bomba ubicada también en el comedor de personal, marca FENTAX, modelo CAM/100A, de 1 HP, 0.74 Kw, 60 Hz, 220 v 3400 rpm y 4/7 amp, con profundidad de 13.00 metros, succión de 1" de diámetro e impulsión de 3/4", fabricada en Italia.

Bomba Nº 3:

Bomba ubicada junto al salón de uso múltiple, marca WEG, de 1 HP, 60 Hz y 220 v, con profundidad de 15.00 metros y succión de 2" de diámetro, fabricada en Brasil.

Bomba Nº 4:

Bomba ubicada en la caseta de bombeo, de 5 HP, 0.74 Kw, 60Hz, 220 v, con profundidad de 5.00 metros, succión de 3 de diámetro e impulsión de 1 1/2".

Bomba Nº 5:

Bomba ubicada en la caseta de bombeo, de 5 HP, 0.74 Kw, 60Hz, 220 v, con profundidad de 5.00 metros, e impulsión de 1 1/2".

Bomba Nº 6:

Bomba ubicada frente a carpintería, marca JET KING, modelo jka, serie 2611-11, con motor WEF, número B561187, de 3/4 HP y 3535 rpm, con profundidad de 5.00 metros, succión de 3" de diámetro e impulsión de 1 1/2".

Sistema hidráulico:

Tanque hidroneumático:

Tanque horizontal de fierro de 300 galones, con sus respectivos manómetros de 0 a 100 PSI y elementos de

Tanque cilíndrico con capacidad de 50 galones, marca STEAM BOILER, modelo TL-50, serie 1848100, fabricado en 1980.

Calentador:-----

Calentador vertical marca APIN, modelo 85 GLS, serie 90471188, equipado con quemador modelo J-1, serie 90471188, de 1/6 HP, 220 v, y 60 Hz.-----

Bomba de petróleo:-----

Bomba marca HANSA MOTORES FABRIK, modelo 12/015/4, serie 134149, de 220/380 v; 6.9/4 AMP. 1.8 HP.-----

Tanque de almacenamiento de agua caliente:-----

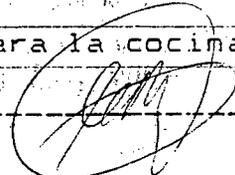
De 300 galones, de fierro revestido con asbesto de 1", con regulador de temperatura marca POWERS REGULATOR CO, de 80 a 100 grados.-----

CERTIFICA QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTÁTICA ES CORRECTA Y VERDADERA. M3UE  
AUTORIZADO POR CORPOFON FON. PERUANA DE TELECOMUNICACIONES  
LIMA, PERU, 1980. COPIA

12.50 Sistema de petróleo.-----

Tanque de fierro para almacenar petróleo para la cocina de 85 galones.-----

Tanque de fierro para abastecer el grupo electrogénico de 50 galones, con nivel, de 0.61 x 0.54 x 0.66.-----



MAQUINARIA Y EQUIPOS.-----

SISTEMA DE COMUNICACIONES:-----

El hotel cuenta con tres líneas telefónicas N° 237684, 231011 y 231322, que llegan a una central telefónica marca FETSA, instalada el año 1980, con 3 líneas y 120 anexos, así como a dos faximil de las siguientes características:-----

Faximil marca SANSUNG, modelo SF-1700, serie 1313900120.-----

Faximil marca SANSUNG, modelo EX-1010, serie DA-1301, en

Nº 12562S



reparación.-----

GRUPO ELECTROGENO:-----

Grupo ensamblado en el país con Peru Alternadoras y Grupos Electrógenos S.A. con motor marca GM-BEDFORD-DIESEL, modelo B064D100373, serie 734677/5373 y generador de marca MARKON, modelo B4140, serie A18176. El grupo tiene 60 kw; 0.8 factor de potencia; 220 v, 3 HP a 1800 rpm, con tablero de control termomagnético, llave de transferencia y dos baterías de 12 v. de 20 placas.-----

CERTIFICO: Que la presente copia es una copia fiel de la original que corre a fojas 199 del proceso arbitral segundo por CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. contra las compañías DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA, por ante el Tribunal Arbitral Integrado por los Doctores JACOBY Y ELMAZ, JESUS VILLALBA y FERRALDIZACION 4 San Bartolome de los Andes.

EQUIPO GASTRONOMICO:-----

Cocina a gas de kerosena, marca SURE, con 4 hornillas (cinco quemadores) y horno.-----

Cocina a petroleo VESUBIO, tipo plancha de 1.42 mts. de largo x 1.05 mts. de ancho x 0.75 de altura, con 2 quemadores de petroleo y dos hornos y once planchas.-----

Campana extractora de nubes de fierro galvanizado, con ventilador electrico extractor de aire, de 4.22 mts. x 1.20 mts.-----

Congelador horizontal marca FORMETAL, de 1 compartimento de 1.00 mts. de largo x 0.55 mts. de ancho x 0.95 mts. de alto.-----

Congelador horizontal, de acero inoxidable, sin compresor, de 0.90 mts. de largo x 2.00 mts. de ancho x 0.90 mts. de alto, no operativa.-----

Congelador horizontal, marca FORMETAL, de 1 compartimento de 0.75 mts. de largo x 1.00 mts. de ancho x 0.90 mts. de alto, con compresor nuevo.-----

Camara congeladora (bar), de 4 compartimentos para bebidas,-----

*Surigula Casana*  
SECRETARÍA PÚBLICA DE LIMA

de 3.60 mts. de largo x 0.80 mts. de ancho x 0.90 mts. de alto.  
revestido con fórmica. Compresor externo.

• Congelador de acero inoxidable de 4 puertas,  
2.00 mts. de alto x 1.80 mts. de ancho x 0.70 mts. de

profundidad, con compresor COPELMATIC, modelo AE2-0050-1AB, a 100  
RPM, serie 75H01944; 230 v.; 60 Hz.; Gas Freon 12.

• Congelador horizontal de Acero inoxidable, de 1.90 mts. de  
largo x 0.70 de ancho x 0.93 mts. de alto, con compresor  
COPELMATIC, modelo HAJ2-0033, serie C70E 19941.

• Lavador de platos, marca HOBART USA, modelo ABM, serie: 172410,  
automático con motor, de acero inoxidable de doble efecto, con  
portezuelas levadizas; Rinse 12 peg, 180 grados F, con reloj y  
controles.

• Dos mesas de acero inoxidable de 0.75 mts. de ancho x 5.00 mts.  
de largo.

EQUIPO DE LAVANDERÍA.

• CALANDRIA, CHICAGO FLATWORK IRONER - USA, modelo SA11-85-F;  
serie 33399, presión 125 lbs, largo de 2.40 m, 3 HP, 60 Hz, 220  
v.

• Secadora No 1, marca THERMATIC AMERICAN, modelo ST1, con  
cilindro interior de 0.90 mts. de diámetro x 0.75 mts. de  
profundidad.

• Secadora No 2, marca TUMBLETTTE COOK, modelo 234, style: 3002;  
serie: 73C1219; 100-125 PSI; 220 v. 3 HP. 60 Hz. 4 AMP.

• Exprimidor No 1, cetrifugo, marca COOK - USA, modelo: 803,  
serie: 73A106; con cilindro de 0.50 mts. de diámetro x 0.28 mts.



CERTIFICADO: Que lo presente con los antecedentes no  
tiene la cristial que corre a las MM.VV. del proce.  
DE ORGANIZACION SA - COPIA con COMPA  
DISTRIBUCION SA - COPIA por ante el libro  
ARMANDO CARRERA de las vicarias de LA UNO de  
ELIENE, RAFAEL WILSON AL CERRO y A.L.  
MONTOYA. C/RETI. 1984

2004  
*[Handwritten signature]*

*Sistema*



Profundidad.-----  
Extructor Nº 2, centrífugo, marca AMERICAN TRONIC  
USA, Número 1499, SIMPLEX, con motor eléctrico de  
BRUNN SOVERI, serie 695240, con cilindro de 0.50 mts.  
0.28 mts. de profundidad.-----

Lavadora Nº 1, marca WASHETTE COOK MACHINERY CO. USA, modelo  
MMX50, style A, serie: 73A1110, 220 v., 3 HP, 60 Hz, 3.2 AMP; con  
motor-reductor BALDOR de 1 HP, serie 56811-101 capacidad de tambor  
de 0.80 mts. de diámetro x 0.52 mts. de profundidad.-----

Lavadora Nº 2, marca WASHETTE COOK MACHINERY CO. USA, modelo  
MMX50, serie C, series: 73A1129, 220 v., 3 HP, 60 Hz, 3.2 AMP; con  
motor-reductor BALDOR de 1 HP, serie 56811-101 capacidad de tambor  
de 0.80 mts. de diámetro x 0.52 mts. de profundidad.-----

Máquina de coser a pedal marca ICOSA, modelo JA65, serie 65048.

Máquina de coser eléctrica a pedal marca SINGER, serie  
041290122.-----

VEHICULO.-----

Camioneta marca DATSUN, tipo Pick-Up, modelo NL 510, serie NL610-  
A47761, motor F117605, con placa PG-8124, de color marfil, del  
año 1975.-----

MUEBLES, ENSERES Y OTROS BIENES.-----

El inmueble se encuentra en operación como hotel y  
consecuentemente está dotado de mobiliario, enseres y menaje  
adecuados para su uso pleno. La relación de bienes se encuentra  
descrita en el inventario al 31 de diciembre de 1975, el mismo  
que, en resumen, se indica en el "Cuadro de Valorización de

*Lima*  
*1975*  
**Oficina de Registro de Lima**  
**Registro Público de Lima**

Mobiliario, Equipos y Artefactos" que se incluye como anexo de la presente.

ANTIGÜEDAD.

El inmueble fue edificado hasta el tercer piso en 1953 que tiene 41 años. En 1965 se edificó la ampliación del tercer piso y el cuarto piso, por lo que esta sección tiene 29 años.

Los equipos e instalaciones originales han sido sustituidos en la mayoría de los casos por nuevos, los mismos que independientemente de su antigüedad presentan un estado de conservación variable según se indica más adelante, en función a su intensidad de uso y grado de mantenimiento recibido.

B) INVENTARIO DE BIENES MUEBLES (SE ADJUNTA A LA PRESENTE ESCRITURA).

ANEXO Nº4.

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA.

COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA.- COMITE ESPECIAL DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA DE LOS HOTELES DE TURISTAS.- (Resoluciones Supremas números 266-93-PCM Y 319-93-PCM).

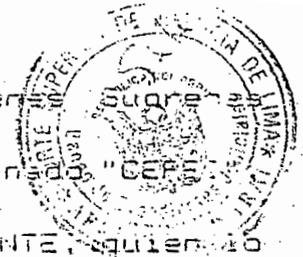
ACTA DE LA PRIMERA ETAPA DE LA SEGUNDA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS.-

(Etapa de Recepción de sobres números 1 y 2, y apertura de los sobres número 1).

En el Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, República del Peru, en el Auditorio de PETROPERU, sito en Paseo de la Republica número 3361, segundo piso, San isidro, siendo las 12:00 horas del día 7 del mes de marzo de 1995, el COMITE



HOSPITAL DE LOS HOTELES DE TURISTAS (Resolución  
números 256-93-PCM y 319-93-PCM), en adelante denominado "CEP"



representado por el doctor ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE, quien lo  
preside, el señor MANUEL ALFONSO COSTA COSTA, y el señor RICARDO  
CAPURRO TRUCIOS, quienes lo integran, procedio a efectuar la  
primera etapa de la Segunda Subasta Pública Internacional para  
la Transferencia de los Hoteles de Turistas, bajo la modalidad  
de transferencia de activos, mediante ofertas en sobre cerrado,  
de conformidad con lo establecido por el Decreto Legislativo 674  
y su reglamentación, y de acuerdo con las Bases para la Subasta  
Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles  
de Turistas, aprobadas por la Comisión de la Inversión Privada  
(CEP), convocada por anuncio publicado en el diario oficial "El  
Peruano", en su edición del día 5 de febrero de 1995.

Transcurridos los 15 minutos de tolerancia, el Presidente del  
CEP procedio a llamar, en orden alfabético, a los Postores  
solicitandoles la presentación de sus Sobres números 1 y 2.

Presentaron los sobres números 1 y 2, los siguientes Postores:

- 01. - ALIMENTOS Y ABASTECIMIENTOS S.A.
- 02. - AUTOMOTORES SAN JORGE S.A.
- 03. - BAZALAR H. MANUEL ABRAHAM.
- 04. - CARTURINO S.A.
- 05. - COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A.
- 06. - COMPAÑIA INMOBILIARIA QUIROS HERNANDEZ S.A.
- 07. - CONSORCIO ANDINA DE INVERSIONES.
- 08. - CONSORCIO CHAVIN.

*(Handwritten signature)*  
**Comisión de la Inversión Privada**  
**REPUBLICA DEL PERU**  
**MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS**  
**SECRETARÍA DE ECONOMÍA**  
**LIMA**

- 09.- CONSORCIO CHIF.-----
- 10.- CONSORCIO COMPLEJO HOTELERO AMAZONICO.-----
- 11.- CONSORCIO CORPORACION PESQUERA ILO S.A. - PESQUERA MARIA MILAGROS S.R.L.-----
- 12.- CONSORCIO DE AMAZONAS.-----
- 13.- CONSORCIO ECOLOGIA Y TURISMO.-----
- 14.- CONSORCIO FINANTUR S.A.-----
- 15.- CONSORCIO GONZALES - MARCHAND.-----
- 16.- CONSORCIO HOTELERO.-----
- 17.- CONSORCIO HOTELERO ALPHA.-----
- 18.- CONSORCIO INVERSIONES BONY.-----
- 19.- CONSORCIO INVERSIONES HOTELERAS PERU.-----
- 20.- CONSORCIO INVERSIONES PIURA.-----
- 21.- CONSORCIO PORTALES.-----
- 22.- CONSORCIO SAN MARTIN.-----
- 23.- CONSORCIO TURISMO MANTARO.-----
- 24.- CONSORCIO TURISTICO.-----
- 25.- EMPRESA DE SERVICIOS TURISTICOS DERRIL S.R.L.-----
- 26.- EMPRESA DE TURISMO SOL DE LOS ANDES S.A.-----
- 27.- EMPRESA HOTELERA EL TUMI S.C.R.LTDA.-----
- 28.- HUR-TUC HOTELES S.A..-----
- 29.- J.N. ACEROS S.A..-----
- 30.- MASLEK S.A. Y/O E.W.S.A.-----
- 31.- PETROGAKER S.R.L.-----
- 32.- PROFESIONALES SOCIADOS S.A. PASSA.-----



RECEBIDO  
El original presentado  
en el caso de la demanda  
de nulidad de la sentencia  
del 14/6/02  
del J. N. ACEROS S.A.  
contra el J. N. ACEROS S.A.  
del 14/6/02  
del J. N. ACEROS S.A.  
del 14/6/02

Se deja constancia que todos los Postores han presentado Sobres



1 - 2 para una sola unidad de venta, o para...

- Com Turismo S.A., presentó sobros para...

- Compañía Distribuidora S.A., presentó sobros para...

- Consorcio Fortales, presentó sobros para cuatro unidades de venta, y

- Empresa de Turismo Sol De Los Andes S.A. presentó sobros para dos unidades de venta.

Al momento de presentar los sobros, el Presidente del CEPRI, doctor Alonso José Fey Bustamante, entregó a todos los postores las Reglas para la Adjudicación de los Sobros número 1.

Secundamente, los miembros del Comité de Adjudicación de los Sobros número 1 que presentaron los sobros mencionados y procedieron a verificar su conformidad, reservándose el derecho de notificar a los postores las observaciones necesarias.

*[Handwritten signature]*

Todos los documentos presentados en los sobros número 1 a los postores, han sido suscritos por el Notario que certifica este acto.

Todos los Sobros número 2 son entregados al Notario Público que certifica el presente acto, para su custodia y posterior apertura en la segunda etapa de la Segunda Subasta Pública Internacional para la Transferencia de los Hoteles de Turismo que se encuentra convocada para el día 10 del mes de...

*[Handwritten signature]*  
Notario Público de Lima  
1955

A continuación, el CEPRI dio por concluido el presente acto, procediéndose a la redacción de la presente acta, que suscriben los miembros

del CEPRI, y los postores que deseen firmarla.-----

(firmado) Dr. Alfonso José Rey Bustamante.- Presidente del Comité Especial de los Hoteles de Turistas.-----

(firmado) Alfonso Manuel Costa Costa.- Miembro de Especial de los Hoteles de Turistas.-----



(firmado) Ricardo Capurro Trucios.- Presidente del Especial de los Hoteles de Turistas.-----

(firmado) John Schuler R.- Carlos A. Gonzales.-----

SELLO.- CERTIFICO: La veracidad del contenido de esta Acta de Subasta Pública Internacional, acto en el que he intervenido desde el principio hasta el final; dejando constancia que quedan

en mi poder 43 (cuarentitres) sobres número 2 para su custodia.

Lima, 7 de marzo de 1995.- (firmado) Dr. Luis Llanos

Notario de Lima.- Tres sellos.-----

*Handwritten notes and stamps:*  
"Por la presente se declara que se ha verificado la autenticidad de la copia que se adjunta a las actas de la subasta pública con el COMITÉ ESPECIAL DE LOS HOTELES DE TURISTAS del Tribunal de lo Contencioso Administrativo de Lima, el día 7 de marzo de 1995."  
"NOTARIO DE LIMA"  
"7 MAR 1995"  
"L. LLANOS"  
"Notario de Lima"

ACTA DE LA SEGUNDA ETAPA DE LA SEGUNDA SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS HOTELES DE TURISTAS.-

(Etapa de apertura de sobres Nº2).-----

En el Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, República del Perú, en el Auditorio de PETROPERU, sito en Paseo de la Republica número 3361, segundo piso, San isidro, siendo las 12:00 horas del día 10 del mes de marzo de 1995, el COMITE ESPECIAL DE LOS HOTELES DE TURISTAS. (Resoluciones Supremas numeros 266-93-PCM y 319-93-PCM), en adelante denominado "CEPRI", representado por el doctor ALONSO JOSE REY BUSTAMANTE, quien lo preside, el señor MANUEL ALFONSO COSTA COSTA, y el señor RICARDO CAPURRO TRUCIOS, quienes lo integran, procedio a efectuar la



segunda etapa de la Segunda Subasta Pública Internacional para la transferencia de los Hoteles de Turistas, bajo modalidad de transferencia de activos, mediante ofertas en sobre, de conformidad con lo establecido por el Decreto Legislativo y su reglamentación, y de acuerdo con las Bases para la Subasta Pública Internacional para la transferencia de los los Hoteles de Turistas, aprobadas por la Comisión de la Inversión Privada (CEPRI), convocada por anuncio publicado en el diario oficial "El Peruano", en su edición del día 5 de febrero de 1995.-----

Transcurridos los 15 minutos de tolerancia, el Presidente del CEPRI procedió a informar que como resultado de la revisión de los documentos presentados por los postores en sus correspondientes sobres N01, todos habían quedado calificados favorablemente, excepto el postor Consorcio Turismo Mantaro, que quedó descalificado, razón por la cual, se llamó a su Representante Legal para que reciba el Sobre N02 que le corresponda, debidamente cerrado. El referido Sobre N02 quedó en poder del CEPRI, para ser devuelto oportunamente al postor, por no haberse presentado en este acto, su Representante Legal.-----

El Presidente del CEPRI invitó a los Postores que así lo desearan, a verificar el estado en que se encuentran los Sobres N02 que han permanecido en custodia del Notario Público que autoriza. Ningun Postor aceptó la invitación, comunicando al CEPRI que todos los sobre se encuentran en perfecto estado, completamente cerrados, y sin ninguna rasgadura.-----

Seguidamente el CEPRI procedió a abrir los sobres N02 de los

*Juan J. Murguía Casero*  
 Notario Público de Lima  
 N01-119

Postores los que hasta el momento se encontraban en el poder del Notario de Lima Dr. Luis Dannon Brender que certifica el acto, en el mismo orden en que fueron recibidos, con el siguiente resultado:-----



01.- ALIMENTOS Y ABASTECIMIENTOS S.A.-----

Unidad de Venta N025: Hotel de Turistas de Fucallpa.-----

Oferta Económica: US\$400,007.00.-----

Compromiso de Inversión:-----

- valor corriente: US\$200,000.00.-----

- valor actual: US\$181,450.66.-----

02.- AUTOMOTORES SAN JOSE S.A.-----

Unidad de Venta N008: Hotel de Turistas de Huancayo.-----

Oferta Económica: US\$551,100.00.-----

148.6

Compromiso de Inversión:-----

- valor corriente: US\$112,020.00.-----

- valor actual: US\$97,279.36.-----

La oferta fue descalificada por cuanto su compromiso de inversión es inferior al 20% al precio base.-----

03.- BAZALAR HUARAYA MANUEL ABRAHAM.-----

Unidad de Venta N039: Hotel de Turistas de Zorritos.-----

Oferta Económica: US\$68,000.00.-----

Compromiso de Inversión:-----

- valor corriente: US\$12,517.00.-----

- valor actual: US\$11,000.15.-----

04.- CAB TURISMO S.A.-----

(a) Unidad de Venta N008: Hotel de Turistas de Huancayo.-----



Oferta Económica: US\$600,075.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$150,000.00.

- valor actual: US\$150,000.00.

(b) Unidad de Venta Nº10: Hotel de Turistas de Ica.

Oferta Económica: US\$2'200,075.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$441,000.00.

- valor actual: US\$441,000.00.

(c) Unidad de Venta Nº15: Hotel de Turistas de Piura.

Oferta Económica: US\$1'600,075.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$400,000.00.

- valor actual: US\$400,000.00.

05. - COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A.

(a) Unidad de Venta Nº07: Hotel de Turistas de Chuzibambilla.

Oferta Económica: US\$5'300,000.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$660,000.00.

- valor actual: US\$573,151.01.

(b) Unidad de Venta Nº08: Hotel de Turistas de Huancayo.

Oferta Económica: US\$1'000,000.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$250,000.00.

- valor actual: US\$320,392.39.

(c) Unidad de Venta Nº10: Hotel de Turistas de Ica.

Handwritten notes and stamps: 'Este documento es copia fotostática es copia del proceso', '149', 'COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A.', 'NOTARIO PUBLICO DE LIMA'.

Signature and stamp of Notario Público de Lima: 'NOTARIO PUBLICO DE LIMA', 'Cavero'.

Oferta Económica: US\$3'500,000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$750,000.00.-----

- valor actual: US\$651,307.97.-----

(d) Unidad de Venta N°22: Hotel de Turistas de Iquitos.

Oferta Económica: US\$1'200,000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$250,000.00.-----

- valor actual: US\$220,392.39.-----

(e) Unidad de Venta N°40: Hotel de Turistas de Huaraz-Monterrey.

Oferta Económica: US\$3'300,000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$660,000.00.-----

- valor actual: US\$573,151.01.-----

06.- COMPANIA INMOBILIARIA GUIZADO HERMANOS S.A.

Unidad de Venta N°27: Hotel de Turistas de Tarma. <sup>Nº 27</sup>-----

Oferta Económica: US\$502,000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$240,000.00.-----

- valor actual: US\$213,565.29.-----

07.- CONSORCIO ANDINA DE INVERSIONES.

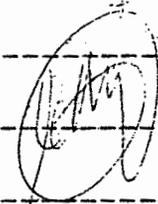
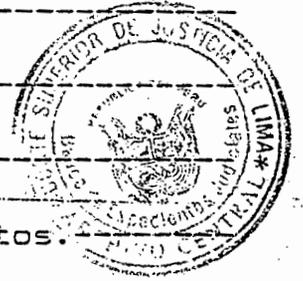
(a) Unidad de Venta N°18: Hotel de Turistas de Huancavelica.-----

Oferta Económica: US\$218,100.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$43,620.00.-----

- valor actual: US\$37,880.07.-----



150



(b) Unidad de Venta N227: Hotel de Turistas de Tarma.

Oferta Económica: US\$567,200.00.

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$113,442.00.

- valor actual: US\$98,514.24.

08.- CONSORCIO CHAVIN.

Unidad de Venta N209: Hotel de Turistas de Huaraz.

Oferta Económica: US\$1'157,777.00.

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$347,333.10.

- valor actual: US\$233,548.07.

09.- CONSORCIO CHIP.

(a) Unidad de Venta N209: Hotel de Turistas de Huaraz.

Oferta Económica: US\$904,000.00.

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$211,738.00.

- valor actual: US\$191,179.82.

(b) Unidad de Venta N227: Hotel de Turistas de Tarma.

Oferta Económica: US\$530,000.00.

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$140,224.00.

- valor actual: US\$120,000.00.

10.- CONSORCIO COMPLEJO HOTELERO AMAZONICO

Unidad de Venta N930: Hotel de Turistas de Moyocamba.

Oferta Económica: US\$202,500.00.

Compromiso de Inversion:-----

Handwritten signature and stamp of Jaime A. Murguía Casero, Notario Público de Lima.



- valor corriente: US\$51,000.00.

- valor actual: US\$48,888.22.

1.- CONSORCIO CORPORACION PESQUERA ILO S.A. - PESQUERA MARIA MILAGROS S.R.L.

Unidad de Venta N019: Hotel de Turistas de Ilo.

Oferta Económica: US\$850,663.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$350,000.00.

- valor actual: US\$310,523.19.

2.- CONSORCIO DEL AMAZONAS.

Unidad de Venta N022: Hotel de Turistas de Iquitos.

Oferta Económica: US\$616,600.00.

Compromiso de Inversion:

- valor corriente US\$330,000.00.

valor actual: US\$286,575.51.

CERTIFICO: Que la presente copia fotostatica es copia fiel de la original que corre a fojas 1076 del proceso arbitral segund...  
CORPORACION FINANCIERA  
DE DESARROLLO S.A.  
DIS...  
Arbitral...  
ELMORE...  
LIMON...  
San Borja

3.- CONSORCIO ECOLOGIA Y TURISMO.

Unidad de Venta N025: Hotel de Turistas de Fucall...

Oferta Económica: US\$360,000.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$180,000.00.

valor actual: US\$156,313.91.

4.- CONSORCIO FINANTUR S.A.

Unidad de Venta N009: Hotel de Turistas de Huaraz.

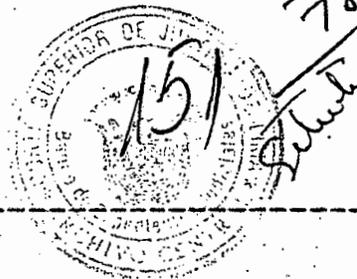
Oferta Económica: US\$755,001.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$220,000.00.

23 JUL 2004  
SECRETARIO ARBITRAL

Nº 425614



valor actual: US\$192,746.73.

15.- CONSORCIO GONZALES - MARCHAND.

Unidad de Venta N030: Hotel de Turistas de Moyobamba.

Oferta Económica: US\$345,678.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$180,000.00.

valor actual: US\$156,313.91.

16.- CONSORCIO HOTELERO.

(a) Unidad de Venta N009: Hotel de Turistas de Huaraz.

Oferta Económica: US\$802,000.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$445,000.00.

valor actual: US\$394,500.59.

(b) Unidad de Venta N015: Hotel de Turistas de Piura.

Oferta Económica: US\$1'701,001.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$873,000.00.

valor actual: US\$755,948.87.

17.- CONSORCIO HOTELERO ALPHA.

Unidad de Venta N025: Hotel de Turistas de Pucallpa.

Oferta Económica: US\$421,500.00.

Compromiso de Inversion:

valor corriente: US\$84,500.00.

valor actual: US\$70,312.13.

18.- CONSORCIO INVERSIONES BONY.

Unidad de Venta N025: Hotel de Turistas de Pucallpa.

CERTIFICADO: Que la presente copia fotostática es fiel de la original que consta en el expediente del procedimiento arbitral seguido por CORPORACION ANCO... DE DISTRIBUCION...  
DISTRIBUCION...  
DISTRIBUCION...

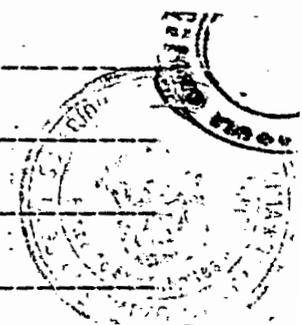
Jaime A. Mangula Casero  
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

Oferta Económica: US\$385.000.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$192,500.00.

- valor actual: US\$179,224.14.



19.- CONSORCIO INVERSIONES HOTELERAS PERU.

Unidad de Venta N°15: Hotel de Turistas de Piura.

Oferta Económica: US\$1'522,222.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$931,520.00.

- valor actual: US\$800,000.00.

20.- CONSORCIO INVERSIONES PIURA.

Unidad de Venta N°25: Hotel de Turistas de Fucallpa.

Oferta Económica: US\$333,100.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$100,000.00.

- valor actual: US\$98,026.15.

COSEVIC: 1997-01-10  
EJECUTIVO GENERAL  
MIRAFLORES DE LA VERA  
LIMA  
15/02/97  
COSEVIC

21.- CONSORCIO PORTALES.

(a) Unidad de Venta N°07: Hotel de Turistas de Chimbote.

Oferta Económica: US\$1'910,550.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$495,414.00.

- valor actual: US\$430,222.78.

COSEVIC  
15/02/97

(b) Unidad de Venta N°08: Hotel de Turistas de Huancayo.

Oferta Económica: US\$575,000.00.

Compromiso de Inversión:

- valor corriente: US\$326,442.00.



- valor actual: US\$285,485.70

(c) Unidad de Venta N015: Hotel de Turistas de Piura

Oferta Económica: US\$2'292,180.00

Compromiso de Inversion:

- valor corriente: US\$594,648.00

- valor actual: US\$516,398.64

(d) Unidad de Venta N027: Hotel de Turistas de Tarma

Oferta Económica: US\$723,290.00

Compromiso de Inversion:

- valor corriente: US\$187,639.00

- valor actual: US\$162,946.84

22.- CONSORCIO SAN MARTIN

Unidad de Venta N025: Hotel de Turistas de Picalloa

Oferta Económica: US\$346,100.00

Compromiso de Inversion:

- valor corriente: US\$69,220.00

- valor actual: US\$60,111.38

CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es una copia fiel de la minuta arbitral seguida por CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFINDES con COMPANIA MISTRAL INC. en el marco de la Ley N° 27122, Ley de Arbitraje, sus modificatorias y reglamento. Arribra: Intervenida por los Despacho 147080 del EJECUTOR GENERAL DE LOS CENTROS ELECTORALES.

25 ABR 2014  
*[Signature]*  
CENTRO ELECTORAL

23.- CONSORCIO TURISTICO

Unidad de Venta N027 Hotel de Turistas de Tarma

Oferta Económica: US\$485,000.00

Compromiso de Inversion:

- valor corriente: US\$97,000.00

- valor actual: US\$89,971.46

24.- EMPRESA DE SERVICIOS TURISTICOS DEBETE S.A.

Unidad de Venta N015 Hotel de Turistas de Piura

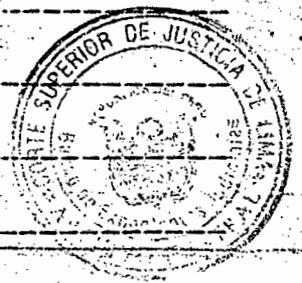
Oferta Económica: US\$1'555,555.00

*[Signature]*  
OTARIO PUBLICO DE LIMA

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$313,625.00.-----

- valor actual: US\$256,915.13.-----



25.- EMPRESA DE TURISMO SOL DE LOS ANDES S.A..-----

(a) Unidad de Venta N919: Hotel de Turistas de Ilo.-----

Oferta Económica: US\$780,300.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$156,060.00.-----

- valor actual: US\$140,658.12.-----

(b) Unidad de Venta N940: Hotel de Turistas de Huaraz-Monterrey.-----

Oferta Económica: US\$1'602,000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$320,400.00.-----

- valor actual: US\$288,779.07.-----

CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es copia fiel de la original que corre a fojas 152 del proceso de arbitraje suscrito entre COMERCIO FINANCIERO DE DESARROLLO S.A. - COFIDE con COMPANIA DISERVIDORA S.A. - CODISA por ante el Tribunal Arbitral del C.I.T. de TUMBES y UCHIS.

26.- EMPRESA HOTELERA EL TUMI S.C.R.LTDA..-----

Unidad de Venta N909 Hotel de Turistas de Huaraz.-----

Oferta Económica: US\$1'051,500.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$210,300.00.-----

- valor actual: US\$169,747.33.-----

27.- HUR-TUC HOTELES S.A..-----

(a) Unidad de Venta N930: Hotel de Turistas de Moyobamba.-----

Oferta Económica: US\$250,075.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$75,000.00.-----

- valor actual: US\$75,000.00.-----

Handwritten signature and stamp of the Tribunal Superior de Justicia de Tumbes.



001 Unidad de Venta N238: Hotel de Turistas de San  
Quilvas.-----

Oferta Económica: US\$200.575.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$50.000.00.-----

- valor actual: US\$50.000.00.-----

28.- J.N. ACEROS S.A.-----

Unidad de Venta N209 Hotel de Turistas de Huaraz.-----

Oferta Económica: US\$931.000.00.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$500.000.00.-----

- valor actual: US\$260.261.60.-----

29.- MASLEK S.A.-----

Unidad de Venta N210 Hotel de Turistas de Ica.-----

Oferta Económica: US\$2.300.000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$900.000.00.-----

- valor actual: US\$246.730.08.-----

30.- PETROGAKER S.R.L.-----

Unidad de Venta N225 Hotel de Turistas de Pucallpa.-----

Oferta Económica: US\$500.000.00.-----

Compromiso de Inversion:-----

- valor corriente: US\$250.000.00.-----

- valor actual: US\$226.680.15.-----

*Handwritten signature*  
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

31.- PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.-PABSA.-----

Unidad de Venta N225 Hotel de Turistas de Pucallpa.-----

Oferta Económica: US\$500,000.00.-----

Compromiso de Inversión:-----

- valor corriente: US\$100,000.00.-----

- valor actual: US\$96,052.32.-----

Terminada la apertura de los Sobres N°2, y ordenadas las Ofertas Económicas de acuerdo con las Bases, el CEPRI procedió a su evaluación.-----

Luego de realizada la evaluación de las propuestas económicas, resultaron ganadores las ofertas siguientes, a cuyos titulares el CEPRI procedió a adjudicar la buena pro.-----

(1) Al postor COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A., se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°07 - HOTEL DE TURISTAS DE CHIMBOTE, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$3,300,000.00 (tres millones trescientos mil dólares americanos).-----

(2) Al postor COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A., se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°08 - HOTEL DE TURISTAS DE HUANCAYO por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$1,000,000.00 (un millón de dólares americanos).-----

(3) Al postor COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A., se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°10 - HOTEL DE TURISTAS DE ICA por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$3,500,000.00 (tres millones quinientos mil dólares americanos).-----

(4) Al postor CONSORCIO PORTALES, se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°15 - HOTEL DE TURISTAS DE PIURA, por el



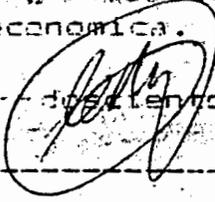
monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$1 292,180.00 (dos millones novecientos noventa y dos mil ochenta dólares americanos).

(3) Al postor CONSORCIO ANDINO DE INVERSIONES, se le adjudica la buena pro de la Unidad de Venta Nº18 - HOTEL DE TURISTAS DE HUANCAMELICA, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$318,100.00 (trescientos dieciocho mil cien dólares americanos).

(4) Al postor CONSORCIO CORPORACION PESQUERA ILO S.A. - PESQUERA MARIA MILAGROS S.R.L., se le adjudica la buena pro de la Unidad de Venta Nº17 - HOTEL DE TURISTAS DE ILO, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$250,663.00 (doscientos cincuenta mil seiscientos sesentitres dólares americanos).

(5) Al postor COMPAÑIA DISTRIBUCION DE PRODUCTOS S.A. se le adjudica la buena pro de la Unidad de Venta Nº24 - HOTEL DE TURISTAS DE TACOMA, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$1 100,000.00 (un millón de dólares americanos).

El presente documento es copia del original que corre a cargo de la arbitral seguido por CORPORACION FINANCIERA DISTRIBUCION DE PRODUCTOS S.A. COMITE de ARBITRACION DISTRIBUCION DE PRODUCTOS S.A. Arbitral integrado por los Doctores...



(6) Al postor PETROBAKER S.R.L., se le adjudica la buena pro de la Unidad de Venta Nº25 - HOTEL DE TURISTAS DE PUCALLPA, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$500,000.00 (quinientos mil dólares americanos).

(7) Al postor COMPAÑIA PORTALSA se le adjudica la buena pro de la Unidad de Venta Nº27 - HOTEL DE TURISTAS DE Tarma, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de

Comité de Arbitraje Centro de Arbitraje Público de Lima

US\$723,290.00 (setecientos veintitres mil doscientos noventa dólares americanos).



(10) Al postor CONSORCIO GONZALES - MARCHAND, se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°30 - HOTEL DE TURISTAS DE MOYOBAMBA, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$345,678.00 (trescientos cuarenticinco mil seiscientos setentiocho dólares americanos).

(11) Al postor HURTUC HOTELES S.A., se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°38 - HOTEL DE TURISTAS DE SANTA ROSA DE QUIVES, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$200,575.00 (doscientos mil quinientos setenticinco dólares americanos).

(12) Al postor BAZALAR HUAPAYA MANUEL ABRAHAM, se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°39 - HOTEL DE TURISTAS DE ZORRITOS, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$68,000.00 (sesentiocho mil dólares americanos).

CERTIFICADO: que la oferta económica...  
arbitral seguido por...  
DE DESARROLLO S.A. - COMISIÓN con...  
Arbitral...  
ELMORE...  
SAB...  
11/1/82

(13) Al postor COMPAÑIA DISTRIBUIDORA S.A. se le adjudicó la buena pro de la Unidad de Venta N°40 - HOTEL DE TURISTAS DE HUARAZ - MONTERREY, por el monto de su oferta económica, ascendente a la suma de US\$3,300,000.00 (tres millones trescientos mil dólares americanos).

Se deja constancia que no se presentaron ofertas por las siguientes Unidades de Ventas:

- 01.- Unidad de Venta N°06 - Hotel de Turistas de Chiclayo.
- 02.- Unidad de Venta N°20 - Hotel de Turistas de Tingo Maria.
- 03.- Unidad de Venta N°36 - Hotel de Turistas de Andahuaylas, y

01.- Unidad de Venta N937 - Hotel de Turistas de Huarmey.

Por ultimo el CEPRI procedio a declarar desiertas la Subasta de las siguientes Unidades de Venta:

01.- Unidad de Venta N925 - Hotel de Turistas de Chiclayo.

02.- Unidad de Venta N920 - Hotel de Turistas de Tingo Maria.

03.- Unidad de Venta N935 - Hotel de Turistas de Andahuaylas, y

04.- Unidad de Venta N937 - Hotel de Turistas de Huarmey.

Concluido el acto de Segunda Subasta Publica Internacional, se procedio a la elaboracion y suscripcion de esta acta, que suscriben los miembros del CEPRI y los postores que deseen firmarla.

(firmado) Dr. Alonso Jose Ray Bustamante. - Presidente del Comité Especial de los Hoteles de Turistas.

(firmado) Alfonso Manuel Costa Costa. - Miembro del Comité Especial de los Hoteles de Turistas.

(firmado) Ricardo Capurro Trujillo. - Presidente del Comité Especial de los Hoteles de Turistas.

(firmado) John Schuler R. - Carlos A. Gonzales.

SELLO.- CERTIFICO: La veracidad del contenido de esta Acta de Subasta Pública Internacional, acto en el que he intervenido desde el principio hasta el final; dejando constancia que las ofertas han sido firmadas y selladas por el Notario que certifica.

Lima; 10 de marzo de 1995. - (firmado) Notario Escriban Grender. - Notario de Lima. - Tres sellos.

ANEXO N95.

CERTIFICO: Que la presente copia fotostatica es copia de la original que se encuentra en el expediente arbitral segun lo dispone el Reglamento de Arbitraje de la COMISION ECUATORIANA DE DESARROLLO S.A. en el articulo 10 del Reglamento Arbitral de la misma Comision. San Eora 27 de marzo 1995

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
Notario Publico de Lima

NOTARIA HUARMA

RELACION DE EX-TRABAJADORES A CONTRATARSE HOTEL DE TURISTAS DE  
IQUITOS.



- 1.- Aguilar de Flores Geny.
- 2.- Ahuanari Tamani César.
- 3.- Bollet Celis Robinson.
- 4.- Calle Castro César.
- 5.- Cárdenas Fanguero César.
- 6.- Cubillas Padilla Daniel.
- 7.- Choque Acosta Maximiliano.
- 8.- De la Cruz Ochoa Alex.
- 9.- García Teco Generoso.
- 10.- Guerra Espinoza Juan.
- 11.- Guerra Olivera Guillermo.
- 12.- Hora Inuma Raúl A.
- 13.- López Manchinari Atkel.
- 14.- Ramírez Yaicate Mauro.
- 15.- Reátegui de la Cruz Abel.
- 16.- Ríos Acosta Beltrán.
- 17.- Siti Ramírez Marlith.
- 18.- Tapullima Paima Leonardo.
- 19.- Tuesta Jimenez Francisco.
- 20.- Bicerra Reátegui Wilfredo.

ANEXO Nº 6.

AVISO DE CONVOCATORIA.

Comisión de Promoción de la Inversión Privada.- COPRI.

HOTELES DE TURISTAS SEGUNDA CONVOCATORIA SUBASTA PUBLICA.

1-2 select

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas del Perú, designado mediante Resoluciones Supremas N°266-93-PCM y N°317-93-PCM, por encargo del Comité de Promoción de la Inversión Privada - COPRI, como Segunda Subasta Pública Internacional para la Transferencia al Sector Privado de los siguientes Hoteles de Turistas:-----



- Andahuaylas ----- Iquitos -----
- Chiclayo ----- Monterrey -----
- Chimbote ----- Moyobamba -----
- Huancavelica ----- Piura -----
- Huancayo ----- Pucallpa -----
- Huaraz ----- Sta. Rosa de Quives -----
- Huarney ----- Tarma -----
- Ica ----- Tingo Maria -----
- Ilo ----- Zorritos -----

CERTIFICO: Que la presente copia fotostática es fiel y verdadera copia de los originales que se encuentran en el expediente N° 156-93-ARBITRAL del Poder Judicial de la Federación, en el expediente N° 156-93-ARBITRAL del Poder Judicial de la Federación, en el expediente N° 156-93-ARBITRAL del Poder Judicial de la Federación.

*[Handwritten signature]*

D. S. M. S. M. S. M.

La Subasta se iniciará con el Acto de Recepción de los Sobres N°1 y N°2 que se llevará a cabo el día martes 7 de marzo de 1995, a las 12:00 horas.-----

La Apertura del Sobre N°2 se realizará el día viernes 10 de marzo de 1995, a las 12:00 horas.-----

Ambos eventos tendrán lugar en el Auditorio de PetroPerú ubicado en Paseo de la República 3361. (Esq. Paseo de la República y Canaval y Moreyra), Piso 2, San Isidro, Lima.

Para mayor información dirigirse a:-----  
Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de los Hoteles de Turistas.-----

*[Handwritten signature]*  
NOTARIO PUBLICA DE LIMA



Uno SAN NITENCI piso 15. CORPAC. San Isidro, Lima.

f (01)990-7223 - Telefax: (01)441-4617.-----

LITE ESPECIAL.-----

NO 7.-----

CIÓN DE OBRAS DE ARTE EXCLUIDAS.-----

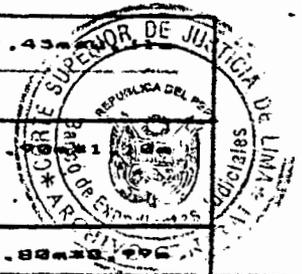
AUTOR/ LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO	NOMBRE DEL CUADRO/ LUGAR	TIPO	MEDIDAS
Asabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Iglesia de Belén (Trujillo, 1931)	Oleo sobre lienzo	0,39m x 0,61m
Asabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Costumbre Mochera	Oleo sobre madera	0,36m x 0,393m
Asabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Procesion del Santo Sepulcro Noche, 1994	Oleo sobre lienzo	0,635m x 0,78m <i>116 ltr</i>
Asabache, Pedro (Trujillo, 1918)	S/T 1983	Oleo sobre madera	0,50m x 0,40m
Asabache, Pedro (Trujillo, 1918)	Regreso de la Pesca Huanchaco, 1948	Oleo sobre lienzo	0,37m x 0,72m
Camilo Blas Alfonso Sanchez U. Cajamarca, 1903	S/T (Paisaje Andino)	Oleo sobre lienzo	0,37m x 0,71m
Camilo Blas Alfonso Sanchez U. Cajamarca, 1903	S/T (Pareja Andina)	Oleo sobre lienzo	0,71m x 0,61m
Calvo de Araujo, Cesar (Loreto, 1918/Lima, 1978)	Noche de Pescadores	Oleo sobre lienzo	0,635m x 0,525m
Calvo de Araujo, Cesar (Loreto, 1918/Lima, 1978)	Reconstitución de Belén	Oleo sobre madera	0,60m x 0,78m
Calvo de Araujo, Cesar Loreto, 1918/Lima, 1978)	S/T (Grupo de indigenas, de pie con lanza en la mano) (1933)	Oleo sobre lienzo	1,60m x 2,50m
Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1968)	Interior Arequipeño (1947)	Oleo sobre lienzo	1,08m x 0,789m
Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1968)	Sapayanga- Huancayo (1948)	Oleo sobre lienzo	0,70m x 0,70m
Camino Brent, Enrique (Lima, 1909/1968)	Portón Colonial (1947)	Oleo sobre lienzo	0,73m x 0,73m



14	Camino Brent. Enrique (Lima, 1909/1960)	Paseaje Cusco (1942)	Oleo sobre lienzo	0,58m x 0,80m
15	Camino Brent. Enrique (Lima, 1909/1960)	Casona (1942)	Oleo sobre lienzo	0,58m x 0,80m
16	Camino Brent. Enrique (Lima, 1909/1960)	Balcón Azul (Huancavelica, 1947)	Oleo sobre lienzo	0,93m x 0,843m
17	Camino Brent. Enrique (Lima, 1909/1960)	Casa Tubaxina	Oleo sobre lienzo	0,60m x 0,40m
18	Camino Brent. Enrique (Lima, 1909/1960)	Mujeres de Catacaos (1948)	Oleo sobre lienzo	0,80m x 0,80m
19	Caso Pedro Pablo (Lima 1923/1987)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre lienzo	0,38m x 0,68m
20	De la Torre, Macedonio (Trujillo, 1893 / Lima 1981)	Machu Picchu	Oleo sobre papel	1,20m x 1,30m
21	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	La casa del Pintor (Puno)	Lápiz sobre papel	0,38m x 0,41m
22	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	La barra del Marqués de Orellana (Cusco)	Acuarela sobre papel	0,38m x 0,33m
23	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	Cusco Colonial - El templo del Sol	Dibujo	0,48m x 0,58m
24	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	Cusco colonial	Lápiz sobre papel	0,68m x 0,52m
25	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	Lago Titicaca (1939)	Técnica mixta, tinta y lápiz	0,48m x 0,323m
26	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	S/T	Oleo sobre cartón	0,303m x 0,43m
27	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	India Aymara	Oleo sobre cartón	0,32m x 0,42m
28	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	Trabajo indio	Oleo sobre cartón	0,48m x 0,48m
29	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	S/T (Balsero del Titicaca)	Oleo sobre papel	0,323m x 0,27m
30	Dreyer, Karl (Alemania, 1899 / Perú, 1981)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre papel	0,39m x 0,46m
31	Fernanda Prada, Luis	S/T	Oleo sobre tela	0,56m x 0,42m

*Handwritten notes and signatures:*  
 - A large signature 'Dreyer' is written over the table entries for rows 27, 28, and 29.  
 - A circular stamp contains the text 'NOTARIA PUBLICA' and 'LIMA'.  
 - Another stamp contains the text 'CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA' and 'ARCHIVO CENTRAL'.

32	Florez, Ricardo (Lima 1989 / Huánuco 1983)	Alces Amarillos	Oleo sobre madera	4,43m x 0,49m
33	Gereda, Colomba Coloaba	Matices y Contrastes (1974)	Oleo sobre lienzo	0,82m x 0,49m
34	Gereda, Colomba Coloaba	Color en el Vacío (1974)	Oleo sobre lienzo	0,82m x 0,49m
35	Grau, Ricardo (Francia, 1987 / Lima 1978)	S/T (Bodegón)	Oleo sobre lienzo	0,54m x 0,64m
36	Grau, Ricardo (Francia, 1987 / Lima 1978)	Ayscucho	Oleo sobre lienzo	0,29m x 0,42m
37	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Dos figuras enlazadas) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,31m x 0,40m
38	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Pareja en actitud amorosa) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,31m x 0,40m
39	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Mujer reclinada sobre hombre) (1977)	Oleo sobre lienzo	0,31m x 1,53m
40	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	Busana y los viejos (1978)	Oleo sobre lienzo	1,66m x 1,53m
41	Herskovitz, David (EEUU, 1925)	S/T (Desnudo femenino) (1977)	Litografía - (P/A)	0,78m x 0,56m
42	Hinojosa, Wenceslao (Jauja 1897 / Lima 1977)	Jauja 1933	Oleo sobre lienzo	0,31m x 0,58m
43	Hinojosa, Wenceslao (Jauja 1897 / Lima 1977)	Paisaje de Patachay-Pata (1932)	Oleo sobre lienzo	0,473m x 0,273m
44	Llona, Raimundo (Lima, 1947)	S/T (1977)	Oleo sobre lienzo	0,25m x 0,18m
45	Llona, Raimundo (Lima, 1947)	Mujer III (1977)	Oleo sobre lienzo	0,25m x 0,18m
46	Llona, Raimundo (Lima, 1947)	S/T (Dos figuras) (c.1974/77)	Tempera sobre cartón	0,62m x 0,67m
47	Lusa, Reynaldo (Lima, 1893/1978)	S/T (Paisaje del desierto de la costa)	Oleo sobre lienzo	0,52m x 0,77m
48	Morey, Victor	S/T (Paisaje de la selva)	Oleo sobre tela	0,54m x 0,54m
49	Morey, Victor	S/T (India vendedora de fruta) (1938)	Oleo sobre tela	0,73m x 1,16m
50	Morey, Victor	La mujer del Curaco. (1938)	Oleo sobre tela	1,17m x 0,73m

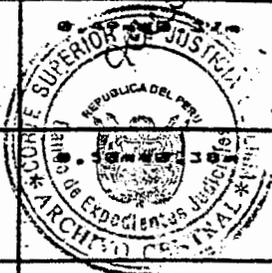


1350013  
procedo  
NACIONAL  
OSPANA  
1980

1117  
LIMA  
1984

150 / 13

31	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,38x0,38
32	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,38x0,38
33	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje serrano)	Acuarela sobre papel	0,38x0,38
34	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Procesion)	Acuarela sobre papel	0,47x0,34
35	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje Campestre, con vacas)	Acuarela sobre papel	0,32x0,44
36	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje urbano serrano, calle descendiente)	Acuarela sobre papel	0,39x0,49
37	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	El Puente de Santa María	Acuarela sobre papel	0,34x0,47
38	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	La Gioconda	Acuarela sobre papel	0,32x0,48
39	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	Se van de fiesta	Acuarela sobre papel	0,44x0,37
40	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	La carbonera	Acuarela sobre papel	0,32x0,42
41	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Hombre con bastón)	Acuarela sobre papel	0,32x0,42
42	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Anciana con perro)	Acuarela sobre papel	0,32x0,42
43	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T (Paisaje)	Acuarela sobre papel	0,34x0,49
44	Núñez Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima 1990)	S/T	Acuarela sobre papel	0,29x0,39



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 A. Silligallo Castro  
 AÑO PUBLICO DE LIMA

SECRETARÍA

SECRETARÍA

	Muñoz (Arequipa)		Acuarela sobre papel	2,38m x 1,88m
66	Muñoz Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima, 1998)	Paisaje Tarmaño	Acuarela sobre papel	2,38m x 1,88m
67	Muñoz Ureta, Teodoro (Arequipa, 1912 / Lima, 1998)	Mercado Serrano	Acuarela sobre papel	3,00m x 1,88m
68	Oliva, Félix (Hollendo, 1913)	Kausachun (1977)	Óleo sobre tela	1,28m x 1,28m
69	Ostrowski, Pedro (Austria, 1904 / Lima, 1967)	Feria (1949)	Óleo sobre tela	0,88m x 0,68m
70	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Esquina)	Acuarela sobre papel	0,52m x 0,39m
71	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	Callejuela típica, Cusco - San Blas	Acuarela sobre papel	0,52m x 0,43m
72	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Mujer transitando por calle serrana)	Acuarela sobre papel	0,52m x 0,43m
73	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Esquina)	Acuarela sobre papel	0,52m x 0,43m
74	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Cabeza de anciano)	Acuarela sobre papel	0,52m x 0,54m
75	Palao Berataín, Luis (Arequipa, 1944)	S/T (Casucha de Calasina)	Acuarela sobre papel	0,56m x 0,475m
76	Pinasco, Angel	Mujeres de Belén	Óleo sobre lienza	0,33m x 0,63m
77	Pinasco, Angel	Paisaje con Canoes	Óleo sobre tela	0,73m x 0,94m
78	Rivero, Bernardo (Callao, 1889 / Lima, 1963)	S/T (Bodegón con Chirisoayas)	Óleo sobre lienza	0,38m x 0,42m
79	Rivero, Bernardo (Callao, 1889 / Lima, 1963)	S/T (Bodegón con Granadas y Manzanas)	Óleo sobre lienza	0,38m x 0,42m
80	Sabogal, José (Cajamarca, 1888 / Lima, 1934)	Torre Berseja (1944)	Óleo sobre lienza	0,36m x 0,36m
81	Sabogal, José (Cajamarca, 1888 / Lima, 1934)	Ayacucho	Xilografía	0,33m x 0,24m



CENTRIFICADO  
 Central Acuarcel S.A.  
 sobre papel  
 INDUSTRIAL  
 DISTRIBUCION  
 1988  
 2077

02	Sabogal, José (Cajamarca, 1908 / Lima, 1936)	Plaza Mayor (Cusco)	Xilografía	0.26x0.20m
03	Sabogal, José (Cajamarca, 1908 / Lima, 1936)	Coricallta-Cusco (1923)	Xilografía	0.30x0.24m
04	Sabogal, José (Cajamarca, 1908 / Lima, 1936)	Anticuaria-Cusco (1949)	Xilografía	0.24x0.30m
05	Sabogal, José (Cajamarca, 1908 / Lima, 1936)	Musicos Huancas	Xilografía	0.33x0.34m
06	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Caleta Puerto Chicama	Oleo sobre lienzo	0.73x0.92m
07	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Florieta-Ayacucho	Oleo sobre lienzo	0.73x0.92m
08	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Mercado (Puno)	Oleo sobre lienzo	0.72x0.92m
09	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	S/T (1943)	Oleo sobre cartón	0.40x0.30m
10	Spingett, Sabino (Ayacucho, 1913)	Mamacha	Litografía	0.79x0.44m
11	De Szyelo, Fernando (Lima, 1923)	S/T	Mixografía (P/A)	0.743x0.36m
12	De Szyelo, Fernando (Lima, 1923)	S/T	Litografía	0.79x0.34m
13	Vinates Cantuarías, Leonor (Lima, 1910/1967)	Pastoras (1944)	Oleo sobre lienzo	1.75x2.00m
14	Vinates Cantuarías, Leonor (Lima, 1910/1967)	Lavanderas (1944)	Oleo sobre lienzo	2.00x3.34m
15	Vinates Cantuarías, Leonor (Lima, 1910/1967)	Cosecha de (1943)	Oleo sobre lienzo	3.65x4.00m
16	Hernandez Saavedra, Emilio	S/T	Oleo sobre lienzo	1.21x1.21m



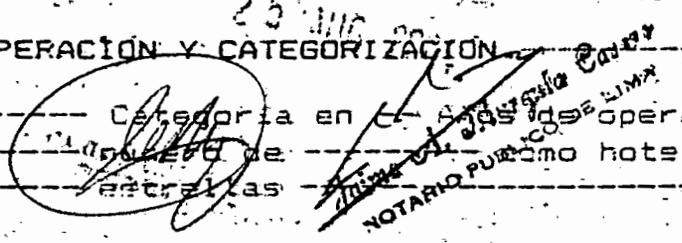
ANEXO Nº 8.

COMPROMISOS MINIMOS DE OPERACION Y CATEGORIZACION

Nº 1 - Hotel de Turistas - Categoría en C - 1955 de operación  
 - 1955 de operación  
 - 1955 de operación

01 Chiclayo ----- 4 ----- 3

02 Chimboate ----- 3 ----- 3



0 11/10/95

03	Huancayo	3	3
04	Huaraz	3	3
05	Ica	4	3
06	Piura	3	3
07	Huancavelica	3	3
08	Ilo	4	3
09	Tingo Maria	3	3
10	Iquitos	3	3
11	Pucallpa	3	3
12	Tarma	3	3
13	Moyobamba	3	3
14	Monterrey	3	3
15	Andahuaylas	3	3
16	Huarmey	s/c	s/c



17	Santa Rosa de Quives	s/c	s/c
18	Zorritos	s/c	s/c

CERTIFICADO  
 fiel de la original que contiene el primer  
 año de gracia por el préstamo  
 DE DESARROLLO  
 DISTRIBUCION  
 ELABORADO EN  
 LOS OFICIOS DE  
 SUBSECCION 15-16-2005

s/c - sin compromiso.

**ANEXO N° 9.**

**CRONOGRAMA DE PAGOS DEL SALDO DEL PRECIO.**

SALDO A FINANCIAR US\$840.000,00.

TASA: 7,8125 (LIBOR A 6 meses más 2%).

PERIODO: 5 AÑOS (1 año de gracia sólo intereses).

CAPITAL US\$840.000,00.

CUOTA: 1.- VENCIMIENTO: 05-Dec-95.- DIAS: 180.- SALDO:

840.000,00.- INTERESES: 32.195,51.- AMORTIZACION: -. CUOTA:

32.195,51.

CUOTA: 2.- VENCIMIENTO: 02-Jun-96.- DIAS: 180.- SALDO:  
840.000,00.- INTERESES: 32.195,51.- AMORTIZACION:  
32.195,51.-



CUOTA: 3.- VENCIMIENTO: 29-Nov-96.- DIAS: 180.- SALDO:  
940.000,00.- INTERESES: 32.195,51.- AMORTIZACION: 91.007,92.-  
CUOTA: 123.903,43.-

CUOTA: 4.- VENCIMIENTO: 28-May-97.- DIAS: 180.- SALDO:  
748.292,08.- INTERESES: 28.680,53.- AMORTIZACION: 95.222,90.-  
CUOTA: 123.903,43.-

CUOTA: 5.- VENCIMIENTO: 24-Nov-97.- DIAS: 180.- SALDO:  
653.059,18.- INTERESES: 25.030,82.- AMORTIZACION: 98.872,50.-  
CUOTA: 123.903,43.-

CUOTA: 6.- VENCIMIENTO: 23-May-98.- DIAS: 180.- SALDO:  
554.196,57.- INTERESES: 21.241,24.- AMORTIZACION: 102.662,19.-

COPIA FIDELIC: Que la presente copia fotostática es copia  
de la original que corre a fo. 160 del proceso  
de ejecución de la sentencia de la J. C. 123 + 2000-123-123  
DE DESARROLLO S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA  
DISTRIBUIDORA S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA  
DISTRIBUIDORA S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA  
DISTRIBUIDORA S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA  
DISTRIBUIDORA S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA  
DISTRIBUIDORA S.A. - COM. S. y CIA. S.A. COMPANIA

CUOTA: 7.- VENCIMIENTO: 19-Nov-98.- DIAS: 180.- SALDO:  
451.534,38.- INTERESES: 17.306,40.- AMORTIZACION: 106.597,03.-  
CUOTA: 123.903,43.-

*[Handwritten signature]*

CUOTA: 8.- VENCIMIENTO: 18-May-99.- DIAS: 180.- SALDO:  
344.937,35.- INTERESES: 13.220,75.- AMORTIZACION: 110.682,68.-  
CUOTA: 123.903,43.-

CUOTA: 9.- VENCIMIENTO: 14-Nov-99.- DIAS: 180.- SALDO:  
234.254,68.- INTERESES: 8.978,51.- AMORTIZACION: 114.924,92.-  
CUOTA: 123.903,43.-

*[Handwritten signature]*  
A. Murguía Chávez  
ABOGADO PÚBLICO DE LIMA

CUOTA: 10.- VENCIMIENTO: 12-May-2000.- DIAS: 180.- SALDO:  
119.329,76.- INTERESES: 4.573,67.- AMORTIZACION: 119.329,76.-

CUOTA: 123.903.13.-----

TOTAL INTERESES: 215.618.44.-----

TOTAL AMORTIZACION: 840.000,00.-----

TOTAL CUOTA: 1.055.618,44.-----

PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL.-----

CEFRI-HOTELES DE TURISTAS.-----

COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A..- HOTEL DE TURISTAS DE IGLITOS.-----

ANEXO Nº 10.-----

MODELO DE FIANZA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA  
ECONÓMICA.-----

Señores.-----

Empresa Propietaria de la Unidad de Venta/COFIDE/Banco.-----

PTE.-----

Ref. Contrato de Compra-Venta de Hoteles de Turistas con

Financiamiento.-----

De nuestra consideración :-----

Por medio de la presente y ha solicitud de nuestros  
c l i e n t e s . . . . .

...constituimos FIANZA SOLIDARIA, IRREVOCABLE, INCONDICIONADA Y  
DE REALIZACION INMEDIATA, POR LA SUMA DE  
.....(10% del saldo de precio de  
compra de la unidad de venta adquirida) dólares de los Estados  
Unidos de América, para garantizar el cumplimiento de la  
integridad de los terminos, condiciones y estipulaciones  
establecidos en el Contrato de Compra-Venta con Financiamiento,



CERTIFICO: Que he pasado por el expediente de  
fidelidad de la unidad de venta de la  
Unidad de Venta por el valor de \$ 161 Va  
DE DESARROLLO S.A. con  
Atentamente  
SOLICITANTE  
23 JUN 1984  
*[Handwritten Signature]*

de los Hoteles de Turistas de ..... suscrito  
con fecha.....



El plazo de vigencia de la presente fianza es de ...  
decir del ..... al.....de 199...\*

Como consecuencia de lo anterior, queda entendido que la presente  
fianza se hara efectiva si existe cualquier incumplimiento por  
parte de nuestro cliente respecto de cualquiera de sus  
obligaciones en el Contrato de Compra-Venta con Financiamiento,  
de los Hoteles de Turistas de..... suscrito con  
fecha.....

Para honrar la presente fianza a favor de Ustedes, bastara un  
simple requerimiento notarial del CEPRI SIN EXPRESION DE CAUSA  
O MOTIVO. Toda demora de nuestra parte para honrarla devengara  
un interes equivalente a la tasa maxima del LIBOR mas tres por  
cien (3%). La tasa LIBOR sera la establecida por el Cable REUTER  
diario que se reciba en Lima a las 11 A.M. ....

Se entiende que existe demora de nuestra parte si la presente  
fianza no es honrada el dia siguiente de recepcionado el  
requerimiento notarial de ejecucion a que se refiere el parrafo  
anterior.

*Nota:* Que la presente copia si constituye copia  
autenticada en el proceso  
de la Corporacion Financiera  
S.A. - COMPAFIN  
por el Notario Publico  
Margarita Castro

\* El plazo de vigencia debe ser no menor a 360 dias calendario  
contados a partir de la Fecha de suscripcion del Contrato de  
Compra-Venta con Financiamiento.

*Margarita Castro*  
NOTARIO PUBLICO DE LIMA

ANEXO Nº 10-A

CARTA DE CRÉDITO STAND-BY

Accion de los Postores, la garantia a que se refiere el punto

5.4 de las Bases, podrá adoptar la modalidad de Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") emitida Comité Especial de Promoción de la Inversión Fr Hoteles de Turistas del Perú, por un banco de primera categoría y confirmada por un banco establecido en Perú.



Esta Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") necesariamente deberá tener la calidad de irrevocable incondicionada, de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, y deberá ser pagadera en las oficinas del banco local que hubiese confirmado la misma o de un banco corresponsal local del banco del exterior emisor de la carta. Los eventos garantizados por la Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") y los eventos que acarrear la ejecución de la misma serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la Carta Fianza de Validez.

Oferta Económica, según el Anexo Nº. 10 ANEXO Nº 11.

CERTIFICADO: Cuyo contenido es fiel copia del original que corre a tomas del arbitral creado por COMERCIALIZACION FINANCIERA DE PERU presente contrato. DISTRICTO DE JUSTICIA DEL PERU Arbitral de Comercio Exterior MONTOYA ALVARADO, Ricardo

DESCRIPCIÓN DEL (LOS) INMUEBLE(S) HIPOTECADO(S), DIFERENTE(S) A LO INDICADO EN EL ANEXO Nº 3.

(SE ADJUNTA A LA PRESENTE ESCRITURA Anexo: 11.1)

CONCLUSION.- Formalizado el instrumento, instruí a los otorgantes, de su objeto, por la lectura que de todo el les hice, después de lo cual se afirman y ratifican en su contenido: de todo lo que doy fe; dejando constancia que la presente escritura se inicia en la foja serie No. 425601 y termina en la serie



No. 425659; concluyendo el proceso de firmas el día de hoy 10 de julio de 1995.



*Rogelio*

Rogelio Grados García

*Violeta*

Violeta Valderrama García

EMPRESA NACIONAL DE TURISMO S.A. - ENTURPERU S.A.

*Alonso Rey B.*

Alonso José Rey Bustamante

COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA

*Rogelio*

Rogelio Grados García

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE

*Ceferino*

Ceferino Eduardo Casavilca Rojas

FINCO: que la presente copia...  
de lo original...  
Arbitral seguido por CODISA...  
DE DESARROLLO S.A. - COFIDE con COM...  
DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA por ante el Tribunal  
Arbitral integrado por el Presidente JACOBO REY...  
ESTRADA, RAFAEL VILLALBA CERRO Y ANTONIO...  
MONTUÑA ALLENDA del...  
San Borja 25 JUL 1995

*Abraham*

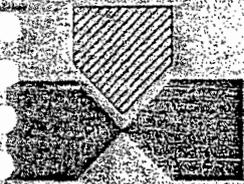
**ABRAHAM VELARDE ALVAREZ**  
Notario Público de Lima

ESTE INSTRUMENTO ES UNA COPIA FOTOGRAFADA...  
A LA INSCRIPCIÓN... QUE CORRE EXTENDIDA...  
DE INSCRIPCIÓN... DE FOLIOS... CON  
FECHA... QUE SE ENCUENTRA...  
FIRMADA POR LOS OTORGANTES Y POR MI EL NOTARIO, QUE RU...  
ESTO, SÍMBO, AÑO Y FIRMADO EN MIRAFLORES, A 10 JUL 1995

**NOTARIA PUNTA**  
C. ABRAHAM VELARDE ALVAREZ

**ABRAHAM VELARDE ALVAREZ**  
Notario Público de Lima

**AA**



## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



BEARCO - PERU

LAUDO DE DERECHO EXPEDIDO EN EL PROCESO ARBITRAL PRESIDIDO POR EL DR. JACOBO REY ELMORE E INTEGRADO POR LOS DRES. RAFAEL VILLEGAS CERRO Y ULISES MONTOYA ALBERTI, EN EL PROCESO SEGUIDO POR CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE (en adelante COFIDE) CON COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA (en adelante CODISA), SOBRE PAGO DE PENALIDAD.

### LAUDO

San Borja, doce de agosto  
del dos mil cuatro.

VISTOS: Resulta de autos, que Cofide interpone demanda Arbitral contra Codisa solicitando:

A) De que CODISA cumpla con el pago de US\$ 36.000.000,00 (TREINTA Y SEIS MILLONES DE DOLARES DE EE.UU.) por concepto de PENALIDAD, haciendo extensiva su demanda a las Costas que se deriven de este proceso, amparando su petitorio en los siguientes fundamentos:

- 1) Que dentro del marco de Promoción de la Inversión Privada en las empresas del Estado, con fecha 5 de Julio de 1995, se elevan a escritura pública los contratos de compra-venta por medio de los cuales ENTURPERU S.A. transfiere en propiedad a CODISA los activos conformantes de las unidades hoteleras de los ex - hoteles de Turistas de Ica, Huaraz-Monterrey, Iquitos y Chimbote, al haber resultado CODISA ganadora de la Buena Pro en las subastas públicas realizadas para el efecto.
- 2) Así mismo afirma que la oferta económica está definida en el anexo 2 de los contratos como: "(...) la declaración de voluntad incondicional por la cual el Postor ofrece el precio que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir por una unidad de venta.

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

2



ANEXO PERU

La oferta económica se mantendrá vigente y válida hasta en momento en que se cumple el pago", señala igualmente que el compromiso de inversión es definido como: "la parte de la oferta económica en la cual el postor se obliga a invertir en bienes de capital, ampliaciones y/o remodelaciones en las unidades de venta, en un plazo máximo de 3 años".

- 3) Que los compromisos de inversión ofertados para los años de 1995 a 1997, fueron los siguientes (Anexos 1 de los contratos):
  - 3.1) US\$ 220.000.00, por cada año de inversión en la unidad Hotelera Huaraz-Monterrey.
  - 3.2) US\$ 220.000.00, por cada año de inversión en la unidad Hotelera de Chimbote.
  - 3.3) US\$ 250.000.00, por cada año de inversión en la unidad Hotelera de Ica.
  - 3.4) US\$ 100.000.00, por el primer año de inversión, US\$ 75.000.00 por el segundo y tercer año de inversión en la unidad Hotelera de Iquitos.

Precisa que estas inversiones según el contrato serían supervisadas por la Dirección Nacional de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y Negociaciones Comerciales, la misma que fue sustituida posteriormente por el Proyecto Especial de Apoyo a Empresas Regionales de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - Copri a partir de los acuerdos de esta de fechas 22 de Octubre de 1996 y 4 de Marzo de 1997, la que a su vez originaron la Resolución Suprema nº 298-96-PCM.

- 4) Afirma asimismo, que en fiel cumplimiento de los compromisos de inversión y en el numeral 8.1.7 de cada contrato se pactó que ante el incumplimiento de los compromisos de inversión pactados, CODISA quedaba obligada al pago de US\$ 100.000 ( C I E N M I L D O L A R E S D E E E . U U ) mensuales hasta que se cumpla con la totalidad de la inversión.

2



COPRI - PERU

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



- 5) Refiere que por cesión de posición contractual pactada en la cláusula DÉCIMO SÉTIMA de cada uno de los contratos, COFIDE asume la posición contractual de ENTURPERÚ S.A., adquiriendo a partir de la suscripción de los contratos la totalidad de los derechos y obligaciones que corresponde a éste.
- 6) Afirma que a solicitud de COPRI y con fecha 12 de Agosto de 1996 la firma Auditora PANEZ, CHACALIAZA, BARREDA S.C. presentan sus informes por cada una de las unidades hoteleras correspondiente a los periodos de inversión que iba del 4 de agosto de 1995 y el 12 de Agosto de 1996, manifestando igualmente que esta firma auditora con carta remitida a COPRI el 29 de Octubre de 1996, señala que: " En los cuatro casos de los hoteles antes mencionados, mediante la evaluación de la documentación que nos ha sido proporcionada y en la que no obran registros contables de por medio a la fecha de nuestro informe, podemos afirmar que no existe inversión en efectivo, así como tampoco se advierte la recepción física de los bienes, salvo pequeños montos en efectivo, verificados como pago a cuenta, que están referidos al ex - hotel de Turistas de Chimbote (US\$ 4.400.00) y ex - hotel de Iquitos (US\$ 2.200.00) "
- 7) Afirma igualmente, que mediante carta notarial dirigida por Proyecto Especial de Apoyo a Empresas Regionales de la COPRI a CODISA, le hace de conocimiento de ésta su incumplimiento de los compromisos de inversión. Y que, ante el persistente incumplimiento de CODISA, con fecha 8 de Julio de 1998 COFIDE le remite una carta notarial dándole la opción de pagar la totalidad del saldo del precio, por la compra de las referidas unidades inmobiliarias, antes de proceder a la ejecución judicial de las garantías otorgadas.

7.1 Con fecha 24 de julio de 1998 COFIDE le remite a CODISA una carta notarial en la que le comunica el inicio de las acciones legales y le hace un detalle de todas las obligaciones contractuales incumplidas por ellos.

433

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



PERU

8) Que la suma de US\$ 36.000.000,00 (TREINTA Y SEIS MILLONES DE DOLARES DE EE.UU.) se refiere al pago de una penalidad, pactada en cada uno de los contratos, ascendente a US\$ 100.000,00 (CIEN MIL DOLARES DE EE.UU.) mensuales, que CODISA debería pagar ante el incumplimiento de los compromisos de inversión.

9) CORIDE considera pertinente hacer de conocimiento del Tribunal, que con fecha 8 de Julio de 1999 interpuso una Demanda de Dar suma de Dinero contra CODISA, a fin que ésta cumpla con pagarle la suma de US\$ 12.000.000,00 (DOCE MILLONES DE DOLARES DE EE.UU.), y que contra esta demanda CODISA dedujo la Excepción de Convenio Arbitral, la que en un primer momento fue declarada INFUNDADA por el juzgado, pero que posteriormente la Ex SALA de Procesos Abreviados y de Conocimiento reformando la sentencia recurrida, la declara FUNDADA. Destaca que contra esta resolución de la Sala no interpuso recurso alguno quedando consentida, siendo por ello que considera claro que la vía arbitral es a la que se han sometido las partes.

Ampara su pretensión en el Artículo 2 de la Ley 25935 (derogada), en los artículos 1219 numeral 1, 1342, 1354, 1361, 1362, y 1382 del Código Civil.

Acompañando a su escrito de Demanda los medios probatorios y que numera del 1 al 20.

Por Resolución nº 5 el Tribunal tiene por presentada la demanda, corriendo traslado a CODISA por el término de 8 días calendario, siendo notificada a la demandada el 31 de mayo del año en curso, con fecha 7 de junio del 2004.

B) CODISA solicita la NULIDAD DE ESTIPULACIONES SOBRE APLICACIÓN DE LA LEY GENERAL DE ARBITRAJE Nº 25935, Y APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY GENERAL DE ARBITRAJE VIGENTE Nº 26572, y así mismo cumple con contestar la demanda en el plazo que tenía para ello, solicitando:

1) Que previamente a la contestación de la demanda, el Tribunal declare la Nulidad de las estipulaciones establecidas en el Acta de Instalación del Tribunal.

*[Handwritten signatures and dates]*  
Perú

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



Arbitral del 21 de Abril del 2004, en el rubro 5 bajo el epigrafe "TIPO DE ARBITRAJE", que en el proceso se aplicara la Ley 25935 (DEROGADA) como norma vigente a la fecha de celebracion del contrato, y que en caso de vacio o ineficiencia de las normas y reglas establecidas se aplicara supletoriamente la Ley de Arbitraje vigente n° 26572. Estipulaciones que deben quedar sin efecto y sin valor alguno, por afectar flagrantemente contra el Debido Proceso y el de su derecho de defensa y ademas violar el Principio de Irretroactividad de las Leyes, corrigiendo esta anomala situacion de establecer que la Ley que se aplicara en el procedimiento es la Ley de Arbitraje n° 25935. Fundamenta su nulidad en los siguientes argumentos:

1.1. Que si bien en la clausula arbitral se conviene que la Ley a aplicarse es la Ley n° 25935 pero que este convenio hoy en dia de ningun modo puede seguir rigiendo porque la Ley mencionada se encuentra derogada rigiendo al respecto el principio de que lo accesorio corre la suerte del principal deviniendo por ello en la actualidad la aplicacion del pacto en mencion y la ley derogada es un imposible juridico.

1.2. Manifiesta que la nueva Ley General de Arbitraje n° 26572 rige desde el 6 de enero de 1996 a la fecha y en la primera disposicion final de esta norma se indico expresamente la derogacion del Decreto Ley n° 25935, resultando que desde la indicada fecha quedaron sin vigor ni efecto legal alguno las normas del precitado derogado Decreto Ley, con la unica salvedad de su aplicacion excepcional en forma ultractiva a los procedimientos arbitrales iniciados antes de la vigencia de la nueva Ley, los que se regiran por lo dispuesto en el Decreto ley 25935 y supletoriamente por la Ley n° 26572, conforme a lo señalado en la quinta disposicion complementaria y transitoria de esta ultima Ley, exceptuandose tal ultractividad de todos los demas casos que no constituya procedimientos ya iniciados.

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



1.3. Afirma que, los procedimientos o proceso arbitrales que se habían iniciado, se encontraban en trámite o estaban desarrollándose cuando entró en vigencia la Ley n° 26572, o sea que fueron promovidos bajo el vigor de la Ley n° 25935, seguirían rigiéndose por lo estipulado por sus normas derogadas, corresponde dejar en claro, que según lo prescrito en el título primero del capítulo cuarto de la vigente Ley n° 26572 e incluso en el título primero del capítulo cuarto del derogado Decreto Ley 25935, específicamente en el artículo 33, el proceso arbitral se inicia con la instalación del Tribunal Arbitral lo que sucede a la aceptación del último de los árbitros. Dicha situación se condice con lo acontecido el día 21 de Abril del 2004 en que conforme consta del acta de su propósito los señores árbitros instalaron el Tribunal que conocerá y laudará el proceso Arbitral promovido por COFIDE contra CODISA.

1.4. Señala que el Tribunal Arbitral ha incurrido en un severo error y vicio que perturba todo el procedimiento arbitral y que inclusive impide su continuación, señalando que la causal de nulidad del procedimiento, se halla en el numeral 5 del Acta de Instalación del Tribunal, en la que aparece que "en defecto de las estipulaciones que se señalen, se aplicará la Ley General de Arbitraje n° 25935, norma vigente a la fecha de celebración del contrato mencionado", y que "en caso de vacío o deficiencias de las reglas o normas establecidas se aplicará supletoriamente la Ley General de Arbitraje vigente n° 26572 o el Código Procesal Civil o el Código Civil". Que con lo expuesto entrecomillado el Tribunal pretende aplicar al procedimiento una Ley DEROGADA, lo cual resultaría inconcebible y hasta antijurídico ya que las normas derogadas no pertenecen al Sistema Jurídico.

1.5. Resalta que el presente proceso arbitral ha sido iniciado el 21 de abril del 2004, con plena vigencia de la Ley n° 26572, no del Decreto Ley n° 25935 y que mal haría el Tribunal Arbitral en argumentar que



## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

sería aplicable el derogado Decreto Ley por ser la "norma vigente a la fecha de celebración del contrato mencionado"

1.6. Precisa que aplicar normas o leyes derogadas, no sólo constituye un grave despropósito de afrenta a la seguridad jurídica, trastocando el orden jurídico y afectando al estado constitucional y de derecho, sino que ello devendría en el delito de prevaricato, tipificado en el artículo 418 del Código Penal.

2) Contestando la demanda lo hacen solicitando que esta sea declarada IMPROCEDENTE o INFUNDADA en mérito a los siguientes fundamentos:

2.1. En primer lugar argumenta los hechos por los cuales la demanda debe ser declarada improcedente:

2.1.1. Afirma que el demandante no tiene legitimidad para obrar ya que la cláusula penal acordada establece que la Dirección Nacional de Turismo es la que aplicará al Comprador dicha penalidad, y que inclusive hay casos análogos con otros compradores de los ex hoteles de turista como es el caso del oficio n° 900-96-MITINCI/MITINCI/DNI del 20 de diciembre de 1996, en la que el Director Nacional de Turismo remite a la Unidad de Fideicomisos de COFIDE unas resoluciones emitidas por su despacho aplicando la Penalidad por incumplimiento al Compromiso de Inversión, argumenta así mismo no puede exigirsele aun siendo válida la estipulación porque no se ha cumplido con la formalidad establecida en el artículo 1458 del Código Civil, ya que la Dirección Nacional de Turismo no ha hecho conocer su voluntad de hacer uso de ese derecho haciéndolo exigible.

2.1.2. Así mismo manifiesta que el cambio del Proyecto de Apoyo a Empresas Regionales de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada por la Dirección Nacional del Turismo del Ministerio de Industria, Turismo, Integración y

*[Handwritten signature and scribbles]*

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



Negociaciones Comerciales, no le alcanza ya que esta sustitución modifica unilateralmente el párrafo 5 de la cláusula 8.1.7.

2.1.3 Manifiesta también, que en virtud de los oficios presentados por COFIDE como medios probatorios de la demanda como anexos 1-O y 1-P, en donde se instruye a COFIDE a que renegocie los contratos suscritos con los compradores de los ex hoteles de turista, y sobre la sustitución de la Dirección Nacional de Turismo, al cual no fue puesta en su conocimiento, y que no hubo tal renegociación de los contratos, "y por eso obviamente no fueron modificados los párrafos segundo y cuarto de la sub-cláusula 8.1.7 de los contratos, y en consecuencia lo estipulado en ellos -al no haber sido modificados- sigue prevaleciendo entre las partes."

2.1.4 Además menciona, que COFIDE no tiene en su caso la facultad de aplicar la penalidad contenida en la cláusula 8.1.7, sino la Dirección Nacional de Turismo. Siendo así que COFIDE no tiene legitimidad para obrar con la demanda, y por tanto esta es improcedente, de conformidad con el inciso 1 del artículo nº 427 del Código Procesal Civil.

2.1.5 Continúa su alegato, indicando que las negociaciones de buena fe por un periodo no mayor de 30 días calendario de acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo octava, en su primera parte, no se han llevado a cabo.

2.2 Seguidamente, CODISA expone sus razones, por las cuales la demanda debe ser declarada INFUNDADA:

2.2.1 Afirma que, absurdamente, COFIDE pretende el pago por concepto de penalidad ascendente a la suma de US\$ 36.000.000.00 (TREINTA Y SEIS MILLONES DE DOLARES DE EE.UU.), invocando la cláusula penal incluida en el numeral 8.1.7 de la cláusula Octava de cada uno de los



CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



contratos de compraventa, que en el caso de incumplimiento de los compromisos de inversión pactados por parte de CODISA, ésta deberá pagar una penalidad de US\$ 100.000,00 (CIEN MIL DOLARES DE EE.UU.) mensuales hasta que cumpla con la totalidad de la inversión. Pretensión absurda e insólita, ya que previamente "DEBEMOS DEJAR PRECISADA LA DEFINICIÓN de la inversión que la entidad demandante nos atribuye no haber cumplido". Por otro lado dice, que "las inversiones a cargo del comprador en las sumas de dinero y en los plazos indicados en la Oferta Económica del anexo nº 1, se establece que la obligación estipulada TIENE CARÁCTER POTESTATIVO PARA NOSOTROS," que no es una obligación imperativa para CODISA, ya que "Así lo indica la frase: De ser el caso y en función a los compromisos de inversión consignados en su Oferta Económica que obra en el Anexo nº 1."

2.2.2 Continúa diciendo que, la frase DE SER EL CASO, otorga a la compradora CODISA la facultad de hacer o no hacer, ya que la frase está referida a UNA CONDICION O CONDICIONES que necesariamente debían o deben darse para que los compromisos de inversión se lleven a cabo. Prosigue afirmando, que la frase "DE SER EL CASO" que encabeza la subcláusula 8.1.7 significa que la ejecución de las inversiones quedaron a voluntad de la compradora, y que el compromiso de efectuar inversiones lo hizo en forma potestativa. Por esto señala que la cláusula penal es nula por lo dispuesto en el artículo nº 172 del Código Civil, y por tratarse de una nulidad absoluta y manifiesta contemplada en el artículo 219 inciso 9º del mismo código, SE DECLARE EL OFICIO de conformidad con lo dispuesto por el artículo nº 2º del código en mención.

Handwritten signature or mark at the bottom left corner.

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

10



2.2.3. Afirma, que de ese modo queda librada la compradora y la necesidad de los hoteles, establecer si era o no del caso efectuar las inversiones, ya que no se estipuló que ello quedaba a decisión de la entidad vendedora. Continúa afirmando que esto quedo librado a la evaluación de dos aspectos:

2.2.3.1 Que por el hecho de haber adquirido la propiedad de las unidades hoteleras, la entidad vendedora perdió toda injerencia en la cosa vendida, por haber perdido el dominio sobre la misma, y es decisión de la nueva propietaria y de sus posibilidades el efectuar o no las inversiones.

2.2.3.2. Y los elevados precios ofertados y estipulados, que a la postre resultaron elevadísimos, (en lo que tuvo que ver nuestra inexperiencia y falta de un debido asesoramiento). Por lo cual no nos era posible efectuar las inversiones en los montos señalados en la Oferta Económica...

2.2.4 Dice que CONSTITUYE UN ABSURDO Y UN IMPOSIBLE JURÍDICO, el que la vendedora exija la obligación de efectuar las inversiones, cuando esta tiene carácter potestativo, y que en buena ley quien vende una propiedad no le puede imponer al comprador esa clase de obligaciones, por no tener ya injerencia en la cosa vendida y haber pasado el dominio absoluto al comprador. Y en este marco la entidad demandante no puede atribuirnos el incumplimiento de las inversiones y más aun que paguemos la multa que se consigna en el cuarto párrafo de la cláusula 3.1.7, y que como consecuencia de lo expuesto, "esa imposición deviene en nula de puro derecho" de conformidad con el artículo V del Título Preliminar del Código Civil y artículo n° 219 inciso 8 del mismo.

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



Código. Adicionalmente afirma que, el que el comprador no haya efectuados las inversiones en los hoteles comprados, en los montos pactados, "ello no le ha irrogado ni le puede irrogar ningún daño o perjuicio a la entidad demandante," ya que se ha beneficiado con el precio estipulado de compraventa demasiado elevado, conforme consta de las escrituras recaudatorias de la demanda.

2.2.5 Afirma que el demandante no ha sufrido ningún daño o perjuicio, y siendo que la penalidad conlleva una reparación por algún daño causado y al no haber sufrido COFIDE ningún daño, resulta inexigible la penalidad de puro derecho, y que en todo caso conllevaría a un enriquecimiento ilícito y abuso del derecho, reñido con el artículo II del Título Preliminar del Código Civil, prosiguiendo en los demás numerales de su escrito reiterando su decir en los puntos precedentes.

2.2.6 Afirma igualmente en su escrito que la cláusula penal y otras son nulas de puro derecho, y que los hoteles que recibieron siguen funcionando en sus respectivas categorías, y que a través de los nueve años de efectuada la compra han sido objeto inclusive de distinciones particulares y de autoridades, y que el Tribunal Arbitral debe de actuar con absoluta imparcialidad.

2.2.7 Finalmente afirma haber cumplido con todos los compromisos de inversión acordados los cuales están acreditados con los informes auditados de la empresa auditora ROLDAN & RAMIREZ Contadores S.C. Auditores - Consultores, los cuales enervan y desvirtúan los informes falsos de la firma PANEZ CHACALIAZA, BARREDA S.C., los cuales falsamente señalan que en las unidades hoteleras no existe inversión en efectivo y que incluso el oficio n° 900-96-MITINCI / VMTINCI/DNT de fecha 20 de diciembre de 1996

944

Handwritten signature or initials.

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

12



enervan y desvirtúan los informes de la firma auditora PANIZA CHACALIAZA, BARREDA S.C. y que durante todos los años hasta el presente han seguido y siguen realizando inversiones en las cuatro unidades hoteleras.

Ampara la contestación a la demanda en el numeral 14 del artículo 2 de la Constitución Política, en los artículos II y V del Título Preliminar del Código Civil y en los artículos 140, 172, 219, 220, 923, 1354, 1355, 1341, 1343 de este mismo cuerpo legal, y en los artículos 427 inciso 1 y 121 del Código Procesal Civil, y ofrece como medios probatorios los signados en el numeral IV de su escrito de contestación que van del 1 al 18.

C) Por Resolución número 6 del 10 de mayo pasado, se corre traslado a COFIDE de la nulidad deducida, la cual es absuelta por ésta por escrito que obra a fojas 782 a 784 en la que cita textualmente la Clausula Arbitral la cual es clara cuando se lee en ella que los Arbitros señalan las estipulaciones que ellos crean conveniente y en su defecto por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje n° 25935, y que de esta clausula se desprenden dos consecuencias jurídicas marcadas en cuanto a la normatividad aplicable al presente proceso que es voluntad convenida y declarada de las partes. Siendo el primer presupuesto que los arbitros llevarán el arbitraje de acuerdo a sus estipulaciones, ya que esto fue voluntad de las partes a fin de implementar un sistema rápido de solución de controversias que pudieran surgir en la ejecución de los contratos, y segundo que se pacto expresamente que la norma aplicable en el arbitraje sería la Ley 25935, ya que esta norma era la vigente al momento de celebrarse los contratos, y en el caso negado que los arbitros no lo hubieren establecido así, la ley aplicable sería la Ley 25935 por acuerdo de partes en los contratos.

D) Que por Resolución n° 7 del 14 de junio del 2004 se citó a las partes a AUDIENCIA DE CONCILIACION, SANEAMIENTO, FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS Y ADMISION DE MEDIOS PROBATORIOS para el viernes 18 de junio del año en curso, la cual se llevó adelante con la asistencia

# CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



13

El demandante COFIDE, no obstante estar debidamente notificado por el demandado CODISA según cargo que obra a fojas 787 del expediente, en la presente instancia no promovió ni llevarse a cabo la Conciliación debido a la incomparecencia de CODISA, se fijaron los puntos controvertidos determinándose:

1. Que CODISA está obligada al pago de US\$ 36.000.000,00 (TREINTA SEIS MILLONES DE DOLARES DE EE.UU.) y al pago de las costas del Proceso.

2. Que en virtud del incumplimiento de los contratos de compraventa, por los que CODISA le transfirió en propiedad los activos inmobiliarios que integran el patrimonio de los ex hoteles de turistas de ICA, CODISA debe indemnizar a COFIDE.

Los árbitros admitieron los medios probatorios que el demandante presentó en su escrito de demanda, y rechazaron los que el demandado presentó en su escrito de oposición, por no haberse presentado con los medios probatorios que el demandante alegó en la fundamentación de la demanda en el numeral 1.º de su escrito de oposición, en consecuencia, se declara la existencia de una circunstancia de que ningún medio probatorio fue presentado por las partes. Acto seguido los árbitros fijaron el día 15 de junio del 2004 en el expediente el día 15 de junio del 2004, a fin de que las partes presenten sus alegaciones y en el mismo día se les permitió solicitar el uso de la palabra.

En el escrito de oposición del día 25 de junio del 2004, CODISA alegó la nulidad de las estipulaciones por requerir su esencia previo y expreso pronunciamiento, y refuta argumentos de la absolución del traslado de la demanda. En su primer escrito la demandada aduce que por tratarse la nulidad de una cuestión de normas legales que deberán aplicarse al procedimiento arbitral, el Tribunal está en la imperiosa necesidad de pronunciarse al respecto, y no puede reservarse hasta el momento de emitir el Laudo, ya que -según ellos- ello significaría la terminación del procedimiento, con la aplicación de la norma derogada, Decreto Ley nº 25935, en lugar de la vigente Ley 25572. En el otro escrito refutan los argumentos de COFIDE cuando absolvió la nulidad, pronunciándose al final de su recurso porque el Tribunal resuelva la nulidad. El

*[Handwritten signature]*

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



... HERU

... con fecha 12 de Julio del presente emite la Resolución n° 11 declarando INFUNDADA la nulidad deducida por CODISA.

... obra el escrito número 4 presentado por CODISA el 17 de Julio del presente, en el que interpone recurso de reposición contra la Resolución n° 11. Los fundamentos de su escrito, ya han sido reiteradamente expuestos por esta parte en sus autos, no exponiendo nuevos argumentos, los cuales han sido ya considerados por el Tribunal, conforme fluye del presente Laudo. Este escrito dio origen a la Resolución n° 12 de fecha 20 de Julio del presente, en la cual el Tribunal declaró INFUNDADO el recurso de reposición interpuesto por...

... el 17 de Julio se llevo a cabo la Audiencia del Informe Oral, a la cual compareció el Sr. Dr. COFIDE, no obstante estar notificada CODISA con la Resolución n° 12 de fecha 20 de Julio del 2004, la cual señalaba la fecha para la comparecencia, lo cual como consta del cargo de notificación a CODISA, fue notificada el 15 de Julio del presente.

... el 23 de Julio del 2004, el Tribunal ordena remitir a las partes esta Resolución notificada a las partes, a través de la notificación que obran en el expediente, a las partes y al Sr. Dr. COFIDE el 26 de Julio del presente.

... CODISA presenta su escrito n° 5, en el cual declara IMPROCEDENTE el recurso de reposición que fluye en ella;

... COFIDE se apersona al proceso en el Acta de Instalación del Tribunal, en el numeral 11.

... Resolución n° 2 el Tribunal ordena suspender el arbitraje al no haberse cumplido con lo que se le ordenó en el numeral 11 del Acta de Instalación del Tribunal.

*[Handwritten signature]*

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

15



ENTURPERU

Interrupción, siendo esta situación salvada por COFIDE reanudándose así la tramitación del procedimiento.

Tercero: Que, conforme se aprecia de la demanda interpuesta por COFIDE a la parte, solicita el pago de TREINTA Y SEIS MILLONES DE DOLARES DE EE.UU. (US\$ 36.000.000,00), monto derivado de la aplicación, en cada uno de los contratos de la penalidad acordada en la cláusula 8.1.7 de cada uno de estos. Esta penalidad alcanzaba la suma de CIENTO MIL DOLARES DE EE.UU. (US\$ 100.000,00) mensuales en cada uno de los contratos, por el incumplimiento de los compromisos de Inversión a los que se obligó en su momento CODISA, y que los mismos comprendían el periodo de NOVIEMBRE DE 1996 A ABRIL del presente año, y que la penalidad en cada uno alcanzaba el monto de NUEVE MILLONES DE DOLARES DE EE.UU. (US\$ 9.000.000,00).

Cuarto: Que por lo señalado en el artículo 1351 de Código Civil "el contrato es el acuerdo de dos o más partes para regular, modificar o extinguir una relación patrimonial", y siendo ello así, los contratos sub iudice suscritos en su momento por ENTURPERU S.A. y CODISA con intervención de COFIDE vinculaban a estos entre sí, teniendo fuerza vinculante por haber mediado dos voluntades concurrentes y libres, y haberse comprobado que medio la concurrencia de la oferta y la aceptación sobre los bienes y la causa que constituyó el contrato, máxime si consideramos que los contratos eran producto de unas Subastas Públicas en las que la ahora demandada fijaba libremente entre otras condiciones el precio a pagar por cada una de las unidades inmobiliarias subastadas, y ofertaba invertir en cada una de las unidades hoteleras, siendo la falta de inversión un hecho imputable a ella, y que de ninguna manera, lede desvirtuar su responsabilidad aduciendo ahora que el precio con que se adjudicaron la Buena Pro, el Compromiso de Inversión y la Penalidad acordada, resulta siendo a la fecha demasiado oneroso para ellos.

Quinto: Que la oferta con la que CODISA se adjudicó la Buena Pro de las unidades inmobiliarias debe entenderse como la mejor postura presentada por los postores y que todos ellos tenían cabal conocimiento de las bases de la subasta, de conformidad de lo señalado por el artículo 1374 de Código subjetivo, ya que las

*Stiller*

# CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

16



REPUBLICA DEL PERU

Las mismas fueron parte del proceso de subasta pública y posteriormente del contrato. Implicaría aceptar la tesis de CODISA, "del precio demasiado elevado", implicaría vulnerar los derechos de los otros postores, siendo ello una aberración jurídica, por lo que el precio pactado por las partes ha tenido la calidad de determinado y cierto, habiendo quedado CODISA obligada a pagar el precio en el momento, manera y lugar pactados de conformidad con el artículo 1558 del Código Civil, toda vez que la vendedora cumplió con la entrega inmediata de los bienes tras pues de celebrarse los contratos de acuerdo a lo expuesto por el artículo 1552 del Código Civil.

**Sexto:** Que los contratos que originan el presente proceso Arbitral, tienen su origen en la subasta pública, por lo que en principio cualquier modificación de las bases administrativas publicadas y que posteriormente forman parte del contrato implicaría ir contra el derecho de las personas que accedieron a la subasta y que no resultaron favorecidas debido precisamente a que CODISA, a juicio de la entidad subastadora, tal como se menciona en el numeral 1 del punto A del presente Laudo, presentó la mejor postura, la cual fue aceptada y no objetada por los otros postores.

**Sétimo:** Que por otro lado al haber las partes contratantes definido en los contratos sub iudice al compromiso de inversión como "la obligación del postor de invertir en bienes de capital, ampliaciones y/o remodelaciones en determinada Unidad de Venta", y dicho compromiso se encuentra plenamente acreditado en las ofertas económicas realizadas por el demandado, las mismas que tienen la naturaleza de incondicional, irrevocable y unilateral según los contratos, resulta evidente que no existe condición alguna en las obligaciones contenidas en la oferta económica realizada por el postor, habiendo quedado perfeccionados los contratos de compra-venta, asumiendo CODISA una obligación determinable.

**Octavo:** Que las obligaciones asumidas por CODISA en su oferta económica, entre las que se encuentran los compromisos de inversión, son obligaciones acordadas por las partes que no tienen naturaleza de condición potestativa, sino de obligaciones compuestas y conjuntivas, vale decir, que se trata de una

Anexo 2 de los Contratos

16

## CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

17

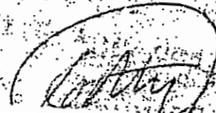
PERU

obligación con varias prestaciones respecto de las cuales, el deudor se obliga a realizar acumulativamente todas las prestaciones, extinguiéndose su obligación únicamente por el cumplimiento de todas. El compromiso de inversión es pues, una obligación conjuntiva del comprador como ha quedado establecido y no es en lo absoluto una condición potestativa del mismo, por lo tanto es absurdo alegar o pretender que dicha obligación sea nula.

**Noveno:** Que en el presente proceso COFIDE ha optado por solicitar, en ejercicio de su derecho a este Tribunal dar cumplimiento con la penalidad pactada en las cláusulas 8.1.7 de cada uno de los contratos y considerando que conforme esta acreditado con los informes de auditoria realizados por la empresa RANEZ CHACALIAZA BARREDA S.C. que obran a fojas 285 a 297, CODISA no cumplió con los compromisos a los que se obligó, vale decir que no cumplió con el pago del precio acordado, situación puesta en conocimiento de éstos por la COPRI mediante carta notarial 078-97/AER de fecha 7 de abril de 1997, igualmente la demandante mediante carta notarial de fecha 22 de julio de 1998 reitero este hecho.

**Decimo:** En este sentido, deberá tenerse en cuenta la diferencia que existe entre el Perfeccionamiento del Contrato y su consumación, alcanzándose esta última en los contratos de compra venta, cuando el vendedor transfiera la propiedad de los bienes, y el comprador paga su precio, supuesto que no se ha cumplido por parte de CODISA por lo que no se han consumado los contratos de compra venta sub iudice.

**Decimo Primero:** Que en cuanto al argumento de CODISA cuando dice que COFIDE no era la indicada para solicitar entre otros la aplicación de la penalidad, cabe destacar que ello no es así, por cuanto con fecha 30 de octubre de 1996 por oficio 2462/96/DE/COPRI que corre a fojas 309 del expediente la Dirección Nacional De Turismo, entidad encargada de aplicar al comprador, en cada uno de los contratos sub iudice, la penalidad fijada en la cláusula 8.1.7, es sustituida por COFIDE, y siendo ello así esta tiene el deber y obligación de velar por el fiel cumplimiento de las cláusulas contractuales en cada uno de los contratos.



CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL

18



PERU

**Undécimo:** Que por otro lado, ha quedado plenamente acreditada la oportunidad de la parte demandante COFIDE, en cuanto que en la cláusula décimo quinta de los contratos, se establece expresamente la cesión de posición contractual a su favor, con el consentimiento del comprador, conforme al artículo 1435 del Código Civil.

**Décimo Tercero:** Que, la cláusula penal tiene por objeto de conformidad con lo señalado en el artículo 1341 del Código Civil, limitar a ella el resarcimiento por el daño causado por una de las partes ante el incumplimiento de su obligación, y que de conformidad con lo señalado por el artículo 1343 del cuerpo legal antes mencionado, no es necesario en caso de que se pacte penalidad, que el acreedor en este caso COFIDE acredite daños y perjuicios sufridos, desvirtuando así la tesis de CODISA cuando manifiesta que previamente al pago de la penalidad se debe demostrar los daños y perjuicios.

**Décimo Cuarto:** Que las partes han reconocido expresamente, tanto en el escrito de contestación a la demanda como en el de alegatos de la parte demandante, la existencia de un proceso judicial en el que se cuestiona la validez de la cláusula penal, por lo que este Tribunal debe abstenerse de pronunciarse al respecto, en tanto no concluya dicho proceso toda vez que es contrario a lo previsto en el artículo 139 inciso 2° por existir un proceso pendiente ante el órgano jurisdiccional y en tanto no se declare la nulidad de la misma, es de aplicación lo prescrito por el artículo 1361 del Código Civil, en cuanto establece que los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

**Decimo Quinto:** Que en cuanto al plazo de negociación de buena fe previo al arbitraje establecido en el convenio arbitral no es un plazo mínimo sino máximo, por lo que la carta notarial remitida por la demandada con fecha 24 de julio de 1998 acredita que si mediaron comunicaciones epistolares entre las partes con el fin de solucionar la discrepancia surgida respecto al cumplimiento de las obligaciones contractuales contenidas en los contratos sub iudice.

*buena fe proceso judicial*

*buena fe plazo negociacion*

CENTRO DE ARBITRAJE Y CONCILIACION COMERCIAL



En el punto Sexto: Que cuanto a lo señalado por la demandada sobre el hecho de haberse cometido un ilícito como de abuso de derecho, este Tribunal no tiene facultad para conocer de dichas acciones por ser ajenas a su competencia; a la controversia, y por estar ventilándose ante la instancia judicial conforme a lo establecido:

En las consideraciones en Tribunal LAUDA, Declarar FUNDADA la demanda interpuesta por CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE contra COMPANIA DISTRIBUIDORA S.A. - CODISA, la que deberá pagar la suma de US\$ 36.000.000,00 (TREINTA SEIS MILLONES DE DOLARES DE LOS EE.UU.) por concepto de penalidad más las costas del presente proceso Arbitral.

*Jacobo Rey Elmore*  
JACOBO REY ELMORE  
Presidente

*Rafael Villegas Cerro*  
RAFAEL VILLEGAS CERRO  
Arbitro

*Ulises Montoya Alberti*  
ULISES MONTOYA ALBERTI  
Arbitro

949

*Ulises Montoya Alberti*



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 05311-2007-PA/TC  
LIMA  
COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.

### RAZÓN DE RELATORÍA

En la causa 05311-2007-AA/TC , seguida por la Compañía Distribuidora S.A. contra el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú y otro, se ha conformado sentencia con los votos de los magistrados Mesía Ramírez, Beaumont Callirgos y Eto Cruz, quienes han fallado declarando **fundada** la demanda y ordenando un nuevo procedimiento de arbitraje para determinar, de manera preliminar, si se cumplió el trámite previo, a fin de establecer, luego de interpretado el cuarto párrafo de la cláusula 8.1.7. del contrato de compraventa, quién es el sujeto legitimado para interponer la demanda arbitral. Se adjuntan los votos de los magistrados firmantes, así como el voto singular del magistrado Landa Arroyo.

### SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

En Lima, a los 5 días del mes de octubre de 2009, la Sala Primera del Tribunal Constitucional, integrada por los magistrados Mesía Ramírez, Beaumont Callirgos y Eto Cruz, pronuncia sentencia

#### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por Compañía Distribuidora S.A.-CODISA-, representada por Rogelio Grados García, contra la resolución de la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, de fojas 1152, su fecha 4 de abril de 2007, que revocando la apelada, declaró improcedente la demanda de amparo interpuesta



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N° 5311-2007-PA/TC  
LIMA  
COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.

**VOTO SINGULAR DE LOS MAGISTRADOS RICARDO BEAUMONT  
CALLIGOS Y GERARDO ETO CRUZ.**

En el proceso constitucional de amparo interpuesto por Compañía Distribuidora SA. (CODISA) contra el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (CEARCO) conformado por los árbitros Jacobo Rey Elmore, Rafael Villegas Cerro y Ulises Montoya Alberti y con conocimiento de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE), estimamos pertinente precisar las razones por las que a nuestro juicio, consideramos que la demanda interpuesta debe ser declarada fundada en parte y en consecuencia inaplicable el Laudo de Derecho, expedido con fecha 12 de agosto de 2004, y corregido por Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004.

Las razones que sustentan nuestra posición se resumen en lo siguiente:

**ANTECEDENTES DEL CASO**

1). Con fecha 13 de setiembre de 2004 la Compañía Distribuidora S.A. (CODISA), interpone demanda de amparo contra el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (CEARCO) conformado por los árbitros Jacobo Rey Elmore, Rafael Villegas Cerro y Ulises Montoya Alberti y con conocimiento de la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE). Solicita se declare inaplicable o se deje sin efecto el Laudo de Derecho, expedido con fecha 12 de agosto de 2004, y corregido por Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004, mediante el cual se declara fundada la demanda arbitral, y se dispone que la empresa recurrente pague a favor de Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) la suma de \$/. 36'000 000.00 (Treinta y seis Millones de Dólares Americanos) por concepto de penalidad, pues habría incumplido con lo establecido en la cláusula octava de los cuatro contratos de compra venta que suscribió con dicha entidad, esto es, promover la inversión de las unidades hoteleras de Chimbote, Huaraz-Monterrey, Ica e Iquitos, en su calidad de compradora de las mismas.

2). Según refiere la demandante, el procedimiento arbitral se habría desarrollado de manera irregular, vulnerándose sus derechos constitucionales al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que no se habrían observado las acciones y requisitos señalados en el convenio arbitral, pues no se efectuó la negociación a la que las partes debían acudir antes de aplicar la cláusula penal. Refiere asimismo que no se habría saneado el procedimiento arbitral y se habría consentido la actuación de COFIDE sin tener ésta legitimidad activa para obrar, puesto que a su criterio la única facultada para exigir la penalidad, sería en cualquier caso, la Dirección Nacional de Turismo mas no así la primera de las señaladas. Igualmente, se habría aplicado indebidamente el derogado Decreto Ley 25935 por encima de la vigente ley General de Arbitraje -Ley



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

26572-; se habría impuesto una penalidad “draconiana”, que resulta desde su origen nula *ipso iure*; y, finalmente, no se habrían merituado las pruebas aportadas por CODISA con relación a la falta de legitimidad para obrar activa de COFIDE y aquellas que demuestran fehacientemente que no existe incumplimiento de inversión en las unidades hoteleras.

3). Corporación Financiera de Desarrollo contesta la demanda solicitando que la misma sea declarada improcedente o infundada en su oportunidad en aplicación del inciso 3 del artículo 6° de la Ley N° 23506, al considerar que la empresa demandante habría optado por la vía ordinaria al haber interpuesto recurso de anulación del laudo. Por su parte, los árbitros Rafael Villegas Cerro y Ulises Montoya Alberti de manera conjunta, así como el árbitro Jacobo Rey Elmore, por separado, contestan la demanda manifestando en esencia, que el procedimiento arbitral cumplió con todos los requisitos necesarios desde su instalación hasta la expedición del Laudo. Asimismo manifiestas que existe un procedimiento idóneo para la defensa del derecho invocado el mismo que está constituido por el recurso de anulación del laudo, por lo que solicitan que la demanda sea declarada improcedente.

4). Mediante Resolución de fecha 24 de marzo de 2006, el 38° Juzgado Civil de Lima declara infundada la demanda de amparo, estableciendo que los argumentos de la recurrente carecen de veracidad puesto que el Tribunal Arbitral sí se ha pronunciado respecto a la etapa negocial a la que deben recurrir las partes antes de ir a la vía arbitral; que al ser COFIDE el vendedor de las unidades hoteleras y por tanto el acreedor de la obligación requerida (cumplimiento del compromiso de inversión), es aquella entidad quien tiene derecho para exigir la penalidad de acuerdo al artículo 1342° del Código Civil. Así mismo, con relación a la aplicación del derogado Decreto Ley, ello se habría producido debido a que el Tribunal Arbitral al momento de instalarse señaló que las disposiciones aplicables al convenio arbitral serían las dispuestas en la ley ahora derogada, por ser la vigente a la fecha de celebración del contrato mencionado. Finalmente, con relación al cuestionamiento sobre la supuesta falta de valoración probatoria, el órgano judicial estableció que ello puede cuestionarse en la vía del proceso de amparo.

5). Mediante Resolución de fecha 04 de abril de 2007, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, sin entrar a analizar el fondo del asunto, revoca la sentencia y reformándola, la declara improcedente, tras considerar que no se habría cumplido con la exigencia de agotar la vía previa para la procedencia del amparo conforme al artículo 45° del Código Procesal Constitucional, y que la empresa recurrente carecería de interés para obrar, al haber interpuesto, en forma paralela a la demanda de amparo, un recurso de anulación de laudo arbitral en la vía ordinaria, el mismo que ha sido admitido por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.

**CONSIDERACIONES DE LOS MAGISTRADOS QUE SUSCRIBEN.**



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

### Petitorio

6). Conforme aparece del petitorio de la demanda, el objeto del presente proceso constitucional se dirige a que se declare inaplicable o se deje sin efecto el Laudo de Derecho expedido con fecha 12 de agosto de 2004, y corregido por Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004, mediante el cual se declara fundada la demanda arbitral, disponiendo que la empresa hoy recurrente pague a favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE- la suma de US\$ 36 000 000.00 (trentiséis millones de dólares norteamericanos) por concepto de penalidad, pues habría incumplido con lo establecido en la cláusula octava de los cuatro contratos de compra venta que suscribió con dicha entidad, esto es, promover la inversión de las unidades hoteleras de Chimbote, Huaraz-Monterrey, Ica e Iquitos, en su calidad de compradora de las mismas.

### **Sobre el agotamiento de la vía previa en el ámbito arbitral y la presunción a favor de la continuidad del proceso.**

7). De manera preliminar a la dilucidación de la controversia y en tanto la recurrida ha invocado como argumento desestimatorio central, un supuesto incumplimiento en la regla de agotamiento de la vía previa, estimamos pertinente pronunciarnos sobre dicho extremo. A este respecto, consideramos que la aseveración de la cual parte la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, en el sentido de que no se agotaron los recursos judiciales resulta incorrecta habida cuenta que la presente demanda de amparo fue interpuesta con fecha 13 de Septiembre del 2004, esto es, antes de la entrada en vigor del Código Procesal Constitucional, momento en el cual, no existía regla alguna que desde la perspectiva del proceso constitucional impusiera a la demandante el agotamiento de alguna variable o modalidad de vía previa. Tampoco y por otra parte resultaría pertinente invocar las reglas desarrolladas en Sentencias como las recaídas en los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC o N° 4195-2006-AA/TC pues las mismas fueron instituidas con fecha muy posterior a la interposición de la presente demanda, lo que supone que si antecedentes jurisprudenciales o legislativos se trata sólo existiría como referencia, la Sentencia recaída en el Expediente N° 189-1999-AA/TC y lo previsto en su día por el Artículo 6° inciso 2 de la Ley N° 23506 modificada por la Ley N° 27053, debiéndose apreciar que en ninguno de los citados supuestos resultaba procedente exigir agotamiento de vía previa o recurso judicial alguno. En otras palabras quien cuestionara una decisión arbitral emitida como consecuencia de un proceso irregular podía hacerlo de modo directo o inmediato como en efecto, ha ocurrido en el presente caso.

8). La respuesta por tanto, más allá de la fórmula actualmente existente en materia de control constitucional sobre las decisiones arbitrales, no puede ser otra que una de carácter permisivo, es decir tendiente a eximir a la entidad recurrente del consabido agotamiento, ello en atención no sólo al principio de temporalidad, sino en aplicación de la regla pro actione que obliga a presumir a favor de la continuidad del proceso en caso de duda o incertidumbre sobre el cumplimiento de las condiciones de procedibilidad de la demanda.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

### Aspectos a dilucidar en el presente caso

9). De acuerdo con lo que aparece en el petitorio de la demanda es el Laudo de Derecho, expedido con fecha 12 de agosto de 2004 así como su corrección realizada mediante Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004, los que resultan vulneratorios de sus derechos constitucionales. A este respecto y en la medida en que han sido argumentadas una serie de observaciones respecto de la forma y modo en que dicho laudo ha sido emitido procede analizar por separado cada uno de dichos extremos, consistentes en a) No se ha dado observancia a las acciones y requisitos preprocesales señalados en el convenio arbitral, b) Se ha permitido la actuación de COFIDE sin tener dicha entidad legitimidad para obrar activa, c) Se ha procedido a aplicar indebidamente al procedimiento arbitral un Decreto Ley derogado, y d) Se ha procedido a imponer una penalidad draconiana sin tomar en cuenta el carácter nulo ipso iure de la cláusula penal.

### Los requisitos previos al procedimiento arbitral.

10). Respecto de la primera de las observaciones efectuadas por la demandante, consta en efecto, que de conformidad con la previsión contemplada en la Cláusula Décimo Octava del Contrato de Compraventa realizado con fecha 05 de Julio de 1995 entre la Empresa Nacional de Turismo S.A. (ENTURPERU S.A.) y la Compañía Distribuidora S.A. (CODISA), obrante de fojas 35 a 91 de los autos, cualquier controversia o discrepancia respecto de la ejecución, interpretación o cumplimiento del citado contrato requería como paso previo a cualquier opción o alternativa arbitral, una negociación de buena fe entre las partes a llevarse a cabo durante el lapso máximo de 30 días calendario.

11). De los autos y sobre todo del raciocinio utilizado por el laudo objeto de cuestionamiento no se aprecia sin embargo respuesta o merituación alguna en torno de la presente observación. Pretender en medio de dicho contexto que porque COFIDE (en su condición de interesada en la resolución de una eventual controversia ) le remite a CODISA una Carta Notarial con fecha 24 de Julio de 1998, por ese motivo ya se habría cumplido con el tramite preprocesal antes señalado, resulta a todas luces insuficiente, pues la idea de la negociación preliminar no es la de una simple advertencia frente a un hipotético incumplimiento de lo acordado contractualmente, sino un imperativo vital a los efectos de prevenir una futura controversia.

12). Debe quedar plenamente establecido que no por tratarse de una etapa de carácter pre procesal, quiere ello significar que las reglas incorporadas a un contrato tengan un carácter meramente indicativo. Aquellas son ley para las partes y si por consiguiente y de acuerdo con estas últimas, existe una etapa de previas negociaciones, aquellas asumen un efecto plenamente vinculante respecto de las partes que generaron dicha relación. Su inobservancia por tanto es análoga a la vulneración que opera cuando se desacata el llamado procedimiento preestablecido por la ley en cuanto variante del debido proceso.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

### **La participación de COFIDE en el proceso arbitral.**

13). En relación con la segunda de las observaciones formuladas, consideramos los suscritos que la participación de COFIDE en el proceso arbitral materia de la presente demanda no resulta en principio cuestionable. En efecto, aún cuando se puede argumentar que la presentación de un reclamo requiere una serie de formalidades de orden legal (las que en todo caso y examinadas desde una perspectiva estrictamente constitucional, tampoco justificarían per se la intervención de la judicatura constitucional mientras no se vulnere en forma directa algún derecho fundamental) no deja de ser menos cierto que conforme aparece de la Cláusula Décimo Séptima del ya citado Contrato de Compraventa, se estableció que con expreso consentimiento del comprador ( es decir, de la hoy demandante) y de los propietarios de los inmuebles otorgados en hipoteca (en este caso, de la Empresa Nacional de Turismo) se procede a una cesión de posición contractual en favor de COFIDE. En tales circunstancias, resulta perfectamente razonable que quien haya impulsado el proceso arbitral sea la entidad descrita y no como lo pretende la demandante de amparo, necesariamente la Empresa Nacional de Turismo. Optar por lo demás, por una tésis en contrario supondría colocar a COFIDE en una posición absolutamente nominal o irrelevante a todas luces incompatible con los roles asignados por el Contrato de Compra Venta.

### **Sobre la Ley aplicable al proceso arbitral.**

14). El tercer aspecto que ha originado cuestionamientos por parte de la demandante se circunscribe a considerar que dentro del proceso arbitral se habría procedido a aplicar un Decreto Ley derogado. Dicha objeción sin embargo y al igual que la precedente tampoco genera convicción. En efecto, más allá de la discusión sobre el momento en que se inicia el proceso arbitral (sea que se contabilice desde la instalación del Tribunal Arbitral o desde el momento de la suscripción del Convenio Arbitral), lo real e indiscutible es que con sujeción estricta a lo previsto en el Tercer Apartado de la Cláusula Décimo Octava del tantas veces citado Contrato de Compraventa, las partes convinieron que de iniciarse un proceso arbitral éste quedaría sujeto a las estipulaciones que los árbitros puedan considerar conveniente o en su defecto, a lo previsto en la Ley General de Arbitraje N° 25935, vigente al momento de celebrarse dicho acuerdo.

15). La justificación del proceder descrito no resulta por lo demás irrazonable o arbitraria pues al suscribirse un determinado contrato, las partes intervinientes juzgan pertinente someterse a determinadas reglas de juego en el caso de que sea necesario someterse a un eventual arbitraje. Dichas reglas son las que en el momento del contrato se conocen y se aceptan como fórmula de solución de conflictos, resultando por el contrario absurdo pretender que tales reglas puedan alterarse so pretexto de una futura modificación (como ocurrió en el presente caso con la Nueva Ley de Arbitraje N° 26572) y que las incidencias de la misma (de tal modificación) tengan que necesariamente aplicarse sobre quienes suscribieron un contrato bajo otro tipo de criterios.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

16). Los Magistrados que suscriben no consideran por tanto, que por haberse aplicado el Decreto Ley N° 25935 (anterior Ley de Arbitraje) y no la Ley N° 26572 (nueva Ley de arbitraje) puedan haberse visto afectados los derechos fundamentales de la parte quejosa.

### **La aplicación de una penalidad excesiva. El abuso del derecho en el ámbito constitucional.**

17). La última observación que realiza la entidad demandante si merece especial atención. En efecto, de acuerdo con la misma, el contrato de Compraventa habría previsto una Cláusula Penal absolutamente draconiana o de imposible cumplimiento en la práctica.

18). Conforme se aprecia de la Cláusula Octava del tantas veces citado Contrato de Compra Venta, la entidad recurrente se comprometió al cumplimiento de una serie de obligaciones. Por otra parte y como garantía frente a una eventual inobservancia de las mismas, se estableció expresamente, una penalidad o fórmula de tipo sancionador con implicancias de tipo económico.

19). Que se encuentre incorporada una cláusula de carácter penal como previsión sancionadora frente a eventuales incumplimientos de las obligaciones asumidas por las partes, no es algo que por principio pueda considerarse arbitrario. Lo arbitrario o lesivo resultaría si quedasen acreditadas eventuales implicancias sobre derechos fundamentales, sea por que estas resultan irrazonables, sea porque las mismas devienen en desproporcionadas.

20). Los suscritos Magistrados estamos plenamente convencidos que aún cuando las partes que participan de una relación contractual tienen la plena y absoluta capacidad para negociar de la forma más adecuada a sus intereses, ello no significa que dicho proceso de negociación resulte lesivo a los derechos fundamentales o a los bienes jurídicos de relevancia. Ni por la forma en que se negocia ni por el resultado en que se concluye, es pues aceptable que una relación contractual devenga en contraria a las finalidades u objetivos que persigue la Constitución.

21). Tampoco ni mucho menos puede aceptarse que porque una de las partes haya convenido en forma tácita o expresa que una determinada obligación le resulta plenamente vinculante, aquella se torne absolutamente indiscutible, pues al margen de que su contenido incida o no en temas de estricta constitucionalidad, no puede convalidarse que el ejercicio de un derecho fundamental (en este caso la libertad de contratación) se instrumentalice de tal manera que se convierta en una fuente legitimadora de los excesos. Nuestra Constitución ha sido terminante en proscribir el abuso del derecho de acuerdo con la previsión contenida en el último párrafo de su Artículo 103°, tesis que como es obvio, no solo debe entenderse como proyectada sobre el ámbito de los derechos subjetivos de orden legal, sino incluso sobre el de los propios



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

derechos fundamentales, los que para ser correcta o legítimamente ejercidos no pueden desvirtuar las finalidades previstas para ellos desde la propia Constitución.

22). En el caso de autos y según se observa de la antes citada cláusula penal, el eventual atraso en la inversión correspondiente a cada unidad hotelera (eran cuatro en total) por parte de la compradora (actual demandante) se cuantifica en el orden de los \$/. 100,000 (Cien mil Dólares Americanos) mensuales, que operan en forma acumulativa y sin el establecimiento de tope alguno. Consecuencia de dicho temperamento y estando a la fecha en que se suscribe el contrato (05 de Julio de 1995) y la fecha en que es emitido el laudo arbitral objeto de cuestionamiento (12 de Agosto del 2004) la cifra a pagarse por parte de la demandantes ascendería a los \$/. 36'000,000 Millones de Dólares Americanos, cifra esta última que incluso tendría que ser mucho más actualizada (y por supuesto, mucho mas ampliada) por efectos del transcurso del tiempo.

23). Pretender que una desproporción de la naturaleza señalada (desproporción tomando en cuenta el precio real y conjunto de los cuatro hoteles) pueda pasar por inadvertida y que incluso, se torne en ilimitada, es algo que no puede de ninguna manera legitimarse. En dicho contexto, el argumento utilizado en el laudo y que gira en torno la existencia de un proceso judicial (cuatro en total) destinado a debatir la validez de la cláusula penal (Fundamento Decimocuarto del Laudo), resulta a todas luces impertinente, cuando lo importante no es la determinación de dicha validez sino el monto arbitrario establecido en la misma. La Jurisdicción arbitral ha sido instituida precisamente para servir como mecanismo de resolución de incidencias como las descritas, pero si por el contrario y como ocurre en el caso de autos, dicha jurisdicción renuncia al análisis de algo tan elemental, so pretexto consideraciones como las mencionadas, resulta plenamente legítima como necesaria la revisión de su contenido por conducto de la jurisdicción constitucional. En tales circunstancias, no se trata pues y vale la pena precisar, de una desvirtuación de las facultades reconocidas sobre la jurisdicción arbitral sino de una necesaria concurrencia tutelar como la dispensada por conducto del amparo arbitral;

24). Nuestro Colegiado a lo largo de su jurisprudencia ha sido muy cuidadoso de no entrometerse en las esferas de la autonomía de la voluntad, tanto más cuando aquellas cuentan con el aval de una jurisdicción especializada como la arbitral, empero ello no quiere significar que en amparo de tal modalidad de resolución de conflictos, puedan asumirse posiciones manifiestamente contrarias a los derechos fundamentales, como las que se acreditan con el extremo del laudo objeto de cuestionamiento.

### **Tratamiento de la prueba en el proceso arbitral cuestionado.**

25). Un aspecto final que tampoco ha sido tomado en cuenta por el laudo, pero que debe rescatarse con especial énfasis es el relativo a los medios probatorios actuados en el proceso arbitral. Si bien COFIDE presentó un Informe Pericial emitido por Pánez, Chacaliaza, Barreda S.C. de acuerdo con el cual la demandante no habría invertido lo necesario en las cuatro unidades hoteleras que le fueron adjudicadas, esta última ofreció



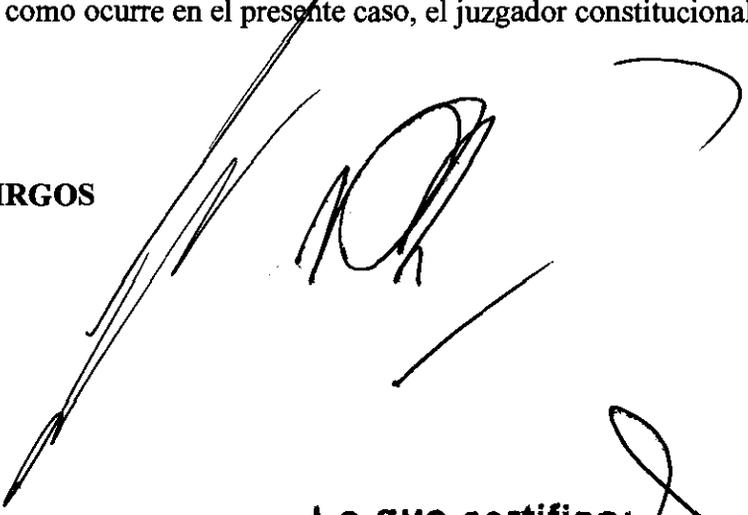
**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

un Informe contrapuesto evacuado por Roldan & Ramirez Contadores según el cual se habría invertido por parte de CODISA la cantidad de \$/. 2'118,890.00 Dólares Americanos, restando únicamente por abonar un monto mínimo de \$/. 201,111.11 Dólares Americanos. En dicho contexto y siendo evidente no solo el contraste entre las conclusiones de ambas pericias de parte sino la notoria incidencia que ante un supuesto incumplimiento se generaría tras la aplicación de la anteriormente citada cláusula penal, lo razonable o compatible con el sentido común era exigir una pericia dirimente, opción que sin embargo y en ningún momento fue tomada en cuenta por el Tribunal Arbitral, denotándose por el contrario y con el citado comportamiento un notorio proceder parcializado.

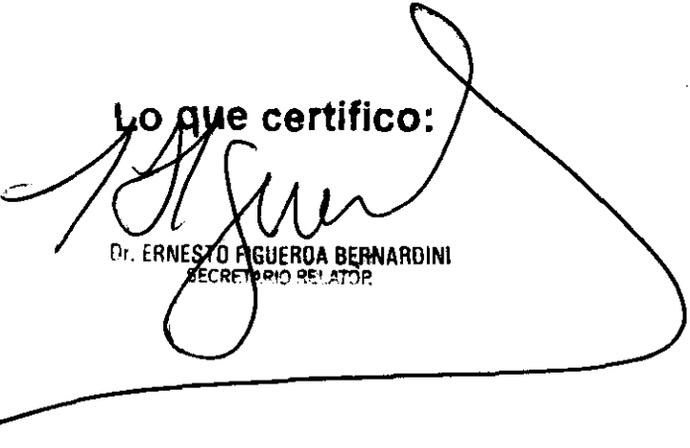
26). Los suscritos Magistrados hemos de reiterar que el proceso arbitral no puede ser un pretexto para desvincularse de los derechos que la Constitución reconoce. Evidentemente una cosa es que se tenga la capacidad para decidir las controversias derivadas de relaciones estrictamente privadas y otra distinta que so pretexto de las mismas y del fuero especializado en el que se les dilucida, puedan convalidarse criterios opuestos a lo que la Constitución y su cuadro de valores materiales postulan. En tales circunstancias es pues, como ocurre en el presente caso, el juzgador constitucional quien tiene la última palabra

SS

**BEAUMONT CALLIRGOS  
ETO CRUZ**



**Lo que certifico:**



**Dr. ERNESTO FIGUEROA BERNARDINI  
SECRETARIO RELATOR**



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP. N.º 05311-2007-PA/TC  
LIMA  
COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.

### VOTO DIRIMIENTE DEL MAGISTRADO MESÍA RAMÍREZ

Llamado por ley a dirimir la discordia producida en el presente caso, debo señalar que me adhiero al voto de los magistrados Beaumont Callirgos y Eto Cruz; no obstante, sin perjuicio de ello, manifiesto, a través de este voto, mi parecer sobre la cuestión planteada por la demanda, la que sustentó en las siguientes razones:

#### 1.º. Delimitación del petitorio y de la controversia

1. La Sociedad demandante pretende que se declare nulo el Laudo de Derecho, de fecha 12 de agosto de 2004, expedido por el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (en adelante, el Tribunal Arbitral), que le ordena abonar la suma de treinta seis millones de dólares americanos por concepto de penalidad; así como el procedimiento arbitral que le inició la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (en adelante, la Corporación) y que concluyó con el laudo referido, por considerar que dichos actos vulneran sus derechos al debido proceso, a la tutela jurisdiccional efectiva y de defensa.

Refiere que el Tribunal Arbitral ha afectado su derecho al debido proceso porque admitió a trámite la demanda arbitral interpuesta por la Corporación sin tener en cuenta que, conforme a la cláusula décimo octava del contrato de compraventa suscrito con la Empresa Nacional de Turismo S.A., antes de iniciarse el procedimiento arbitral las partes, por un plazo no mayor de treinta días calendarios, debían negociar de buena fe cualquier controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o aplicación de los contratos, lo que no se ha hecho, y que a pesar de que tal omisión fue oportunamente puesta en conocimiento del Tribunal Arbitral, éste no hizo caso de ello.

Asimismo, señala que se han vulnerado sus derechos al debido proceso y de defensa, debido a que el Tribunal Arbitral admitió a trámite la demanda arbitral interpuesta por la Corporación cuando ésta no se encontraba legitimada para postularla, toda vez que en la sub-cláusula 8.1.7 del contrato de compraventa se establece que la legitimada para exigir la penalidad convenida es la Dirección Nacional de Turismo, y no la Corporación.

En sentido similar, manifiesta que el Tribunal Arbitral también ha vulnerado su derecho al debido proceso porque no ha valorado debidamente las pruebas aportadas al procedimiento arbitral, toda vez que a pesar de que ha demostrado que en cumplimiento del contrato de compraventa referido realizó las inversiones pactadas en las unidades hoteleras, éste consideró que no había cumplido con dicha obligación.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Finalmente, manifiesta que la cláusula penal del contrato de compraventa amenaza con vulnerar su derecho de propiedad debido a que establece una penalidad ascendente a cien mil dólares americanos mensuales en caso de que no cumpla los compromisos de inversión, lo cual resulta irrazonable y jurídicamente imposible de cumplir, además de constituir un abuso del derecho.

2. Así planteado el objeto del presente proceso, considero que la dilucidación de la exige determinar si la actuación del Tribunal Arbitral ha afectado el derecho al debido proceso de la Sociedad demandante; concretamente:
  - a. Si antes de admitir a trámite la demanda arbitral, el Tribunal Arbitral debió exigir que se acreditara que previamente entre las partes se negoció de buena fe lo peticionado en la demanda.
  - b. Si la demanda arbitral fue interpuesta por un sujeto que no se encontraba legitimado para ello.
  - c. Si el Tribunal Arbitral omitió valorar las pruebas que demostraban que la Sociedad demandante había cumplido con sus compromisos de inversión.

De otra parte, también corresponde establecer si la cláusula penal contenida en el contrato de compraventa referido, en efecto, amenaza con vulnerar el derecho de propiedad de la Sociedad demandante, y por ende, si dicha cláusula es el resultado del ejercicio abusivo del derecho a la libertad de contratación.

### §.2. Trámites previos al proceso arbitral

3. En el ámbito judicial, el derecho al debido proceso garantiza, entre otras cosas, que los órganos judiciales, al momento de resolver una controversia, sigan el procedimiento preestablecido por la ley, pues caso contrario este derecho se vería afectado.

Dicha situación en el ámbito judicial, si bien resulta imperativa debido a que viene impuesta no sólo por la ley sino también por el derecho al debido proceso, en el ámbito arbitral adquiere una particularidad, consistente en que las partes, antes de someter la controversia al juez o tribunal arbitral, pueden pactar válidamente la realización de algún trámite previo, siempre que no resulte arbitrario, irrazonable o imposible de efectuar.

En este contexto, los trámites previos al proceso arbitral, al ser producto de la autonomía de la voluntad de las partes, devienen exigibles por el juez o tribunal arbitral antes de admitir a trámite la demanda arbitral e iniciar el proceso, toda vez que se constituyen en requisitos de procedibilidad, que si no resultan arbitrarios, irrazonables o imposibles de realizar, tienen que cumplirse por formar parte del procedimiento preestablecido por las partes, que de una manera particular estaría tutelado por el derecho al debido proceso.



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

4. Pues bien, teniendo presente ello estimo pertinente precisar que en la cláusula décimo octava del contrato de compraventa, obrante de fojas 35 a 89, se pactó lo siguiente:

“18.1 Toda controversia o discrepancia respecto la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe por un periodo no mayor de treinta (30) días calendarios será llevada a un arbitraje con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente”.

5. Del tenor literal de la cláusula transcrita puede concluirse que las partes del contrato de compraventa pactaron que debían cumplir un trámite previo antes de iniciar un proceso arbitral para exigir la ejecución, interpretación o cumplimiento del contrato referido.

Al respecto, debo señalar que de la valoración de las pruebas obrantes en autos que se refieren al proceso arbitral no se advierte que la parte que considera incumplido el contrato de compraventa haya realizado el trámite previo que fue pactado en la cláusula décimo octava del mismo contrato, razón por la cual resulta válido concluir que por este hecho se ha afectado el derecho al debido proceso de la Sociedad demandante.

Es más, en el acta de instalación del Tribunal Arbitral, de fecha 21 de abril de 2004, obrante de fojas 8 a 12, no se menciona que la parte supuestamente afectada por el incumplimiento del contrato efectuó el trámite previo referido. En sentido similar, tengo que señalar que en ninguno de los fundamentos del Laudo de Derecho, de fecha 12 de agosto de 2004, obrante de fojas 282 a 300, se indica, al menos de manera tangencial, que se hubiese cumplido el trámite previo pactado en el contrato de compraventa referido.

### §.3. Legitimación activa y debido proceso

6. Por otra parte, y con relación a la legitimación activa, debo precisar que aunque la apreciación de cuándo concurre un interés legítimo, y por ende la legitimación activa para recurrir, es, en principio, cuestión de legalidad ordinaria que compete a los órganos judiciales, la justicia constitucional debe determinar ello siempre que se alegue la afectación del derecho al debido proceso, bien porque la demanda podría ser interpuesta por un sujeto que no tiene legitimación activa, bien porque podría ser rechazada bajo el argumento de la falta de legitimación activa.
7. Para resolver este punto considero pertinente reseñar el cuarto párrafo de la cláusula 8.1.7 del contrato de compraventa, cuyo texto dice:

“En caso de incumplimiento en los alcances propuestos en la Oferta Económica respecto de los Compromisos de Inversión, la Dirección Nacional de Turismo aplicará



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

al **COMPRADOR** la penalidad a cargo de este que será de US\$ 100,000 mensuales hasta el total cumplimiento del compromiso de inversión”.

8. Teniendo presente el tenor literal de la cláusula transcrita, considero que en el presente proceso no puede determinarse ni concluirse, de manera irrefutable, que la Dirección Nacional de Turismo sea el sujeto legitimado para demandar, vía arbitraje, el pago de la penalidad o que la Corporación no sea el sujeto legitimado para interponer la demanda arbitral, pues, a mi consideración, todo va a depender de la interpretación que se realice de la frase “la Dirección Nacional de Turismo aplicará al **COMPRADOR** la penalidad”, lo cual, estimo, debe efectuarse en el mismo proceso arbitral.

### §.4. Prueba y debido proceso

9. La utilización de los medios de prueba pertinentes para la defensa o resolución del caso constituye una de las manifestaciones del ejercicio de los derechos a la prueba y de defensa, ambos derechos integrantes del debido proceso, que resulta vulnerado cuando los órganos judiciales no actúan o practican la prueba admitida oportunamente, o cuando inmotivadamente no admiten pruebas relevantes para la decisión final, o cuando, con una interpretación y aplicación arbitraria e irrazonable de la legalidad la rechazan.
10. En sentido similar, considero que el derecho a la prueba se vulnera cuando se demuestra que entre los hechos que se quisieron probar y no se puede hacerlo y las pruebas inadmitidas, existe la probabilidad razonable de que la resolución final del proceso podía haber sido favorable a las pretensiones de haberse aceptado y practicado la prueba propuesta.
11. Por este motivo, no le corresponde a los órganos que forman parte de la jurisdicción constitucional revisar la valoración de las pruebas a través de las cuales el órgano judicial alcanza su íntima convicción, sino únicamente controlar la razonabilidad del discurso que enlaza la actividad probatoria y el relato fáctico que de ella resulta, porque el proceso de amparo no es un recurso de apelación, ni el Tribunal Constitucional una tercera instancia.
12. Sobre la base de lo precisado y luego de revisados los fundamentos del Laudo de Derecho, estimo que éste ha vulnerado el derecho a la prueba de la Sociedad demandante y le ha generado una situación de indefensión, debido a que el Tribunal Arbitral acogió la demanda arbitral interpuesta teniendo presente sólo el informe pericial presentado por la Corporación, lo cual resulta arbitrario, si se tiene en cuenta que la Sociedad demandante presentó un informe que contradecía y rebatía lo señalado por el informe pericial de la Corporación.

En efecto, en el informe pericial presentado por la Sociedad demandante se menciona que ésta habría cumplido con sus compromisos de inversión. Por tanto,



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

teniendo presente ello, considero que el Tribunal Arbitral actuó de manera parcializada, pues en el laudo referido no argumenta ni explica porqué valoró únicamente el informe pericial presentado por la Corporación para estimar la demanda, pues pudo haber hecho todo lo contrario si es que hubiera desestimado la demanda valorando únicamente el informe pericial presentado por la Sociedad demandante.

Así, si el Tribunal Arbitral tenía dos pericias contradictorias, por sentido común, racional e imparcializado, debió haber mandado a actuar una pericia dirimente a efectos de tener la suficiente certeza y convicción al momento de fallar, lo cual no sucedió en el presente caso. Es más, el Tribunal Arbitral pudo haber realizado una inspección en los hoteles para verificar si el compromiso de inversión había sido, o no, cumplido.

### §.5. Cláusula penal y abuso del derecho

13. Finalmente, corresponde evaluar la constitucionalidad del cuarto párrafo de la cláusula 8.1.7 del contrato de compraventa, reseñada en el fundamento 7, *supra*. Para determinar si la cláusula penal pactada amenaza con vulnerar el derecho de propiedad, estimo pertinente hacer dos precisiones; la primera referida al contrato como producto-resultado de la autonomía de la voluntad y la segunda referida al abuso del derecho.
14. La celebración de un contrato presupone un acuerdo o concierto de voluntades entre las partes que lo suscriben en su condición de seres libres y dignos, las cuales, se presume, actúan con plena capacidad, en ejercicio de su autonomía y en igualdad de condiciones.

No obstante ello, en materia contractual se pueden presentar supuestos en los cuales una parte abusando de su posición dominante, ejerza abusivamente su derecho a la libertad de configuración interna del contrato, al momento de redactar cláusulas penales excesivamente onerosas en su monto o que redundan en daño para la parte que se vio precisada a adherir a sus condiciones.

En dichos casos, el artículo 1346° del Código Civil, aplicable también al proceso arbitral, prevé que el juez, a solicitud del deudor, puede reducir equitativamente la pena cuando sea manifiestamente excesiva o cuando la obligación principal hubiese sido en parte o irregularmente cumplida.

15. Por lo tanto, teniendo presente el monto que se pactó como cláusula penal, estimo que éste resulta excesivamente oneroso y que, por ello, constituye una amenaza cierta e inminente de vulneración del derecho de propiedad de la Sociedad demandante en caso se exija, supuesto que ha sucedido en el proceso arbitral. Por dicha razón, considero que la exigencia del monto de la cláusula penal constituye una confiscación encubierta que no debe ser permitida ni avalada, toda vez que el



**TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

artículo 103° de la Constitución prescribe que no se ampara el abuso del derecho y, en el caso de autos, se demuestra claramente que la redacción de la cláusula constituye un ejercicio abusivo e ilegítimo del derecho a la libertad de configuración interna del contrato.

Consecuentemente, estimo que en el nuevo proceso de arbitraje que se lleve a cabo, el Tribunal Arbitral deberá evaluar, como uno de los puntos a resolver, la reducción del monto de la cláusula penal conforme al artículo 1346° del Código Civil.

Por las razones detalladas, considero que debe estimarse la demanda y ordenarse que en el nuevo procedimiento de arbitraje que se realice se determine de manera preliminar si se cumplió el trámite previo, pues en caso contrario no se podrá admitir a trámite la demanda. En segundo término, y estimando que la primera cuestión sea satisfecha, tendrá que establecerse, luego de interpretado el cuarto párrafo de la cláusula 8.1.7 del contrato de compraventa, quién es el sujeto legitimado para interponer la demanda arbitral. En tercer término, considero que el monto de la cláusula penal debe ser reducido conforme al artículo 1346° del Código Civil. Finalmente, soy de la opinión que el Tribunal Arbitral actué todos los medios de prueba pertinentes para dilucidar el incumplimiento alegado por la Corporación, y no sólo valerse de los informes periciales que las partes presenten.

Sr.  
**MESÍA RAMÍREZ**

**Lo que certifico:**

  
**ERNESTO SIGUERDA BERNARDINI**  
SECRETARIO RELATOR



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

EXP.N.º 5311-2007-PA/TC  
LIMA  
COMPAÑÍA DISTRIBUIDORA S.A.

### VOTO DEL MAGISTRADO LANDA ARROYO

Mediante el presente voto y con el debido respeto dejo constancia que considero debe declararse **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo; señalando como fundamentos los motivos que a continuación expreso:

#### I. FUNDAMENTOS

1. Con fecha 13 de setiembre de 2004 la Compañía Distribuidora S.A. -CODISA-, interpone demanda de amparo contra el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú contra -CEARCO-, solicitando se declare inaplicable o se deje sin efecto el Laudo de Derecho, expedido con fecha 12 de agosto de 2004, y corregido por Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004, el cual declara fundada la demanda arbitral, disponiendo que la empresa recurrente pague a favor de Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE- la suma de US\$ 36 000 000.00 (treintiséis millones de dólares norteamericanos) por concepto de penalidad, pues habría incumplido con lo establecido en la cláusula octava de los cuatro contratos de compra venta que suscribió con dicha empresa, esto es, promover la inversión de las unidades hoteleras de Chimbote, Huaraz-Monterrey, Ica e Iquitos, en su calidad de compradora de las mismas.

Según refiere, dicho procedimiento arbitral se habría desarrollado de manera irregular, violándose sus derechos constitucionales al debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, toda vez que, no se habrían observado las acciones y requisitos señalados en el convenio arbitral, pues no se efectuó la negociación a la que las partes debían acudir antes de aplicar la cláusula penal. Refiere asimismo que no se habría saneado el procedimiento arbitral y se habría consentido la actuación de COFIDE sin tener ésta legitimidad activa para obrar, puesto que a su criterio la única facultada para exigir la penalidad, sería en cualquier caso, la Dirección Nacional de Turismo y no la vendedora de las unidades hoteleras. Igualmente, se habría aplicado indebidamente el derogado Decreto Ley 25935 por encima de la vigente ley General de Arbitraje -Ley 26572-; se habría impuesto una penalidad "draconiana", que resulta desde su origen nulo *ipso iure*; y, finalmente, no se habrían meritado las pruebas aportadas por CODISA con relación a la falta de legitimidad para obrar activa de COFIDE y aquellas que demuestran fehacientemente que no existe incumplimiento de inversión en las unidades hoteleras.

2. A fojas 512, COFIDE contesta la demanda solicitando que la misma sea declarada improcedente o infundada en su oportunidad en aplicación del inciso 3 del artículo 6° de la Ley N° 23506, al considerar que la empresa demandante habría optado por la vía ordinaria al haber interpuesto recurso de anulación del laudo. Por su parte, a fojas 557 los árbitros Rafael Villegas Cerro y Ulises Montoya Alberti contestan la



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

demanda manifestando que el procedimiento arbitral cumplió con todos los requisitos necesarios desde su instalación hasta la expedición del Laudo. Asimismo manifiesta que existe un procedimiento idóneo para la defensa del derecho invocado el mismo que está constituido por el recurso de anulación del laudo, por lo que solicitan que la demanda sea declarada improcedente.

3. Mediante Resolución de fecha 24 de marzo de 2006, el 38 Juzgado Civil de Lima declara infundada la demanda de amparo, estableciendo que los argumentos de la recurrente carecen de veracidad puesto que el Tribunal Arbitral sí se ha pronunciado respecto a la etapa negocial a la que deben recurrir las partes antes de ir a la vía arbitral; que al ser COFIDE el vendedor de las unidades hoteleras y por tanto el acreedor de la obligación requerida (cumplimiento del compromiso de inversión), es aquella entidad quien tiene derecho para exigir la penalidad de acuerdo al artículo 1342° del Código Civil. Así mismo, con relación a la aplicación del derogado Decreto Ley, ello se habría producido debido a que el Tribunal Arbitral al momento de instalarse señaló que las disposiciones aplicables al convenio arbitral serían las dispuestas en la ley ahora derogada, por ser la vigente a la fecha de celebración del contrato mencionado. Finalmente, con relación al cuestionamiento sobre la supuesta falta de valoración probatoria, el órgano judicial estableció que ello puede cuestionarse en la vía del proceso de amparo.
4. Mediante Resolución de fecha 04 de abril de 2007, la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, sin entrar a analizar el fondo del asunto, revoca la sentencia y reformándola, la declara improcedente, tras considerar que no se habría cumplido con la exigencia de agotar la vía previa para la procedencia del amparo conforme al artículo 45° del Código Procesal Constitucional, y que la empresa recurrente carecería de interés para obrar, al haber interpuesto, en forma paralela a la demanda de amparo, un recurso de anulación de laudo arbitral en la vía ordinaria, el mismo que ha sido admitido por la Quinta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.
5. El objeto de la presente demanda de amparo es que se declare inaplicable o se deje sin efecto el Laudo de Derecho, expedido con fecha 12 de agosto de 2004, y corregido por Resolución N° 20, de fecha 20 de agosto de 2004, en el procedimiento arbitral seguido por Corporación Financiera de Desarrollo –COFIDE- contra la recurrente. El referido laudo declaró fundada la demanda arbitral, disponiendo que la empresa recurrente pague a favor de COFIDE, la suma de US\$ 36 000 000.00 por concepto de penalidad, pues habría incumplido con lo establecido en la cláusula octava de los cuatro contratos de compra venta, esto es, promover la inversión en estas unidades hoteleras de Chimbote, Huaraz-Monterrey, Ica e Iquitos, en calidad de compradora de éstas. La empresa recurrente alega la afectación de sus derechos al debido proceso y a la tutela procesal efectiva.
6. Tal como se advierte, el presente proceso fue iniciado en el marco de la legislación procesal anterior a la vigencia del Código Procesal Constitucional, por lo que conviene establecer, antes de responder a las cuestiones planteadas, el marco normativo procesal aplicable al presente caso. Sobre el particular, este Colegiado ha



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

establecido que las normas del Código Procesal Constitucional son aplicables incluso a procesos en trámite, conforme a su Segunda Disposición Final, siempre que de su aplicación no se desprenda afectación a la tutela jurisdiccional efectiva (STC N° 3771-2004-HC/TC). En consecuencia, el presente proceso se registrará, en esta instancia, por la reglas del referido Código Procesal Constitucional.

7. Con relación al cuestionamiento de un laudo arbitral a través del proceso constitucional de amparo, este Colegiado ha establecido una serie de restricciones procesales a efectos de no convertir el proceso de amparo en una instancia de simple apelación del laudo arbitral. En tal sentido, en la STC N° 4195-2006-AA/TC, FJ 4° este Colegiado precisó algunas reglas para el control constitucional de un Laudo Arbitral, el cual es extraordinario y subsidiario, estableciendo que la demanda de amparo contra un laudo arbitral resulta improcedente:

- a) *"(..) cuando se cuestione actuaciones previas a la expedición del laudo. En tales casos, se deberá esperar la culminación del proceso arbitral.;*
- b) *Aun habiendo culminado el proceso arbitral, conforme al literal anterior, el amparo será improcedente cuando no se agote la vía previa, de ser pertinente la interposición de los recursos respectivos (apelación o anulación), de acuerdo a lo establecido en los fundamentos 2 y 3 supra.*
- c) *(...) cuando se cuestione la interpretación realizada por el Tribunal Arbitral respecto a normas legales, siempre que de tales interpretaciones no se desprenda un agravio manifiesto a la tutela procesal o al debido proceso.  
En todo caso, frente a la duda razonable de dos posibles interpretaciones de un mismo dispositivo legal, el juez constitucional debe asumir que la propuesta por los árbitros es la más conveniente tanto para la solución del conflicto como para fortalecer la institución del arbitraje.*
- d) *La valoración y calificación de los hechos y circunstancias sometidas a arbitraje son de exclusiva competencia de los árbitros, los que deben resolver conforme a las reglas del arbitraje, salvo que se advierta una arbitrariedad manifiesta en dicha valoración o calificación que pueda constatarse de la simple lectura de las piezas que se adjuntan al proceso, sin que sea necesaria una actividad probatoria adicional que no es posible en el proceso de amparo.*
- e) *Quien alega la violación de un derecho constitucional que resulte de una arbitraria interpretación de normas o hechos producidos en el trámite del arbitraje, deberá acreditarlos de manera objetiva y específica, precisando en qué ha consistido dicha irregularidad, así como el documento o pieza procesal en el que se constata dicha vulneración."*

8. En el caso materia de análisis, conforme se desprende de la demanda, los hechos en los que la empresa recurrente sustenta la violación de sus derechos, se encuentran referidas a las causales de improcedencia contenidas en los puntos c) y d). En efecto, cuando la demandante cuestiona la aplicación indebida de un Decreto Ley Derogado está cuestionando la interpretación realizada por el Tribunal Arbitral respecto a normas legales; por su parte, cuando aduce que las pruebas aportadas por ésta no han sido meritadas en el procedimiento arbitral, está cuestionando la valoración y calificación de los hechos y circunstancias sometidas a arbitraje, lo cual conforme se ha mencionado, es competencia exclusiva de los árbitros y no puede ser materia de revisión mediante el proceso de amparo. Respecto a la alegación de que no se habría observado los requisitos procedimentales previos al arbitraje ni se habría saneado válidamente el procedimiento arbitral y que se habría admitido la participación de



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

COFIDE en el proceso como demandante, sin tener legitimidad para obrar activa, se puede concluir que tales hechos, si bien no se subsumen en ninguna de las causales establecidas *supra*, al ser aspectos meramente procedimentales, no inciden sobre el contenido constitucionalmente protegido de ningún derecho fundamental por lo cual tampoco, estos supuestos serían revisables a través del proceso de amparo.

9. Siendo así, la demanda resulta improcedente, toda vez que los hechos que se denuncian como agravio a los derechos de la empresa recurrente, no constituyen objeto de un proceso de amparo contra laudo arbitral al no estar referidos al ámbito constitucionalmente protegido de los derechos que han sido invocados, tal como lo precisa el artículo 5.1 del Código Procesal Constitucional.
10. Valga añadir, con el debido respeto por la opinión de los Magistrados de este Tribunal, que consideramos que resulta inadecuada la precisión referida en el fundamento 7 del voto singular que se acompaña a la presente resolución, en la que se determina que no resulta pertinente invocar las reglas desarrolladas en Sentencias como las recaídas en los Expedientes N° 06167-2005-HC/TC o N° 4195-2006-AA/TC *“pues las mismas fueron instituidas con fecha muy posterior a la interposición de la presente demanda, lo que supone que si antecedentes jurisprudenciales o legislativos se trata sólo existiría como referencia, la sentencia recaída en el Expediente N° 189-1999-AA/TC y lo previsto en su día por el artículo 6 inciso 2 de la Ley N° 23506 modificada por la Ley N° 27053, debiéndose apreciar que en ninguno de los citados supuestos resultaba procedente exigir agotamiento de vía previa o recurso judicial alguno. En otras palabras, quien cuestionara una decisión arbitral emitida como consecuencia de un proceso irregular podía hacerlo de modo directo o inmediato como en efecto, ha ocurrido en el presente caso”*.
11. De tal manera, cabe recordar que conforme se ha establecido expresamente en la Segunda Disposición Final del Código Procesal Constitucional que *“Las normas procesales previstas por el presente Código son de aplicación inmediata, incluso a los procesos en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieran empezado”*.
12. En tal sentido se ha pronunciado este Tribunal en doctrina jurisprudencial, como es el caso de la STC del Exp. N° 02982-2007-PA/TC, donde se dispone que:

### ***“Con relación a la vigencia de las normas***

*9. Que en cuanto a la vigencia de las normas, sin lugar a dudas el recurrente incurre en error al considerar que a su caso concreto debía aplicarse el segundo párrafo de la Segunda Disposición Transitoria y Derogatoria del Código Procesal Constitucional, que literalmente expresa: “Las normas procesales previstas por el presente Código son de aplicación inmediata, incluso a los procesos en trámite. Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior las reglas de competencia y los plazos que hubieren empezado”.*



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

*La primera parte dispone una regla general: "Las normas procesales previstas por el presente Código son de aplicación inmediata". Así pues, a partir del 1 de diciembre de 2004 todo el Código Procesal Constitucional entró en vigencia, de manera que los justiciables debían adecuar su conducta a sus normas. Es evidente que el legislador quiso restringir el acceso del amparo para el cuestionamiento de resoluciones judiciales, estableciendo un plazo de treinta días hábiles, menor al normal de sesenta días hábiles. Tal limitación impuesta por el legislador es total y plenamente legítima.*

*El recurrente se encontraba en este primer supuesto ya que quería interponer una demanda de amparo contra una resolución judicial. Durante el tiempo en que podía hacerlo la ley fue derogada y se estableció un plazo menor. En el mismo primer párrafo citado también se establece una regla especial que reitera la aplicación inmediata de las normas del Código Procesal Constitucional "incluso a los procesos en trámite".*

*10. Que en el presente caso el 28 de diciembre de 2004, fecha en que el recurrente interpone la demanda, no existía ningún proceso en trámite, de manera que la norma aplicable sigue siendo la norma vigente desde el 1 de diciembre de 2004 que es el Código Procesal Constitucional.*

*Ahora bien, la segunda parte de la norma en comentario establece una regla de excepción pero referida evidentemente a la aplicación de las normas del Código Procesal Constitucional a los procesos en trámite, es decir, a los procesos iniciados cuando estaba vigente la Ley N.º 23506 (esto es a las demandas interpuestas con anterioridad al 1 de diciembre de 2004). El presente caso no se había iniciado bajo la vigencia de la antigua Ley de Hábeas Corpus y Amparo sino cuando el Código Procesal Constitucional ya estaba en vigencia. Y el Código establece: "Sin embargo, continuarán rigiéndose por la norma anterior: las reglas de competencia, los medios impugnatorios interpuestos, los actos impugnatorios interpuestos, los actos procesales con principio de ejecución y los plazos que hubieren empezado".*

*11. Que esta norma se refiere a la aplicación ultractiva de las normas de la Ley N.º 23506 a los procesos ya iniciados en supuestos puntuales y específicos, toda vez que conforme a la regla de la segunda disposición final del Código Procesal Constitucional, sus normas se aplican "incluso a los procesos en trámite". Tales supuestos específicos son:*

- a) Reglas de competencia de procesos iniciados con la Ley N.º 23506.*
- b) Medios impugnatorios interpuestos. Evidentemente, se refiere a un proceso ya iniciado cuando el Código Procesal Constitucional entró en vigencia. Al momento de interposición de la demanda, 28 de diciembre de 2004, no existía el proceso.*
- c) Los actos procesales con principio de ejecución. Al momento de interposición de la demanda no había proceso.*



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

d) *Los plazos que hubieran empezado. ¿Qué plazos? Evidentemente los plazos del proceso previo, que en el presente caso no existía.*

*12. Que entonces el plazo que antes establecía la Ley N.º 23506 para interponer una demanda de amparo contra una resolución judicial era de 60 días hábiles. Tal plazo fue reducido a 30 días hábiles por el nuevo Código Procesal Constitucional. El accionante interpuso la demanda el 28 de diciembre de 2004, cuando estaba plenamente vigente la nueva norma procesal constitucional. Por ello la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima y la Sala de Derecho Constitucional y Social Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República aplicaron correctamente el texto de la Ley”.*

## II. CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, el suscrito es de la opinión que se declare **IMPROCEDENTE** la demanda de amparo de autos.

S.

**LANDA ARROYO**

**Lo que certifico:**

**Dr. ERNESTO FIGUEROA BERNARDINI**  
SECRETARIO REJATOR