



PODER JUDICIAL
DEL PERÚ

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SEGUNDA SALA CIVIL SUBESPECIALIDAD COMERCIAL**

Cuando del recurso de anulación se advierta un cuestionamiento al razonamiento intrínseco del Árbitro Único respecto de la controversia analizada, dicho recurso (demanda) será declarado infundado, pues no existe espacio en este proceso judicial de anulación de laudo para pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión, así como para revisar los criterios o motivaciones expuestos en el laudo arbitral, conforme a lo prescrito por el artículo 62, inciso 2, del Decreto Legislativo N° 1071.

EXPEDIENTE N° 00469-2021-0-1817-SP-CO-02

Demandante : INMOBILIARIA MODERN HOMES S.A.C.
Demandado : MINISTERIO DE EDUCACIÓN – UNIDAD DE GESTIÓN
EDUCATIVA LOCAL N° 03 – I.E. MARIANO MELGAR
Materia : ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO OCHO

Miraflores, ocho de marzo de dos mil veintitrés

VISTOS:

1.- OBJETO DEL RECURSO

Es materia de pronunciamiento la demanda de Anulación de Laudo Arbitral interpuesta por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. (en adelante, “la Inmobiliaria” o “la Contratista”), modificada por el escrito N° 2 117-2022 de fecha 25 de enero de 2022, contra el Laudo Arbitral contenido en la Resolución Número Veintinueve de fecha 23 de junio de 2021, emitido por el Árbitro Único Rafael Aysanoa Pasco, en el proceso arbitral seguido contra el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local N° 03 – I. E. Mariano Melgar (en adelante, “la Institución Educativa” o “la Entidad”).

Interviene como Jueza Superior ponente la doctora **Gallardo Neyra**.

2.- FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA

2.1. La demandante invoca como causal de anulación la prevista en el artículo 63, numeral 1, literal “a” del Decreto Legislativo N° 1071, según el cual, **el convenio arbitral es inexistente**, nulo, anulable, inválido o ineficaz, fundamentando la causal invocada en los siguientes hechos:



i) Que, la cláusula contractual que habilitaba el arbitraje está acordada para resolver cualquier conflicto que se desarrolle a partir de la celebración y ejecución del contrato, y no respecto a los presupuestos intrínsecos previos al acto jurídico; por lo que, peticionándose la nulidad del acto jurídico no resultaba de aplicación la “cláusula arbitral”, la cual era inexistente para conocer dicha controversia, sino que debía aplicarse aquella cláusula mediante la cual las partes se sometían a la jurisdicción de los Tribunales de Lima.

2.2. Asimismo, la demandante ha invocado la causal prevista en el artículo 63, numeral 1, literal **c)** del Decreto Legislativo N° 1071, según la cual el laudo sólo podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe **“Que la composición del tribunal arbitral o las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes o al reglamento arbitral aplicable, salvo que dicho acuerdo o disposición estuvieran en conflicto con una disposición de este Decreto Legislativo de la que las partes no pudieran apartarse, o en defecto de dicho acuerdo o reglamento, que no se han ajustado a lo establecido en este Decreto Legislativo”**. [Énfasis agregado]

Respecto a esta causal, la demandante alega que se ha vulnerado su derecho a probar, derecho a la defensa y el derecho a la debida motivación, así como al debido proceso tras expedirse los extremos resolutivos primero, segundo, cuarto, sexto y séptimo. Así, la parte recurrente expone los siguientes agravios:

ii) En el laudo se aplica de manera errónea el artículo 41 de la Ley de Arbitraje para rechazar la Excepción de Incompetencia, la misma que se sustentaba en que el arbitraje no se aplicaba a la primera pretensión demandada, en tanto no se pactó el arbitraje para determinar la existencia o no del contrato, sino para resolver algún problema que surgiera una vez existente el contrato, como es el cumplimiento o ejecución del contrato de arrendamiento. Al respecto, si bien el árbitro se encontraba facultado a resolver un cuestionamiento a su competencia, empero la referida norma legal no establece que dicho pronunciamiento sea bajo su libre voluntad, sin atender a las reglas del contrato que dio origen a la cláusula arbitral.

iii) Asimismo, de manera errónea, en el laudo se invoca el numeral 3) del artículo 3 de la Ley de Arbitraje para rechazar la excepción de Inexistencia del Convenio Arbitral, al señalar que dicho artículo establece el principio de la continuación de las actuaciones arbitrales, por el cual el Tribunal Arbitral tiene plenas atribuciones para iniciar y continuar con el trámite de las actuaciones arbitrales, decidir acerca de su propia competencia y dictar el laudo; empero, ello no lo exime de dejar de analizar el contrato en el cual se ha incluido el convenio arbitral y las deficiencias que en él existen. De ese modo, frente a una pretensión de nulidad del contrato, se evidencia un imposible jurídico al amparar un convenio arbitral que tiene su origen en un contrato que se está determinando -finalmente- que no existe, razón por la cual se advierte que el laudo carece de congruencia al desarrollar la



motivación de su resolución.

Aunado a ello, el árbitro único al desestimar esta última excepción invocó el principio de conservación del convenio arbitral, sin embargo al momento de pronunciarse sobre la nulidad del contrato, el laudo no opta por interpretar a favor de la continuidad de este último, sino, por el contrario, señala que se ha atentado contra el orden público al contravenir normas imperativas.

iv) En cuanto a la primera pretensión principal de nulidad del Contrato de Arrendamiento, el árbitro señaló que no se había seguido una convocatoria o que se haya configurado la excepcionalidad para el arrendamiento, transgrediéndose el artículo 92 del Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda, y además, determinó que la adenda que dispuso la renovación automática resultaba ser contraria a los artículos 11 y 15 del mencionado Decreto Supremo, pues dichas normas estipulan que los contratos de arrendamiento son a plazo fijo y no mayores a un año. Sin embargo, dicho razonamiento jurídico es contrario a derecho en tanto dicha normativa no establece como sanción o infracción la nulidad del Contrato de Arrendamiento que se haya celebrado; lo cual pudo ser corroborado por el árbitro con los medios probatorios aportados por el demandado, como son los contratos de arrendamiento celebrados por otras instituciones educativas del Estado.

v) Asimismo, no se ha tomado en cuenta que la Ley de Educación – Ley N° 28044, en su artículo 55, señala que el Director es la máxima autoridad y el representante legal de la Institución Educativa, correspondiéndole, entre otras funciones, elaborar, aprobar, ejecutar y evaluar el Proyecto Educativo Institucional, dentro de los cuales se encuentra la captación de recursos propios; razón por la cual no existe causal de nulidad alguna en el caso que dicha autoridad firme el contrato.

vi) Asimismo, se evidencia una incongruencia entre los fundamentos que respaldan los extremos resolutivos sexto y séptimo del laudo, toda vez que en, en principio, se declaró fundada la pretensión del Ministerio de Educación, la cual solicitaba que se haga suyo lo construido por la recurrente, sin efectuar pago alguno, al haber existido mala fe; empero, como parte del sustento de dicha decisión, el árbitro único reconoció que la recurrente actuó en todo momento conforme a los acuerdos adoptados por ambas partes, por lo que la Entidad también actuó de mala fe.

Sin embargo, luego de haberse dispuesto que la institución educativa haga suya las mejoras y construcciones efectuadas por la recurrente sin que medie pago alguno, seguidamente, y de manera contradictoria, ordenó que se le paguen a esta última las mejoras efectuadas.

vii) Finalmente, en cuanto al extremo resolutivo octavo del laudo, que declaró infundada la retención peticionada por la recurrente, el árbitro único aplicó



indebidamente el artículo 1123 del Código Civil, generándose así una motivación indebida, al sostener que dicho artículo solo hace referencia a los contratos, cuando no es así, en la medida que dicho artículo resulta aplicable a cualquier crédito que tenga frente a un bien de su deudor. En ese sentido, la retención solicitada no solo aplica a contratos vigentes, sino que abarca un espectro mucho más amplio, razón por la cual la recurrente requirió en su reconvención que se ampare dicha retención en caso se declare la nulidad del contrato de arrendamiento, hasta que se cumpla con el pago de las mejoras realizadas en el bien, en caso se declare la devolución de éstas.

3.- TRÁMITE DEL PROCESO

3.1. Por Resolución Número Dos de fecha 11 de mayo de 2022, se resolvió admitir a trámite el recurso de Anulación de Laudo Arbitral interpuesto por la demandante Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. (en adelante, “la Entidad” o “AGRO RURAL”), contra el Laudo Arbitral contenido en la Resolución Número Veintinueve de fecha 23 de junio de 2021, por las causales contempladas en los literales a) y c) del numeral 1 del artículo 63° de la Ley de Arbitraje.

3.2. Mediante Resolución Número Cuatro de fecha 19 de octubre de 2022, se tuvo por apersonado al proceso a la parte demandada Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03 – Institución Educativa Mariano Melgar, así como tener por absuelto el traslado del recurso de anulación, bajo las alegaciones expuestas por dicha parte, y por ofrecidos los medios probatorios, para los fines de Ley.

CONSIDERANDO:

FUNDAMENTOS DE ESTA SALA SUPERIOR

PRIMERO: Cabe resaltar que nuestro ordenamiento jurídico a través del Decreto Legislativo N° 1071 - Ley de Arbitraje, delimita expresamente la intervención de la justicia ordinaria estatal (Poder Judicial), sólo a través del recurso de anulación de laudo arbitral, tal como lo dispone el numeral 1) del artículo 64° de la anotada Ley, que a la letra señala que ***“El recurso de anulación se interpone ante la Corte Superior competente dentro de los veinte (20) días siguientes a la notificación del laudo...”***.

SEGUNDO: A su vez como correlato de la coexistencia de la impartición de justicia alternativa pactada, el legislador le ha otorgado a este recurso, un carácter excepcional y sumarísimo, el cual se desprende de la Ley de Arbitraje en mención, razón por la cual el numeral 1) de su artículo 62° prescribe que ***“Contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez***



por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63”. Estas causales que justificarían someter la decisión de los árbitros a un juicio de validez por parte del órgano jurisdiccional competente y por consiguiente, permitirían la anulación de la actuación arbitral, están referidas a la tutela del derecho al debido proceso arbitral, a la tutela del orden público y a la reserva judicial de los asuntos extraídos de la libre disposición de los particulares o no pronunciamiento sobre materias no arbitrables.

TERCERO: Asimismo el numeral 2) del artículo 62 de la referida ley establece imperativamente que *“El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo. Está prohibido bajo responsabilidad, pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión o calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral”*. Al respecto, cabe resaltar que el recurso de anulación constituye una pretensión impugnativa que activa el sistema de revisión judicial del arbitraje, donde la ley especial establece los límites de la labor del órgano jurisdiccional competente, el cual ve restringida su función a las causales taxativamente contempladas en la norma e invocadas por la parte recurrente, encontrándose impedido de someter a evaluación el criterio adoptado por los árbitros al decidir el fondo de la controversia, tal como lo precisa la norma acotada, puesto que si se permitiera que en sede judicial analizar el fondo de la controversia, se contravendría la voluntad de las partes expresada en el convenio arbitral, donde expresamente renunciaron a la jurisdicción estatal y se sometieron a la competencia de los árbitros para la solución de sus conflictos.

ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

CUARTO.- En el caso que nos ocupa, la controversia planteada deriva del Contrato N°001-2014-D.IEE”MM”-BREÑA, celebrado con fecha 28 de febrero del año 2014, así como su adenda celebrada con fecha 01 de marzo del mismo año, mediante la cual la Institución Educativa Emblemática “Mariano Melgar” otorgó en arrendamiento a la empresa Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. el área independiente que ocupa el Estadio, incluida la cancha de fútbol de grass sintético de aproximadamente 8000m², los camerinos con sus baños, tribunas, pista de atletismo y estacionamiento para autos.

Fluye de las actuaciones arbitrales que la demanda arbitral fue interpuesta por el ahora demandado Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03 – Institución Educativa Mariano Melgar.

QUINTO.- Dentro del proceso arbitral, se fijaron los siguientes puntos controvertidos derivados de las pretensiones formuladas por la Entidad:



DE LA DEMANDA

Primer Punto Controvertido. - Determinar si corresponde o no que el Árbitro Único ordene al DEMANDADO desocupar y restituir el bien materia de arrendamiento (área del estadio, incluida la cancha de fútbol de grass sintético de aproximadamente 8,000 m², los camerinos con sus baños y tribunas, pistas de atletismo y estacionamiento para auto que cuentan con una entrada independiente ubicada en Jr. Aguarico cdra 12, Breña) celebrado a través del Contrato N° 601-2014-D.IEE "M"-BREÑA, suscrito el 28.02.2014 (en adelante, CONTRATO), el cual debe ser declarado nulo, conjuntamente con su Adenda, suscrita el 1.3.2014, que acordó la renuncia del contrato hasta el 1.3.2018.

Segundo Punto Controvertido. - En caso no se ampare el Primer punto controvertido, determinar si corresponde o no que el Árbitro Único declare la nulidad o ineficacia de la Cláusula Tercera del CONTRATO y su Adenda, en el extremo que se acordó la renovación del contrato hasta el 1 de marzo de 2018, debiéndose establecer que el plazo máximo legal de vigencia del CONTRATO es el 1 de marzo de 2015 y en consecuencia de ello, se ordene desocupar y restituir el bien inmueble.

Tercer Punto Controvertido. - En caso se ampare el Primer y Segundo punto controvertido, determinar si corresponde o no que el Árbitro Único declare que los trabajos realizados (construcción en el Área Deportiva realizados por el DEMANDADO), como consecuencia del CONTRATO, han sido edificadas de mala fe, por lo que en el artículo 943 del Código Civil se deberá hacer nuestra dicha edificación sin obligación de pagar su valor.

Por otro lado, respecto de la reconvencción formulada por la empresa contratista, se fijaron los siguientes puntos controvertidos:

DE LA RECONVENCIÓN

Cuarto Punto Controvertido. - Determinar si corresponde o no que si el Árbitro Único declare la nulidad de alguno de los actos jurídicos que el MINISTERIO ha celebrado con el DEMANDADO, se ordene consecuentemente la restitución total de las prestaciones y, por tanto, se ordene al MINISTERIO que restituya al DEMANDADO la totalidad de las sumas pagadas por concepto de renta mensual desde el inicio del arrendamiento, más la suma entregada como garantía, más el valor actual de las mejoras introducidas por el DEMANDADO.

Quinto Punto Controvertido. - Determinar si corresponde o no que el Árbitro Único declare que el DEMANDADO es titular de un derecho de retención del bien arrendado en tanto el MINISTERIO no le haya pagado el valor actual de las mejoras.

De igual modo, el Árbitro Único se pronunciará en el laudo acerca de los costos del arbitraje y su posible condena".



Cabe mencionar que, además de contestar la demanda arbitral y formular su reconvencción, la contratista Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. dedujo las excepciones de incompetencia, inexistencia de convenio arbitral y de falta de legitimidad para obrar con fecha 1 de octubre de 2018.

Luego, los extremos resolutivos del laudo materia de anulación son los siguientes:

PRIMERO. – DECLÁRESE INFUNDADA la excepción de incompetencia formulada por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C con fecha 1 de octubre de 2018; en consecuencia, **NO CORRESPONDE DECLARAR** la conclusión y archivo del presente proceso arbitral por las razones expuestas en la parte considerativa del presente laudo arbitral.

SEGUNDO. – DECLÁRESE INFUNDADA la excepción de inexistencia de convenio arbitral formulada por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C con fecha 1 de octubre de 2018; en consecuencia, **NO CORRESPONDE DECLARAR** la conclusión y archivo del presente proceso arbitral por las razones expuestas en la parte considerativa del presente laudo arbitral.

TERCERO. – DECLÁRESE INFUNDADA la excepción de legitimidad para obrar formulada por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C con fecha 1 de octubre de 2018; en consecuencia, **NO**

CORRESPONDE DECLARAR la conclusión y archivo del presente proceso arbitral por las razones expuestas en la parte considerativa del presente laudo arbitral.

CUARTO.– DECLÁRESE FUNDADA la primera pretensión principal de la demanda arbitral interpuesta con fecha 17 de julio de 2018 por el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03-UGEL03-I.E. MARIANO MELGAR; en consecuencia, corresponde ordenar la desocupación o restitución del bien materia de arrendamiento celebrado a través del Contrato N° 001-2014-D.IEE "M"-BREÑA, suscrito el 28 de febrero de 2014, debido a la declaración de nulidad del mismo y su Adenda suscrita el 1 de marzo de 2014.

QUINTO. – CARECE DE OBJETO la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la demanda arbitral interpuesta con fecha 17 de julio de 2018 por el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03-UGEL03-I.E. MARIANO MELGAR por las razones expuestas en la parte considerativa del presente laudo arbitral.

SEXTO.– DECLÁRESE FUNDADA la primera pretensión accesoria de la primera pretensión principal y de la pretensión subordinada a la primera pretensión principal de la demanda arbitral interpuesta con fecha 17 de julio de 2018 por el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03-UGEL03-I.E. MARIANO MELGAR, en consecuencia, corresponde que el DEMANDANTE se haga con la edificación sin obligación de pagar su valor, al amparo de lo establecido en el artículo 943 del Código Civil.



SÉTIMO.- DECLÁRESE FUNDADA la primera pretensión de la reconvencción interpuesta con fecha 1 de octubre de 2018 por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C., en consecuencia, corresponde que el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local 03-UGEL03-I.E. MARIANO MELGAR restituya a favor de Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. la totalidad de rentas mensuales pagadas desde el inicio del arrendamiento, más la suma entregada como garantía, más el valor actual de las mejoras introducidas por esta parte.

OCTAVO.- DECLÁRESE INFUNDADO la segunda pretensión de la reconvencción interpuesta con fecha 1 de octubre de 2018 por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C.; en consecuencia, no se declara que Modern Homes S.A.C. es titular de un derecho de retención del bien arrendado en tanto el MINISTERIO no le haya pagado el valor actual de las mejoras.

NOVENO.- DECLÁRESE que los costos incurridos como consecuencia del presente arbitraje, por concepto de honorarios arbitrales y gastos administrativos deben ser asumidos en partes iguales tanto por el DEMANDANTE como por el DEMANDADO, es decir, cada uno asumirá el 50% ; debiendo cada parte asumir los costos por servicios legales y otros incurridos con ocasión del presente arbitraje.

SEXTO.- Asimismo, cabe destacar que mediante escrito de fecha 10 de enero de 2023, el demandado Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local N° 03 – I. E. Mariano Melgar comunicó que en el expediente judicial N° 00387-2021-0-1817-SP-CO-01, sobre anulación parcial del laudo arbitral (cuya nulidad se pretende en el presente proceso), que se tramita ante la Primera Sala Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, donde el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local N° 03 – I. E. Mariano Melgar tiene la condición de demandante y la Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. tiene la condición de demandado, se emitió la Resolución Número Once, declarando fundado el recurso de anulación parcial interpuesto por la Entidad contra el sétimo extremo resolutivo del laudo.

En atención de ello, esta Sala Superior advierte de los autos presentados que, al declararse fundado el mencionado recurso de anulación, y con ello la nulidad del sétimo extremo resolutivo, bajo la causal prevista en el artículo 63, numeral 1, literal **b)** del Decreto Legislativo N° 1071, se dispuso reenviar los autos a sede arbitral para los fines de ley.

En ese sentido, este Colegiado se encuentra impedido de emitir un pronunciamiento final respecto a dicho extremo resolutivo anulado, más aún cuando la ahora demandante carece de interés para que se emita pronunciamiento alguno sobre el mismo, toda vez que mediante dicho extremo se declaró fundada la primera pretensión reconvenccional que postuló, y además que ha formulado recurso de casación contra la sentencia expedida en el referido proceso judicial.



SÉTIMO.- Debemos poner de relieve que lo normado en el inciso 2 del artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071 según el cual, *“Las causales previstas en los incisos a, b, c y d del numeral 1 de este artículo sólo serán procedentes si fueron objeto de reclamo expreso en su momento ante el tribunal arbitral por la parte afectada y fueron desestimadas.”* Como se observa, el reclamo expreso de la parte afectada con el laudo ante el propio Tribunal Arbitral por las causales enumeradas en los incisos prescritos en la propia norma citada, constituyen requisitos de obligatorio cumplimiento para la procedencia de toda demanda de anulación de laudo arbitral.

Lo que en buena cuenta busca la referida disposición normativa es que cualquier supuesto patológico del laudo arbitral, sea subsanado y/o corregido por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único que emitió el laudo. Ello sin duda evita que se pueda anular un laudo por errores pasibles de ser subsanados por los propios árbitros. Igualmente, con ello se hace efectivo el principio de buena fe en el litigio arbitral, puesto que impide que la parte perdedora, sustente su demanda de nulidad con el defecto advertido antes de denunciarlo de manera inmediata en el fuero arbitral.

Por consiguiente, si antes de interponer el recurso de anulación de laudo, quien se considera afectado con el laudo, no ha agotado oportunamente el reclamo previo ante el propio Tribunal Arbitral o Árbitro Único, según corresponda, deberá declararse la improcedencia la demanda de anulación de laudo.

RESPECTO A LA CAUSAL “A”

OCTAVO.- Como se ha glosado antes, la demandante solicita se declare nulo el laudo arbitral aduciendo que el convenio arbitral es inexistente.

Refiere la demandante que la cláusula contractual que habilitaba el arbitraje (**cláusula décimo quinta** del contrato) fue acordada para resolver cualquier conflicto que se desarrolle a partir de la celebración y ejecución del contrato, y no respecto a los presupuestos intrínsecos previos al acto jurídico; por lo que, peticionándose la nulidad del acto jurídico no resultaba de aplicación dicha cláusula, la cual era inexistente para conocer dicha controversia, sino que debía aplicarse **cláusula décimo séptima** mediante la cual las partes se sometían a la jurisdicción de los Tribunales de Lima.

NOVENO.- De la revisión de autos, se advierte que mediante escrito de fecha 01 de octubre de 2018, la Inmobiliaria Modern Homes S.A.C. dedujo excepción de incompetencia, así como excepción de inexistencia de convenio arbitral y de falta de legitimidad para obrar.

9.1. Como fundamento de la excepción de incompetencia, dicha parte señaló que de acuerdo al convenio arbitral incorporado al Contrato, se someterían a arbitraje



controversias “que se generen con motivo de la celebración y ejecución de este contrato”; por lo que, una pretensión de nulidad de acto jurídico no estaría comprendida dentro de los alcances del convenio arbitral, pues no ha surgido con motivo de la celebración del contrato, lo que sería diferente de aquellas controversias que surgen con posterioridad a la celebración del contrato.

9.2. En lo que concierne a la excepción de inexistencia de convenio arbitral, dicha parte refirió que, por la cláusula décimo séptima del contrato, las partes renunciaban a sus respectivas jurisdicciones y se sometían a la jurisdicción y tribunales del Distrito Judicial de Lima; apreciándose así que el contrato contenía al mismo tiempo un convenio arbitral en la cláusula décimo quinta, y también un sometimiento a la jurisdicción de los jueces y tribunales. Por ello, refiere que se configuró una cláusula patológica, la cual se ve reflejada en un pacto arbitral que por defectos, imperfecciones o deficiencias en su redacción no permite un normal desarrollo del arbitraje; siendo que en el presente caso, si bien se fijó un convenio arbitral, no se excluyó la intervención de las cortes nacionales sobre la resolución de disputas, no resultando clara la real intención de las partes.

9.3. Las circunstancias señaladas demuestran que la recurrente formuló objeción a que el Árbitro Único dilucide las controversias postuladas con la demanda arbitral, al formular sus excepciones, verificándose así que cumplió con efectuar el reclamo previo en la primera oportunidad que tuvo para hacerlo.

DÉCIMO.- Aunado a lo antes mencionado, cabe mencionar que la recurrente ha alegado que al haberse declarado fundada la pretensión de nulidad del contrato, se evidencia un imposible jurídico al amparar un convenio arbitral que tiene su origen en un contrato que finalmente se determinó que no existía.

DÉCIMO PRIMERO.- Sobre esta última alegación, cabe mencionar que en mérito del Principio de Separabilidad del Convenio Arbitral, se considera a la cláusula que contiene el convenio arbitral como distinta de aquellas otras que se encuentran en el contrato. De ese modo, si las otras cláusulas o el mismo contrato son declarados inválidos, esto no afectará al convenio, pues este es autosuficiente, es decir, tiene validez por sí mismo.

Asimismo, debe destacarse que el Principio de Separabilidad del Convenio Arbitral goza de reconocimiento en el Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje, el cual en su artículo 41° inciso 2, afirma que:

“(...) 2. El convenio arbitral que forme parte de un contrato se considerará un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del mismo. La inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia de un contrato que contenga un convenio arbitral, no implica necesariamente la inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia de este. En consecuencia, el tribunal arbitral podrá decidir sobre la controversia sometida a su conocimiento, la que podrá versar, incluso, sobre la inexistencia, nulidad, anulabilidad, invalidez o ineficacia del contrato que contiene un convenio arbitral (...).”



[Resaltado agregado por esta Sala Superior]

En esa misma línea, cabe mencionar que la Ley Modelo de la CNUDMI/UNCITRAL, en su artículo 16° inciso 1, reconoce el principio de Separabilidad del convenio arbitral cuando dice:

“(...) 1) El tribunal arbitral estará facultado para decidir acerca de su propia competencia, incluso sobre las excepciones relativas a la existencia o a la validez del acuerdo de arbitraje. A ese efecto, una cláusula compromisoria que forme parte de un contrato se considerará como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del contrato. La decisión del tribunal arbitral de que el contrato es nulo no entrañará ipso jure la nulidad de la cláusula compromisoria (...)”.

En tal sentido, se puede determinar que lo alegado por la recurrente no tiene respaldo jurídico a la luz del mencionado Principio de Separabilidad del convenio arbitral.

DÉCIMO SEGUNDO.- Luego, al sustentar la causal que es materia de análisis, la recurrente alega que la cláusula contractual que habilitaba el arbitraje estaba acordada para resolver cualquier conflicto que se desarrolle a partir de la celebración y ejecución del contrato, y no respecto a los presupuestos intrínsecos previos al acto jurídico; por lo que, habiéndose pretendido la nulidad del contrato no resultaba de aplicación la cláusula arbitral, la cual era inexistente para conocer dicha controversia, sino que debía aplicarse aquella cláusula mediante la cual las partes se sometían a la jurisdicción de los Tribunales de Lima.

En ese sentido, se advierte que, en puridad, no se habla de la inexistencia del convenio arbitral, sino que la recurrente hace referencia a que no resultaría aplicable al caso concreto; y, que se trataría de una cláusula patológica, al existir tanto el convenio arbitral, como una cláusula mediante la cual se reconoce la competencia de los órganos jurisdiccionales del Distrito Judicial de Lima.

Asimismo, cabe destacar que, aún cuando la recurrente dedujo excepción de competencia y excepción de inexistencia del convenio arbitral, dicha parte contestó la demanda y formuló reconvenición; razón por la cual, reconoce finalmente la competencia del árbitro único, así como la existencia del convenio arbitral, de tal modo que ha formulado pretensiones reconvenzionales. En ese sentido, se debe declarar infundado la demanda por la causal “a” invocada.

RESPECTO A LA CAUSAL “C”

DÉCIMO TERCERO.- Debe anotarse que en muchas ocasiones los cuestionamientos al laudo arbitral se presentan bajos subterfugios concernientes a la ausencia de motivación o a una motivación defectuosa, cuando lo que en realidad cuestiona la parte es el fondo de lo decidido por el árbitro. Así, bajo dichos argumentos se plantea, en realidad, la posibilidad de revisión, por el órgano jurisdiccional, del laudo arbitral.



Por consiguiente, cuando del recurso de anulación se advierta un cuestionamiento al razonamiento intrínseco del Tribunal Arbitral respecto del fondo de la controversia analizada, dicho recurso (demanda) será declarado infundado, pues no existe espacio en este proceso judicial de anulación de laudo para pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión, así como para revisar los criterios o motivaciones del árbitro expuestos en el laudo arbitral, conforme a lo prescrito por el numeral 2 del artículo 62 del Decreto Legislativo N° 1071. Por ello, corresponde revisar los fundamentos de la demanda interpuesta y si éstos realmente evidencian una vulneración al derecho de motivación o, en realidad, pretenden un pronunciamiento sobre el fondo de lo decidido en el arbitraje.

DÉCIMO CUARTO.- La demandante ha invocado la causal contenida en el literal **c)** del artículo 63.1 de la Ley de Arbitraje, señalando que las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes, esto es, que el laudo no se ha ajustado a lo establecido en el artículo 56 de la Ley de Arbitraje, norma que establece que todo laudo deberá ser motivado; en ese sentido, refiere que el laudo emitido adolece de motivación para el caso de determinadas conclusiones, así como contiene una motivación aparente y sustancialmente incongruente.

Por ello, corresponde revisar los fundamentos de la demanda interpuesta y si éstos realmente evidencian una vulneración al derecho de motivación o, en realidad, pretenden un pronunciamiento sobre el fondo de lo decidido en el arbitraje.

DÉCIMO QUINTO.- Cabe señalar que respecto de los agravios invocados por la Inmobiliaria, y que figuran consignados como ítems **ii)** y **iii)** en la presente resolución, se advierte que los mismos se centran en aquello abordado por el Árbitro Único, al pronunciarse sobre las excepciones deducidas por la demandante.

15.1. Previo a pronunciarse sobre las excepciones deducidas por la recurrente, el árbitro único mencionó que tendría presente los principios interpretativos de conservación del contrato, así como el principio de la búsqueda de la voluntad real de las partes, y el principio de la buena fe. Luego, refirió que los medios de interpretación que utilizaría para encontrar el verdadero sentido de lo convenido por las partes en el contrato, serían la interpretación sistemática, la interpretación integradora y la interpretación histórica.

15.2. Acto seguido, y tras hacer mención de los argumentos expuestos por las partes, el árbitro único se pronunció respecto a la excepción de incompetencia, exponiendo un breve marco conceptual de los alcances de dicha excepción, y refiriéndose al marco normativo aplicable al caso. Así, refirió que el artículo 41 de



la Ley de Arbitraje ha establecido de forma expresa que el Tribunal Arbitral (o Árbitro Único) es el único competente para decidir –entre otros- sobre su propia competencia respecto a temas que las partes no pactaron expresamente como materia controvertida.

Así, menciona que guardando coherencia con lo antes mencionado, es que el árbitro único estimó declarar infundada dicha excepción, ya que la norma que regula el arbitraje lo facultaba a determinar si se consideraba competente para conocer la controversia que no fue necesariamente pactada como materia controvertida. Además, estimó pertinente citar lo manifestado por el Tribunal Constitucional en la Sentencia N° 6167-2005-HC/TC de fecha 28 de febrero de 2006 (Caso Fernando Cantuarias Salaverry), en la cual se expuso lo siguiente:

“(…) Es por tal motivo que este Tribunal considera conveniente reiterar la plena vigencia del principio “kompetenz-kompetenz (...), que garantiza la competencia de los árbitros para conocer y resolver, en todo momento, las cuestiones controvertidas que se promuevan durante el proceso arbitral, incluidas las pretensiones vinculadas a la validez y eficacia del convenio. Este Colegiado resalta la suma importancia práctica que reviste dicho principio, a efectos de evitar que una de las partes, que no desea someterse al pacto de arbitraje, mediante un cuestionamiento de las decisiones arbitrales y/o la competencia de los árbitros sobre determinada controversia, pretenda convocar la participación de jueces ordinarios, mediante la interposición de cualquier acción de naturaleza civil y/o penal, y desplazar la disputa al terreno judicial. Lo expuesto no impide que posteriormente se cuestione la actuación arbitral por infracción de la tutela procesal efectiva, conforme a las reglas del Código Procesal Constitucional”

15.3. Luego, respecto a la excepción de inexistencia de convenio arbitral, el árbitro único destacó que el argumento central de dicha excepción formulada por la Inmobiliaria se sustentaba en la configuración de un supuesto de convenio patológico, debido a la coexistencia de dos cláusulas en las que se hacía referencia a mecanismos de solución de conflictos contrapuestos: por una lado, la remisión a los mecanismos jurisdiccionales ordinarios (cláusula décimo séptima del contrato), y por otro lado, el arbitraje como vía de solución de controversias (cláusula décimo quinta del Contrato).

15.3.1. En atención a dicha alegación, y a la ausencia de regulación normativa expresa y especial sobre los supuestos de patologías de las cláusulas arbitrales, el árbitro único esgrimió un marco conceptual respecto a éstas, destacando que lo que realmente identifica a la cláusula patológica son los efectos que ella produce; y, después, presentó como casos de cláusulas arbitrales patológicas a la cláusula arbitral confusa, a las cláusulas de arbitraje combinadas y la incorporación por referencia, y a las cláusulas de arbitraje diminutas.

15.3.2. Luego, el árbitro único destacó que en el caso materia de análisis existían dos cláusulas que regulaban situaciones relativas a la solución de conflictos; no obstante ello, sin perjuicio de reconocer la existencia de una aparente contradicción, estimó que era necesario que la misma sea entendida a la luz de los principios y máximas que regulan el proceso arbitral. Y, es en esa línea, que



el árbitro único resolvió tener en cuenta tanto el principio de conservación del convenio arbitral, como el principio de continuación de las actuaciones arbitrales.

15.3.3. Atendiendo a estos últimos principios, es que el árbitro único consideró que ambas partes mantuvieron la voluntad de continuar con la tramitación del proceso arbitral, demostrando con ello su voluntad de dar soluciones a las controversias surgidas entre éstas. Así, el árbitro único estimó que de la revisión de las cláusulas antes indicadas, ambas estaban orientadas a un mismo objetivo: la resolución de las diferencias surgidas como consecuencia de la ejecución del Contrato N°001-2014-D.IEE"MM"-Breña.

De ese modo, en estricta comprensión y aplicación de los principios de conservaciones del convenio arbitral, así como el de continuación de las actuaciones arbitrales, recogido en el artículo 3 numeral 3 de la Ley de Arbitraje, es que el árbitro único estimó pertinente seguir con el trámite del proceso arbitral, a efectos de que se dé una respuesta a las pretensiones de ambas partes en lo que corresponda a ley; por lo cual, se resolvió declarar infundada dicha excepción.

15.4. Seguidamente, el árbitro único se pronunció respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar, para lo cual, en principio, desarrolló un marco conceptual sobre dicha excepción, y después, advirtió que la Institución Educativa Emblemática "Mariano Melgar" pertenecía a la Unidad de Gestión Educativa Local N° 03, la misma que se encuentra a cargo de la Dirección Regional de Educación de Lima Metropolitana, la cual es un órgano desconcentrado del Ministerio de Educación. Por ello, estando a lo dispuesto en el artículo 20 del ROF del Ministerio de Educación, así como a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1068, es que el árbitro único estimó que no existía incoherencia o incongruencia en que sea la Procuraduría Pública del Ministerio de Educación la que participe en calidad de parte, representando los intereses de la Institución Educativa; razón por la cual, se declaró infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar.

15.5. Por los fundamentos antes expuestos, se advierte que los argumentos en los que se sustentan los agravios ii) y iii) consignados en la parte introductoria de la presente resolución no pueden ser amparados, toda vez que se pretende en sí cuestionar el criterio de fondo adoptado por el árbitro único para resolver las excepciones formuladas por la inmobiliaria recurrente.

DÉCIMO SEXTO.- En lo que concierne a los agravios invocados por la recurrente, y que figuran consignados como ítems *iv)* y *v)* en la presente resolución, se advierte que los mismos se refieren a la motivación desarrollada por el Árbitro Único al pronunciarse sobre el primer punto controvertido, derivado de la primera pretensión principal postulada con la demanda arbitral presentada



por la Entidad.

16.1. En principio, el árbitro único procedió a analizar lo pretendido, toda vez que advertía un problema de incongruencia en ello, ya que consideró que no resultaba comprensible que se procure la desocupación y restitución del inmueble materia de arrendamiento si se pretendía la nulidad del acto jurídico en el cual se sostenía dicho pedido. Sobre esto, el árbitro único optó por asumir una posición comprensiva y reflexiva de lo pretendido, por lo que entendió que el pedido de desocupación y restitución del bien era consecuencia de la declaratoria de nulidad del Contrato.

16.2. Seguidamente, el árbitro único procedió a analizar el Contrato N°001-2014-D.IEE “MM”-Breña y su Adenda, toda vez que se había invocado la nulidad de los mismos en mérito a la causal establecida en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, pues se había contravenido normas imperativas que regulaban la disposición de los bienes del Estado, tales como:

a)	Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
b)	Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, que aprobó Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
c)	Decreto Supremo N° 028-2007-ED, que aprobó el Reglamento de Gestión de Recurso Propios y Actividades Productivas Empresariales
d)	Directiva N° 012-2013-JGEL-03/AGA-CONT

16.2.1. Como parte de su análisis, el árbitro único determinó que no se apreciaba extremo alguno que evidencie que se haya seguido una convocatoria previa para la suscripción del Contrato o que se haya configurado la excepción a la que se refiere en el artículo 92 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA¹, que aprobaba el Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Lo que, a criterio del árbitro único, se tornaba como una primera transgresión a uno de los requerimientos establecidos en la mencionada norma.

16.2.2. Luego, el árbitro único señaló que según la cláusula tercera del Contrato N° 001-2014-D.IEE “MM”-Breña se establecía que el plazo del arrendamiento sería de doce meses, pudiendo ser automáticamente renovable por el mismo tiempo; empero, en la Adenda de dicho Contrato, se estableció que las partes acordaban renovar automáticamente el contrato por cuatro períodos de doce meses, hasta el día 01 de marzo de 2018.

Es así que, en este punto, el árbitro único consideró que se configuraba otra transgresión a las normas de carácter imperativo, en particular aquellas contenidas en los artículos 11 y 15 del Decreto Supremo N° 028-2007-ED, las

¹ Artículo 92.- De las modalidades de entrega en arrendamiento

El arrendamiento de predios estatales se efectuará mediante convocatoria pública, y excepcionalmente, de manera directa.



cuales establecían que los contratos de arrendamiento son a plazo fijo, y no mayores a un año.

16.3. En ese sentido, de los fundamentos vertidos por el árbitro único, se advierte que éste concluyó que el Contrato N° 001-2014-D.IEE “MM”-Breña y su Adenda de fecha 1 de marzo de 2014 incurrieron en la causal de nulidad regulada en el inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, al haber sido suscritos contraviniendo las normas de carácter imperativo que fueron mencionadas por el árbitro único; razón por la cual, resolvió declarar fundada dicha pretensión, correspondiendo que la Inmobiliaria desocupe y restituya el bien materia de arrendamiento, como consecuencia de haberse declarado nulo el referido Contrato y su adenda.

De ese modo, habiendo el árbitro único motivado los fundamentos en los que sustentó su decisión, no resultan amparables los agravios que fueron invocados por la Inmobiliaria, pues se advierte que dicha parte pretende cuestionar el criterio asumido por el árbitro único.

DÉCIMO SÉTIMO.- Respecto al agravio invocados por la recurrente, y que figura consignado como ítem *vi*) en la presente resolución, se advierte que la recurrente alega que existe una incongruencia entre los fundamentos que respaldan los extremos resolutivos sexto y sétimo del laudo, toda vez que en, en un primer momento, se declaró fundada la pretensión del Ministerio de Educación, la cual solicitaba que se haga suyo lo construido por la recurrente, sin efectuar pago alguno, al haber existido mala fe; empero, como parte del sustento de dicha decisión, el árbitro único reconoció que la recurrente actuó en todo momento conforme a los acuerdos adoptados por ambas partes, por lo que la Entidad también actuó de mala fe.

17.1. De la revisión del laudo, se advierte que al pronunciarse conjuntamente sobre el tercer y cuarto punto controvertido (que motivaron la decisión contenida en los extremos resolutivos sexto y sétimo, respectivamente), el árbitro único sostiene, que de los hechos expuestos, apreciaba que la Inmobiliaria en todo momento actuó conforme a los acuerdos arribados con la Institución Educativa, lo cual –a criterio suyo- evidenciaba que esta última también actuó de mala fe, más aún si se tenía en cuenta que se presumía que tenía pleno conocimiento de la normativa que la regula; concluyendo que ambas partes actuaron de mala fe.

Luego, el árbitro único refirió que, a fin de guardar coherencia con lo resuelto en el primer punto controvertido (esto es, la nulidad declarada del Contrato y su adenda), y acorde con lo establecido en el artículo 943 del Código Civil, correspondería que la Entidad haga suyas las mejoras y construcciones efectuadas por la Inmobiliaria, sin que medie pago alguno por ello; razón por la cual, resolvió amparar la pretensión demandada por la Entidad (sexto extremo resolutivo del laudo).



17.2. En ese sentido, cabe destacar que los fundamentos esbozados por el árbitro único sirvieron para fundamentar su decisión, sin que deba contraponerse la alegación efectuada por la recurrente, quien denuncia que lo resuelto en dicho extremo es incongruente respecto de aquellos fundamentos señalados por el árbitro único al fundamentar la decisión del sétimo extremo resolutivo, más aún cuando ya se ha declarado la nulidad del sétimo extremo resolutivo del laudo en el Expediente Judicial N° 00387-2021-0-1817-SP-CO-0 1, sobre anulación parcial del laudo arbitral.

Por lo tanto, no corresponde amparar el agravio denunciado por la Inmobiliaria recurrente.

DÉCIMO OCTAVO.- Respecto al agravio invocado por la recurrente, y que figura consignado como ítem **vii)** en la presente resolución, cabe señalar que el mismo se encuentra vinculado al extremo resolutivo octavo del laudo, que declaró infundada la retención peticionada por la recurrente. Al respecto, dicha parte denuncia que el árbitro único aplicó indebidamente el artículo 1123 del Código Civil, generándose así una motivación indebida, al sostener que dicho artículo solo hace referencia a los contratos, cuando no es así, en la medida que dicho artículo resulta aplicable a cualquier crédito que tenga frente a un bien de su deudor, aun cuando se haya declarado la nulidad del contrato.

18.1. En el laudo, luego de citar el artículo 1123 del Código Civil, el árbitro único consideró que la retención es una forma de presionar al deudor para que pague, siendo que mientras subsiste el incumplimiento, dicha parte no recuperará sus bienes.

Sin embargo, a continuación, el árbitro único estimó necesario precisar que si bien la Inmobiliaria ostentaría el derecho de retención alegado, y como consecuencia de ello, correspondería en caso lo estime pertinente retener el bien arrendado en caso la Entidad no pague el valor de las mejoras introducidas; no obstante, en atención a lo resuelto en el primer punto controvertido (esto es, la declaración de nulidad del contrato y su adenda), el derecho de retención ha desaparecido, por lo que estimó que correspondía declarar infundada la pretensión contenida en el punto controvertido en mención.

18.2. De lo antes expuesto, se advierte que, de manera sucinta, el árbitro único expuso los fundamentos que estimó pertinentes para sustentar su decisión, advirtiéndose luego que la recurrente pretende cuestionar el criterio interpretativo asumido en el laudo, lo que no puede ser amparado a través del presente recurso.

DÉCIMO NOVENO.- Como hemos expresado, cuando del recurso de anulación se advierta un cuestionamiento al razonamiento intrínseco del árbitro respecto del



fondo de la controversia analizada, dicho recurso (demanda) deberá ser declarado infundado, pues no existe espacio en este proceso judicial de anulación de laudo para pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión, así como para revisar los criterios o motivaciones del árbitro expuestos en el laudo arbitral, conforme a lo prescrito por el artículo 62, inciso 2, del Decreto Legislativo N° 1071.

Por tales razones y de conformidad con lo establecido en el numeral 2) del artículo 62 del Decreto Legislativo N° 1071, los integrantes de esta Sala Superior resuelven:

DECISIÓN:

- 1) Declarar **INFUNDADA** la demanda de Anulación del Laudo Arbitral interpuesta por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C., basada en la causal a) del numeral 1 del artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071.
- 2) Declarar **IMPROCEDENTE** la demanda de Anulación del Laudo Arbitral interpuesta por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C., basada en la causal c) del numeral 1 del artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, en lo que concierne al séptimo extremo resolutivo del laudo, por los fundamentos expuestos en el sexto considerando de la presente resolución.
- 3) Declarar **INFUNDADA** la demanda de Anulación del Laudo Arbitral interpuesta por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C., basada en la causal c) del numeral 1 del artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, respecto de los extremos resolutivos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto y octavo del laudo, siendo declarados válidos estos.

En los seguidos por Inmobiliaria Modern Homes S.A.C contra el Ministerio de Educación – Unidad de Gestión Educativa Local N° 03 – I. E. Mariano Melgar, sobre Anulación de Laudo Arbitral. **Notificándose.-**

SS.

GALLARDO NEYRA

RIVERA GAMBOA

ESCUADERO LÓPEZ

GN/mamm