



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
SEGUNDA SALA CIVIL SUBESPECIALIZADA COMERCIAL

## SENTENCIA

**EXPEDIENTE** : **0177-2022-0-1817-SP-CO-02 (EJE)**  
**DEMANDANTE** : INMOBILIARIA MARÍA ISABEL S.A.C.  
**DEMANDADO** : CARLOS PEREZ RIOS  
**MATERIA** : ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL

RESOLUCIÓN NÚMERO SIETE

Lima, doce de setiembre de dos mil veintitrés.-

**VISTOS:** Con la constancia de vista de la causa (obrante a folios 147), con informe oral, que antecede; e interviniendo como Juez Superior ponente la Magistrado **Juárez Jurado**;

### I. ASUNTO:

Viene para resolver el recurso de anulación del LAUDO ARBITRAL expedido en fecha 10 de febrero de 2022, recaído en el proceso arbitral tramitado bajo el Expediente N° 2313-2021/JAC-INDECOPI, ante la JUNTA ARBITRAL DE CONSUMO PILOTO DE INDECOPI – SEDE CENTRAL INDECOPI, promovido por CARLOS EDUARDO PEREZ RÍOS, en el que intervino HENRY HUANCO PISCOCHE, como ARBITRO ÚNICO adscrito al registro único de árbitros de la junta arbitral de consumo piloto de Indecopi, designado por dicha entidad para resolver la controversia.

### II. ANTECEDENTES:

#### De los actuados en el proceso arbitral:

2.1. A folios 20, obra la solicitud de **CARLOS EDUARDO PEREZ RÍOS** para iniciar el arbitraje de consumo, solicitud que fue contestada por la **INMOBILIARIA** (folios 32) bajo los siguientes términos:



1.1. Que, es cierto que el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos, fue cliente de nuestra empresa, el cual suscribió el Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178, correspondiente a una Sepultura Quintuple, cuyo detalle así como sus Condiciones Particulares y Condiciones Generales, se ofrecen en calidad de medio probatorio, cuyo pago se comprometió a realizar en 62 Cuotas mensuales, de acuerdo al Cronograma de Pagos pactado.

Cumpliendo con lo previsto en el Deber de Información, contemplado en el artículo 2.1. del Código del Consumidor, siendo prueba clara y suficiente que el solicitante conocía plenamente y de antemano los términos, alcances y efectos del contrato celebrado.

1.2. Que, asimismo, tal como el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos declara y acepta, este realizó el pago de la cuotas mensuales hasta la cuota 36, correspondiente al mes de julio de 2020,

quedando pendiente de pago 26 cuotas, habiendo recaído en atraso hasta el 10 de noviembre de 2020, de tres cuotas meses, cuotas 1, 2 y 3 de 26, correspondiente a los meses de agosto, setiembre y octubre de 2020.

1.3. Ante el incumplimiento que venía presentando en sus pagos el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos, mediante personal del área de cobranzas de nuestra empresa, a partir del día 22 de octubre de 2020, intentamos comunicarnos con él, llamándolo y enviándole sms (mensajes de texto) a los números telefónicos registrados, así como también nos pusimos en contacto su Apoderada, declarada por este mismo en la celebración de su contrato, habiendo existido incluso ofrecimientos pago pero al final no se concretaron; conforme lo demuestro con la imagen del **Reporte de Acciones de Seguimiento de Contratos**. Todo esto no ha sido informado por el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos en su solicitud arbitral, recalando en un ocultamiento doloso, y que acredita que nuestra empresa realizó y agotó las acciones y gestiones para lograr el cumplimiento de las obligaciones que mantenía impagas el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos, que devinieron a la postre en la resolución de su contrato.

1.4. Que, el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos omite informar maliciosamente y con ello pretende viciar la tramitación procedimiento, es que el estado de su adeudo acumulado antes citado le fue notificado con fe de entrega notarial, conforme a los términos pautados en el Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura N° 00000178, en cumplimiento específico del numeral 88. del Título XIV de las Condiciones Generales, habiendo sido debida y oportunamente notificado en la dirección domiciliaria consignada por este mismo, en su calidad de Titular contractual, mediante Carta Notarial diligenciada en fecha 17 de noviembre de 2020, por el Notario Público de Trujillo Dr. Miguel Pajares Alva, informándole que en plazo de 48 horas se haría efectiva la Resolución de Contrato, conforme a lo alcances de lo dispuesto en el numeral 43. de las Condiciones Generales, que preceptúa el acogimiento de la parte afectada con el incumplimiento (en el marco de un contrato de prestaciones recíprocas) a proceder con su resolución automática, bastando para ello la comunicación a la contraparte, el cual sin hacer referencia expresa, se refrenda y sustenta en lo previsto en el artículo 1430° del Código Civil.

Por lo que para mayor entendimiento, nos permitiremos transcribir textualmente los previsto en el mencionado numeral 43 del Título VII de las Condiciones Generales del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178, que suscribió el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos: ***"El incumplimiento de EL TITULAR a cualquiera de las obligaciones establecidas con total precisión en las condiciones particulares, en las presentes condiciones generales y particularmente el incumplimiento a las obligaciones contempladas en las cláusulas 11,17,19, 46 y 80 de las CG y/o el incumplimiento de pago de una (1) o más cuotas, sucesivas o no, correspondiente al DDSS o SCC, facultará a LA PROMOTORA a resolver el presente contrato de pleno derecho, bastando enviar una comunicación al TITULAR..."*** (la negrita es nuestra)



- 1.5. Al respecto de lo antes anotado, advirtiendo la mala fe por parte del señor Carlos Eduardo Pérez Ríos, previniendo que este pretenda negar o desconocer la notificación que con fe de entrega notarial fue dirigida a su domicilio declarado contractualmente en fecha 17 de noviembre de 2020, debemos remitirnos a lo prescrito en el numeral 89. del Título XIV de las Condiciones Generales que forman parte del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura N° 00000178, el cual precisa claramente que, *"Para que surta efectos cualquier variación relacionada con el domicilio o correo electrónico donde debe enviarse cualquier comunicación, aquella deberá ser comunicada a la otra parte mediante comunicación escrita con una anticipación de por lo menos 5 (cinco) días hábiles a partir de lo previsto para que la modificación entre en vigencia. De no cumplirse con dicha formalidad, se reputarán como válidas las notificaciones efectuadas en el domicilio anterior"* (el subrayado es nuestro). En consecuencia, mediando la fe pública notarial, la Resolución del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura N° 00000178, ha operado válida y legalmente.
- 1.6. Del mismo modo, debemos señalar que la Resolución de Contrato notificada por medio de la Carta Notarial de fecha 17 de noviembre de 2020, que fuera remitida al domicilio señalado por la Titular contractual, se ciñe, conforme se ha descrito, al marco de estipulado en las Condiciones Generales del antes mencionado Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura. Por lo que, en términos legales, habiéndose declarado la resolución del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura N° 00000178, éste se extingue y, en consecuencia, pierde todo efecto y valor legal vinculante entre las partes, razón por la cual, al no subsistir relación contractual vigente, no nos era posible admitir los pagos de las "cuotas atrasadas", ya que, siendo reiterativos, el contrato en cuestión había quedado extinto.
- 1.7. Al respecto de la supuesta comunicación que habría presentado el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos (de la cuál ni siquiera precisa la fecha porque nunca existió) y que apareja a su solicitud, no es sino prueba y una muestra más de la mala fe con la que el citado accionante se conduce, pues como se advierte fácilmente, dicha "carta" no tiene el sello de recepción ni firma de constancia de recepción o ingreso de nuestra empresa, la cual siempre se consigna en el cargo de toda documentación que es presentada en nuestra sede administrativa (como se evidencia de la Carta de la Junta Arbitral de Consumo Piloto, que da inicio a este procedimiento); por lo que claramente se trata de un "medio probatorio" artificiosa y maliciosamente creado y aportado por parte del solicitante, con el fin de enturbiar o promover una tramitación fraudulenta del procedimiento, que carece de veracidad y, por ende, de todo y cualquier mérito y valor probatorio en autos, por lo que deberá ser desestimado.
- 1.8. Del mismo modo debemos precisar, por ser un elemento que el tribunal deberá apreciar, que el señor Carlos Eduardo Pérez Ríos recién en el mes de agosto de este año 2021, se acercó a nuestras oficinas, es decir, **más de nueve meses después de notificada y producida la resolución Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura N°**

**00000178**, solicitando la "reactualización del cronograma de pagos", es esa oportunidad que se le informa que, habida cuenta de la extinción formal y material del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura en cuestión, con los efectos legales, contables y tributarios que esto conlleva, que no nos era posible proceder a su reviviscencia, es decir, de retomar su vigencia y proseguir con su ejecución y reactualización del cronograma de pagos; es a razón de ello que este, en rechazo a la resolución operada, procede a dar inicio al procedimiento de autos.

- 2.2. El 20.01.2022 se realizó la audiencia única conforme consta en el acta, obra el acta de audiencia que obra en autos (folios 56); donde se fijan los puntos controvertidos y se admite los medios probatorios.



- 2.3. El 09.02.2022 (folios 58) se expide el Laudo Arbitral, emitido por el árbitro único **HENRY HUANCO PISCOCHE** que lauda como sigue:

**III. LAUDO:**

*El Árbitro Unipersonal deja constancia que emite el presente Laudo Arbitral, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del Reglamento del Sistema de Arbitraje de Consumo, y que el sentido de su decisión es el resultado de este análisis y de su convicción sobre la controversia, al margen que algunas de las pruebas presentadas o actuadas y algunos de los argumentos esgrimidos por las partes no hayan sido expresamente citados en el presente Laudo.*

*Por las consideraciones expuestas, el Árbitro Unipersonal emite el presente laudo, y **RESUELVE** de manera final, definitiva e inapelable, conforme a lo siguiente:*

**PRIMERO:** Declarar **FUNDADA** la primera pretensión y, en consecuencia, declara que la empresa Inmobiliaria María Isabel S.A.C., brindó un servicio no idóneo al señor Carlos Eduardo Pérez Ríos por haber incorporado y aplicado una condición abusiva en las cláusulas generales de contratación, declarando la inexigibilidad de la cláusula 34 y, en consecuencia, ordena que la Inmobiliaria María Isabel S.A.C. devuelva al Sr. Carlos Eduardo Pérez Ríos los montos dinerarios entregados que, en total, asciende a S/12,266.12, en el plazo máximo de tres (03) días luego de la notificación del presente laudo arbitral.

**SEGUNDO:** Declarar **INFUNDADA** la segunda pretensión y, en consecuencia, no corresponde dejar sin efecto la resolución del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178, ni retomar la vigencia de los pagos de las cuotas restantes.

- 2.4. Con fecha 24.02.2022 (folios 71) la Inmobiliaria presenta recurso post laudo de exclusión, rectificación e integración, expidiéndose así la resolución complementaria N°06 de fecha 09.03.2022 (folios 76) que resuelve como sigue:

**III. DECISIÓN:**

*Por las consideraciones expuestas, el Árbitro Unipersonal **RESUELVE** de manera final, definitiva e inapelable, conforme a lo siguiente:*

**PRIMERO: DECLARAR FUNDADA EN PARTE** el recurso de exclusión de la Inmobiliaria María Isabel S.A.C., en consecuencia, se excluye la siguiente parte del primer punto resolutivo del Laudo Arbitral: "(...) y, en consecuencia, ordena que la Inmobiliaria María Isabel S.A.C., devuelva al Sr. Carlos Eduardo Pérez Ríos los montos dinerarios entregados que, en total, asciende a S/12,266.12, en el plazo máximo de tres (03) días luego de la notificación del presente laudo arbitral".

**SEGUNDO: DECLARAR IMPROCEDENTE** los recursos de integración y rectificación de laudo arbitral, solicitados por la Inmobiliaria María Isabel S.A.C.

**TERCERO: DECLARAR IMPROCEDENTE** el recurso de exclusión de laudo arbitral formulado por el Sr. Carlos Eduardo Pérez Ríos.

**De los actuados en el presente proceso judicial:**

- 2.5. Mediante escrito ingresado con fecha 07/04/2022, la empresa **INMOBILIARIA MARIA ISABEL S.A.C.** (en adelante **la INMOBILIARIA**) interpone recurso de anulación de laudo arbitral (subsanado a folios 96), invocando la causal contenida en el literal **d)** del numeral 1) del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071; invocando dicha causal para la anulación LAUDO ARBITRAL expedido en fecha 10 de febrero de 2022, recaído en el proceso arbitral tramitado bajo el Expediente N° 2313-2021/JAC-INDECOPI, ante JUNTA ARBITRAL DE CONSUMO PILOTO DE INDECOPI – SEDE CENTRAL INDECOPI, promovido por CARLOS EDUARDO PEREZ RÍOS, en el



que intervino HENRY HUANCO PISCOCHE, como ARBITRO ÚNICO ADSCRITO AL REGISTRO ÚNICO DE ÁRBITROS DE LA JUNTA ARBITRAL DE CONSUMO PILOTO DE INDECOPI, designado por dicha entidad para resolver la controversia. Asimismo, como efecto de su complementariedad, solicita se declare la anulación de la resolución complementaria al laudo arbitral de fecha 10 de febrero de 2022, emitido en fecha 9 de marzo de 2022, recaída en el Expediente N° 2313-2021/JAC-INDECOPI, que resuelve los pedidos de Exclusión, Rectificación e Integración del Laudo Arbitral, formulados por la Inmobiliaria. Sustentando su pretensión que, en la expedición de los citados pronunciamientos, el Árbitro Único, designado por la Junta Arbitral de Consumo Piloto de INDECOPI, HENRY HUANCO PISCOCHE, ha incurrido, de forma abierta y gravosa, en emitir pronunciamientos sobre materias no sometidas a su decisión. Del mismo modo, solicita se imponga expresa condena del pago de costas y costos que se incurran en el presente proceso, por: La notoria infracción por parte del Árbitro Único, al haberse pronunciado y resuelto en exceso, es decir, más allá de la pretensión controversial planteada por el señor PÉREZ RÍOS, recayendo en un pronunciamiento **ultra petita**, de conformidad al Artículo 48 del D.S. N° 103-2019-PCM, ya que en ningún momento ni oportunidad cuestionó la idoneidad del servicio brindado ni mucho menos requirió la devolución de importe de dinero alguno y peor aún cuestionó la aplicación de la penalidad como consecuencia de la resolución contractual, solicitamos la EXCLUSIÓN del PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO propuesto por el Árbitro Único, contemplado en el Laudo Arbitral, así como TODO DESARROLLO, PRONUNCIAMIENTO Y LO RESUELTO AL RESPECTO, toda vez que se advierte que dicho Punto Controvertido, sus considerandos y lo resuelto (Primero del III. LAUDO) sobre el particular por parte del Árbitro Único, se subsume en un pronunciamiento que trasgrede de manera excesiva el contenido de la pretensión formulada por el solicitante e incluso, de lo que se desentraña de la redacción del cuestionado Punto Controvertido.

#### **Admisorio y Traslado:**

**2.6.** Por resolución N°02 de fecha 17.08.2022 (folios 115) se dispone ADMITIR A TRÁMITE EL RECURSO DE ANULACIÓN DE LAUDO ARBITRAL; interpuesto por la INMOBILIARIA MARIA ISABEL S.A.C., representada por su abogado Guillermo Li Lezcano, respecto del LAUDO ARBITRAL de fecha 10 de febrero de 2022 y la Resolución Complementaria al Laudo Arbitral, de fecha 09 de marzo de 2022, bajo la causal contenida en el literal d) del numeral 1) del artículo 63° del Decreto Legislativo N° 1071, seguido por Carlos Eduardo Pérez Ríos con la Inmobiliaria María Isabel S.A.C., con la resolución N° 1, de fecha 19 de noviembre de 2021 instaurado por el árbitro único Henry Huanco Piscoche. Por tanto, TENER POR OFRECIDOS LOS MEDIOS PROBATORIOS los cuales serán valorados oportunamente; y, presente el DOMICILIO REAL y PROCESALES señalados para los fines de Ley.

**2.7.** Por resolución N°04 de fecha 23.03.20 (folios 133) se pone a conocimiento de la **INMOBILIARIA** a devolución de cedulas por parte de la central de notificaciones, con el contenido de la resolución TRES dirigida



CARLOS EDUARDO PEREZ RIOS sin diligenciar, con el Motivo: “Dirección numérica inexistente de la Av. República”.

**2.8.** Absuelto el traslado de la devolución de cédulas (folios 138) por parte de la inmobiliaria Por resolución N°05 del 13.06.2023 (folios 140) se dispone SOBRECARTAR el contenido de la Resolución N° 03 de fecha veintisiete de diciembre de dos mil veintidós a la parte demandada CARLOS EDUARDO PEREZ RIOS en su dirección señalada en autos Jr. República N° 600 Sector Circo Alegría, distrito y provincia Trujillo, departamento La Libertad (Costado de UPN de Urb. San Isidro). Asimismo, SEÑALAR como fecha para la VISTA DE LA CAUSA para el DIECISIETE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS, a horas NUEVE de la mañana, la misma que se llevó a cabo con total normalidad, bajo los alcances de las Resoluciones Administrativas N.° 123-2020- CE-PJ y N.° 173-2020-CE-PJ.

**2.2.** Subsana la demanda (folios 312), mediante resolución N° 02 de fecha 01.07.2021 (folios 316), se admitió a trámite el recurso de anulación de laudo arbitral bajo las causales contenidas en los literales b) del numeral 1° del artículo 63° de la Ley de Arbitraje (Decreto Legislativo N° 1071); acto en el que también se dispuso correr traslado del mencionado recurso a la **ENTIDAD emplazada-MINISTERIO DE EDUCACIÓN – U.E. 108: PROGRAMA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA** y a la **PROCURADURIA PUBLICA DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN**.

### III. FUNDAMENTOS:

**PRIMERO:** El proceso arbitral se encuentra regulado por el Decreto Legislativo 1071 (Ley de Arbitraje) y en él se establecen los parámetros a seguir en un proceso judicial de anulación de laudo arbitral, el cual sólo puede ser invocado si se ha incurrido en alguna de las causales contenidas en el artículo 63 de dicho cuerpo normativo, así como en lo dispuesto en la Duodécima Disposición Complementaria de la misma ley<sup>1</sup>. Sobre el recurso de anulación, el artículo 62 de la Ley de Arbitraje establece lo siguiente:

**“Artículo 62.- Recurso de anulación.**

1. Contra el laudo sólo podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso **constituye la única vía de impugnación del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez por las causales taxativamente establecidas en el artículo 63.**
2. El recurso se resuelve declarando la validez o la nulidad del laudo. **Está prohibido bajo responsabilidad, pronunciarse sobre el fondo de la controversia o sobre el contenido de la decisión o calificar los criterios, motivaciones o interpretaciones expuestas por el tribunal arbitral”.**

(énfasis agregado)

---

<sup>1</sup> “DUODÉCIMA. Acciones de garantía.

Para efectos de lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 5 del Código Procesal Constitucional, se entiende que el recurso de anulación de laudo es una vía específica e idónea para proteger cualquier derecho constitucional amenazado o vulnerado en el curso del arbitraje o del laudo.”



**SEGUNDO:** En el presente proceso se ha invocado la afectación a su derecho de defensa y contradicción; al vulnerar el principio de congruencia entre lo pretendido y lo resuelto, lo que se encuentra establecido en la causal prevista en los literales d) del numeral 1 del artículo 63 de la Ley de Arbitraje. Las causales y los requisitos para invocarlas son los siguientes:

**“Artículo 63.- Causales de anulación.**

1. El laudo sólo podrá ser anulado cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe:  
(...)  
d. Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias no sometidas a su decisión.”  
(...)
2. 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.  
(...)”

**TERCERO:** La causal contenida en el literal d) del art. 63.1 de la Ley de Arbitraje, que refleja el principio de congruencia, en materia de laudos arbitrales debe siempre comprenderse conjuntamente con la contenida en el artículo 40 de La Ley Arbitraje:

**“Artículo 40.- Competencia del tribunal arbitral.**

El tribunal arbitral es competente para conocer el fondo de la controversia y para decidir sobre cualesquiera cuestiones conexas y accesorias a ella que se promueva durante las actuaciones arbitrales, así como para dictar las reglas complementarias para la adecuada conducción y desarrollo de las mismas.”

La causal invocada se refiere a la incongruencia por exceso (se ha resuelto respecto de algo que no se pidió)<sup>2</sup>. Esta incongruencia debe apreciarse en relación a lo debatido en el proceso, considerando lo alegado y discutido desde la demanda hasta la fijación de puntos controvertidos, y tomando en consideración el citado artículo 40 de la Ley de Arbitraje. Debe tenerse presente, además, que el principio de congruencia procesal se encuentra estrechamente relacionado con el derecho a la motivación de resoluciones y a la búsqueda de una decisión que respete los parámetros de logicidad<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Este principio tiene su origen en las Partidas, concretamente en la Ley 16 Título 22 de la Partida III “non debe valer el juyzio que da el juzgador sobre cosa que fue demandada ante él...”, siendo recogido por la Ley de Enjuiciamiento Civil de España de 1881 en su artículo 359 “las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito”.

<sup>3</sup> STC Exp. 00456-2008-PHC/TC, de 19 de setiembre de 2008:

“Debida motivación de las resoluciones y principio de congruencia

8. En lo que concierne a la alegada vulneración de la debida motivación de las resoluciones, su contenido constitucional se respeta, prima facie, siempre que exista: a) fundamentación jurídica, que no implica la sola mención de las normas a aplicar al caso, sino la explicación y justificación de por qué tal caso se encuentra o no dentro de los supuestos que contemplan tales normas; b) congruencia entre lo pedido y lo resuelto, que implica la manifestación de los argumentos que expresarán la conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones formuladas por las partes; y c) que por sí misma exprese una motivación suficiente



Así, el principio de congruencia está ligado y forma parte del contenido esencial o constitucionalmente protegido del derecho a la motivación de resoluciones (judiciales y arbitrales) y su violación se traduce principalmente en la vulneración del fundamental derecho de defensa que constituye el eje del debido proceso.

**CUARTO:** En el presente caso, la empresa demandante alega que el árbitro único ha laudado en forma *ultra petita* al determinar la existencia de una cláusula abusiva relacionada con la aplicación de penalidades, contemplada en el numeral 34 del contrato privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178. Por ello, corresponde evaluar el cumplimiento del principio de congruencia procesal de acuerdo a las alegaciones específicas del demandante, lo que no implica que este Colegiado se pronuncie sobre el fondo de la controversia, ni evalúe hechos, ni emita opinión sobre el contenido de la decisión, ni califique criterios, ni valore pruebas ni interpretaciones de los Árbitros plasmados en el laudo, por cuanto ni éste ni ningún otro Órgano Judicial puede inmiscuirse en tales aspectos, pues ello implicaría vulneración a la proscripción por ley expresa y por la Constitución Política del Estado.

**QUINTO:** Específicamente deberá verificarse si el árbitro único transgredió una norma de derecho material al declarar la inexigibilidad de la cláusula 34 y como consecuencia ordenar que la demandada Inmobiliaria María Isabel S.A.C. devuelva al demandante Carlos Eduardo Pérez Ríos los montos dinerarios entregados que, en total, asciende a S/ 12,266.12 soles. A fin de verificar si el Tribunal Arbitral cumplió con motivar debidamente el extremo relacionado a la inexigibilidad de la cláusula 34, resulta pertinente citar los argumentos que sostienen su pronunciamiento:

36. *Sin perjuicio de lo expuesto, mediante un análisis exhaustivo de las cláusulas del Contrato, el Árbitro Único identificó una irregularidad en la cláusula 34, que señala:*

34. Adicionalmente, **el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas** en este contrato generara en LA PROMOTORA el derecho a aplicar la penalidad conforme a lo siguiente: (i) cuando el DDSS O SSCC no hubiese sido utilizado, la penalidad será de una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del DDSS o SSCC; y, (ii) cuando el DDSS o SSCC hubiese sido utilizado total o parcialmente, la penalidad será de una suma equivalente al cien por ciento (100%) del valor del DDSS o SSCC. LA PROMOTORA tendrá derecho a retener directamente los montos que correspondan de las sumas ya pagadas. A su vez en cualquiera de los supuestos anteriores, el total de los intereses compensatorios pagados hasta la fecha de la resolución o modificación quedaran en beneficio de LA PROMOTORA por el financiamiento otorgado hasta dicha fecha.

37. *Se advierte que dicha cláusula penal no precisa la obligación que, ante su incumplimiento, genera el pago de la penalidad; solo se limita a establecer "(...) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas (...)" (subrayado agregado).*

38. *Al respecto, el artículo 1341 del Código Civil señala que la cláusula penal es:*

*"El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación (...)" (subrayado y resaltado agregados).*

39. *Como puede apreciarse del citado artículo, para que un sujeto quede obligado al pago de una penalidad es necesario que incumpla una obligación principal, evidenciándose así, el carácter accesorio de la penalidad respecto a una obligación principal, lo que está reconocido expresamente en el Art. 1345 del Código Civil, cuando señala que: "la nulidad de la cláusula penal no origina la de la obligación principal".*

---

*justificación de la decisión adoptada, aun si ésta es breve o concisa, o si se presenta el supuesto de motivación por remisión (Cfr. STC. Exp. 4348-2005-PA/TC, fundamento 2).*

9. *En este sentido, si bien la parte demandante alega la vulneración del principio de congruencia de manera independiente al derecho a la debida motivación, siendo la congruencia un elemento integrante de aquel derecho, ambos extremos deberán ser evaluados de manera conjunta."*





40. Sin embargo, la cláusula 34 que está contenida en una cláusula general de contratación, redactada previa y unilateralmente por la Empresa no precisa cuál es la obligación, cuyo incumplimiento posibilitará a la Empresa a cobrar la penalidad.
41. Al respecto, Diez Picazo, citado por Martínez Coco señala que en las cláusulas penales "(...) tiene que constar de una manera clara y terminante la voluntad de los contratantes y que, de no ser así, hay que resolver sobre su existencia con criterio restrictivo"<sup>8</sup>.
43. En el presente caso, el Árbitro Único percibe ambigüedad en dicha cláusula al no haberse precisado el supuesto de hecho que generará el pago penalidad. La redacción: "cualquiera de las obligaciones pactadas" genera escasa predictibilidad en el consumidor, lo que, además, afecta el Principio de Buena Fe, que las partes deben observar en toda relación contractual, más aún cuando se trata de una condición contenida en la cláusula general de contratación, conforme lo regula el Art. 1362 del Código Civil:
- "Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes"
44. Asimismo, según el Art. 1401 del Código Civil:
- "Las estipulaciones insertas en las cláusulas generales de contratación o en formularios redactados por una de las partes, **en caso de duda, en favor de la otra**" (subrayado y resaltado agregados).
45. Además, según el artículo 49.1 del Código de Protección y Defensa del Consumidor:
- "En los contratos por adhesión y en las cláusulas generales de contratación no aprobadas administrativamente, se consideran cláusulas abusivas y, por tanto, **inexigibles** todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe, **coloquen al consumidor, en su perjuicio, en una situación de desventaja o desigualdad** o anulen sus derechos" (subrayado y resaltado agregados).
46. Según el criterio del Árbitro Único, sustentado en las normas trascritas, la cláusula 34 es una disposición que coloca al consumidor en una situación de desventaja, pues le impide conocer con precisión qué obligación provocará la aplicación de la penalidad y, por tanto, es **inexigible**. Inclusive la aplicación de la penalidad provocaría que el consumidor pierda integralmente el dinero que pagó a la Empresa por el servicio contratado sin recibir contraprestación alguna, como consecuencia de la resolución efectuada por la Empresa.
47. Por tales consideraciones, este Tribunal Arbitral Unipersonal declara **FUNDADA** la primera pretensión y, en consecuencia, declara que la empresa Inmobiliaria María Isabel S.A.C. brindó un servicio no idóneo al señor Carlos Eduardo Pérez Ríos por haber incorporado y aplicado una condición abusiva en las cláusulas generales de contratación, declarando la **inexigibilidad** de la cláusula 34 y, en consecuencia, ordena que la Inmobiliaria María Isabel S.A.C. devuelva al Sr. Carlos Eduardo Pérez Ríos los montos dinerarios entregados. Según la información reconocida por la Empresa en su escrito de contestación de la demanda, el Sr. Pérez pagó una inicial de S/2,000.00 y 36 cuotas de S/258.17, lo que, en total, asciende a S/12,266.12.

De lo expuesto se advierte que el árbitro único ha justificado las razones que lo llevaron a declarar la irregularidad de la cláusula 34 del contrato por cuanto resulta ser una cláusula que establece una penalidad, que no especifica en qué supuesto debería aplicarse. Considerando que, según el Código Civil (artículo 1341), a través de la cláusula penal se acuerda que una de las partes contratantes quede obligada a una penalidad en caso de incumplimiento, siendo necesario que se incumpla una obligación principal que no se ha precisado en el contrato de manera clara y precisa para que exista la posibilidad de cobrar dicha



penalidad; lo que para el árbitro único resulta ambiguo pues pone al consumidor en desventaja al desconocer que obligación incumplida va a provocar la aplicación de la penalidad. Sin implicar la aprobación o no por parte de este Tribunal Judicial del criterio adoptado por el Tribunal Arbitral para la determinación de la ineficacia de la cláusula 34, que otorgaba derecho a **Inmobiliaria María Isabel S.A.C.** (La Promotora) para aplicar una penalidad en caso de incumplimiento de obligaciones pactadas, pudiendo retener directamente los montos de las sumas ya pagadas por **Carlos Eduardo Pérez Ríos** (ahora demandado), sin determinarse cuáles eran dichas obligaciones que debía incumplir; este Colegiado considera que se han expuesto las razones fundamentales que motivaron la irregularidad de su aplicación, justificando su decisión. Ello revela un pronunciamiento que guarda coherencia entre la parte considerativa y la resolutive; por cuanto este extremo cuestionado se encuentra subsumido dentro del primer punto controvertido, ya que como se desprende del propio laudo arbitral, sí se ha llegado a determinar que la empresa Inmobiliaria María Isabel S.A.C. brindó un servicio no idóneo al señor Carlos Eduardo Pérez Ríos en virtud de esta cláusula ambigua N° 34, que conllevó a que se resuelva el contrato de Cesión de Derechos de Sepultura perpetua N° 000001748; y se deje sin efecto la resolución de dicho contrato y se retome la vigencia de los pagos; tal como se menciona en el numeral 15 del laudo donde se indica cuáles son los puntos controvertidos:

15. *El Tribunal Arbitral Unipersonal procedió a fijar los siguientes puntos controvertidos:*

- *Determinar si la empresa Inmobiliaria María Isabel S.A.C., brindó un servicio no idóneo al señor Carlos Eduardo Pérez Ríos, al haber resuelto unilateralmente el Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178.*
- *Determinar si, como consecuencia de lo anterior, corresponde ordenar que la empresa Inmobiliaria María Isabel S.A.C., deje sin efecto la resolución del Contrato Privado de Cesión de Derecho de Sepultura Perpetua N° 00000178 y retome la vigencia de los pagos de las cuotas restantes.*

En efecto, y en aplicación del Reglamento del Arbitraje de Consumo (artículo 2 y 34), se encontraba dentro de la competencia del árbitro único pronunciarse respecto de estos puntos controvertidos entre los que se encontraba resolver conflictos entre consumidores y proveedores, identificando la idoneidad del servicio como punto controvertido primordial en el presente proceso arbitral.

**SEXTO:** Así entonces, estando a que la empresa demandante se encontraban de acuerdo con el contenido del acta, que contenía sobre los puntos controvertidos, y pese a que tuvieron oportunidad no se opusieron a estos ni cuestiono su delimitación; por tanto, a partir del análisis del primer punto controvertido, el Árbitro Único determinó que el servicio prestado por la ahora demandante carecía de idoneidad al contener en su contrato una cláusula penal imprecisa que ponía en desventaja al consumidor (el Demandante). En consecuencia, una cláusula general abusiva; lo cual es reiterado en el recurso post laudo:



41. A partir del contenido del Acta, se infiere que las partes, durante el desarrollo de la Audiencia Única, tuvieron oportunidad para cuestionar u oponerse a los puntos controvertidos fijados por el Árbitro Único; sin embargo, **no sólo no se apusieron, sino brindaron su expresa conformidad.**
42. Asimismo, corresponde invocar el artículo 11° de la Ley de Arbitraje, el cual señala lo siguiente:
- “Artículo 11. – Renuncia a objetar.*
- Si una parte que conociendo, o debiendo conocer, que no se ha observado o se ha infringido una norma de este Decreto Legislativo de la que las partes pueden apartarse, o un acuerdo de las partes, o una disposición del reglamento arbitral aplicable, **prosigue con el arbitraje y no objeta su incumplimiento tan pronto como le sea posible, se considerará que renuncia a objetar el laudo por dichas circunstancias**”.*
43. Tal como se infiere de dicha disposición legal, las partes que toman conocimiento de algún incumplimiento o inobservancia en el proceso arbitral, y continúan con su desarrollo sin cuestionamiento alguno, renuncian implícitamente a la objeción del laudo en dichos extremos.
44. En el presente caso, tanto el Sr. Pérez como la EMPRESA tomaron conocimiento de la fijación de los puntos controvertidos en el desarrollo de la Audiencia Única, pero ninguna de ellas cuestionó la delimitación de la materia controvertida.
45. A partir del análisis del primer punto controvertido, el Árbitro Único determinó que el servicio prestado por la EMPRESA carecía de idoneidad al contener en su contrato una cláusula penal imprecisa que ponía en desventaja al consumidor (el Demandante). En consecuencia, una cláusula general abusiva.
46. Por lo expuesto, no corresponde el cuestionamiento de la EMPRESA respecto a la fijación del primer punto controvertido, su análisis, desarrollo y punto resolutive.
47. Sin perjuicio de ello, el Tribunal Arbitral Unipersonal reconoce que la devolución de un monto dinerario que no fue solicitado por el Demandante genera el riesgo de un pronunciamiento ultra petita, por lo que, a fin de evitar la transgresión al principio de congruencia procesal, este Tribunal Arbitral Unipersonal declarada **FUNDADA EN PARTE** la solicitud de exclusión de la EMPRESA; y, en consecuencia, excluye del primer punto resolutive del laudo arbitral, lo siguiente: “(...) y, en consecuencia, ordena que la Inmobiliaria María Isabel S.A.C., devuelva al Sr. Carlos Eduardo

**SETIMO:** En suma, es posible advertir que el árbitro único ha procedido a interpretar los hechos del caso concreto, las pruebas que consideró importantes, exponiendo en el laudo las razones que motivan el criterio adoptado, así como los factores y elementos referencias para calcular la pérdida económica que implicaría para el ahora demandado, se aplique la cláusula penal, respecto de los pagos efectuados sin recibir contraprestación. Asimismo, no se aprecia falta de motivación, como tampoco motivación aparente o falsa, pues no se han creado hechos ni se ha sustentado el laudo en medios probatorios inexistentes, habiéndose ceñido a lo que se puso a debate por ambas partes, indicando los motivos básicos en que se ha sostenido su análisis.

**OCTAVO:** Las razones expuestas permiten colegir que la causal invocada por la entidad carece de asidero legal que permita ampararla, por lo que el recurso interpuesto en este extremo deviene en infundado, toda vez que no se ha identificado afectación alguna del derecho alegado, habiéndose plasmado en el laudo las razones que motivaron al Tribunal Arbitral a emitir el fallo correspondiente a la pretensión, con base en los medios probatorios ofrecidos por las partes. Así, al no haberse acreditado en el proceso la configuración de los supuestos invocados y habiéndose desestimado las alegaciones vertidas por la Empresa demandante la presente demanda debe ser declarada infundada y válido el laudo arbitral.



IV. **DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, este Colegiado, impartiendo justicia en nombre del pueblo y por mandato de la Constitución, **SE RESUELVE: DECLARAR INFUNDADA** la demanda de anulación de laudo arbitral. En consecuencia, se **DECLARA la validez** del LAUDO ARBITRAL expedido en fecha 10 de febrero de 2022, recaído en el proceso arbitral tramitado bajo el Expediente N° 2313-2021/JAC-INDECOPI, ante JUNTA ARBITRAL DE CONSUMO PILOTO DE INDECOPI – SEDE CENTRAL INDECOPI, promovido por CARLOS EDUARDO PEREZ RÍOS, en el que intervino HENRY HUANCO PISCOCHE, como ARBITRO ÚNICO Notifíquese conforme a ley.-

En los seguidos por INMOBILIARIA MARIA ISABEL S.A.C. contra CARLOS EDUARDO PEREZ RIOS sobre Anulación de Laudo Arbitral. JJ/ca  
SS.

GALLARDO NEYRA

RIVERA GAMBOA

JUAREZ JURADO