

A-73-17.EQR.

Tribunal Arbitral  
AD HOC

Caso Arbitral: Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huilca vs  
Ministerio de Transportes y Comunicaciones

Cédula de Notificación N° 077-GGLM y JYYH-AATE-MTC/ADHOC

Lima, 19 de marzo de 2018

Señores  
**PROCURADURÍA PÚBLICA**  
**MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**  
Jr. Zorritos N° 1203, Edificio Circular, Piso 1°  
Lima.



**Atención:** Dr. Eugenio Rivera García  
Procurador Público

**Caso Arbitral:** Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huilca  
vs Ministerio de Transportes y Comunicaciones

**Asunto:** Notificación de Laudo Arbitral

De mi consideración:

Por medio de la presente y en atención al caso arbitral en referencia, cumpla con notificarles el Laudo Arbitral de Derecho expedido el 12 de marzo de 2018 por el Tribunal Arbitral Conformado por los doctores Juan Huamaní Chávez, Juan Leonardo Quintana Portal y Carlos Edgar Molina Palomino, el cual consta de veintisiete (27) fojas y contiene todas las rúbricas correspondientes.

En tal sentido, adjunto a la presente comunicación, se les remite un ejemplar del Laudo Arbitral referido precedentemente.

Lo que notifico conforme a Ley.

Atentamente,

**JOSMELL CERDÁN VILLAR**  
Secretario Arbitral Ad Hoc

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

## LAUDO ARBITRAL

### PARTES DEL ARBITRAJE<sup>1</sup>:

Yenny Yrma Yauli Huilca y German Gustavo Lizandro Martínez  
En lo sucesivo, los **DEMANDANTES** o los **EXPROPIADOS**, indistintamente.

Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC  
En lo sucesivo, los **DEMANDADOS**, los **EXPROPIANTES** o el **MTC**, indistintamente.

### TRIBUNAL ARBITRAL<sup>2</sup>:

Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal

### SECRETARÍA ARBITRAL:

Sr. Josmell Jonathan Cerdan Villar

### RESOLUCIÓN N° 37

Lima, 12 de marzo de 2018

#### I. VISTOS:

##### A. ANTECEDENTES

1. El 25 de noviembre de 2016, mediante Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02, el MTC dispuso la ejecución de la expropiación del predio ubicado en la Carretera Central, Manzana Z, Lote 4, Sector B, distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, de propiedad de los Demandantes.
2. A razón de lo anterior, el 20 de junio de 2017, se efectuó la entrega del predio y a su vez las partes dejaron constancia de su voluntad de acudir al arbitraje a fin de solucionar las controversias derivadas del procedimiento expropiatorio; dándose inicio al presente arbitraje<sup>3</sup>.
3. En ese contexto, los Demandantes designaron como árbitro al Dr. Juan Leonardo Quintana Portal y, los Demandados al Dr. Carlos Edgar Molina Palomino. A su vez, ambos árbitros de parte designaron, de común acuerdo, como tercer árbitro y Presidente del Tribunal Arbitral al Dr. Juan Huamaní Chávez.

<sup>1</sup> Para efectos del presente laudo, para hacer referencia de manera conjunta a la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao – AATE – del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC – y a los señores German Gustavo Lizandro Martínez y Yenny Yrma Yauli Huilca, se les denominará las **PARTES**.

<sup>2</sup> Para efectos del presente laudo, para hacer referencia de manera conjunta a todos los integrantes del tribunal arbitral, se les denominará el **COLEGIADO ARBITRAL** o el **TRIBUNAL ARBITRAL**, indistintamente.

<sup>3</sup> De conformidad con lo establecido en el artículo 33° del Decreto Legislativo 1071, Ley que norma el Arbitraje, las actuaciones arbitrales respecto de una determinada controversia se iniciarán en la fecha de recepción de la solicitud para someter una controversia a arbitraje.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamani Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

## B. DESARROLLO DEL ARBITRAJE

1. Luego de conformado válidamente el Tribunal Arbitral, el 1 de agosto de 2017, mediante audiencia, se fijaron las reglas para el desarrollo del presente arbitraje y se dio inicio a las actuaciones arbitrales, otorgándose a los Demandantes el plazo de quince (15) días hábiles a efectos que presente su escrito de demanda.
2. De este modo, el 17 de agosto de 2017, los Demandantes presentaron su escrito de demanda. Subsiguientemente, el 12 de septiembre del mismo año, los Demandados cumplieron con contestarla.
3. Estando definida la posición de las partes con la presentación de sus respectivos actos postulatorios, mediante Audiencia llevada a cabo el 27 de septiembre de 2017 se fijaron los siguientes puntos en controversia:

### - PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar si corresponde o no ordenar a Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar a favor de los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca la suma de USD 2'139,435.00 (Dos Millones Ciento Treinta y Nueve Mil Cuatrocientos Treinta y Cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), como justiprecio por el inmueble inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual se encuentra comprendida por los siguientes rubros:

<b>Valor del Predio</b>	Valor del Terreno	US\$ 640,000.00	<b>USD 646,400.00</b>
	Valor de la Edificación	US\$ 5,100.00	
	Valor de instalaciones	US\$ 1,300.00	
<b>Daño emergente</b>			<b>USD 719,915.00</b>
<b>Lucro cesante</b>			<b>USD 773,120.00</b>
<b>TOTAL</b>			<b>USD 2'139,435.00</b>

### - SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar si corresponde o no ordenar a Ministerio de Transportes y Comunicaciones pague vía indemnización de daños y perjuicios a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca, conforme a lo dispuesto en el Art. 1969° y siguientes del Código Civil, por concepto de Honorarios Profesionales contratados para el inicio del presente arbitraje, ascendente a la suma del 10% del monto total del primer pago y lo que se emita sobre el monto total en el Laudo Arbitral.

### - TERCER PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar a qué parte corresponde asumir los costos arbitrales.

4. Adicionalmente, en la mencionada diligencia se admitieron los medios probatorios ofrecidos por los Demandantes en su escrito del 17 de agosto de 2017, los cuales se encuentran signados con numerales 4.1 al 4.10 del acápite «IV. DE LOS MEDIOS PROBATORIOS».

**Laudo Arbitral de Derecho**

**Tribunal Arbitral:**  
**Dr. Juan Huamani Chávez**  
**Dr. Juan Leonardo Quintana Portal**  
**Dr. Carlos Edgar Molina Palomino**

5. Asimismo, atendiendo a las facultades otorgadas por las partes<sup>4</sup> al Tribunal Arbitral, se dispuso la actuación de una pericia de oficio<sup>5</sup> con el objeto que:
  - A. Se dictamine si la tasación efectuada por la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao – ATTE – con ocasión del proceso expropiatorio y la pericia presentada por los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca son correctas.
  - B. En defecto de lo anterior, se determine el valor comercial del inmueble inscrito en la Partida Electrónica N° 11055763 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP –, conforme lo establecido en los numerales 34.1. y 34.5 del artículo 34° del D.L. 1192.
  - C. Se determine el quantum de las indemnizaciones solicitadas por los demandantes – *daño emergente y lucro cesante* – tomando como referencia los argumentos efectuados por las partes y los medios probatorios que obran en el expediente y las disposiciones aplicables del Reglamento Nacional de Tasaciones y del D.L. 1192 modificado por el D.L. 1330.
6. Posteriormente, el 12 de octubre de 2017, los demandados ofrecieron como medios probatorios la copia de la Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02, la copia del Acta de entrega del predio materia de la expropiación y la copia del Acta de entrega de Depósito Judicial N° 2016004806294 como pago del justiprecio.
7. A la postre, el 13 de octubre de 2017, se encargó al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, llevar a cabo la pericia de oficio dispuesta por el Tribunal Arbitral<sup>6</sup>, el cual fue aceptado el 25 de octubre del mismo año mediante carta N° CTPP-GA/1271-2017.
8. Bajo este contexto, el 15 de diciembre de 2014<sup>7</sup>, el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú presentó su Dictamen Pericial, la misma que fue observada por las partes mediante escritos de fecha 4, 15 y 22 de enero de 2018<sup>8</sup>.
9. Las observaciones a la pericia fueron levantadas por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú el 29 de enero de 2018, en ese sentido, en aplicación de las reglas establecidas para el presente arbitraje, se citó a las partes a la Audiencia de sustentación de pericia e ilustración de posiciones para el 9 de febrero de ese mismo año, a horas 12:00 pm, la cual fue reprogramada mediante Resolución N° 29 en misma fecha, a horas 4:00 pm.
10. En día y hora programada se dio inicio a la diligencia programada, no obstante, por acuerdo de las partes, la misma fue suspendida conjuntamente con el desarrollo del presente arbitraje hasta el 26 de febrero de 2018<sup>9</sup>.

<sup>4</sup> A mayor abundamiento véase el numeral 36 de las reglas establecidas por las partes para el presente arbitraje.

<sup>5</sup> En ese mismo acto se fijaron las reglas aplicables para la actuación de la pericia.

<sup>6</sup> La designación del Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú fue efectuada con la conformidad de las partes, las cuales constan en los escritos de fecha 20 y 23 de octubre de 2017.

<sup>7</sup> Subsanado mediante escrito de fecha 18 de diciembre de ese mismo año.

<sup>8</sup> Mediante escrito de fecha 26 de enero de 2018, los demandantes solicitaron no se tenga en cuenta las observaciones a la pericia efectuadas por los demandados, la cual fue declarada **INFUNDADA** mediante Resolución N° 33 emitida el 1 de marzo de 2018.

<sup>9</sup> La suspensión del arbitraje implica, entre otros, que no se compute el plazo establecido en la norma para la emisión del laudo arbitral, el cual estaba previsto para el 21 de febrero de 2018.

**Tribunal Arbitral:**  
**Dr. Juan Huamani Chávez**  
**Dr. Juan Leonardo Quintana Portal**  
**Dr. Carlos Edgar Molina Palomino**

11. Posteriormente, mediante Resolución N° 32 se amplió la suspensión del desarrollo del presente arbitraje hasta el 28 de febrero de 2018 y se reprogramó la continuación del desarrollo de la Audiencia de Sustentación Pericial e Ilustración de Posiciones para el 1 marzo del mismo año.
12. De este modo, en día y hora programada se retomaron las actuaciones arbitrales y continuó con la Audiencia Sustentación Pericial e Ilustración de Posiciones en donde se actuó la pericia dispuesta de oficio por el Tribunal Arbitral y, asimismo, las partes expusieron sus posiciones respecto a las materias en controversia<sup>10</sup>.
13. Consecutivamente, en misma fecha, los Demandantes presentaron su escrito de alegatos y conclusiones finales. A la postre, el MTC hizo lo propio y el 8 de marzo de 2018 presentó su escrito final.
14. De este modo se culminaron las actuaciones arbitrales reguladas por las partes, encontrándose expedito este Tribunal Arbitral para emitir el presente laudo, para lo cual, de conformidad con lo establecido en la normativa que regula las expropiaciones en lo relativo al arbitraje, tiene hasta el 12 de marzo del presente año<sup>11</sup>, ello teniendo en cuenta que:
  - La demanda Arbitral fue admitida el 21 de agosto de 2017<sup>12</sup>.
  - El arbitraje fue suspendido<sup>13</sup> desde el 10 de febrero de 2018 hasta el miércoles 28 de ese mismo mes; esto es, por un plazo de 19 días.

## **II. CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL ÁRBITRAL**

### **A. CUESTIONES PRELIMINARES**

Previo a analizar la materia controvertida, este Tribunal Arbitral considera pertinente dejar constancia de que:

- (i) Se constituyó de conformidad con el convenio arbitral suscrito por las partes.
- (ii) En ningún momento se recusó a algún miembro del Tribunal Arbitral, o se impugnó o reclamó contra las reglas fijadas para el presente arbitraje, las cuales se encuentran asentadas en el Acta de «Instalación del Tribunal Arbitral Ad Hoc» suscrita por las partes el 1 de agosto de 2017.
- (iii) Las partes presentaron su demanda y contestación dentro de los plazos dispuestos, fueron debidamente emplazadas y ejercieron plenamente su derecho de defensa.

<sup>10</sup> En mismo Acto se otorgó a las partes el plazo de cinco (5) días hábiles a efectos que presenten sus escritos de alegatos y/o conclusiones finales.

<sup>11</sup> De conformidad con el numeral 47 de las reglas establecidas por las partes para el presente arbitraje, luego de emitido el laudo arbitral, la secretaría arbitral contará con el plazo de cinco (5) días hábiles para su notificación a las partes.

<sup>12</sup> De conformidad con lo establecido en el artículo 38° del Decreto Legislativo N° 1192 - Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura -, la duración del presente arbitraje no podrá exceder de seis (6) meses de admitida a trámite la demanda.

<sup>13</sup> Los días en los cuales el arbitraje se encuentra suspendido no se computan para efectos de la determinación del plazo para laudar al cual hace referencia el Decreto Legislativo N° 1192 - Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

- (iv) Las partes tuvieron plena oportunidad para ofrecer y actuar todos los medios probatorios que consideraran pertinente, así como tuvieron la facultad de presentar alegatos o solicitar el uso de la palabra para informar ante el Tribunal Arbitral, lo que sucedió a través de la Audiencia de «Ilustración de Posiciones» llevada a cabo el 1 de marzo de 2018.
- (v) Las partes han tenido oportunidad suficiente para reconsiderar cualquier resolución emitida en el presente arbitraje, distinta al laudo, que se hubiere dictado con inobservancia o infracción de una regla contenida en el Acta de Instalación, una norma del Decreto Legislativo N° 1192 - *Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura* - o, una norma del Decreto Legislativo N° 1071 - Decreto Legislativo que norma el Arbitraje - [en lo sucesivo, la **LEY DE ARBITRAJE**], habiéndose producido la renuncia al derecho a objetar.
- (vi) Este Tribunal Arbitral ha procedido a laudar dentro de los plazos establecidos en la Ley N° 1192 - *Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura*.
- (vii) Las partes no han deducido excepciones ni defensas previas.

Asimismo, teniendo en cuenta la trascendencia de la base legal aplicable al presente arbitraje, es pertinente dejar sentado que, en tanto el proceso expropiatorio concluyó el 25 de noviembre de 2016 con la emisión de Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02, el marco legal aplicable a efectos de resolver la controversia puesta a conocimiento de este Tribunal Arbitral está conformado por las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo N° 1192 - *Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura* - [en lo sucesivo, la **LEY DE EXPROPIACIÓN**], sin las modificaciones efectuadas mediante Decreto Legislativo N° 1330.

Asimismo, en tanto nos encontramos frente a un arbitraje desarrollado dentro del territorio peruano, le resultan aplicables supletoriamente al presente caso las disposiciones pertinentes de la Ley de Arbitraje<sup>14</sup>; sin perjuicio de lo establecido en las leyes que contengan disposiciones especiales sobre arbitraje, entre ellas, las disposiciones relativas al arbitraje establecidas en la Ley de Expropiación y demás normas concordantes.

## B. MATERIA CONTROVERTIDA

Siendo el presente arbitraje uno de derecho, corresponde a este Tribunal Arbitral pronunciarse respecto de cada uno de los puntos controvertidos fijados en la Audiencia llevada a cabo el 27 de septiembre de 2017, teniendo en cuenta el mérito de las pruebas aportadas al presente arbitraje, a fin de determinar, en base a la valoración

<sup>14</sup> De Conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1071 - Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamani Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

conjunta de ellas, las consecuencias jurídicas que, de acuerdo a derecho, se derivan para las partes en función de lo que haya sido probado o no en el marco del Arbitraje.

Debe destacarse que la carga de la prueba corresponde a quien alega un determinado hecho para sustentar o justificar una determinada posición, de modo que logre crear certeza en el Tribunal Arbitral al respecto.

A su vez, se debe tener en cuenta que, en aplicación del Principio de «Comunidad o Adquisición de la Prueba», los medios probatorios ofrecidos por las partes, desde el momento de su admisión, pasaron a pertenecer al presente arbitraje y, por consiguiente, pueden ser utilizadas para acreditar hechos que incluso vayan en contra de los intereses de la parte que las ofreció.

Bajo ese orden de ideas, este Tribunal Arbitral basará su decisión únicamente en los medios probatorios aportados por las partes y la convicción que éstos le generen respecto de los puntos o materias en controversia. A contrario sensu, los hechos o puntos no controvertidos no serán materia de pronunciamiento por parte de este Tribunal Arbitral. Constituyen materias incontrovertidas los hechos afirmados por una de las partes y admitidos por la otra en el transcurso de las actuaciones arbitrales, y aquellos supuestos en los cuales la ley establece una presunción *iuris et de iure*.

A efectos didácticos, en el presente caso el análisis y resolución de los puntos controvertidos será realizado en el siguiente orden:

### C. ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

#### C.1. SOBRE EL PAGO DEL JUSTIPRECIO

##### PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar si corresponde o no ordenar a la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao – AATE – pagar a favor de los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huilca, la suma de USD 2´139,435.00 (Dos Millones Ciento Treinta y Nueve Mil Cuatrocientos Treinta y Cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), como justiprecio por el inmueble inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, la cual se encuentra comprendida por los siguientes rubros:

Valor del Predio	Valor del Terreno	USD 640,000.00	USD 646,400.00
	Valor de la Edificación	USD 5,100.00	
	Valor de instalaciones	USD 1,300.00	
Lucro cesante			USD 719,915.00
Lucro cesante			USD 773,120.00
Total			USD 2´139,435.00

Previo a analizar la materia en controversia es pertinente, a efectos ilustrativos, desarrollar en síntesis la posición de cada una de las partes. Veamos.

c1.1. **POSICIÓN DE LAS PARTES SOBRE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**

**POSICIÓN DE LOS DEMANDANTES**

Iniciando con sus argumentos, los Demandantes señalan que han sido propietarios del inmueble ubicado en la Av. Carretera Central, Mz. Z, Lote 4, Asociación de Propietarios «Parque Industrial EL Asesor», Distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima, la cual se encontró inscrita en la Partida Registral N° 11055763 de la Zona Registral N° IX de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP – y contó con un área de 200 m<sup>2</sup>, al cual denominaremos en lo sucesivo el **PREDIO**.

No obstante, advierten que, ante la Construcción de la Línea 2 de la «Red Básica del Metro de Lima y Callao», el MTC, a través de su órgano técnico a cargo de la Autoridad Autónoma del Sistema Eléctrico de Transporte Masivo de Lima y Callao – AATE – [en lo sucesivo, la **AATE**] dispusieron la ejecución de la expropiación de su Predio mediante Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02.

De este modo, señalan que el 28 de febrero de 2017 la AATE les entregó como pago del Predio – *justiprecio* – la suma de S/ 726,943.96 (Setecientos Veintiséis Mil Novecientos Cuarenta y Tres con 96/100 Soles). A la postre, el 20 de junio de ese mismo año, efectuaron la entrega del Predio, dejando constancia en el Acta a la que dio lugar su disconformidad del monto pagado y su deseo de someter esa controversia a arbitraje.

En este contexto, en el presente arbitraje los Demandantes sostienen que lo pagado como justiprecio por el Predio no representa su real valor, ello en tanto que, la tasación en virtud del cual se efectuó el pago no valorizó la totalidad del predio entregado, esto es los 200 m<sup>2</sup>, sino solamente 172.50 m<sup>2</sup> aduciendo que los 27.50 m<sup>2</sup> restantes constituirían parte de la vía Pública, lo cual, bajo su postura, es injustificado e ilegal.

Por otro lado, sostienen que lo pagado tampoco ha incluido la valorización de las construcciones existentes, ni el lucro cesante que aducen les ha ocasiona la expropiación repentina de su predio, pues ello estuvo siendo arrendado por la suma mensual de USD 2,000.00 (Dos Mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) la cual debe ser proyectada hasta por veinte (20) veinte años.

Sobre este último concepto – *lucro cesante* – advierten que los Demandados alegaron su desconocimiento debido a que, bajo su postura, el arrendamiento que justificaba su derecho se encontraba vencido, lo cual indican es completamente falso, tan es así que sostienen haber conciliado con su entonces arrendatario a fin de dejar sin efecto la continuación de ese contrato.

Bajo esta misma línea, los Demandantes sostienen que el justiprecio también debe contener el lucro cesante de la proyección de la construcción de su predio a 6 pisos – según los planos que adjunta – y los ingresos ello les habría generado.

Concretamente, los demandantes sostienen que el justiprecio por su predio debe estar conformado por los siguientes montos:

<b>Valor del Predio</b>	Valor del Terreno	USD 640,000.00	<b>USD 646,400.00</b>
	Valor de la Edificación	USD 5,100.00	
	Valor de instalaciones	USD 1,300.00	
<b>Lucro cesante</b>			<b>USD 719,915.00</b>
<b>Lucro cesante</b>			<b>USD 773,120.00</b>
<b>Total</b>			<b>USD 2' 139,435.00</b>

Para sustentar técnicamente estos montos ha presentado, entre otros, una pericia contable, una pericia tributaria y una tasación del bien.

#### **Respecto al peritaje de oficio**

En lo que respecta a la pericia de oficio dispuesta por el Tribunal Arbitral, los Demandantes sostienen que ella debe ser considerada como la oficial, no obstante en cuanto a moto del lucro cesante sostienen que se debe acoger sus observaciones y reformular los montos arribados por el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú a uno mayor por los alquileres que han dejado de percibir.

#### **POSICIÓN DE LOS DEMANDADOS**

Como contrapartida a la posición de los Demandantes, el MTC advierte que la Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02 aprobó la expropiación parcial del predio sólo por el área de 172.50 m<sup>2</sup>, debiendo ceñirse a ello la determinación del justiprecio, mas no al área de 200 m<sup>2</sup> solicitado por los Demandantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley de Expropiaciones.

Sin perjuicio de lo anterior, el MTC sostiene sobre este aspecto – *expropiación parcial del bien* – que ello responde a las indicaciones extraídas del título archivado, en virtud del cual el Predio expropiado se ubica sobre dos áreas: (i) 172.50 m<sup>2</sup> dentro del perímetro del predio matriz inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de Predios de Lima; y, (ii) 27.50 m<sup>2</sup> se encuentra ubicada fuera del área perimétrica del predio matriz (considerado como «área de diferencia por compensación» según plano de habilitación urbana).

En lo que respecta al cobro del Justiprecio solicitado por los Demandantes, el MTC advierte que, de conformidad con la Ley de Expropiaciones, ello se encuentra constituido por el valor comercial per sé del predio más los daños y perjuicios ocasionados a razón de la expropiación, dentro de los cuales se encuentran el lucro cesante y daño emergente – *con la excepción del daño moral*.

Sobre el primer concepto del justiprecio – *valor comercial del predio* –, el MTC sostiene que el monto solicitado por los demandantes no se encuentra debidamente justificado ello en tanto que la valuación comercial de parte que la justifica no se ha efectuado aplicando el Reglamento Nacional de Tasaciones, más concretamente, bajo la postura del MTC, dicha valuación no cuenta con la realización de un estudio de mercado a fin

de justificar la cuantía del predio, lo cual lo hace cuestionable, no constituyendo un medio probatorio idóneo.

En esta misma línea sostiene que, de conformidad con lo establecido en la Ley de Expropiaciones, primero este Tribunal Arbitral debe verificar si la valuación comercial por la cual ellos determinaron el justiprecio pagado a los demandantes fue realizado conforme a derecho para luego de ello recién pasar a analizar un supuesto mayor pago.

En lo que respecta al lucro cesante, el MTC sostiene que de conformidad con lo prescrito en el Código Civil todo daño pasible de resarcimiento debe estar debidamente probados y cuantificados, lo cual bajo su postura no ha sido efectuado por los demandantes, por lo que correspondería desestimar per sé la pretensión.

Concretamente sobre este aspecto - *lucro cesante* - el MTC señala que, bajo su postura, las pericias presentadas por los demandantes no constituyen medios probatorios idóneos puesto que están basados, por un lado, en la presunta existencia de un contrato de arrendamiento y, por otro lado, en construcciones futuras de departamentos, ambos con proyección de rentas a 20 años, no constituyendo hechos probados conforme lo exige el ordenamiento jurídico nacional, entre ellos el artículo 13° de la Ley de Expropiaciones.

Bajo este orden de ideas, el MTC concluye que al no encontrarse probado los montos reclamados la demanda debe ser desestimada.

#### **Respecto al peritaje de oficio**

En lo que respecta a la pericia de oficio - *tasación del predio* - dispuesta por el Tribunal Arbitral, el MTC sostiene que la misma no se ha efectuado teniendo en cuenta el Reglamento Nacional de Tasaciones Vigente al 2015 aprobado mediante R.M. 469-99-MTC-9311 [en lo sucesivo, el **RNT**], fecha en la cual se debe retrotraer la determinación del justiprecio encargado, lo cual bajo su postura lo hace cuestionable e inidóneo a efectos de la determinación del justiprecio.

En lo que respecta al valor considerado por metro cuadrado del predio, el MTC sostiene que el monto arribado en la pericia de oficio es arbitraria toda vez que la ecuación - *promedio* - ahí asumido no responde a criterios objetivos. Antes bien, sostienen que de acuerdo al estudio efectuado en la pericia el Valor Unitario del Terreno [en lo sucesivo, el **VUT**] es de USD 1,067.04 el metro cuadrado, muy cercano a lo determinado en la valuación comercial por la cual determinaron el justiprecio del Predio, el cual osciló en USD 1,213.80 el metro cuadrado al tipo de cambio de S/ 3.40 de ese entonces.

En lo que respecta al Valor de la Edificación [en lo sucesivo, el **VE**] el MTC sostiene que el monto arribado en la pericia de oficio no responde a criterios objetivos por lo que consideran se debe tomar en cuenta el monto de S/ 1,157.20 el metro cuadrado el cual es el resultado objetivo bajo su postura de sumar los montos asignados de S/ 588.64 por metro cuadrado del área del baño y S/ 568.56 por metro cuadrado del área de guardianía.

Finalmente, en lo que respecta al lucro cesante el MTC sostiene que el cálculo arribado en la pericia de oficio no tiene respaldo en alquileres y comprobantes de pago de fecha cierta por lo que el monto arribado debe ser desestimado.

#### c1.2. POSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

De la posición de las partes antes reseñada se desprende que, en principio, las materias controvertidas en el presente caso derivan de la ejecución de la expropiación del inmueble ubicado en la Av. Carretera Central, Mz. Z, Lote 4, Asociación de Propietarios «Parque Industrial EL Asesor», Distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima, de propiedad de los demandantes por parte del MTC ante la Construcción de la Línea 2 de la «Red Básica del Metro de Lima y Callao».

Concretamente las materias en controversias están constituidas por (I) la determinación del justiprecio del predio, el cual normativamente viene definido por la sumatoria de: (i) el valor del predio propiamente dicho; (ii) el valor de las edificaciones; y, (iii) los daños y perjuicios irrogados a razón de la expropiación.

Adicionalmente a lo anterior, como una cuestión previa, se tiene como punto en controversia la determinación de la competencia de este Tribunal Arbitral para determinar el justiprecio del predio respecto a lo entregado por los demandantes o únicamente respecto al área consignada en la norma que aprobó la ejecución de la expropiación, el cual para el caso en particular recae en la Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02.

De este modo, el análisis del presente punto controvertido se efectuará en el siguiente orden: **(I)** los alcances de la competencia del Tribunal Arbitral para pronunciarse sobre el monto del justiprecio del Predio; y, **(II)** El monto del justiprecio del Predio, dentro del cual se analizara cada rubro por el cual se encuentra constituido; esto es, (a) el valor del predio propiamente dicho; (b) el valor de las edificaciones; y, (c) los daños y perjuicios irrogados a razón de la expropiación.

#### Alcances de la competencia del Tribunal Arbitral

En materia de expropiación las controversias susceptibles de arbitraje vienen dado, entre otros, respecto a la «*Revisión del valor de Tasación del bien inmueble objeto de Expropiación [...] y la solicitud de Expropiación total del inmueble, en los casos que el Sujeto Activo realice una Expropiación parcial*»<sup>15</sup>.

Así, en el presente caso resulta incontrovertido que, mediante Resolución Ministerial N° 979-2016-MTC/01.02 el MTC aprobó la ejecución de la expropiación del predio de los Demandantes afectando únicamente el área de 172.50 m<sup>2</sup> de los 200m<sup>2</sup> por las cuales está constituida<sup>16</sup> y fue entregada.

<sup>15</sup> De conformidad con lo prescrito en el Artículo 34° del Decreto Legislativo N° 1192 – Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obra de infraestructura.

<sup>16</sup> Resulta incontrovertido que el Predio inscrito en registros públicos constaba de 200 m<sup>2</sup>, resultando controvertido únicamente si resulta acorde a derecho que el MTC descuente el área de diferencia por compensación según plano de habilitación urbana.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

Bajo este lineamiento, los Expropiados al momento de interponer su demanda plantearon como pretensión, entre otros, que se ordene al MTC el pago del total del inmueble, el cual comprende «el precio justo del inmueble, daño emergente y lucro cesante». A su vez, entre sus fundamentos de hechos y derechos los Expropiados argumentaron, entre otros, que el MTC a valuado y les ha reconocido solamente «el pago [...] de 172.50 m<sup>2</sup>, siendo que el inmueble tiene un área de 200 m<sup>2</sup>, [esto es], 27.50 m<sup>2</sup>, no han sido reconocidos para el pago real del justiprecio [ello en tanto] que los últimos metros indicados constituirán parte de la vía pública, [por lo] que deberá este Tribunal [arbitral] reconocernos el justiprecio [incluyendo] además los 27.50 m<sup>2</sup> que no han sido considerados por la parte emplazada [- MTC]»<sup>17</sup>.

De este modo, se puede apreciar que la controversia sometida a conocimiento de este Tribunal Arbitral viene dado respecto al pago del justiprecio por el predio entregado en su totalidad por los demandantes, esto es, incluyendo los 27.50 m<sup>2</sup>; ello es así en tanto que el objeto litigioso está constituido por dos elementos que la doctrina denomina *petitum* y *causa petendi*. El primero de ellos - *petitum* - «consiste en la solicitud de una resolución judicial idónea para la realización de un bien de la vida (entendido en la acepción más amplia); [por su parte] la *causa petendi* está constituida por la indicación y la determinación del hecho constitutivo del derecho al bien perseguido, además del hecho que determina el interés de obrar en juicio. La *causa petendi* es entonces la razón, el porqué, o, más exactamente, aun el título de la demanda»<sup>18</sup>.

Aunado a lo anterior, es pertinente tener en cuenta que, de conformidad con lo establecido en el artículo 40° de la Ley de Arbitraje «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**», siempre y cuando no modifique sustancialmente los términos de la controversia y en la medida que tales cuestiones resulten necesarias para la efectividad de la decisión.

Sobre el particular, **RUBIO GUERRERO** comentando el artículo antes citado sostiene que su propósito es «no restringir la competencia de los árbitros frente a todo el objeto de la controversia, teniendo en consideración que la flexibilidad del arbitraje permite que las reclamaciones no solo sean planteadas al inicio del arbitraje sino también durante su desarrollo mediante ampliaciones y acumulaciones. Pero **también es posible que las partes introduzcan en el debate [...] una cuestión controvertida derivada de la materia principal, en estos casos, si tuvieron la oportunidad de hacer valer su derecho de defensa al respecto, la cuestión caerá dentro de la competencia del Tribunal Arbitral**»<sup>19</sup>.

Ahora bien, en el presente caso, conforme se puede advertir de la síntesis de la posición de las partes, ambas han expresado ampliamente su posición sobre este aspecto, con lo cual, en principio, no existe vulneración alguna a sus derechos de defensa. Antes bien, es justamente la controversia suscitada entre ambas partes la

<sup>17</sup> A mayor abundamiento véase página 3 del escrito de Demanda presentada por los señores German Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huilca el 17 de agosto de 2017.

<sup>18</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional emitida el 5 de abril de 2004, recaída en el Expediente N° 0569-2003-AC/TC. Recuperado de: <https://www.tc.gob.pe/tc/public/resolucion/pubwebmes/ultimo>.

<sup>19</sup> RUBIO GUERRERO, ROGER. Comentarios a la Ley Peruana de Arbitraje. Lima, 2011. Instituto Peruano de Arbitraje, Tomo I, Pág. 455.

cual hace competente a este Tribunal Arbitral para emitir un pronunciamiento al respecto más aun considerando su trascendencia para la culminación de la controversia puesta a conocimiento, la cual es la determinación del justiprecio por la entrega del predio en su totalidad por parte de los demandantes al MTC, siendo la determinación de los alcances de la expropiación un análisis conexo a la controversia principal, lo cual está por encima de los rigorismos formales que ha desechado el arbitraje como institución destinada a analizar los temas de fondo el cual constituye el derecho sustancial.

Bajo este lineamiento, corresponde continuar con el análisis de fondo respecto a si la expropiación del Predio debe versar únicamente respecto a los 172.50 m<sup>2</sup> por los cuales el MTC aprobó su ejecución o, si por el contrario, ella debe extenderse a los 200 m<sup>2</sup> por las que, de conformidad con su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de Lima consta y en efecto fue entregado.

### **Alcances de la expropiación**

Conforme se venía reseñando, una de las materias en controversia es si el justiprecio del Predio debe ser determinado a razón de lo señalado en la Resolución mediante la cual el MTC dispuso la Ejecución de la Expropiación - 172.50 m<sup>2</sup> - o, si por el contrario, ello debe tener en consideración la totalidad del predio inscrito y entregado por los demandantes - 200 m<sup>2</sup>.

De este modo, a efectos de dilucidar la controversia materia del presente apartado es pertinente tener en cuenta que:

1. De conformidad con la Partida Electrónica N° 11055763 del Registro de Predios de Lima, el Predio de los Demandantes está constituido por la totalidad de las acciones y derechos del inmueble inscrito en esa partida, la cual consta de un área de 200 m<sup>2</sup>.
2. De conformidad con las declaraciones del Impuesto Predial (Hoja de Resumen y Predio Urbano) el predio afectado con dicho tributo se encontró constituido por un área de 200 m<sup>2</sup>.
3. De conformidad con el Acta de Entrega - Recepción del Predio suscrito por las partes el 20 de junio de 2017, el predio entregado al MTC por parte de los Demandantes es el inscrito en la Partida Electrónica N° 11055763 el cual, conforme a lo determinado en el primer punto, se encuentra constituido por un área de 200 m<sup>2</sup>.
4. De conformidad con lo determinado in situ por los peritos de oficio el Predio de los Demandados tiene como medidas perimétricas el área de 200 m<sup>2</sup>.

Conforme a lo anterior, hecho que resulta incontrovertido en el presente arbitraje en tanto ha sido aceptado por ambas partes, el predio y lo efectivamente entregado al MTC en propiedad es la extensión de 200m<sup>2</sup>, siendo únicamente controvertido el extremo referido a si corresponde descontar del mismo el área necesaria - 27.50 m<sup>2</sup> - para que cuente con habilitación urbana.

**Tribunal Arbitral:**  
**Dr. Juan Huamani Chávez**  
**Dr. Juan Leonardo Quintana Portal**  
**Dr. Carlos Edgar Molina Palomino**

En efecto, el MTC es de la postura que el Predio debe ser expropiado únicamente respecto a las indicaciones extraídas del título archivado del predio, en virtud del cual el Predio se ubica sobre dos áreas: (i) 172.50 m<sup>2</sup> dentro del perímetro del predio matriz inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de Predios de Lima; y, (ii) 27.50 m<sup>2</sup> se encuentra ubicada fuera del área perimétrica del predio matriz (considerado como «área de diferencia por compensación» **según plano de habilitación urbana**); esto es excluyendo el área necesaria para la habilitación urbana de los 200 m<sup>2</sup> por los cuales está conformado el Predio.

Sobre el particular, es pertinente tener en cuenta que de conformidad con lo establecido en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones [en lo sucesivo, la **LEY DE HABILITACIÓN URBANA**], se entiende por habilitación urbana el «proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. [Cuyo proceso] requiere de aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado»<sup>20</sup>.

De este modo, «los propietarios y/o promotores de las habilitaciones urbanas deberán efectuar, a título gratuito, aportes obligatorios para recreación pública, servicios públicos complementarios y de educación, y otros fines, en lotes regulares edificables, los que se inscribirán en el Registro de Predios. El área del aporte se calcula como porcentaje del área bruta deducida de la cesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como de las reservas para obras de carácter regional o provincial»<sup>21</sup>.

Por otro lado se tiene que, de conformidad con lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones aplicable al presente caso<sup>22</sup> «se entiende por tasación al **procedimiento mediante el cual el perito valuador estudia el bien, analiza y dictamina sus cualidades y características EN DETERMINADA FECHA, para establecer el valor razonable y justo del bien de acuerdo a las normas de [ese] reglamento**»<sup>23</sup>.

De este modo, en principio, la valuación del bien debe tomar en cuenta únicamente las características existentes a una determinada fecha, ello a fin de asignarle o descontarle determinados valores al predio y arribar a un monto razonable a ese momento, con lo cual, no resulta ajustado a derecho que en el presente caso el MTC pretenda incluir los descuentos del área por habilitación urbana al predio de los Demandantes en tanto esa no fue una característica con la que contó el Predio al momento de la expropiación y por ende tampoco fue ni debe ser una característica que se deba tomar en cuenta al momento de la determinación de su justiprecio.

En efecto, si uno de los factores que permite determinar el valor de un bien inmueble viene dado respecto a sus características, entre ellos contar con habilitación urbana, amparar el descuento de 27.50 m<sup>2</sup> implicaría per sé descontar aquella característica

<sup>20</sup> De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 3° de la Ley N° 29090 - Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, modificado por el Artículo Único de la Ley N° 29898, publicada el 11 julio 2012.

<sup>21</sup> Ídem

<sup>22</sup> Aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA y modificado mediante Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA y Resolución Ministerial N° 395-2014-VIVIENDA.

<sup>23</sup> Artículo I.02 del Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA.

que, con el procedimiento correspondiente, debió de haber aumentado el valor del Predio de los expropiados – *predio con habilitación urbana* –, desequilibrando de este modo el descuento efectuado en los valores iniciales de su valuación.

Con todo, lo real y concreto en el presente caso es que el MTC obtuvo en los hechos el Predio de los Demandantes vía expropiación de 200m<sup>2</sup> sin habilitación urbana y es, a criterio de este Tribunal Arbitral, teniendo en cuenta esa característica que debe ser determinado su justiprecio, pues lo contrario implicaría un acto confiscatorio por parte del Estado de 27.50 m<sup>2</sup>, puesto que, al no existir norma alguna que ejecute su expropiación ese espacio de terreno es en teoría aun propiedad de los demandantes.

En suma, al haber entregado los demandantes al MTC el área de 200 m<sup>2</sup> sin habilitación urbana, es esa característica la que se deberá tener en cuenta a efectos de determinar su justiprecio.

Delimitado lo anterior, corresponde pasar a analizar y determinar el monto del justiprecio por los 200 m<sup>2</sup> del Predio.

#### **Determinación del justiprecio**

Normativamente el justiprecio comprende el valor del predio y los daños derivados de la expropiación, el cual es obtenido a través de una tasación la cual debe considerar, entre otros, el valor del terreno, de las edificaciones, obras complementarias y plantaciones, de ser el caso; y, asimismo el valor del perjuicio económico, el cual comprende únicamente el lucro cesante y el daño emergente, siempre y cuando se encuentre debidamente sustentado. No procede indemnización de carácter extrapatrimonial.

Sobre el particular, en el presente caso, ambas partes han presentado sus respectivas tasaciones o pericias y, asimismo, este Tribunal Arbitral a fin de contar con la mayor herramienta posible dispuso, de oficio, otra tasación del Predio.

En lo que respecta a las pericias – o *tasaciones* –, es pertinente señalar que las mismas «*tienen por finalidad integrar los conocimientos del juzgador en los casos en que para percibir o valorar una prueba son necesarios conocimientos técnicos de los cuales no está provisto. [De este modo,] cuando en un proceso se presentan problemas de tal naturaleza, el consultor técnico es llamado a **asistir al [juzgador] en su actividad con dictámenes o relaciones no vinculantes***»<sup>24</sup>.

De este modo, a efectos de tener un panorama más amplio respecto a la determinación del justiprecio del Predio, el presente análisis versará sobre los conceptos que la deben integrar – **(i) el valor del terreno, (ii) edificaciones, (iii) obras complementarias y (iv) perjuicio económico** – a la luz de lo que haya sido probado o no en el presente arbitraje, para lo cual tendremos en cuenta los dictámenes periciales o tasaciones actuados.

En este punto es pertinente dejar sentado que, si bien el MTC ha sostenido que el dictamen pericial de oficio es inidóneo en tanto es ampliamente dispar a lo

<sup>24</sup> LIEBMAN, TULIO ENRICO. Manual de Derecho Procesal Civil. En: Ediciones Jurídica Europa – América, 1973. Pág. 300.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamani Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

determinado por los mismos peritos en la tasación que ellos ordenaron al momento de realizar la valuación del predio, no se debe dejar de lado que quienes elaboraron la pericia de oficio es el Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú [en lo sucesivo, el **CTTP**] como institución, siendo las conclusiones ahí arribadas responsabilidad exclusiva de esa institución.

Sin perjuicio de lo anterior, conforme lo reseñado párrafos atrás los dictámenes o tasaciones inmersas como medios probatorios no son vinculantes per sé a este Tribunal Arbitral, con lo cual lo que corresponde es, analizando las cuestiones de fondo, determinar si el dictamen pericial elaborado por el CTTP debe ser acogido – *valorado* – o no a efectos de dar fin a la controversia suscitada entre las partes.

### **El valor per sé del Terreno**

De conformidad con lo establecido en el numeral 14.3 del artículo 14° de la Ley de Expropiación, la tasación de bienes inmersos bajo su ámbito de aplicación deben ser efectuadas de conformidad con el procedimiento establecido por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; esto es, tomando en cuenta cualquiera de los métodos regulados en el Reglamento Nacional de Tasaciones [en lo sucesivo, el **RNT**].

De este modo, en lo que respecta al valor del terreno, el MTC en su «*Valor de Tasación*» ha determinado como Valor Unitario del Terreno – *valor por metro cuadrado de terreno* – [en lo sucesivo, el **VUT**] la suma de USD 1,213.80<sup>25</sup>. La obtención de ese valor no ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales, no obstante se la deberá tener en cuenta ante una virtual deficiencia de las demás tasaciones o pericias actuadas en el transcurso del presente arbitraje, ello en tanto que constituye el valor ofertado por el MTC, no pudiendo este Tribunal Arbitral laudar determinando un monto menor, por principio de congruencia.

Por su parte, los Demandantes presentaron en el transcurso de las actuaciones arbitrales dos dictámenes periciales, en los cuales se ha consignado como VUT la suma de USD 3,200.00, no obstante este valor tampoco ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales, lo cual le resta idoneidad para ser tomado en cuenta y producir la convicción necesaria a este Tribunal Arbitral.

A su vez, en el dictamen pericial de oficio dispuesto por este Tribunal Arbitral se ha consignado como VUT la suma de USD 1,800.00. La obtención de ese monto, conforme ha sido sustentado por el CTTP en la Audiencia programada en su oportunidad, es **el promedio del resultado** arrojado por el estudio de mercado de predios a fines al de la materia en controversia – **valuación directa** – y el resultado arrojado por el estudio de mercado teniendo como referencia renta percibida como alquiler – **valuación indirecta**.

Al respecto, es pertinente tener en cuenta que de conformidad con lo establecido en el numeral 14.3 del artículo 14° del RNT aplicable al presente caso, «*cuando se trate de*

<sup>25</sup> Al tipo de cambio de S/ 3.40 (Tres con 40/100 Soles).

una valuación comercial<sup>26</sup> se obtendrá en base a los valores obtenidos en el estudio de mercado con el método utilizado, además si los hubiere, se adicionarán aquellos factores que se considere pertinentes, los mismos que deberán ser justificados por el Perito»<sup>27</sup>.

Así, en principio se tiene que, el criterio adoptado por el CTTT de utilizar el método de la valuación comercial y adicionar como factor de acercamiento a través de una valorización indirecta a efectos de determinar el Valor del Terreno es acorde a las directrices establecidas en el RNT y compartido por este Tribunal Arbitral, pues están inmersos de objetividad que permitirán en la medida de lo posible acercar el valor del predio a su determinación justa.

Conforme a lo anterior, corresponde ahora analizar los montos consignados por el CTTT en el dictamen pericial tomando en cuenta el criterio utilizado y las observaciones efectuadas por el MTC.

En este contexto se tiene que, el CTTT en la pericia de oficio ha determinado como VUT en atención al criterio de una Valuación Directa la suma de USD 1,800.00, el cual es el resultado del promedio de los siguientes montos obtenidos en un estudio de mercado:

ANEXO - ESTUDIO DE MERCADO DEL TERRENO					
Objeto del estudio.- Carretera Central, Mz. Z, lote 4, ex fundo El Asesor, cuadra 46, Ate-Vitarte					
VALORES VENTA					
Nº	Ubicación, referencial de muestra	Área	Precio ajustado US\$	Precio Unitario \$/m2	FUENTE
1	Av. Sta. María IZ.(A. Constr. 304,35 m2)	2.844,00	3.600.000,00	1.167,85	ADONDE VIVIR
2	INDICE DE URBANIA PARA ATE			1.333,00	URBANIA
3	Separadora Industrial	168,64	205.000,00	1.215,61	MASTER HOUSE
4	Av. San Martín	648,00	550.000,00	848,76	TROVIT
5	C. Central CZ e I-2	56.000,00	42.000.000,00	750,00	URBANIA
				<b>1.800,00</b>	<b>ASUMIDO</b>

Del cuadro antes citado se aprecia - y también ha sido advertido por el MTC - que el monto consignado como media aritmética del estudio de mercado efectuados por el CTTT - USD 1,800.00 - no es el resultado que se obtiene al generar una división con la sumatoria de diversas cantidades por el dígito que las represente en total; antes bien, se tiene que **el monto pertinente responde a la suma de USD 1,067.04.**

Sobre el particular, el CTTT al momento de absolver las observaciones y sustentar oralmente el dictamen pericial encargado ha indicado que si bien es cierto la media aritmética de los valores obtenidos en el estudio de mercado responde a la suma de USD 1,067.04, el monto que ellos consignaron como asumido - USD 1,800.00 - lleva inmersos su respectivo reajustes, lo cual no produce convicción a este Tribunal

<sup>26</sup> Conforme lo dispuesto por común acuerdo de las partes en la Audiencia llevada a cabo el 27 de septiembre de 2017, el objeto de la pericia encargada al Cuerpo Técnico de Tasaciones del Perú, entre otras, estaba constituida por la determinación comercial del Predio.

<sup>27</sup> Aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA y modificado mediante Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA y Resolución Ministerial N° 395-2014-VIVIENDA.

Tribunal Arbitral:  
 Dr. Juan Huamaní Chávez  
 Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
 Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

Arbitral, pues si bien el RNT aplicable al presente caso incorpora la posibilidad de ajustar los precios u homologarlos, de la revisión de los montos consignados en la cuarta columna del cuadro con los valores de venta consignados en el estudio de mercado se aprecia que los mismos ya se encontraban ajustados.

ANEXO - ESTUDIO DE MERCADO DEL TERRENO					
Objeto del estudio.- Carretera Central, Mz. Z, lote 4, ex fundo El Asesor, cuadra 46, Ate-Vitarte					
VALORES VENTA					
Nº	Ubicación, referencial de muestra	Área	Precio ajustado US\$	Precio Unitario \$/m2	FUENTE
1	Av. Sta. María IZ. (A. Constr. 304,35 m2)	2.844,00	3.990.000,00	1.187,85	ADONDE VIVIR
2	INDICE DE URBANIA PARA ATE			1.333,00	URBANIA
3	Separadora Industrial	168,64	205.000,00	1.215,61	MASTER HOUSE
4	Av. San Martín	648,00	550.000,00	848,76	TROVIT
5	C. Central CZ e I-2	56.000,00	42.000.000,00	750,00	URBANIA
				<b>1.800,00</b>	<b>ASUMIDO</b>

Sin perjuicio de lo anterior, este Tribunal Arbitral tiene en cuenta que, aun cuando se considere que los montos no han sido reajustados o que incluso ameritaban un nuevo reajuste al ya consignado, la obtención de esos resultados no ha sido demostrada por el CTPP; esto es, no se ha señalado en virtud de que se han efectuado esos reajustes, a que formula responden, ni qué criterios se han tenido en cuenta, con lo cual **se llega a la convicción de que el monto asumido por el CTPP de USD 1,800.00 no puede ser acogido a efectos de determinar el valor del terreno, si no únicamente el monto de USD 1,067.04, pues es el único que se encuentra debidamente justificado.**

Delimitado lo anterior, corresponde ahora analizar si el monto arribado en la Valuación Indirecta efectuada por el CTPP deben ser acogidos o no a efectos de determinar el justiprecio del Predio.

Sobre el particular, el CTPP ha señalado que a efectos de arribar a un valor del terreno lo más acertado posible ha considerado pertinente promediar los VUT obtenidos de la aplicación de una valuación directa e indirecta. Sobre este último - *valuación indirecta* - sostiene que su determinación viene dado de la división de la Renta Neta Anual obtenido en los estudios de mercado sobre la tasa de descuento del 6%.

VALORES ALQUILER					
Nº	Ubicación, referencial de muestra	Área	Precio ajustado US\$	Precio Unitario \$/m2	FUENTE
1		2.000,00	14.000,00	7,30	Remax Pro
2	Nicolás Ayllón CZ	2.000,00		7,00	ADONDE VIVIR
3	C. Central, Frte. A Municipalidad	200,00	3.046,00	15,23	ADONDE VIVIR
4					
5			REDONDEO	<b>10,00</b>	Asumido

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

En lo que respecta a las muestras de alquiler, el MTC ha advertido que las mismas tienen que ser comparables con el predio valuado, por que observó la tercera muestra tomada por el CTPP, ello en tanto que, bajo su postura la misma se encuentra en una zona distinta a la ubicación del predio de los demandantes. Para mayor convicción se traen a la vista las siguientes fotografías de las zonas:



Sobre el particular, el CTPP al momento de contestar las observaciones al dictamen pericial y sustentar oralmente ante el Tribunal Arbitral no podido dar explicación alguna de por qué la muestra de alquiler observada por el MTC - *local ubicado frente a la municipalidad* - resulta ser idónea para la determinación del VUT con el método indirecto, lo cual lleva a este Tribunal Arbitral a arribar a la convicción de que la mencionada muestra debe ser retirada a efectos de calcular VUT bajo este método.

De este modo, tenemos que la renta neta mensual de las muestras válidas asciende a USD 7.15 el m<sup>2</sup>, por los 200 m<sup>2</sup> con los cuales se ha determinado se debe calcular el justiprecio del terreno asciende a una renta mensual de USD 1,430.00 y una renta anual de USD 17,160.00, el cual dividido con la tasa de descuento anual del 6% arroja el VUT en USD 1,430.00.

CONCEPTO	MENSUAL	ANUAL
RENTA MENSUAL	1430	17160
TASA DE DECUESTO		6%
VALOR DE TERRENO TOTAL (Renta /TD)		286000
Área		200 m2
VUT		\$ 1,430.00

Si bien el MTC también ha observado la tasa de descuento aplicado por el CTPP - 6% - tal como ellos mismos y el perito refirieron y por ende resulta incontrovertido, una taza comercial permite obtener el valor presente del dinero quitándole los intereses que se puedan obtener en el futuro, con lo cual este Tribunal Arbitral llega a la

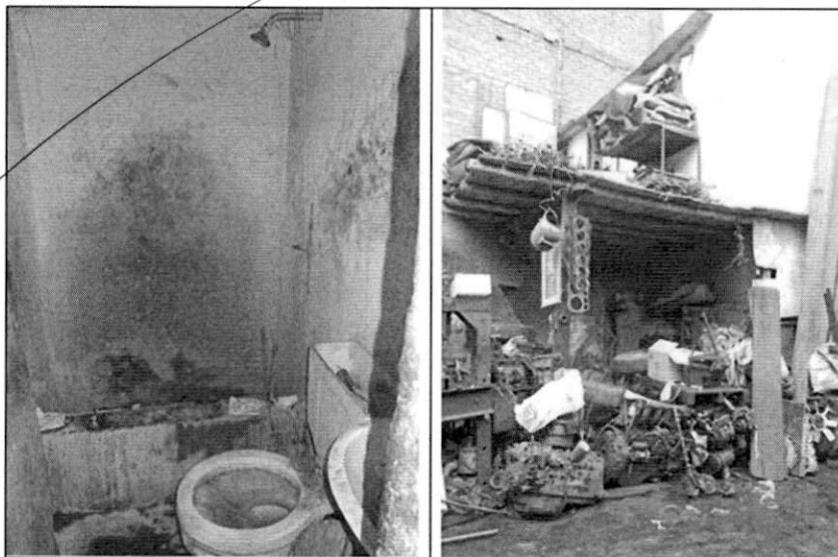
convicción de que es un criterio acertado a efectos de la obtención del valor real del predio.

De este modo, aterrizando al criterio adoptado por el CTPP de determinar del VUT atendiendo al promedio del resultado arrojado por el estudio de mercado de predios a fines al de la materia en controversia – *valuación directa* – y el resultado arrojado por el estudio de mercado teniendo como referencia renta percibida como alquiler – *valuación indirecta* –, se tiene que el mismo asciende a la suma de USD 1,248.52, el cual multiplicado por los 200 m<sup>2</sup> entregados en propiedad al MTC arroja un monto total de **USD 249,704.00 como valor total del Terreno**, el cual será tomado en cuenta por este Tribunal Arbitral a efectos de calcular el justiprecio del predio.

### **El valor de las edificaciones**

Apartados atrás se ha mencionado que el valor del terreno no es el único criterio a tener bajo consideración dentro de la valorización o determinación del justiprecio del predio, sino también, cuando correspondan, se deberán integrar con los valores de las edificaciones encontradas.

En el presente resulta incontrovertido que las únicas edificaciones encontradas en el Predio, de conformidad con lo establecido en el RNT, son la zona de guardianía de 9.20 m<sup>2</sup> y la zona de baños de 3.23 m<sup>2</sup> – total 12.43 m<sup>2</sup>.



Sobre el particular, el MTC al momento de efectuar su «valor de tasación» ha consignado como Valor Unitario de Edificación [en lo sucesivo, **VUE**] – *valor por metro cuadrado de edificación* – la suma de S/ 268.00 para el área de baños y S/ 116.00 para el área de guardianía, con un factor de depreciación de 0.68 y 0.53, respectivamente.

La obtención de esos valores no ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales por parte de MTC, no obstante se los deberá tener en cuenta ante una virtual deficiencia de las demás tasaciones o pericias actuadas en el transcurso del presente arbitraje, ello en tanto que constituye el valor ofertado por el MTC, no

**Tribunal Arbitral:**  
**Dr. Juan Huamaní Chávez**  
**Dr. Juan Leonardo Quintana Portal**  
**Dr. Carlos Edgar Molina Palomino**

pudiendo este Tribunal Arbitral laudar determinando un monto menor, por principio de congruencia.

Por su parte, los Demandantes presentaron en el transcurso de las actuaciones arbitrales dos dictámenes periciales, en los cuales se ha consignado como VUE la suma de USD 150.00, no obstante este valor tampoco ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales, lo cual le resta idoneidad para ser tomado en cuenta y producir la convicción necesaria a este Tribunal Arbitral.

A su vez, en el dictamen pericial de oficio dispuesto por este Tribunal Arbitral se ha consignado como VUT la suma de USD 180.00. La obtención de ese monto, conforme ha sido sustentado por el CTPP en la Audiencia programada en su oportunidad, es el resultado del criterio asumido por el CTPP en su conjunto a razón de su experiencia en la materia y los valores del mercado.

Sobre el particular, el MTC ha señalado que es su opinión el monto arribado por el CTPP no es correcto, por lo que se debe considerar únicamente la suma de S/ 1,157.20 determinado por ellos en su «Valor de Tasación», observación que no será acogida por este Tribunal Arbitral por cuanto carece de toda justificación fáctica y jurídica, máxime teniendo en cuenta que la valuación efectuada por esta parte tampoco ha sido debidamente justificada.

Antes bien, este Tribunal Arbitral tiene en cuenta que el artículo II.D.31 del RNT aplicable al presente caso establece que la obtención del VUE se obtendrá teniendo en cuenta **«en los casos de la valuación comercial, los que obtenga el perito como resultado de su propio análisis y estudio de mercado inmobiliario de la zona, aplicando los factores de depreciación»<sup>28</sup>**; esto es, tal y como ha sido sustentado por el CTPP en el dictamen pericial.

De este modo, **el valor por las edificaciones área de vigilancia y baño ascienden a la suma de USD 1,521.43**, el cual será tomado en cuenta por este Tribunal Arbitral a efectos de calcular el justiprecio.

#### **El valor de las Obras complementarias**

La determinación del justiprecio del predio también está integrada por los valores de las obras complementarias encontradas, para el caso en particular, el cerco del predio, la escalera caracol, las puertas, etc.

Sobre el particular, el MTC al momento de efectuar su «valor de tasación» ha valorizado esas construcciones en S/ 13,894.27. La obtención de esos valores no ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales por parte de MTC, no obstante se los deberá tener en cuenta ante una virtual deficiencia de las demás tasaciones o pericias actuadas en el transcurso del presente arbitraje, ello en tanto que constituye el valor ofertado por el MTC, no pudiendo este Tribunal Arbitral laudar determinando un monto menor, por principio de congruencia.

<sup>28</sup> Aprobado mediante Resolución Ministerial N° 126-2007-VIVIENDA y modificado mediante Resolución Ministerial N° 266-2012-VIVIENDA y Resolución Ministerial N° 395-2014-VIVIENDA.

Por su parte, los Demandantes presentaron en el transcurso de las actuaciones arbitrales dos dictámenes periciales, en los cuales ha valorizado esas construcciones en USD 1,300.00, no obstante este valor tampoco ha sido justificado en el transcurso de las actuaciones arbitrales, y solo tiene en cuenta una de las construcciones - *portón metálico* - lo cual le resta idoneidad para ser tomado en cuenta y producir la convicción necesaria a este Tribunal Arbitral.

A su vez, en el dictamen pericial de oficio dispuesto por este Tribunal Arbitral se ha **valorizado esas construcciones en USD 4,880.00**, monto muy cercano al obtenido por el MTC, el cual responde conforme ha sido sustentado por el CTPP en la Audiencia programada en su oportunidad, al resultado de los valores del mercado.

En este contexto, este Tribunal Arbitral tendrá en cuenta el monto determinado por el CTPP, en tanto que es el único que ha sido debidamente justificado y además no ha sido observado por alguna de las partes.

### **Los daños y perjuicios**

Finalmente, el justiprecio debe contener también los daños y perjuicios ocasionados a los Demandantes a razón de la expropiación.

El daño se puede clasificar en patrimonial y extra patrimonial. El primero de ellos consiste en la lesión de derechos de naturaleza económica, el cual a su vez, se clasifica en, daño emergente y lucro cesante. El «*daño emergente es la pérdida que sobreviene en el patrimonio del sujeto afectado [...]; el lucro cesante se manifiesta por el no incremento en el patrimonio del dañado. Es la ganancia patrimonial neta dejada de percibir por el dañado*»<sup>29</sup>.

Así, un primer aspecto reclamado por los Demandantes consiste en el supuesto daño causado por la destrucción de lo existente en su propiedad a razón de la expropiación repentina de su Predio. Sobre el particular, conforme se ha determinado apartados atrás, la destrucción de las edificaciones inmersas dentro del predio - *puertas, cercos, baño, vigilancia, etc...* - forman parte del justiprecio, la cual ha sido valorizado dentro del rubro «*valor de las edificaciones y obras complementarias*», con lo cual, **no corresponde efectuar un nuevo cálculo pues el daño causado ya está siendo reparado.**

Por otro lado, los Demandantes han señalado que la expropiación repentina de su predio impide que ellos sigan percibiendo como ingresos la renta de USD 2,000.00 mensuales, lo cual debe ser proyectado a 20 años, pues es la expectativa de vida que ellos han asignado.

Sobre este aspecto, este Tribunal Arbitral tiene en cuenta que en efecto obra en los actuados arbitrales el Contrato de arrendamiento del Predio, en virtud del cual los Demandantes percibían un ingreso mensual de USD 2,000.00 mensuales, el cual si bien se aprecia estuvo prevista hasta el 31 de mayo de 2017, también estuvo previsto la posibilidad de su continuación, en las mismas condiciones.

<sup>29</sup> ESPINOZA ESPINOZA, JUAN. Derecho de la Responsabilidad Civil. 5ta. Edición. Editorial Gaceta Jurídica, Lima 2007. pág. 226.

De este modo, es pertinente tener en cuenta que el fundamento del lucro cesante – indemnización solicitada – está en «**la necesidad de reponer al perjudicado en la situación en la que se hallaría si el suceso dañoso no se hubiera producido**»<sup>30</sup>, el cual debido a su complejidad debe ser determinado en virtud a un juicio de probabilidad, pues «**a diferencia del daño emergente – daño real y efectivo – el lucro cesante se apoya en la presunción de cómo se habrían sucedido los acontecimientos en caso de no haber tenido lugar el acontecimiento dañoso**»<sup>31</sup>.

De este modo, lo real y concreto para el presente caso es que el daño causado no está en la frustración del Contrato de alquiler sino en la frustración de alquilar el predio, negocio al cual se dedicaban los Demandantes conforme se puede apreciar del Contrato de arrendamiento, y de las diversas fotos presentadas por ambas partes en el trascurso de las actuaciones arbitrales e incluso lo corroborado por el perito – *local comercial* – y las estructuras con las cuales estuvo equipado el predio.

Así, si el daño ocasionado es la frustración del alquiler, este tendrá su continuidad hasta que los Demandantes puedan obtener un nuevo predio y continuar desarrollando su negocio – *alquiler de inmueble* – al cual esta guiado justamente el pago del justiprecio.

Así las cosas, en lo que respecta al alquiler o merced conductiva, **este Tribunal Arbitral comparte el criterio señalado por el CTPP de proyectar únicamente este ingreso hasta por un año, pues es el tiempo promedio de acuerdo al mercado en el cual una persona puede llegar a ubicar nuevamente un predio con similares características y poder remontar el negocio y con ello los ingresos frustrados.**

Si bien el MTC ha señalado que el Contrato de arrendamiento no es un documento de fecha cierta, ello no cuenta con respaldo alguno, pues los contratos de arrendamiento no sujetos a formalidades, pudiendo incluso ser estos meramente verbales, tampoco es necesario que los Demandantes acrediten el pago del impuesto a la Renta, pues si bien esa es una obligación tributaria que debieron cumplir los Demandantes, su incumplimiento no enerva la existencia de la relación jurídica y económica del contrato de arrendamiento, siendo estos únicamente sucedáneos probatorios, al igual que los valorados por este Tribunal Arbitral – *contrato, fotos, estructura del bien, ubicación del predio, etc.*

Empero, corresponde desestimar el extremo referido a la proyección de ese alquiler a 20 años y los alquileres que se hubieran frustrado por la construcción de locales, máxime teniendo en cuenta que este proyecto no se verá frustrado con la obtención de un nuevo predio en otra zona por el pago justipreciado del predio.

En suma, este Tribunal Arbitral determina que el lucro cesante a considerar a efectos de la determinación del justiprecio asciende únicamente a la suma de **USD 24,000.00 (Veinticuatro Mil con 00/100 Dólares).**

<sup>30</sup> SANTOS BRIZ, JAIME. La Responsabilidad Civil. Derecho Sustantivo y Derecho Procesal. Sexta Edición, Madrid. 1991. Pág. 227.

<sup>31</sup> Ídem.

### Orden de pago

Conforme a lo determinado en los apartados anteriores, en el presente caso el justiprecio del Predio asciende a la suma de USD 280,105.43, no obstante, teniendo en cuenta el monto entregado por el MTC a la fecha como pago por el Justiprecio, **corresponde únicamente ordenar el pago del saldo existente; esto es, la suma de S/ 225,414.50:**

JUSTIPRECIO	
Valor del predio	\$ 249,704.00
Valor de las edificaciones	\$ 1,521.43
Valor de obras complementarias	\$ 4,880.00
Daños y perjuicios	\$ 24,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 280,105.43</b>

SALDO POR EL JUSTIPRECIO	
Justiprecio (S/ 3.40 Tipo de cambio)	S/. 952,358.46
Depósito judicial	S/. 726,943.96
<b>SALDO</b>	<b>S/. 225,414.50</b>

### c1.3. PRONUNCIAMIENTO

En síntesis al análisis del Punto Controvertido, este Tribunal Arbitral emite su pronunciamiento respecto a la Primera Pretensión Principal de la Demanda:

- **DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la Primera Pretensión Principal de la Demanda analizada en el Primer Punto Controvertido, por lo que corresponde ordenar al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar a favor de los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca, la suma de S/ 225,414.50 (Doscientos Veinticinco Mil Cuatrocientos Catorce con 50/100 Soles) como saldo del justiprecio por el inmueble inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

### C.2. SOBRE LOS COSTOS ARBITRALES

#### SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar si corresponde o no ordenar a Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar vía indemnización a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca, conforme a lo dispuesto en el Art. 1969° y siguientes del Código Civil, por concepto de Honorarios Profesionales contratados para el inicio del presente arbitraje, ascendente a la suma del 10% del monto total del primer pago y lo que se emita sobre el monto total en el Laudo Arbitral.

#### TERCER PUNTO CONTROVERTIDO

Determinar a qué parte corresponde asumir los costos arbitrales.

Los Puntos Controvertidos antes citados están relacionados con la asunción de costos derivados del presente arbitraje, de ahí que resulte acertado realizar un análisis conjunto.

A efectos ilustrativos, se realizará una síntesis de la posición de las partes, para luego de ello continuar con el análisis de la controversia en sí.

## c2.1. POSICIÓN DE LAS PARTES SOBRE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS

### POSICIÓN DE LOS DEMANDANTES

Sobre este aspecto los Demandantes no han meritado mayor argumento que el consignado en la propia pretensión, no obstante de su exposición oral se puede identificar que lo solicitado guarda relación con la indemnización por el daño causado a razón de haberse visto forzados a iniciar el presente arbitraje.

### POSICIÓN DEL MTC

Por su parte el MTC sostiene que no se debe reconocer ningún monto a los Demandantes toda vez que la Ley de Expropiación no ha contemplado tal supuesto.

## c2.2. POSICIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 56° de la Ley de Arbitraje, el tribunal arbitral se pronunciará en el laudo sobre la asunción o distribución de los costos del arbitraje. «Los costos del arbitraje comprenden: a) Los honorarios y gastos del tribunal arbitral; b) Los honorarios y gastos del secretario; c) Los gastos administrativos de la institución arbitral; d) Los honorarios y gastos de los peritos o de cualquier otra asistencia requerida por el tribunal arbitral; e) **Los gastos razonables incurridos por las partes para su defensa en el arbitraje**; f) Los demás gastos razonables originados en las actuaciones arbitrales»<sup>32</sup>.

Conforme a lo anterior, se encuentra inmerso dentro de las obligaciones de este Tribunal Arbitral determinar en el laudo la asignación o distribución de los costos arbitrales. Para tales efectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 73° de la Ley de Arbitraje, se debe verificar «el acuerdo de las partes. A falta de acuerdo, los costos del arbitraje serán de cargo de la parte vencida. Sin embargo, el tribunal arbitral podrá distribuir y prorratear estos costos entre las partes, si estima que el prorrateo es razonable, teniendo en cuenta las circunstancias del caso».

No obstante, los Demandantes han planteado como segunda pretensión que se ordene al MTC vía indemnización el pago del abogado para su defensa en el arbitraje, de este modo, es pertinente resaltar que ese monto no puede ser reconocido vía indemnización toda vez que **nos entramos frente al ejercicio legítimo de un derecho habida cuenta que es la incertidumbre jurídica la que ha conllevado a dar inicio al presente arbitraje, correspondiendo por ende desestimar la pretensión de los Demandantes.**

Ya en el plano nuevamente de la asunción de costos arbitrales, es pertinente resaltar que las partes no han establecido pacto alguno por lo que, corresponde que el Tribunal Arbitral se pronuncie sobre este tema de manera discrecional y apelando a su debida

<sup>32</sup> Artículo 70 de la Ley de Arbitraje.

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

prudencia a fin de establecer si corresponde la atribución de los gastos arbitrales a una de las partes, y en qué medida, o la aplicación de un prorrateo razonable.

Ahora bien, respecto a la distribución de los costos la doctrina ha señalado que «los costos deben de seguir el evento», es decir, que **en atención a lo determinado en el fallo de las pretensiones, la distribución de los costos arbitrales deberá seguir la línea del criterio adoptado.**

No obstante lo anterior, **tratándose de una venta forzosa, a través de la cual el Estado obliga a ceder un predio de propiedad privada a su favor, este Tribunal Arbitral estima razonable que los costos decretados en el presente arbitraje sean asumidos por la parte activa del Decreto Legislativo N° 1192, es decir, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC.** En ese sentido, los gastos consistentes en el pago de honorarios del Tribunal Arbitral y de su Secretaría, y los honorarios de los peritos de oficio deberán ser asumidos por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC.

En lo que respecta a los costos arbitrales incurridos por los Demandantes para su defensa, específicamente en lo referido al contrato de los servicios profesionales del abogado defensor, este Tribunal Arbitral estima razonable que **sean asumidos en un 50% por la parte activa del Decreto Legislativo N° 1192, es decir, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC.** En lo que respecta a los demás costos arbitrales en los que las partes hayan incurrido, este Tribunal Arbitral estima razonable que sean las propias partes quienes las deban asumir.

Bajo esta línea, corresponde ordenar al MTC pagar vía devolución a los Demandantes la suma de S/ 103,786.03 (Ciento Tres Mil Setecientos Ochenta y Seis con 03/100 Soles) monto que lleva inmerso los impuestos pagados, conforme al siguiente detalle:

MONTOS INCLUYENDO IMPUESTOS		
Honorarios del Tribunal Arbitral	S/.	80,706.51
Honorarios de la Secretaría Arbitral	S/.	18,831.52
Peritos	S/.	4,248.00
<b>TOTAL</b>	<b>S/.</b>	<b>103,786.03</b>

### **C3.1. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**

En síntesis al análisis de los Puntos Controvertidos, este Colegiado emite su pronunciamiento respecto a la Segunda Pretensión Principal de la Demanda:

- **DECLARAR INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal de la Demanda, analizada en el Segundo Punto Controvertido.
- **DISPONER:**
  1. Que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones asuma la totalidad de los costos arbitrales decretados en el presente arbitraje (Honorarios del Tribunal Arbitral, Secretaría Arbitral y Honorarios del perito).

Tribunal Arbitral:  
Dr. Juan Huamaní Chávez  
Dr. Juan Leonardo Quintana Portal  
Dr. Carlos Edgar Molina Palomino

2. Que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones asuma el pago del 50% de los costos arbitrales incurridos por los Demandantes para su defensa, específicamente en lo referido al contrato de los servicios profesionales del abogado defensor.
  3. Que cada parte asuma los demás costos que se hayan irrogada por este arbitraje.
- **ORDENAR** al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar vía devolución a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca la suma de S/ 103,786.03 (Ciento Tres Mil Setecientos Ochenta y Seis con 03/100 Soles).
  - **ORDENAR** al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca el 50% de los gastos incurridos para su defensa, específicamente en lo referido al contrato de los servicios profesionales del abogado defensor.

#### **DECISIÓN DEL TRIBUNAL ARBITRAL:**

Por las consideraciones expuestas, dentro del plazo correspondiente, este Tribunal Arbitral, en Derecho, **RESUELVE:**

**PRIMERO.- DECLARAR FUNDADA EN PARTE** la Primera Pretensión Principal de la Demanda analizada en el Primer Punto Controvertido, por lo que corresponde ordenar al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar a favor de los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca, la suma de S/ 225,414.50 (Doscientos Veinticinco Mil Cuatrocientos Catorce con 50/100 Soles) como saldo del justiprecio por el inmueble inscrito en la Partida N° 11055763 del Registro de la Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

**SEGUNDO.- DECLARAR INFUNDADA** la Segunda Pretensión Principal de la Demanda, analizada en el Segundo Punto Controvertido.

#### **TERCERO.- DISPONER:**

1. Que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones asuma la totalidad de los costos arbitrales decretados en el presente arbitraje (Honorarios del Tribunal Arbitral, Secretaría Arbitral y Honorarios del perito).
2. Que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones asuma el pago del 50% de los costos arbitrales incurridos por los Demandantes para su defensa, específicamente en lo referido al contrato de los servicios profesionales del abogado defensor.
3. Que cada parte asuma los demás costos que se hayan irrogada por este arbitraje.

**CUARTO.- ORDENAR** al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar, vía devolución, a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca la suma de S/ 103,786.03 (Ciento Tres Mil Setecientos Ochenta y Seis con 03/100 Soles) por los pagos efectuados de los costos arbitrales decretados en el presente arbitraje, monto que lleva inmerso los impuestos correspondientes.

**Laudo Arbitral de Derecho**

**Tribunal Arbitral:**  
**Dr. Juan Huamani Chávez**  
**Dr. Juan Leonardo Quintana Portal**  
**Dr. Carlos Edgar Molina Palomino**

**QUINTO.- ORDENAR** al Ministerio de Transportes y Comunicaciones pagar a los señores Germán Gustavo Lizandro Martínez y Jenny Yrma Yauli Huillca el 50% de los gastos incurridos para su defensa, específicamente en lo referido al contrato de los servicios profesionales del abogado defensor.

Notifíquese a las partes.



**Juan Huamani Chávez**  
Presidente del Tribunal Arbitral



**Carlos Edgar Molina Palomino**  
Árbitro



**Juan Leonardo Quintana Portal**  
Árbitro



**Jossell Jonathan Cerdán Villar**  
Secretario Arbitral