

**ARBITRAJE BAJO LA ADMINISTRACIÓN Y REGLAS DEL CENTRO DE
ARBITRAJE COMERCIAL INMOBILIARIO**

(Caso Arbitral N° 006-2024-ARB-CACI)

LAUDO ARBITRAL DE CONCIENCIA

Partes del arbitraje:

INVERSIONES TABATA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.
(DEMANDANTE)

vs.

MILAGROS MISAURA ROSALES ALARCO
LUIS FERNANDO ZEVALLOS GALARZA
(CODEMANDADOS)

ÁRBITRO ÚNICO, SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA:

Jorge Ramón Abásolo Adrianzén

SECRETARIA ARBITRAL:

Xiomara Maribel Mallqui Espinoza

Huánuco, 28 de mayo de 2025

ORDEN PROCESAL N° 13

En Huánuco, al 28 de mayo de 2025, el ÁRBITRO ÚNICO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, luego de haber realizado las actuaciones arbitrales de conformidad con la Ley y las normas procesales establecidas en el REGLAMENTO DEL CENTRO DE ARBITRAJE DE CACI PERU (en adelante, EL REGLAMENTO), revisados los argumentos sometidos a su consideración, y meritadas las pruebas ofrecidas en torno a las pretensiones demandadas por EL DEMANDANTE, dicta el siguiente Laudo de Conciencia:

I. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

1. Los datos de las partes son los siguientes:

**DEMANDANTE : INVERSIONES TABATA GRUPO INMOBILIARIO
S.A.C.**

RUC : 20603297122

Domicilio Legal : Jr. Crespo y Castillo 754 – Distrito, Provincial y departamento de Huánuco. / Av. Ricardo Palma N° 341, Oficina 705, Edificio Platino – Distrito Los olivos

Representante : Augusto Javier Figueroa Durand

2. **CODEMANDADOS : Milagros Misaura Rosales Alarco**

Domicilio Legal : Calle Manuel Mesones N.648 Urb. Panamericana Norte - distrito Los Olivos - departamento de Lima

Luis Fernando Zevallos Galarza

Domicilio Legal : Asentamiento Humano 12 de agosto, sector I , manzana M, Lote N.1, unidad 2 (referencia calle Los Helenios) - distrito los Olivos - departamento de Lima

II. EXISTENCIA DEL CONVENIO ARBITRAL

1. Que, mediante el Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria extendido con fecha 03 de octubre de 2022 (EL TÍTULO DE EJECUCIÓN) y su posterior ampliación de fecha 01 de abril de 2023, el DEMANDANTE y LOS CODEMANDADOS pactaron en su Cláusula DÉCIMA CUARTA, un convenio arbitral en los siguientes términos y alcances:

"DÉCIMO CUARTO.

EL DEUDOR" renuncia al fuero de sus domicilios y se somete en caso de controversia a la competencia del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario de la sede Huánuco.

Ambos contratantes convienen en que en el supuesto negado, que sobrevengan controversias ente las partes respecto de los términos y condiciones de este contrato, incluidas las referentes a su ejecución, interpretación, nulidad, invalidez y/o resolución por incumplimiento del mismo para el pago de capital, intereses compensatorios, intereses moratorios, cláusula penal, costas, costos y demás conceptos derivados de este contrato, las partes se someten a un arbitraje de conciencia ante el Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario sede Huánuco.



El arbitraje se realizará mediante Árbitro Único, el que será nombrado por el Centro de Arbitraje en referencia. Las partes también acuerdan que este Árbitro Único tendrá las facultades de ejecución del Laudo Arbitral que emita llegando incluso hasta el remate del bien dado en hipoteca y el desalojo final, conforme a este contrato, sin reserva ni limitación alguna.

***Así mismo, las partes acuerdan que el proceso arbitral se seguirá según el Reglamento de Procedimientos Arbitrales del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario sede Huánuco, cuyo contenido las partes declaran conocer, conviniendo además que los honorarios del Árbitro Único, los gastos administrativo y cualquier otro gasto que se genere por los servicios que brinda el Centro de Arbitraje en referencia así como los honorarios del abogado de "EL ACREEDOR" serán asumidos íntegramente por "EL DEUDOR", de no hacerlo el contenido del Laudo Arbitral deberá contener cada uno de estos pagos por cuenta de "EL DEUDOR" así haya sido asumido residualmente por "EL ACREEDOR" a fin de no dilatar el proceso arbitral.
(...)"***

2. Así, conforme al convenio arbitral antes citado, las partes pactaron resolver toda controversia determinada, indeterminada, derivada o relacionada con el TÍTULO DE EJECUCIÓN, a través de un arbitraje único, de conciencia y administrado por el CENTRO sujetándose a su REGLAMENTO.
3. Debido a ello, y como consecuencia de la controversia surgida entre las partes en relación al TÍTULO DE EJECUCIÓN, el DEMANDANTE solicitó ante el CENTRO DE ARBITRAJE CACI PERÚ (simplemente EL CENTRO) el inicio del presente arbitraje, procediéndose a la designación del ÁRBITRO ÚNICO Y DE CONCIENCIA, conforme a las disposiciones establecidas en su REGLAMENTO.

III. DESIGNACIÓN DEL ÁRBITRO ÚNICO Y REEMPLAZO POR UN ÁRBITRO SUSTITUTO

1. El CENTRO designó mediante la Resolución N° 02 SECRETARÍA GENERAL – CACIPERÚ de fecha 05 de agosto de 2024, al abogado Francisco Valdez Huarcaya como ÁRBITRO ÚNICO Y DE CONCIENCIA para que se avoque a resolver la presente controversia.
2. Sin embargo, con posterioridad a la instalación y constitución de este arbitraje, el árbitro señalado renunció con fecha 26 de noviembre de 2024 por motivos estrictamente personales, razón por la cual, al tomar conocimiento de este hecho, se dictó la Resolución N° 04 SECRETARIO GENERAL – CACIPERÚ de fecha 26 de noviembre de 2024, teniendo presente dicha renuncia, corriendo traslado de ella a las partes y suspendiendo las actuaciones en el presente proceso.
3. Es así que, luego del trámite correspondiente y no existiendo ninguna objeción sobre dicha renuncia, seguidamente se dictó la Resolución N° 05 SECRETARÍA GENERAL – CACIPERÚ de fecha 04 de diciembre de 2024, designándose en calidad de ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA al abogado Jorge Ramón Abásulo Adrianzén, quien comunicó oportunamente su aceptación al cargo y, al no haberse formulado en su contra ninguna objeción por las partes procesales, se avocó en adelante al conocimiento del presente arbitraje.
4. Por lo tanto, estando válidamente designado el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA éste se avocó al proceso, continuando así con las actuaciones arbitrales, siendo los actos procesales más relevantes, los que a continuación se describen.

IV. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES ARBITRALES

1. El 15 de agosto de 2024, mediante Orden Procesal N° 1, se otorgó a las partes el plazo de cinco (5) días hábiles a fin de que expresen su conformidad u observaciones en relación con la propuesta de las reglas provisionales del presente arbitraje.
2. Luego, al no existir cuestionamiento alguno a las reglas provisionales alcanzadas a las partes procesales, se dictó la Orden Procesal N° 3 declarándolas firmes y definitivas y, seguidamente, se concedió al DEMANDANTE el plazo de tres (03) días hábiles a fin de que presente su demanda arbitral.
3. Es así que el 04 de setiembre de 2024, el DEMANDANTE presentó su demanda arbitral, reclamando las siguientes pretensiones arbitrales:

- **PRIMERA PRETENSIÓN PRINCIPAL**

Que LA DEUDORA Y/O FIADOR pague a TABATA la suma de US\$ 30,000.00 (Cincuenta Mil con 00/100 dólares americanos) por concepto del capital mutuado a que se refiere la cláusula primera TÍTULO DE EJECUCIÓN y su respectiva AMPLIACIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de Laudo – ante esta misma sede arbitral –, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse el lanzamiento, en caso de ser necesario.

- **SEGUNDA PRETENSIÓN PRINCIPAL**

Que LA DEUDORA Y/O FIADOR pague a favor de TABATA, la suma de US\$ 7,200.00 (SIETE MIL DOSCIENTOS con 00/100 dólares americanos) calculados hasta el 01.06.2024, por un lado, por concepto de los intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos, a que se refiere el primer párrafo de la Cláusula Segunda del TÍTULO DE EJECUCIÓN y vinculados directamente a las dos (02) letras de cambio giradas como consecuencia de la suma mutuada impaga y, por otro, por aquellos intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos que corresponden al período que va del 01.04.2024 al 01.06.2024; todo ello bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de Laudo – ante esta misma sede arbitral –, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse el lanzamiento, en caso de ser necesario.

- **TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL**

Que LA DEUDORA Y/O FIADOR pague a favor de TABATA la suma de US\$ 2,688.00 (Dos Mil Seiscientos Ochenta y Ocho con 00/100 dólares americanos) como cláusula penal, conforme a lo establecido en el primer párrafo de la cláusula novena del TÍTULO DE EJECUCIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de Laudo – ante esta misma sede arbitral –, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse el lanzamiento, en caso de ser necesario.

- **CUARTA PRETENSIÓN PRINCIPAL**

Que, LA DEUDORA Y/O FIADOR pague a favor de TABATA, los costos, costas y demás gastos que generen este proceso arbitral (inclusive en etapa de ejecución).

4. Asimismo, como sustento de dichas pretensiones de su petitorio, ha expresado sobre el particular, lo siguiente:



- 4.1. TABATA, mediante el TÍTULO DE EJECUCIÓN y su correspondiente contrato ampliatorio celebró con LA CODEMANDADA un mutuo con garantía hipotecaria por la suma de US\$ 30,000.00 (treinta Mil con 00/100 dólares americanos), concediéndosele un plazo de SEIS (06) meses para que devuelva la suma mutuada.
- 4.2. Es así que, en garantía del mutuo otorgado por TABATA, LA CODEMANDADA (con el aval de su FIADOR, EL CODEMANDADO) constituyó a su favor una hipoteca hasta por la suma de US\$ 100,000.00 (Cien Mil con 00/100 dólares americanos) sobre el inmueble de su propiedad, predio que tiene por dirección la siguiente: Asentamiento Humano 12 de agosto Sector I, Manzana N° M, Lote N°1, Unidad 2 (referencia Calle Los Helenos), Distrito de Los Olivos, Provincia y Departamento de Lima, e inscrito en la Partida N° P01323912 - Oficina Registral de Lima.
- 4.3. El plazo para el pago de la obligación se encuentra establecido en la Cláusula Tercera del referido TÍTULO DE EJECUCIÓN y representado por (06) letras de cambio, con fechas de vencimiento que van del 01 de noviembre de 2022 al 01 de abril de 2023, y que representan los intereses compensatorios pactados por las partes.
- 4.4. Es el caso, que LA CODEMANDADA no cumplió con devolver la suma mutuada, por lo que ella y su FIADOR (EL CODEMANDADO) celebraron con TABATA una ampliación del contrato de mutuo primigenio con fecha 01 de abril de 2023, al amparo de la Cláusula Décimo Séptima del TITULO DE EJECUCIÓN, ampliando en consecuencia dicho mutuo por otros doce (12) meses, computados desde la fecha de la firma de este nuevo contrato, manteniéndose el mismo monto mutuado, así como la hipoteca respectiva con lo demás que el contrato anterior contiene. Es de añadir que, a través de esta ampliación, la suma mutuada está recogida ahora en doce (12) letras de cambio, con vencimiento mensuales que van del 01 de mayo de 2023 al 01 de abril de 2024, siendo las primeras once (11) letras por sumas iguales de US\$ 1,800.00 y la última por US\$ 31,800.00.
- 4.5. TABATA precisa que las letras de cambio a las que se hacen referencia en su demanda, no son aquí el título que aparea este pedido de ejecución, teniendo sólo dicha calidad de TITULO DE EJECUCIÓN el Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria. Las letras de cambio indicadas son entonces únicamente un mecanismo de control del cumplimiento de los pagos y del plazo en que se debían realizar, pues el presente proceso seguido en la vía arbitral, constituye un procedimiento que permite al acreedor hipotecario a que pueda cobrar su deuda mediante la ejecución de la garantía, si el deudor no cumpliera con su obligación de pagar la misma dentro de los plazos y la forma prevista en dicho TITULO DE EJECUCIÓN. En consecuencia, la presentación de las letras de cambio recaudadas a esta demanda arbitral, solo permiten corroborar cuántas cuotas se adeudan y cuál es su monto y conceptos que involucra la restitución de la suma mutuada.
- 4.6. Es así que, frente al incumplimiento de pago de LA CODEMANDADA, se tiene que ella adeuda a la fecha de interposición de la demanda, dos (02) letras de cambio que tienen como fechas de vencimiento DEL 01 DE MARZO DE 2024 AL 01 DE ABRIL DE 2024; resultando por ello procedente que TABATA tenga derecho a la ejecución del inmueble hipotecado que es la que respalda la deuda

que se encuentra pendiente a la fecha, conforme a lo señalado en la Cláusula Décima Cuarta sobre solución de controversias pactada.

- 4.7. Dicho lo anterior, en lo que se refiere a la Primera Pretensión Arbitral que guarda directa relación con el Primer Punto en Controversia, y que está relacionado a solicitar el pago del CAPITAL mutuado (US\$ 30,000.00), bajo los términos que fluyen del TÍTULO DE EJECUCIÓN, queda demostrada con los siguientes hechos: i) Se le entregó a LA CODEMANDADA un cheque por la suma de US\$ 30,000.00 tal como así se indica en la Cláusula Primera del TÍTULO DE EJECUCIÓN y que inclusive corre inserto en él; y, ii) que TABATA cuenta en su poder con la última letra de cambio girada el 01 de abril de 2023 y con fecha de vencimiento 01.04.2024 que corresponde a este concepto reclamado: el capital mutuado.
- 4.8. TABATA anota que si bien el monto que está incluido en la mencionada letra de cambio S/N° asciende a la suma de US\$ 31,800.00, esto es, por un monto mayor a la suma mutuada (esto es, en US\$ 1,800.00), ello se debe a que en él se ha incluido además una parte de los gastos y demás conceptos derivados del TÍTULO DE EJECUCIÓN.
- 4.9. En consecuencia, a juicio de TABATA, resulta atendible el reclamo dinerario que éste hace por el capital mutuado en contra de LOS CODEMANDADOS, pues no sólo ha acreditado la entrega de la mencionada suma, sino que además ésta no ha cumplido con devolverla. Asimismo, sostiene que, por el incumplimiento de pago de lo anterior, corresponde que en este proceso arbitral se disponga llevar a cabo la ejecución de la garantía hipotecaria para así hacer líquida la suma del Capital pendiente de devolución.
- 4.10. En cuanto a su segunda pretensión arbitral, TABATA sostiene que LOS CODEMANDADOS han incumplido con pagarle, por un lado, los intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos calculados hasta el 01.06.2024 por la suma US\$ 7,200.00 (siete mil doscientos con 00/100 Dólares Americanos) a que se refiere la Cláusula Segunda del TÍTULO DE EJECUCIÓN y vinculados directamente a las dos (02) letras de cambio giradas como consecuencia de la suma mutuada impaga y, por otro, por aquellos intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos que corresponden al período que va del 01.04.2024 al 01.06.2024.
- 4.11. De igual modo, en referencia directa a su tercera pretensión arbitral, se afirma que a raíz del incumplimiento de pago de LOS CODEMANDADOS sobre el total de la suma adeudada por concepto de CAPITAL e INTERESES COMPENSATORIOS, bajo los términos que fluyen en concreto de la Cláusula Novena del TÍTULO DE EJECUCIÓN; corresponde igualmente que se le abone la suma correspondiente a la CLÁUSULA PENAL, conforme al cálculo realizado y que asciende a la suma de US\$ 2,688.00 (Dos Mil seiscientos ochenta y ocho con 00/100 Dólares Americanos), por cuanto a la fecha se mantienen impagos la totalidad del crédito otorgado.

Asimismo, anota que en lo que se refiere a los intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos posteriores que se devenguen luego del 01.06.2024, pide que se reconozca el derecho de cuantificarlos oportunamente conforme a lo pactado por las partes y poder exigirlos dentro de esta cobranza arbitral, en vía de ejecución de laudo.

- 4.12. Por último, también se reclama que LOS CODEMANDADOS paguen la totalidad de las costas procesales, gastos y costos del proceso (o dicho de otra forma, los costos del arbitraje) en tanto que todas sus pretensiones arbitrales devienen en fundadas.
5. Luego, con la Orden Procesal N° 4 se admitió a trámite la demanda arbitral, corriéndose traslado de ella a la parte DEMANDADA para que en el plazo de tres (03) días hábiles cumpla con absolverla y/o de ser el caso, formule reconvencción.
6. Es así como por medio de la CARTA N° 039-24-LFZG de fecha 20 de setiembre de 2024, los CODEMANDADOS - de manera conjunta -, absolvieron el traslado de la demanda arbitral presentada por su contraparte, expresando, entre otras cosas, lo siguiente:

LIMA, 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2024

CARTA NRO. 039-24-LFZG.

SEÑORES:
CENTRO DE ARBITRAJE COMERCIAL INMOBILIARIO.
ATENCION:
SR JUAN CARLOS SCHULT ECHEVARRIA
Secretario General
RAQUEL SOTO MARCA
FRANCISCO VALDEZ HUARCAYA ARBITRO UNICO

ASUNTO: RESPUESTA ORDEN PROCESAL N° 04 DEL 13/09
REFERENCIA: ESCRITO N° 03 DE LA EMPRESA INVERSIONES TABATA
GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.

Por la presente hago de su conocimiento que con fecha 18 del presente, en forma virtual hemos recibido la orden procesal N° 04 procedente del Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario, que hace referencia al escrito N° 03 presentado por la supuesta demandante: INVERSIONES TABATA GRUPO INMOBILIARIO S.A.C.
Al respecto, en honor a la verdad, tal como le referimos en la Carta N° 038-24-MMRA y LFZG del 07 de Agosto del año en curso y en acuerdo con la demandante, procedimos al pago de la deuda, abonando a la cuenta N° 0011-0827-30-0100032038 los siguientes importes:

- \$ 1,500.00 fecha abonada 20/05/2024.
- \$ 300.00 fecha abonada 02/06/2024.
- \$ 1,000.00 fecha abonada 26/07/2024.
- \$ 500.00 fecha abonada 13/08/2024.
- \$ 300.00 fecha abonada 20/09/2024.

En el transcurso del presente y los subsiguientes meses de conformidad a la disponibilidad de efectivo abonaremos el saldo pendiente hasta completar la suma adeudada.

7. Seguidamente, a través de la Orden Procesal N°06, entre otras cosas, se tuvo presente la absolución de la demanda por parte de LOS CODEMANDADOS, se propuso los puntos controvertidos a las partes procesales y se admitió los medios probatorios.
8. A continuación, por medio de la Orden Procesal N° 07, se fijó definitivamente los puntos controvertidos, siendo éstos los siguientes:

PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO

Que, el ÁRBITRO ÚNICO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA, la deuda total reclamada a la deudora y/o fiador por concepto de capital mutuado por el importe de US\$ 30,000.00 (treinta Mil con 00/100 Dólares Americanos) a que se refiere la cláusula primera del TÍTULO DE EJECUCIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de Laudo, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

- **SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO**

Que el ÁRBITRO ÚNICO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA la deuda total reclamada a la deudora y/o fiador, por un lado, por concepto de intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos calculados hasta el 01.06.2024 la suma US\$ 7,200.00 (siete mil doscientos con 00/100 Dólares Americanos) a que se refiere la cláusula segunda del TÍTULO DE EJECUCIÓN y vinculados directamente a las dos (02) letras de cambio giradas como consecuencia de la suma mutuada impaga y, por otro, por aquellos intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos que corresponden al período que va del 01.04.2024 al 01.06.2024; todo ello bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de laudo, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

Asimismo, en lo que se refiere a los intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos posteriores que se devenguen luego del 01.06.2024, se reconozca el derecho de cuantificarlos oportunamente conforme a lo pactado por las partes y poder exigirlos dentro de esta cobranza arbitral, en vía de ejecución de laudo.

- **TERCER PUNTO CONTROVERTIDO**

Que, el ÁRBITRO ÚNICO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA la deuda total reclamada a la deudora y/o fiador por concepto de cláusula penal, la suma US\$ 2,688.00 (Dos mil seiscientos ochenta y ocho con 00/100 Dólares Americanos) conforme lo establecido en el primer párrafo de la cláusula novena del TÍTULO DE EJECUCIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de laudo del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

- **CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO**

Que, el ÁRBITRO ÚNICO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA los costos, costas y demás gastos que generen el presente proceso arbitral, incluyendo aquellos que se generen además en la etapa de ejecución.

9. Es de anotar que en la misma Orden Procesal N° 07 se dispuso el cierre de la etapa probatoria; se citó a las partes a una Audiencia Única y finalmente se dio cuenta de los alcances de la Resolución N° 03 SECRETARIO GENERAL – CACIPERÚ de fecha 30 de octubre de 2024, que dio cuenta de la renuncia de la Secretaria Arbitral Raquel Helen Soto Marca y de la designación de su reemplazo a la que hoy ejerce este encargo, la abogada Xiomara Maribel Mallqui Espinoza. Asimismo, es de destacar que por medio de la Orden Procesal N° 08 se efectuó una rectificación de oficio en relación con lo dispuesto en la Orden Procesal N° 07 y que se refiere al tipo de Audiencia a llevar a cabo.
10. Posteriormente, en este arbitraje se dictó la Orden Procesal N° 09 a través de la cual el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA (designado por la Secretaria General del CENTRO en remplazo del anterior Juzgador renunciante), dispuso, entre otras cosas, levantar la suspensión de las actuaciones arbitrales, ordenándose por tanto su reanudación. De igual modo, se dispuso el cierre de la instrucción probatoria; se dejó constancia que ninguna de las partes presentó sus alegatos escritos; se prescindió

de la Audiencia de Informes Orales dispuesta en autos por expreso pedido de las partes procesales y, finalmente, se fijó el plazo de veinte (20) días hábiles para la emisión del Laudo respectivo, el cual podría ser prorrogado discrecionalmente por diez (10) días hábiles adicionales.

11. A continuación este Juzgador arbitral dictó la Orden Procesal N° 11 por medio de la cual se dejó sin efecto el plazo para laudar dispuesto en la Orden Procesal N° 10, por haberse advertido que pese a que se solicitó oportunamente la anotación de la existencia de este proceso arbitral ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la SUNARP, en cumplimiento de la ley de la materia, dicha inscripción generó una observación de parte de esta entidad, impidiendo así que ella concluya antes de que culmine el plazo para expedir el correspondiente laudo.
12. Conviene puntualizar que en esa misma Orden Procesal N° 11, el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA también dispuso, entre otras cosas, en sus extremos resolutivos Segundo y Cuarto, lo siguiente:

SEGUNDO: A la Carta de Vistos ii): **TÉNGASE PRESENTE**, y, en consecuencia; **REQUIÉRASE** a los codemandados para que, en el plazo de tres (03) días hábiles cumplan con remitir los medios probatorios que acrediten la conclusión anticipada del proceso y los pagos que realizó a su contraparte, así como también, **REQUIÉRASE** a la parte demandante, para que en igual plazo remita los comprobantes de pago o cualquier documento idóneo de pago que demuestre haberlo recibido de su contraria.

CUARTO: **CÚMPLASE** con notificar al BBVA Banco Continental con las órdenes procesales N°06, N°07, N°08, N°09 y N°10, para su conocimiento y fines que considere convenientes.

13. Por último debe anotarse que por medio de la Orden Procesal N° 12, se dio cuenta de las comunicaciones de ambas partes que atienden el requerimiento de este Juzgador arbitral sobre los pagos a cuenta hechos por LOS CODEMANDADOS; se dispuso continuar con el presente proceso arbitral (en tanto que se dio cuenta de debida inscripción registral en la SUNARP de la anotación de existencia de dicho proceso); y se fijó el primer plazo para laudar de veinte (20) días hábiles, el mismo que tiene como fecha de vencimiento el 02 de junio de 2025.

V. SOBRE EL LAUDO ARBITRAL DE CONCIENCIA

1. En virtud de los alcances establecidos en el convenio arbitral, el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA deja constancia que ambas partes han establecido que el presente arbitraje es de conciencia. Por ende, la emisión de la decisión final que pone fin a la controversia será bajo la forma de un Laudo de Conciencia o también llamado Laudo de Equidad.
2. Sobre este punto, este Juzgador Arbitral considera conveniente recordar que la equidad como criterio valorativo no supone licencia para la arbitrariedad. Todo lo contrario, la equidad no puede estar reñida con la justicia, y la justicia no debe ser tapada ni escondida, sino que debe ser colocada a la luz a fin de exhibir, precisamente, su correspondencia con los valores que conlleva.

3. La equidad es un concepto que ha sido empleado, precisamente, como un medio para aplicar el derecho con justicia, cuando se ha requerido llenar lagunas (tanto del ordenamiento como fácticas).
4. En esa línea, en doctrina se ha reconocido que: *"...la equidad se encuentra ínsita en el orden jurídico, contribuyendo de manera decisiva al proceso de interpretación y aplicación de la ley al caso concreto, en vista a obtener la justicia del caso (que puede ser independiente, según se ha señalado, de la justicia abstracta de la ley). Ello no significa, empero, que la equidad se encuentre entronizada en un plano superior al de la ley, convirtiéndose en un derecho suprallegal; o lo que sería más peligroso todavía, que otorgue al juez la facultad arbitraria de invalidar lo que dispone el ordenamiento jurídico en virtud de su particular sentido de la justicia."*¹
5. Bajo ese orden de ideas, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA no puede ser ajeno a las disposiciones del orden jurídico, dado que estas se encuentran alineadas y en sintonía con valores fundamentales como la justicia y equidad, las cuales son bases fundamentales que sustentan un arbitraje de conciencia con la salvedad de que en caso la norma sea incompatible con dichos valores esenciales, se preferirá las segundas; en tal sentido, se deja constancia que el presente Laudo de Conciencia se emitirá conforme la aplicación de la normativa pertinente, sin embargo tendrá en cuenta, la precisión antes indicada, todo ello de conformidad con lo señalado en el art. 3º del REGLAMENTO².

VI. CONSIDERACIONES INICIALES DEL ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA

Previo al análisis de las materias controvertidas puestas a conocimiento, es pertinente dejar constancia de lo siguiente: i) Que tanto el ÁRBITRO DE CONCIENCIA renunciante, como luego el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA que lo reemplazó, fueron designados por el CENTRO de conformidad con lo pactado por las partes en el Convenio Arbitral; ii) Que las partes no impugnaron o reclamaron las reglas provisionales o definitivas establecidas para tramitar el presente arbitraje; iii) Que EL DEMANDANTE presentó su demanda con las pretensiones que son materia del presente Laudo, dentro del plazo dispuesto y ejerciendo plenamente su derecho de acción; iv) Que LOS CODEMANDADOS fueron debidamente emplazados con la demanda arbitral, procediendo a su contestación, manifestando que reconocen la deuda reclamada por TABATA a través del presente arbitraje y, además, han procedido con realizar pagos a cuenta (amortizaciones) como una muestra de tal reconocimiento; v) Que LOS CODEMANDADOS han ejerciendo plenamente su derecho de defensa en este arbitraje; vi) Que, las partes procesales tuvieron oportunidad para ofrecer y actuar todos sus medios probatorios, así como presentar sus alegatos escritos e informar oralmente sus posiciones, lo que finalmente ambas partes declinaron por así haberlo expresado por escrito en este arbitraje como consecuencia del reconocimiento de la deuda reclamada y de pagos a cuenta realizados por LOS CODEMANDADOS; y, vii) Que se ha procedido a laudar dentro del primer plazo que se dispuso en la Orden Procesal N° 12.

¹ BREBBIA, Roberto. La equidad en el derecho de daños. En: Responsabilidad por daños en el tercer milenio. Homenaje al Dr. Atilio Aníbal Alterini. Ed. Lexis Nexis, 1997.

² "3.- Arbitraje de Conciencia:

Es el proceso arbitral que se resuelve por un Tribunal Arbitral o un Árbitro Único, conformado no necesariamente por abogados, que emiten un laudo según su propio criterio de justicia, sin desconocer lo pactado por las partes ni lo establecido en las normas de orden público, pudiendo interpretar las normas según su apreciación de justicia aplicable al caso concreto a resolver."

VII. ANÁLISIS DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.

A. CUESTIONES PRELIMINARES A TENER EN CONSIDERACIÓN SOBRE LO QUE ES MATERIA DE CONTROVERSIA, ANTES DE EMITIR PRONUNCIAMIENTO SOBRE CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.

1. Como se desprende los términos del Petitorio y fundamentos expuestos por TABATA en su demanda arbitral (los mismos que han sido expuestos en la sección antecedentes de este Laudo), lo que aquí se reclama es el pago de una deuda dineraria que debe ser asumida por LOS CODEMANDADOS y que surgió como consecuencia de la celebración de un contrato de mutuo con garantía hipotecaria. La suma reclamada por EL DEMANDANTE a la fecha de interpuesta su demanda arbitral es la siguiente: Suma mutuada (Capital): US\$ 30,000.00; Intereses Compensatorios: US\$ 7,200.00; Cláusula penal: US\$ 2,688.00 y Costos de Arbitraje.
2. Ahora bien, por otro lado, se desprende de la posición expresada por LOS CODEMANDADOS no sólo en su escrito de contestación de demanda arbitral, sino en posteriores comunicaciones escritas, en relación con las sumas puestas a cobro por TABATA³, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA concluye en lo siguiente:

i) LOS CODEMANDADOS no han contradicho la deuda puesta a cobro, ni menos han negado la relación contractual surgida entre ellos a raíz del mutuo celebrado con TABATA con garantía hipotecaria. Tampoco los

³ Prueba de la posición descrita de los CODEMANDADOS sobre el reconocimiento de la demanda arbitral y sus amortizaciones, son también los siguientes escritos presentados a lo largo de este proceso arbitral:

- La Carta N° 028-24-LFZG, de fecha 18 de julio de 2024, emitida por el CODEMANDADO Luis Fernando Zevallos Galarza, quien reconoce expresamente el préstamo de \$ 30,000.00 Dólares Americanos otorgado por TABATA;
- La Carta N° 029-24-LFZG, de fecha 30 de julio de 2024, emitida por ambos CODEMANDADOS en donde manifiestan estar en gestiones de la renovación del contrato (El Título de Ejecución) con el arribo de nuevos acuerdos demandante y que se presentaran a la brevedad posible;
- La Carta N° 038-2024-MMRA y LFZG, de fecha 07 de agosto de 2024, en donde indican expresamente LOS CODEMANDADOS *“ya nos hemos puestos de acuerdo con la DEMANDANTE procediendo a la devolución del mismo; (...) pero que para mejor resolver volvemos a adjuntar el vóucher de la primera cuota”*. Agregando en sus dos (02) últimos párrafos, lo siguiente: *“nosotros reconocemos la deuda” y “estimamos que el pago del PRÉSTAMO es lo importante (...)”*;
- La Carta S/N° de fecha 25 de noviembre de 2024, mediante la cual los CODEMANDADOS cuestionan la citación a Informes Orales, manifestando que *“resulta por demás incomprensible que se cite a las partes a una Audiencia de Informes Orales ¿Para qué? Si ya se está pagando dicho préstamo.”* En otro pasaje de esta misiva se afirma lo siguiente: *“(...) tampoco es necesario la intervención de su Centro de Arbitraje, por cuanto, nosotros como DEMANDADOS, reconocimos nuestra deuda y la estamos pagando como le consta a la demandante, INVERSIONES TABATA GRUPO INMOBILIARIO SAC. Adjunto a la presente en forma reiterativa los depósitos efectuados para honrar nuestro préstamo. 1. \$ 1,500.00 abonada 20/05/2024; 2. \$ 300.00 abonada 02/06/2024; 3. \$ 1,000.00 abonada 26/07/2024; 4. \$ 500.00 abonada 13/08/2024 y \$ 300.00 abonada 20/09/2024.”*;
- La Carta N° 235-2024-LFZG. MMRA., remitida por los CODEMANDADOS en donde por segunda vez acusaron recibo de la Resolución N° 01 emitida por el Secretario General del Centro, en el que manifestaron que la DEMANDANTE es quien debe cumplir con el pago de los gastos administrativos. Así mismo, refirieron haber llegado a un acuerdo con ella y que posteriormente presentarían el documento en el que renuevan el contrato que los vincula;
- La Carta S/N° de fecha 12 de diciembre de 2024, remitida por los CODEMANDADOS en donde los CODEMANDADOS manifestaron innecesaria la intervención del CENTRO en tanto ellos han reconocido el préstamo dinerario y se encuentran pagando la deuda a TABATA;
- La CARTA N° 02-2025-LFZG-MMRA, de fecha 15 de enero de 2025, los codemandados manifestaron su inconformidad con la designación del árbitro sustituto y la intervención del Centro de Arbitraje, señalando haber reconocido la deuda, que vienen pagando la misma y que han saneado el proceso con la parte demandante, empero; no adjuntaron documento idóneo que acredite el acuerdo arribado con su contraparte; y,
- La CARTA S/N° de fecha 28 de enero de 2025, esta parte procesal puso en conocimiento haber realizado el pago de \$ 1,800.00 dólares americanos el 27/01/2025 correspondiente al mes de abril y \$ 1,200.00 dólares americanos el 27/01/2025, correspondiente al mes de mayo de 2025.

CODEMANDADOS han cuestionado ningún medio de prueba ofrecido por TABATA como sustento de su demanda arbitral;

- ii) Por el contrario, LOS CODEMANDADOS reconocen la existencia de las sumas reclamadas como consecuencia de la relación contractual sostenida con la DEMANDANTE y que fluyen del TÍTULO DE EJECUCIÓN que sirve de sustento a esta demanda arbitral de obligación de dar suma de dinero y de ejecución de garantías;*
 - iii) Prueba de que dicha deuda reclamada por TABATA a los CODEMANDADOS ha sido reconocida por ellos, son las diversas amortizaciones que ellos han venido haciendo a través de diversos pagos, los mismos que a su criterio, ello debe importar que este reclamo arbitral deba darse por concluido, careciendo así de todo sustento continuar con la tramitación del presente arbitraje ante este CENTRO; y,*
 - iv) Que durante la tramitación de este arbitraje, ninguna de las partes ha cumplido con alcanzar a este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, algún documento que demuestre que ambas han arribado a una solución total o parcial a la controversia que aquí se ventila en esta sede arbitral.*
3. De modo que, según mí leal saber y entender, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, colige de las premisas anteriores que no existe ninguna discusión o controversia en relación al crédito puesto a cobro por TABATA a través del presente arbitraje y en contra de LOS CODEMANDADOS, toda vez que estos han exteriorizado en más de un documento que ellos **reconocen la existencia de esta deuda**, lo que se ve además reflejada inclusive a través de los pagos a cuenta que afirman haber realizado y de los cuales la propia DEMANDANTE también lo ha confirmado a través de diversos escritos presentados a lo largo de la tramitación de este proceso arbitral, siendo el último de ellos el Escrito N° 10 de fecha 15 de enero de 2025, en donde TABATA reconoce diversas amortizaciones o pagos a cuenta realizados por parte de LOS CODEMANDADOS hasta esa fecha y que asciende a un total de US\$ 8,400.00.
4. Asimismo, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, en atención al pedido reiterado de LOS CODEMANDADOS sobre la conclusión de este proceso arbitral, basados en el hecho de que ellos han reconocido la deuda puesta a cobro y que además vienen amortizándola a satisfacción de TABATA; recuerda que de conformidad con lo señalado en el art. 6° del REGLAMENTO, que regula en específico cuándo concluye y se archiva un proceso arbitral, nos dice lo siguiente: **"Los procesos arbitrales concluirán cuando se haya laudado sobre todas las pretensiones materia de demanda y/o reconvenición y de los eventuales recursos contra el laudo de acuerdo al Decreto Legislativo N° 1071 (Ley de Arbitraje)."**

Además, esta regla citada debe a su vez complementarse con el art. 50° de la LDA que reza como sigue:

"Artículo 50.- Transacción

Si durante las actuaciones arbitrales las partes llegan a un acuerdo que resuelva la controversia en forma total o parcial, el tribunal arbitral dará por terminadas las actuaciones con respecto a los extremos acordados y, si ambas partes lo solicitan y el tribunal arbitral no aprecia motivo para oponerse, hará constar ese acuerdo en forma de laudo en los términos convenidos por las partes sin necesidad de



motivación, teniendo dicho laudo la misma eficacia que cualquier otro laudo dictado sobre el fondo de la controversia.

Las actuaciones continuarán respecto de los extremos de la controversia que no hayan sido objeto de acuerdo."

5. Ciertamente es que este último instituto procesal que tiene por objeto poner fin total o parcialmente a las actuaciones arbitrales antes de la emisión del Laudo, no pudo concretarse en este caso concreto, habida cuenta que ninguna de las partes procesales puso en conocimiento de este arbitraje aquel documento que recoja la solución de su controversia total o parcial empleando para ello algún medio o mecanismo de solución de controversias como es una transacción o una conciliación, para que así este Juzgador arbitral, homologue tales acuerdos parciales o totales en un laudo parcial o total, respectivamente.

Es más, con la finalidad de que lo comunicado y solicitado varias veces por LOS CODEMANDADOS se concrete, también fluye que este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA les requirió a esta parte - en el segundo extremo resolutorio de la Orden Procesal N° 11 -, que cumplan con remitir los medios de prueba que acrediten la conclusión anticipada del proceso; pedido que sin embargo no fue atendido.

6. Por lo tanto, descartado lo anterior, es en este estado del presente proceso (el de la emisión del laudo) que al ÁRBITRO SUSTITUTO y de CONCIENCIA le corresponderá determinar cuál es el monto total que arrojan las amortizaciones realizadas por LOS CODEMANDADOS y que han sido reconocidas por TABATA, procediendo seguidamente a imputar tales pagos a cuenta a los diversos conceptos adeudados y reclamados por este último según los términos de su demanda arbitral y el Estado de Saldo-Deudor. Finalmente, como consecuencia de esta imputación de pagos, éste podrá arrojar que con ello se dé por cancelado todos los conceptos dinerarios que aquí se demandan, con lo que se pondría fin a este conflicto con la respectiva orden de conclusión y archivo del proceso o, en su defecto, de colegirse que existe aún pendiente de pago una parte del total de la deuda puesta a cobro, es decir, un saldo a favor del DEMANDANTE, este Juzgador arbitral procederá a ordenar a los CODEMANDADOS cumplir con su inmediato abono, bajo apremio de procederse en vía de ejecución de laudo, con sacar a remate la garantía hipotecaria que la respalda.
7. Por último, para poner fin a estas cuestiones preliminares, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA debe hacer a continuación dos (02) precisiones más:
- a) La primera es que luego de determinar cuál es el monto total de las amortizaciones o pagos a cuentas que este Juzgador arbitral deberá tener en consideración para seguidamente proceder con la imputación a los varios conceptos dinerarios que engloban el reclamo arbitral de TABATA como sumas adeudadas producto del mutuo con garantía hipotecaria; no debe perderse de vista que según la Cláusula Tercera del TÍTULO DE EJERCUCIÓN se ha establecido un cronograma de pagos para la devolución total de la suma mutuada (capital) como de los correspondientes intereses pactados, gastos y comisiones que lo integran, apoyándose para ello en el giro de letras de cambio, desprendiéndose asimismo de dicho cronograma, cuál es el orden que debe seguirse para la amortización de estos conceptos y que

no es otro que el siguiente: **Intereses compensatorios pactados, gastos, comisiones e impuestos y finalmente, el monto del capital mutuado.** Véase:

TERCERO.- EL PLAZO SOLICITADO POR "EL DEUDOR" PARA LA DEVOLUCIÓN DEL MUTUO ES DE 6 MESES, COMPUTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA, PARA LO CUAL "EL DEUDOR" ACEPTA Y FIRMA 6 LETRAS, POR LAS SIGUIENTES CANTIDADES:=====

1) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2022.=====

2) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE DICIEMBRE DE 2022.=====

3) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE ENERO DE 2023.=====

4) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE FEBRERO DE 2023.=====

5) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 1,800.00 (MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE MARZO DE 2023.=====

6) UNA LETRA DE CAMBIO POR \$ 31,800.00 (TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS Y 00/100 DÓLARES USA) CON VENCIMIENTO EL 1 DE ABRIL DE 2023.=====

SIENDO LAS PRIMERAS LETRAS DE CAMBIO POR CONCEPTO DE INTERESES, GASTOS Y COMISIONES Y LA ÚLTIMA LETRA POR CONCEPTO DE AMORTIZACIÓN DE LA HIPOTECA; EL INCUMPLIMIENTO DE "EL DEUDOR" DE TODO LO INDICADO EN CLAUSULA SERÁ SUFICIENTE PARA QUE "EL ACREEDOR" EJECUTE CONFORME A LA CLAUSULA SEXTA DE LA PRESENTE MINUTA. EL MONTO DEL INTERÉS QUEDA ESTABLECIDO EN 6% PREVISTO EN LA CLAUSULA SEGUNDA EL SALDO ESTÁ CONSTITUIDO POR EL INTERÉS, LAS COMISIONES Y LOS GASTOS. =====

Sin perjuicio de lo anterior, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA advierte también que, en la Cláusula Octava del mismo TÍTULO DE EJECUCIÓN, se ha precisado lo siguiente: **"En caso de que "EL ACREEDOR" recurra a la vía arbitral conforme a la solución de controversias de la Cláusula Décimo Cuarta para la recuperación del mutuo, éste tendrá que ser cancelado en su integridad. Si "EL DEUDOR" realiza pagos parciales éstos no se considerarán para el cobro de los intereses que se calcularán sobre el total del capital adeudado".**

Ciertamente, ante esta disyuntiva de establecer sí el orden de la amortización deber empezar o no, en primer lugar, con los intereses compensatorios pactados, **este Juzgador arbitral se decanta por que sí debe proceder las amortizaciones, en primer término por los referidos intereses compensatorios pactados, gastos y comisiones, finalizando tal amortización con el capital mutuado,** siguiendo para ello los que nos dice el art. 1257° del Código Civil⁴, que en esta ocasión se invoca a modo de ilustración.

⁴ "Artículo 1257.- Orden de la imputación convencional

Quien deba capital, gastos e intereses, no puede, sin el asentimiento del acreedor, aplicar el pago al capital antes que, a los gastos, ni a estos antes que a los intereses."

- b) Partiendo entonces del orden de amortización descrito, y previa determinación de su suma total, **este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA estima prudente variar el orden de pronunciamiento de los puntos controvertidos, al siguiente: Segundo, Tercero, Primer y Cuarto Punto en controversia.**

B. PRONUNCIAMIENTO SOBRE CADA UNO DE LOS PUNTOS EN CONTROVERSIA.

B.1. SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO

Que el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA la deuda total reclamada a la deudora y/o fiador, por un lado por concepto de intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos la suma US\$7,200.00 (Siete Mil doscientos con 00/100 Dólares Americanos) a que se refiere la cláusula segunda del TÍTULO DE EJECUCIÓN y que están vinculados directamente a las dos (02) letras de cambio giradas como consecuencia de la suma mutuada impaga y, por otro, por aquellos intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos que corresponden al período que va del 01.04.2024 al 01.06.2024; y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de laudo, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

Asimismo, en lo que se refiere a los intereses compensatorios, gastos, comisiones e impuestos posteriores que se devenguen luego del 01.06.2024, se reconozca el derecho de cuantificarlos oportunamente conforme a lo pactado por las partes y poder exigirlos dentro de esta cobranza arbitral, en vía de ejecución de laudo.

1. Como se desprende de los términos de este segundo punto en controversia que guarda directa relación con la segunda pretensión arbitral demandada, TABATA pide a LOS CODEMANDADOS les pague los intereses compensatorios, más gastos y comisiones por una suma total de US\$ 7,200.00 que corresponde tanto las cuotas de los meses de marzo y abril de 2024 y que está representadas en las 02 letras de cambio que se recaudan a esta demanda arbitral, así como los intereses acumulados que van de abril y mayo de 2024. Por otro lado, también se pide que los intereses generados desde junio de 2024 en adelante, sean liquidados y cobrados posteriormente en vía de ejecución de Laudo.
2. Ahora bien, estando a que existe un extremo de este concepto dinerario reclamado que sí corresponde a una suma líquida (US\$ 7,200.00), este Juzgador arbitral estima que respecto de dicho monto es posible que se apliquen amortizaciones a consecuencia de algunos pagos a cuenta realizados por LOS CODEMANDADOS a TABATA. Para tal fin, es preciso entonces determinar a cuánto asciende dichos pagos parciales, para luego así imputarlos como pagos válidos y darles efecto cancelatorio.

3. Recordemos nuevamente que en lo que respecta a los referidos pagos a cuenta hechos por LOS CODEMANDADOS y atendiendo ambas partes lo dispuesto por este ÁRBITRO ÚNICO Y DE CONCIENCIA en su Orden Procesal N° 11, se tiene, por un lado, que dichos CODEMANDADOS han expresado lo siguiente en su Carta S/N° 28 de enero de 2025⁵:

Por lo que se realizaron 02 abonos el día de ayer, lo cual refleja que estamos mostrando interés de pago, es responsabilidad del Centro de Arbitraje a su cargo, corroborar, con la otra parte, la veracidad y/o autenticidad de dichos pagos.

1. Se abonó \$ 1,800.00 en fecha 27/01/2025 correspondiente al mes abril
2. Se abonó \$ 1,200.00 en fecha 27/01/2025 correspondiente al mes mayo

4. Por su parte TABATA informó sobre dichos pagos a través de su Escrito N° 10 de fecha 27 de enero de 2025 y en el que reconoce pagos a cuenta de LOS CODEMANDADOS, de acuerdo con el siguiente detalle:

- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000076** emitida por TABATA el 12.03.2024 por el siguiente concepto: PAGO PARCIAL A CUENTA DEL MES DE ENERO DE 2024, por la suma de US\$ 1,000.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000078** emitida por TABATA el 19.03.2024 por el siguiente concepto: CANCELACIÓN DE CUOTA DEL MES DE ENERO DE 2024, por la suma de US\$ 800.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000093** emitida por TABATA el 21.05.2024 por el siguiente concepto: PAGO PARCIAL DE LA CUOTA DEL MES DE FEBRERO DE 2024, por la suma de US\$ 1,500.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000095** emitida por TABATA el 03.06.2024 por el siguiente concepto: CANCELACIÓN DE LA CUOTA DEL MES DE FEBRERO DE 2024, por la suma de US\$ 300.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000107** emitida por TABATA el 30.07.2024 por el siguiente concepto: PAGO PARCIAL DE LA CUOTA DEL MES DE MARZO DE 2024, por la suma de US\$ 1,000.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000110** emitida por TABATA el 13.08.2024 por el siguiente concepto: PAGO PARCIAL A CUENTA DE LA CUOTA DEL MES DE MARZO DE 2024, por la suma de US\$ 500.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000115** emitida por TABATA el 20.09.2024 por el siguiente concepto: CANCELACIÓN DEL SALDO PENDIENTE DE LA CUOTA DEL MES DE MARZO DE 2024, por la suma de US\$ 300.00;
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA 8001000137** emitida por TABATA el 27.01.2025 por el siguiente concepto: PAGO DE CUOTA SEGUN CONTRATO DEL MES DE ABRIL DE 2024, por la suma de US\$ 1,800.00; y,
- **BOLETA DE VENTA ELECTRONICA - B001 000138** emitida por TABATA el 27.01.2025 por el siguiente concepto: PAGO PARCIAL A CUENTA DEL MES DE MAYO DE 2024, por la suma de US\$ 1,200.00.
- **TOTAL PAGADO A LA FECHA: US\$ 8,400.00 (Ocho Mil Cuatrocientos con 00/100 Dólares Americanos)**

5. De modo que, si bien LOS CODEMANDADOS han informado pagos a cuenta a enero 2025 por US\$ 6,600.00, por su parte TABATA ha confirmado pagos hasta dicho mes y año por US\$ 8,400.00. Ante esta

⁵ Es de anotar que con anterioridad, a través de la Carta S/N° de fecha 25 de noviembre de 2024, ambos CODEMANDADOS informaron en este arbitraje, que ellos han efectuado abonos a cuenta conforme al siguiente detalle:

- 1.- \$ 1,500.00 fecha abonada 20/05/2024
- 2.- \$ 300.00 fecha abonada 02/06/2024
- 3.- \$ 1,000.00 fecha abonada 26/07/2024
- 4.- \$ 500.00 fecha abonada 13/08/2024
- 5.- \$ 300.00 fecha abonada 20/09/2024

diferencia de montos, este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA estima que tomará como referencia para los efectos del total de pagos a cuentas hechos por los CODEMANDADOS, aquella suma total brindada por TABATA en su escrito N° 10, en tanto éste le ha dado efecto cancelatorio y parcial a todos los pagos a cuenta que éstos han efectuado pues le ha girado los correspondientes comprobantes de pago que así lo acreditan. En suma, a criterio de este Juzgador arbitral, se reconoce como pago parcial de la deuda puesta a cobro por parte de LOS CODEMANDADOS – para los fines antes descritos –, la suma total de **US\$ 8,400.00.**

6. Seguidamente, partiendo nuevamente del hecho cierto de que no existe discusión alguna sobre los conceptos que engloba el reclamo a que se refiere este segundo punto en controversia (intereses compensatorios, gastos y comisiones), se verifica que sobre los mismos puede imputarse los pagos a cuenta sólo sobre aquel monto fijo reclamado, es decir, por la suma de US\$ 7,200.00, amortizaciones que lo cubren en su integridad.

Asimismo, sobre la diferencia existente aún de amortizaciones de LOS DEMANDADOS, ascendente a US\$ 1,200.00, éstos últimos no pueden ser por el contrario imputados a aquellos intereses compensatorios que se han generado con posterioridad a junio de 2024, en la medida que tales intereses recién serán liquidados en etapa de ejecución de Laudo y que se extenderá hasta su último día de pago, como expresamente lo peticiona TABATA en la parte final de su segunda pretensión arbitral.

- 7. En consecuencia, para este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, este segundo punto en controversia vinculado directamente con la segunda pretensión arbitral, debe ser declarado FUNDADA EN PARTE, mejor dicho, sólo respecto de aquellos intereses compensatorios, gastos y comisiones, que se han generado con posterioridad a junio de 2024 y hasta que ocurra su cancelación íntegra, los mismos que además deberán liquidarse en etapa de ejecución de Laudo, procediendo recién ahí a exigirse su inmediato pago a LOS CODEMANDADOS en ese estadio procesal y bajo apremio que en caso de incumplimiento se ordene sacar a remate el bien inmueble hipotecado que lo garantiza; y, porque en lo que respecta al primer tramo fijo de los conceptos que aquí reclama TABATA, hasta junio de 2024 y que asciende a la suma de US\$ 7,200.00, este deviene en INFUNDADO, en razón de que aquí sí ha operado la extinción de esta deuda dineraria demandada, por corresponder imputar a la totalidad de esta suma, aquellas amortizaciones realizadas por LOS CODEMANDADOS mediante pagos a cuenta a TABATA, los cuales si tienen efecto cancelatorio.***

B.2. TERCER PUNTO CONTROVERTIDO

Que, el ÁRBITRO ÚNICO SUSTITUTO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA la deuda total reclamada a la deudora



y/o fiador por concepto de cláusula penal, la suma US\$ 2,688.00 (Dos Mil seiscientos ochenta y ocho con 00/100 Dólares Americanos) conforme lo establecido en el primer párrafo de la cláusula novena del TÍTULO DE EJECUCIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de laudo del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

1. Como se desprende de los términos de este tercer punto en controversia que guarda directa relación con la tercera pretensión arbitral demandada, TABATA pide a LOS CODEMANDADOS les pague los les pague las penalidades derivadas del incumplimiento de sus obligaciones contractuales que se desprende del TÍTULO DE EJECUCIÓN y que ascienden a la suma total de US\$ 2,688.00, bajo apremio de que en caso no lo abonen, este Juzgador arbitral ordene llevar adelante la ejecución del bien inmueble que lo garantiza.
2. Este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, estima que pese a que este **las penalidades** no es un concepto que está comprendido dentro del rubro intereses compensatorios, gastos y comisiones, también lo es que siendo lo último en amortizar el capital mutuado, se puede colegir, que igualmente previo a este último concepto sí corresponde imputar pagos parciales o a cuenta con respecto de este concepto que corresponde a una de las consecuencias dinerarias que contempla el TÍTULO DE EJECUCIÓN como sanción a LOS CODEMANDADOS cuando éstos incumplen con el pago total o parcial de sus obligaciones contractuales de devolución de la suma mutuada.
3. De manera que hecha la precisión anterior y teniendo en consideración que la suma reclamada por TABATA por concepto de penalidades es de US\$ 2,688.00, este Juzgador arbitral colige que sí resulta procedente imputar el pago parcial de esta suma reclamada a partir del cien por ciento (100%) del diferencial existente por pagos a cuenta realizado por LOS CODEMANDADOS a favor de TABATA; resultando a raíz de esta operación, un saldo deudor a favor de este último, por la suma de US\$ 1,488.00.
4. **En consecuencia, para este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, este tercer punto en controversia vinculado directamente con la tercera pretensión arbitral, debe ser declarado FUNDADA EN PARTE, en atención a que la imputación del diferencial existente de los pagos a cuenta hechos por LOS CODEMANDADOS a favor de TABATA y que corresponden a la suma de US\$ 1,200.00, únicamente permiten amortizar un extremo del monto total reclamado por TABATA por concepto de penalidades, resultando de esta imputación parcial realizada la extinción de la obligación dineraria por este último monto y con efecto cancelatorio. Asimismo, se precisa respecto de aquél otro extremo de la deuda exigible por concepto de penalidades que no puede ser cubierto por las amortizaciones indicadas, esto es, por la suma de US\$ 1,488.00, deberá ser exigida para su pronto pago a dichos CODEMANDADOS en vía de ejecución de Laudo, bajo**

apremio de que en caso de incumplimiento se ordene sacar a remate el bien inmueble hipotecado que lo garantiza.

B.3. PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO

Que, el ÁRBITRO ÚNICO SUSTITUTO determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA, la deuda total reclamada a la deudora y/o fiador por concepto de capital mutuado por el importe de US\$ 30,000.00 (Treinta Mil con 00/100 Dólares Americanos) a que se refiere la cláusula primera del TÍTULO DE EJECUCIÓN y bajo apercibimiento de procederse en vía de ejecución de Laudo, al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, a su adjudicación y ordenarse finalmente el lanzamiento, en caso de persistir la deuda impaga.

1. Como se desprende de los términos de este primer punto en controversia que guarda directa relación con la primera pretensión arbitral demandada, TABATA pide a LOS CODEMANDADOS que le paguen la suma mutuada (capital) ascendente a US\$ 30,000.00, tal como así se desprende del TÍTULO DE EJECUCIÓN, bajo apremio de que en caso no lo abonen, este Juzgador arbitral deberá ordenar llevar adelante la ejecución del bien inmueble que lo garantiza.
2. ***Pues bien, advirtiendo este Juzgador arbitral que los pagos parciales reconocidos por TABATA como amortizaciones que ascendieron a la suma total de US\$ 8,200.00, ya han sido imputadas en su totalidad para cubrir parte de las obligaciones dinerarias que tiene los CODEMANDADOS tanto por concepto de intereses compensatorios, gastos y comisiones, como por penalidades; se infiere que respecto de la totalidad de la deuda correspondiente al capital mutuado no puede entonces ser objeto de ninguna amortización, razón por la cual debe ser declarada FUNDADO EN TODOS SUS EXTREMOS este primer punto en controversia y, por tanto, debe reconocerse que se encuentra aún pendiente de cancelación y en su totalidad el mutuo ascendente a US\$ 30,000.00 el mismo que deberá ser exigido su inmediato pago, bajo apremio de sacarse a remate el bien hipotecado que lo garantiza.***

B.4. CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO

Que, el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA determine si corresponde o no reconocer a favor de TABATA los costos, costas y demás gastos que generen el presente proceso arbitral, incluyendo aquellos que se generen además en la etapa de ejecución.

1. En virtud de lo dispuesto en la cláusula décima cuarta del TÍTULO DE EJECUCIÓN, "(...) los honorarios del Árbitro Único, los gastos administrativos y cualquier otro gasto que se genere por los servicios que brinda el Centro de Arbitraje en referencia, así como los honorarios del abogado del acreedor serán asumidos íntegramente por el deudor", de

no hacerlo el contenido del laudo arbitral deberá contener cada uno de estos pagos por cuenta del deudor (...)"

2. Conforme al acuerdo establecido por las partes en el TÍTULO DE EJECUCIÓN, el pago de los gastos arbitrales debe ser asumidos por LOS CODEMANDADOS, por cuanto ellos han sido vencidos en el presente arbitraje, considerando, además, que se ha verificado que el incumplimiento de las obligaciones por parte de dichos CODEMANDADOS, ha generado que TABATA inicie el presente arbitraje ante este CENTRO a fin de hacer valer sus derechos de crédito.
3. Este ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, en lo que se refiere a los dos (02) pagos de honorarios arbitrales que efectuó TABATA tanto para el ÁRBITRO ÚNICO RENUNCIANTE, como para éste que expide el presente Laudo, deja claramente establecido que únicamente deberá reconocer como pago por este concepto, sólo aquél realizado al primer árbitro, dejando a salvo el derecho de TABATA, para que haga directamente el reclamo del reembolso de la suma neta de S/. 3,320.00 al señalado ÁRBITRO ÚNICO RENUNCIANTE.
4. ***POR LO TANTO, EN ATENCIÓN A LO INDICADO EN EL TÍTULO DE EJECUCIÓN Y DE ACUERDO LO AQUÍ SEÑALADO, CORRESPONDE QUE LOS CODEMANDADOS ASUMAN LOS COSTOS ARBITRALES EN SU TOTALIDAD, LOS MISMOS QUE, POR UN LADO, ASCIENDEN A LAS SUMAS BRUTAS DE S/. 7,000.00 POR CONCEPTO DE HONORARIOS DEL JUZGADOR ARBITRAL Y S/. 8,000.00 POR GASTOS ADMINISTRATIVOS DEL CENTRO Y, POR OTRO, SE DEJA A SALVO EL DERECHO DE TABATA DE LIQUIDAR Y RECLAMAR EN VÍA DE EJECUCIÓN DE LAUDO, AQUELLOS OTROS GASTOS ARBITRALES ASUMIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PRESENTE ARBITRAJE, COMO DE LOS COSTOS DEL PATROCINIO LEGAL DE LOS ABOGADOS QUE TUVIERON A CARGO LA PRESENTE CAUSA.***

VIII. RESOLUTIVO

Estando a las consideraciones expuestas, dentro del plazo correspondiente, el ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA, según su leal saber y entender, **RESUELVE:**

PRIMERO: SOBRE EL PRIMER PUNTO CONTROVERTIDO QUE SE RELACIONA CON LA PRIMERA PRETENSIÓN DEMANDADA: SE DECLARA FUNDADA EN TODOS SUS EXTREMOS y por lo tanto se ordena que los CODEMANDADOS paguen a TABATA la suma de US\$ 30,000.00 (Treinta Mil con 00/100 dólares americanos), por concepto del capital mutuado; por los fundamentos expuestos en el presente Laudo.

SEGUNDO: SOBRE EL SEGUNDO PUNTO CONTROVERTIDO QUE SE RELACIONA CON LA SEGUNDA PRETENSIÓN DEMANDADA: SE DECLARA FUNDADA EN PARTE, esto es, **INFUNDADA**, en cuanto al extremo que reclama TABATA a LOS CODEMANDADOS por concepto de intereses compensatorios, gastos y comisiones hasta junio de 2024, por la suma fija de US\$ 7,200.00, habida cuenta que respecto de este monto corresponde dar por extinguida la obligación dineraria, a consecuencia de la imputación de pagos a cuenta realizada por LOS CODEMANDADOS y que le otorga a este monto el efecto cancelatorio; y **FUNDADA**, en lo que se refiere al segundo extremo que se reclama los intereses

compensatorios a partir de junio de 2024, dejando a salvo este derecho de crédito a favor de TABATA, para que éste en vía de ejecución de Laudo, pueda liquidarlos y exigir su inmediato pago.

TERCERO: SOBRE EL TERCER PUNTO CONTROVERTIDO QUE SE RELACIONA CON LA TERCERA PRETENSIÓN ARBITRAL DEMANDADA: SE DECLARA FUNDADA EN PARTE, esto es, **INFUNDADA**, en cuanto al extremo que reclama TABATA a LOS CODEMANDADOS por concepto de penalidades por un monto que asciende a US\$ 1,200.00, en tanto que respecto a dicha suma corresponde dar por extinguida la obligación dineraria, a consecuencia de la imputación de pagos a cuenta realizada por LOS CODEMANDADOS, otorgándose a dicho monto cancelatorio; y, **FUNDADA**, en lo que se refiere al otro extremo que se reclama por concepto de penalidades ascendente a US\$ 1,488.00, en tanto este segundo monto no puede ser cubierto por las referidas amortizaciones; reconociéndose en ese sentido y sobre este último monto un derecho de crédito a favor TABATA.

CUARTO. – SOBRE EL CUARTO PUNTO CONTROVERTIDO QUE SE RELACIONA CON LA CUARTA PRETENSIÓN ARBITRAL DEMANDADA: SE ORDENA QUE LOS CODEMANDADOS ASUMAN LOS COSTOS DEL ARBITRAJE EN SU TOTALIDAD, los mismos que ascienden, por un lado, a las sumas brutas de S/. 7,000.00 por concepto de honorarios del Juzgador Arbitral y S/. 8,000.00 por gastos administrativos del CENTRO y, por otro, se deja a salvo el derecho de TABATA para liquidar y reclamar en vía de ejecución de laudo, aquellos otros gastos arbitrales asumidos durante la tramitación del presente arbitraje, así como los costos del patrocinio legal de los abogados que tuvieron a cargo la presente causa.

QUINTO: Se otorga a LOS CODEMANDADOS el plazo de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la notificación del presente Laudo, a fin de que cumplan con pagar los montos líquidos ordenado en el presente laudo, bajo apercibimiento de iniciarse en la vía de ejecución de Laudo y ante esta misma sede arbitral, el remate del bien inmueble sujeto a garantía hipotecaria, procederse con la adjudicación respectiva y ordenarse expresamente el lanzamiento de ser esto necesario.

SEXTO: El ÁRBITRO SUSTITUTO Y DE CONCIENCIA deja constancia que de conformidad con lo establecido en el artículo 59° del Decreto Legislativo N° 1071, este laudo es definitivo, inapelable y de obligatorio cumplimiento, desde su notificación a las partes.

SÉTIMO: Conforme a lo acordado por las partes en la cláusula décima octava del TÍTULO DE EJECUCIÓN, y a lo establecido en el numeral 2 del artículo 61° del REGLAMENTO, en caso que la parte vencida pretenda interponer recurso de anulación de laudo, deberá adjuntar a su demanda judicial un cheque de gerencia o carta fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicional, de realización automática y sin beneficio de excusión, a favor de TABATA, por un plazo mínimo de seis meses renovables, y que deberá extenderse del ser caso, por todo el periodo que dure el proceso de anulación de laudo ante el Poder Judicial.



Dr. Jorge Ramón Abásulo Adrianzén
Árbitro Único
Centro de Arbitraje Comercial Inmobiliario - CACIPERÚ