



APTA Perú

TORNEOS  
SAN MARCOS

# RONDAS ORALES 2019

TORNEOS  
SAN MARCOS

## CASO INTEGRADO 4<sup>TO</sup> AÑO

**Primera Edición**

Ciudad Universitaria, Lima.



## A. El Proyecto.-

1. El 26 de enero de 2017, Juan Miras, conocido empresario del país de Feudalia, anunciaba a la prensa internacional el cierre de sus negociaciones con la Comunidad Campesina de Los Muros y la firma de un contrato para construir y operar el almacén de minerales más grande del país de Costa Dorada. La empresa a cargo del proyecto será Miras S.A., de propiedad del referido agente, quien desarrollará el proyecto con la mencionada comunidad.
2. La empresa y la comunidad suscribieron un contrato de arrendamiento, recogiendo un esquema de negocio de tipo comunitario, en el que ambas partes unían esfuerzos y compartían ganancias. A consideración de los expertos, el proyecto cumplía con los más altos estándares de responsabilidad social y ambiental, siendo un ejemplo de trabajo conjunto entre el empresariado privado y las comunidades locales.
3. Según el contrato, la comunidad se obligaba a ceder un terreno de veinte hectáreas, ubicado en el distrito de Los Muros, país de Costa Dorada, a favor de Miras S.A., para que esta última construya y opere un almacén de minerales con una capacidad instalada superior a 250,000 toneladas. A cambio, la empresa pagaría una renta mensual de USD 10,000.00 y un porcentaje de las ganancias generadas por la explotación del almacén, ascendente al 15% de las utilidades netas. El pago de la renta se haría dentro de los primeros diez días de cada mes, y el pago de las utilidades, dentro de los primeros treinta días de cada año.
4. Las partes pactaron que el arrendamiento tendrá un plazo de diez años, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

*"cláusula tercera.- Plazo, condiciones y otras estipulaciones:*

*Las partes acuerdan que el plazo del arrendamiento es de diez (10) años, contados desde la puesta en operación del almacén. Se entenderá que el almacén está en operación cuando la Municipalidad Distrital de Los Muros emita la conformidad de obra y la respectiva licencia de funcionamiento, así como la arrendataria emita la primera factura por la prestación de los servicios de almacenaje. Queda expresamente establecido que la arrendataria estará obligada a solicitar los actos administrativos que se indican dentro de los primeros tres (3) años de firmado el presente contrato.*



TORNEOS  
SAN MARCOS

*Las obras estarán a cargo de la arrendataria, quien asumirá todos los riesgos derivados de la habilitación, edificación y operación del almacén, así como de la finalización de su construcción dentro del plazo de tres (3) años antes indicado. La comunidad no asumirá responsabilidad alguna por la ocurrencia de cualquier circunstancia o evento que pudiera afectar la validez, eficacia y/o oponibilidad del arrendamiento.*

*A la firma del presente documento, la comunidad cede el terreno de veinte (20) hectáreas que se indica en el anexo 1 y autoriza la construcción del almacén, según las especificaciones técnicas que se detallan en el anexo 2. La comunidad otorga derechos edificatorios y cualquier otro que sea necesario para que la empresa pueda habilitar y levantar todo tipo de instalaciones, construcciones y/o edificaciones para almacenar refinados de minerales y otros productos relacionados.*

5. Transcendió que las partes celebraban el arrendamiento considerando la futura ampliación del complejo metalúrgico Ariana, de propiedad de los hermanos Armando y Raquel Obligado. Se sabía que la ampliación, de concretarse, triplicaría la demanda de almacenes de minerales en el distrito de Los Muros. Por cierto, la prensa local daba por hecho la ampliación, pues los hermanos Obligado contaban con todos los permisos administrativos, estando únicamente pendiente que se verifiquen ciertas condiciones formales para cerrar el financiamiento. La ampliación fue recogida y regulada en el contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

*"Cláusula octava.- Proyecto de Ampliación:*

*Las partes acuerdan que si el complejo metalúrgico Ariana duplica su producción de refinados de minerales y, como consecuencia de ello, se superase la capacidad instalada del almacén, la comunidad cederá en arrendamiento el terreno de 20 hectáreas que se describe en el anexo 3, para que la arrendataria construya un segundo almacén, según las especificaciones indicadas en el anexo 4".*

6. Las partes también pactaron la siguiente cláusula sobre la legislación aplicable y el mecanismo de solución de conflictos del contrato de arrendamiento:

*"Cláusula décimo segunda.- Leyes aplicables y convenio arbitral:*



*El presente contrato se rige por los principios Unidroit (2010) y, supletoriamente, por la legislación nacional de Peonia. Toda desavenencia que resulte del presente contrato o que guarde relación con el mismo será sometida a arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje de la Corte Permanente de Arbitraje de 2012. La sede del arbitraje será Peonia, capital de Marmitania. El idioma del procedimiento será el castellano.*

*En este arbitraje se podrán discutir la validez, eficacia y oponibilidad del contrato, incluyendo de los acuerdos adoptados por los órganos corporativos de cada parte, siempre que estén referidos al presente arrendamiento”.*

## **B. La negociación del contrato de arrendamiento.-**

7. Las partes firmaron el contrato de arrendamiento el 25 de enero de 2017, después de tres meses de arduas negociaciones. Se sabe que la directiva comunal convocó a cuatro asambleas generales, buscando la máxima difusión y aprobación del contrato. Igualmente, se contó con la activa participación de los representantes de la Municipalidad Distrital de Los Muros y de la Cámara de Comercio de Los Muros, quienes justificaron la importancia del proyecto y elogiaron los términos equitativos del futuro arrendamiento.
8. Se difundieron varios borradores del contrato de arrendamiento, según como iban avanzando las negociaciones, así como el acuerdo de directorio de Miras S.A., de fecha 20 de diciembre de 2016, en el que se indicaba que la verdadera finalidad del proyecto era atender las necesidades logísticas del complejo metalúrgico Ariana y su posible ampliación. El acuerdo de directorio incluso indicaba que la ampliación era la verdadera razón económica del contrato, así como la obligación de pagar una renta tan alta por un periodo tan corto.
9. El acuerdo de directorio fue conocido y aceptado por los representantes de la comunidad, quienes exigieron a cambio que la empresa comparta un porcentaje de sus ganancias. La empresa aceptó el pedido, pero requirió el arrendamiento de un segundo terreno, de materializarse la ampliación del complejo metalúrgico y de resultar necesario construir otro almacén. Estos acuerdos fueron recogidos en las cláusulas segunda y octava, referidas a la contraprestación y al proyecto de ampliación, respectivamente.
10. Es importante indicar que en la versión final del contrato de arrendamiento no se insertó el acuerdo de directorio. Éste tampoco fue tenido en cuenta en la asamblea general del 20 de enero de 2017, que finalmente aprobó la celebración del contrato. Si bien los



TORNEOS  
SAN MARCOS

representantes encargados de la negociación también fueron autorizados para celebrar el arrendamiento, se estableció que su poder se limitaba a firmar el contrato en los términos aprobados en la asamblea, sin introducir modificaciones y/o precisiones.

11. El contrato fue aprobado con doscientos (200) votos a favor, ochenta (80) votos en contra y veinte (20) abstenciones. Los votos a favor fueron emitidos estando ciento veinte (120) comuneros presentes y ochenta (80), mediante representación. La comunidad está integrada por trescientos (300) comuneros hábiles, todos ellos inscritos en el libro padrón de comuneros del año 2010. Es importante indicar que la comunidad está ubicada en la sierra del distrito de Los Muros y que fue reconocida oficialmente como una comunidad de la sierra.

### **C. Los reclamos de la señora Raquel Obligado.-**

12. Los hermanos Obligado no sólo eran propietarios del complejo metalúrgico Ariana, sino también comuneros calificados de la Comunidad Campesina de Los Muros. En el pasado, la señora Obligado había ostentado el cargo de Presidenta de la Directiva Comunal y, actualmente, ejercía el cargo de Secretaria de Actas.
13. La señora Obligado redactó el acta de asamblea general del 20 de enero de 2017, que aprobó el contrato de arrendamiento, y se encargó de que todos los comuneros asistentes o sus respectivos representantes la suscriban para su incorporación en el libro de actas de la comunidad. La redacción y las firmas se realizaron el 23 de enero de 2017, tres días después de aprobada la celebración del contrato. El acta fue insertada en la escritura pública del acuerdo de arrendamiento y se estableció que ella supliría cualquier vacío y/o imprecisión del contrato. La señora Obligado firmó el contrato de arrendamiento, como representante de la comunidad, junto con los otros directivos comunales.
14. Mira S.A. recibió los terrenos de la comunidad el 30 de enero de 2017 e inició los trámites administrativos para construir el almacén sin contratiempos, el 20 de febrero del mismo año.
15. El contrato se venía ejecutando con total normalidad, todas las autorizaciones habían sido emitidas y las obras estaban avanzadas en un 50%, lo que parecía indicar que el proyecto sería una realidad. Sin embargo, un lunes 16 de octubre de 2017, se anunció en medios lo que sería el fin del proyecto y de las aspiraciones comerciales de Miras S.A.: la separación definitiva de los hermanos Obligado y el subsecuente cierre del complejo metalúrgico Ariana.



TORNEOS  
SAN MARCOS

16. La señora Obligado había descubierto que existía una doble contabilidad en las finanzas del complejo metalúrgico y que Armando Obligado había suplantado su identidad en la celebración de varios contratos comerciales. También determinó que el señor Obligado se hacía pasar por su representante en las asambleas de la comunidad, incluso en la asamblea del 20 de enero de 2017 que terminó aprobando el arrendamiento con la empresa Miras S.A. La señora Obligada no estaba en el país ni había autorizado a Armando Obligado a representarla ese día.
17. Si bien la señora Obligado redactó el acta de asamblea general del 20 de enero de 2017, lo hizo entendiendo que ella no la firmaría, pues no había asistido a la asamblea ni había emitido su voto. Sin embargo, aprovechando el desorden generado durante la toma de firmas, Armando Obligado consignó su rúbrica en el acta, atribuyéndose la calidad de representante de su hermana en ella. Con esa inexactitud, se cerró el acta y se incorporó el documento en el libro de la comunidad.
18. La señora Obligado demandó la nulidad del acto de apoderamiento que se atribuía al señor Obligado en la celebración de contratos y otros actos, obteniendo una sentencia favorable del 1er Juzgado Civil de Costa Dorada, la cual no fue apelada, gozando de la calidad de cosa juzgada. En el proceso solamente se discutió la validez del supuesto poder que se atribuía al señor Armando Obligado, pero no los actos de representación celebrados con terceros.

#### **D. El arbitraje.-**

19. Teniendo en cuenta el convenio arbitral contenido en el contrato de arrendamiento y evitando cualquier cuestionamiento procesal, el 14 de septiembre de 2018, la señora Obligado presentó una solicitud de arbitraje ante la Oficina Internacional de la Corte Permanente de Arbitraje, buscando la nulidad del acta de asamblea general del 20 de enero de 2017, así como la nulidad del contrato de arrendamiento del 25 de enero de 2017. Interpuso la solicitud contra la Comunidad Campesina de Los Muros y Miras S.A., previa renuncia al cargo de secretaria de actas de la comunidad.
20. El 27 de septiembre de 2018, Miras S.A. contestó la solicitud afirmando que había varias irregularidades en la celebración de la asamblea que justificaban la nulidad de dicho acto y del arrendamiento. También solicitó que se dejará sin efecto el contrato, considerando el cierre del complejo metalúrgico Ariana.
21. Por su lado, mediante escrito del 28 de septiembre de 2018, la comunidad defendió la validez del acta de asamblea general del 20



TORNEOS  
SAN MARCOS

de enero de 2017, así como del contrato de arrendamiento del 25 de enero de 2017. También sostuvo que el contrato era plenamente eficaz y vinculante para las partes, por lo que corresponde cumplir con sus términos y finalizar la construcción del almacén dentro plazo previsto.

22. El Tribunal Arbitral fue constituido el 15 de octubre de 2018, y fijará fecha para la presentación de las demandas y las respectivas contestaciones, mediante la respectiva resolución.

**E. Notas.-**

23. Las partes en el proceso no discuten la existencia, validez y eficacia del convenio arbitral ni la competencia del Tribunal Arbitral. Tampoco la acumulación de las demandas ni la vía procesal que seguirá el tribunal.
24. La legislación de Peonia reproduce el Código Civil peruano de 1984. Por su lado, la legislación de Costa Dorada también reproduce el Código Civil peruano de 1984, así como la Ley No. 24656, Ley No. 26505 y el Decreto Supremo No. 008-91-TR, correspondientes dichas normas al ordenamiento jurídico de la República del Perú.
25. La señora Obligado y Miras S.A. actúan en el arbitraje con distinta representación letrada. Sin embargo, para los fines de la competencia, el mismo equipo alegará por ambas partes, debiendo distribuir su tiempo de modo de poder argumentar por cada una de ellas. Dichas partes tendrán la calidad de demandantes y la Comunidad Campesina de Los Muros, la calidad de demandada.

**F. Aclaraciones.-**

26. Es interés de la Comunidad Campesina de Los Muros que en el arbitraje se garantice la validez y eficacia del contrato de arrendamiento, especialmente la obligación de construir el almacén y pagar la renta a cargo de Miras S.A. Para este efecto, la comunidad argumenta, entre otras cosas, que los posibles vicios vinculados a un voto no pueden anular la decisión de la comunidad de arrendar sus terrenos, máxime cuando tales vicios son alegados por un directivo, encargado de evitar que tales vicios existan.
27. Miras S.A., por su lado, argumenta que la finalidad del contrato de arrendamiento era la construcción de un almacén para el centro metalúrgico Ariana, por lo que su cierre implica la automática resolución del arriendo.
28. La señora Obligado sostiene que la suplantación de su identidad



TORNEOS  
SAN MARCOS

constituye una infracción penal que anula cualquier poder que se atribuya su hermano, así como los actos de apoderamiento derivados de él, incluyendo la votación en la asamblea del 20 de enero de 2017.

29. Si bien en la asamblea del 20 de enero de 2017, se aprobó el contrato de arrendamiento, en las tres asambleas anteriores la comunidad ya había llegado a un acuerdo sobre el bien y la renta aplicable, incluso en una sesión se consiguió la aprobación unánime de los 300 comuneros para celebrar el arrendamiento, aunque también es cierto que faltaban definir la forma de pago y otros aspectos operativos del negocio.
30. Transcendió que el señor Obligado era consultor privado de Miras S.A. También se supo que, en el marco de dicho encargo, participó en la celebración de la asamblea general del 20 de enero de 2017, aunque frente al resto de comuneros se atribuyó la calidad de representante de su hermana Raquel Obligado, exhibiendo un poder con firmas legalizadas, que posteriormente fue anulado por el 1er Juzgado Civil de Costa Dorada.
31. Según el estatuto de la Comunidad Campesina de Los Muros, el secretario de actas de la directiva comunal es el único encargado de redactar las actas de asamblea general, así como garantizar que ellas reproduzcan todos los incidentes y acuerdos adoptados en las respectivas asambleas. En caso de ausencia, el secretario debe coordinar con los comuneros asistentes la redacción del acta respectiva, garantizando que esta recoja al menos los acuerdos principales, bajo sanción de destitución.
32. El estatuto no establece las mayorías necesarias para celebrar actos referidos a los terrenos de la Comunidad Campesina de Los Muros.
33. El Código Civil de Peonia y de Costa Dorada, reproducen el texto del Código Civil peruano de 1984.
34. Se indica que los alegatos planteados por cada una de las partes en controversia pueden ser ampliados y/o precisados por sus respectivas defensas, en el desarrollo de las rondas orales, siempre que se sustenten en los hechos planteados en el caso y sus aclaraciones.

#### **G. Audiencia oral.-**

35. Mediante Resolución No. 02-2019, el Tribunal Arbitral establece que el viernes 8 de febrero de 2019 y, de superarse las rondas





APTA Perú

TORNEOS  
SAN MARCOS

generales, el sábado 9 de febrero de 2019, se presentarán las demandas y sus respectivas contestaciones.