



CASO AYNÍ 2018

Salomón Acuario es un afamado chef peruano de reconocido prestigio. Lidera el grupo “Acuario” que opera una extensa cadena de restaurantes en el Perú y el extranjero. Acuario, en su interés por impulsar la cocina regional, buscaba un local estratégico en la ciudad de Ayacucho.

Julios Comerciantes S.A. (“Comerciantes”) administra el mercado principal de Ayacucho, y en el año 2012 decidió expandir su negocio implementando dentro de él, una feria permanente y un patio de comidas. Su objetivo era que el mercado ofreciera un nuevo atractivo, tanto para el público local, como para los turistas.

Al tomar conocimiento de ello, Acuario decidió contactar a Comerciantes para arrendar un local dentro de este nuevo espacio. Comerciantes evaluó la propuesta y la aceptó inmediatamente, pues Acuario tenía una marca muy bien posicionada, que serviría para dar un nuevo impulso al negocio.

Es así como en el año 2012, ambas empresas suscribieron un Contrato de Arrendamiento (“el Contrato”), a través del cual se arrendó el espacio más grande dentro del mercado, donde Acuario se obligó a implementar un restaurante gourmet con sabor regional. El plazo del arrendamiento pactado por las partes fue de 10 años. Como parte de las reglas del contrato, se estableció que Acuario debía pagar a Comerciantes una renta mensual que se calcularía de la siguiente forma:

- a) Una renta fija ascendente a S/.2, 500 (dos mil quinientos Soles).
- b) El 5% de los ingresos mensuales que se percibieran por la venta de comida.
- c) El 2% de los ingresos mensuales que se percibieran por la venta de bebidas.

Dentro de las obligaciones asumidas por las partes en el Contrato, Acuario se obligó a implementar un sistema de seguridad integral, instalando y manteniendo los aditamentos de seguridad necesarios para evitar daños generados por incendios, terremotos, accidentes, robos etc dentro del restaurante. Por su parte, Comerciantes se obligó a instalar y mantener una red de agua activa en todo el mercado y patio de comidas, debiendo facilitar dicho recurso de manera ininterrumpida y suficiente al local arrendado. Una vez recibida el agua en el punto de entrega previsto al exterior del restaurante, Acuario se obligó a administrar y mantener la red interna de agua dentro del mismo.

Durante años, Acuario operó sin mayores inconvenientes y captó una mayor afluencia de público nacional y extranjero. El restaurante (y en general todo el



patio de comidas) estaban siempre llenos. Sólo en el año 2017, Acuario tuvo ventas por más de S/. 2'000,000.00 (Dos millones de Soles) en comida.

A mediados del año 2017, la Municipalidad Distrital decidió realizar una inspección para constatar si el mercado contaba con las medidas de seguridad adecuadas para siniestros. El mercado aprobó sin mayor inconveniente dicha inspección. No ocurrió lo mismo con el restaurante de Acuario. La presencia de material altamente inflamable y la ausencia de rociadores y otros elementos contra incendios alertaron a la Municipalidad, quien le dio un plazo de veinte días para subsanar estas observaciones.

Alarmada por esta situación, el 20 de setiembre de 2017, Comerciantes realizó una inspección propia donde identificó los mismos defectos denunciados por la Municipalidad, y exigió a Acuario subsanarlos en un plazo de quince días.

Transcurrido este plazo, Acuario no había realizado ninguna de las acciones necesarias para instalar los aditamentos de seguridad. Sin embargo, ante la pasividad de la Municipalidad y las ganancias que generaba el restaurante (el local por el cual Comerciantes recibía la mayor cantidad de ingresos y afluencia de público), Comerciantes no realizó ninguna acción posterior.

Temerosos de una posible acción de la Municipalidad, el 13 de diciembre de 2017, Acuario decidió contratar a la empresa Rayiartos S.A. para que instale los aditamentos de seguridad necesarios. Rayiartos informó que esta instalación tomaría alrededor de dos semanas.

El 15 de diciembre de 2017, se originó un incendio en la cocina de Acuario dentro del mercado. El incendio se extendió y afectó además, a tres locales pequeños del patio de comidas del mercado. No obstante la acción efectiva e inmediata de la estación de Bomberos N° 63 de Ayacucho, fallecieron cinco personas en el incendio: dos empleados de Acuario, un trabajador de seguridad del mercado y dos comensales del restaurante que se encontraban degustando una deliciosa puca picante.

El Jefe de la Brigada de bomberos, señor Bruno Cavezida, declaró a la prensa que los bomberos tuvieron que recurrir a fuentes de agua ubicadas fuera del restaurante e incluso fuera del mercado ya que el abastecimiento de agua era insuficiente. Informó también que el restaurante presentaban malas condiciones de seguridad y que el mobiliario era altamente inflamable.

Los daños materiales fueron estimados en S/, 5'000 000 (cinco millones de Soles). El espacio arrendado por Acuario quedó inutilizado. Gracias a la heroica labor de los bomberos la estructura del restaurante no se desplomó pero el



interior (incluido todo el equipamiento de cocina industrial) quedó completamente carbonizado.

Se realizaron sendas investigaciones para identificar la posible causa del incendio y a rapidez de su propagación. Sin embargo, ninguna fue concluyente. No obstante ello, se determinó que el incendio se originó en la cocina y que la ausencia de presión de agua había sido clave para la magnitud del incendio.

Tras estos eventos, Comerciantes decidió que su relación comercial con Acuario debía terminar. El incendio no solo había causado grandes daños materiales sino también reputacionales (nadie quería ir al mercado ni al patio de comidas, la feria estaba siempre vacía). Comerciantes consideraba que los daños sufridos por el incendio eran completamente imputables a Acuario, porque ésta no tomó las medidas de seguridad a las que estaba obligada conforme a la ley y al Contrato.

De ese modo, el 5 de enero de 2018, la señora Nicolasa Flores (Gerenta General de Comerciantes) remitió una carta notarial donde informaba que el Contrato había quedado resuelto de pleno derecho, pues Acuario había incumplido con las obligaciones contenidas en la cláusula sexta de dicho Contrato. Comerciantes exigió la inmediata devolución del local arrendado.

Dicha carta fue respondida por la señora Maribel Prada (Gerenta General de Acuario), quien negó estas acusaciones y, a su vez, reclamó a Comerciantes por la ausencia de agua el día del incendio. Asimismo, remarcó que Comerciantes nunca realizó ninguna acción pese a que sabía que Acuario se encontraba en pleno proceso de instalación de rociadores. Producto de todo ello, Acuario se negó a devolver la posesión del local arrendado, y exigió que Comerciantes cubra los gastos necesarios para la reapertura del restaurante.

De forma paralela a estos eventos, el 3 de febrero de 2018 la Municipalidad realizó una nueva inspección al restaurante y, al advertir que su actual condición “ponía en riesgo la seguridad y salubridad del público asistente”¹, retirando la licencia de funcionamiento del restaurante de forma definitiva

La discusión transcurrió durante meses sin llegar a un acuerdo. Cada mes que transcurría, Comerciantes perdía más de S/. 500,000.00 (Quinientos Mil soles) como consecuencia de la pérdida de ingresos del restaurante y por la pérdida de público en general que afectó gravemente su negocio. El restaurante de Acuario convocaba muchos asistentes que consumían en los demás locales del patio de comidas y la feria, generando un beneficio integral a todo el mercado.

¹ Ver artículo 2 del Reglamento de la Municipalidad de Ayacucho.



Adicionalmente, Acuario y Comerciantes se encontraban inmersos en una discusión con los familiares de las personas fallecidas, quienes conjuntamente reclamaban una reparación de más de S/. 10'000,000.00 y planteaban que ambas eran solidariamente responsables.

Ante esta situación, Comerciantes decidió iniciar un arbitraje seguido ante la Cámara de Comercio de Ayacucho ("CCA"), solicitando la devolución del local arrendado y una declaración de que la resolución de pleno derecho era válida y eficaz. Asimismo, reclamó el pago de S/. 8'000,000.00 (ocho millones de soles) por daños y perjuicios², y solicitó que se declare que Acuario es el único responsable del incendio y la única empresa que debe asumir la reparación de todos los deudos, debiendo mantener indemne a Comerciantes.

Por su parte, Acuario contestó dicha demanda rechazando sus términos y en particular ratificando que el contrato se encontraba vigente y no había operado resolución alguna. Asimismo, presentó una reconvencción, solicitando S/. 10'000,000.00 (Diez millones de soles) como daños y perjuicios derivados del accionar de Comerciantes³, quien no habría cumplido con su obligación de mantener las redes de agua operativas en el mercado. Asimismo, preocupada de que los deudos dirijan su reclamo frente a ella, solicitó al Tribunal Arbitral declarar que Comerciantes es el único responsable del incendio y la única empresa que debe asumir la reparación de los deudos.

² Estos conceptos incluían: (i) las rentas por el alquiler del restaurante que Comerciantes había dejado de percibir desde el incendio; (ii) los daños materiales ocasionados en el mercado; (iii) las pérdidas económicas sufridas por la disminución de público en el mercado; y (iv) el daño reputacional.

³ Estos conceptos incluían: (i) los ingresos dejados de percibir por el restaurante desde el incendio; (ii) los daños materiales ocasionados dentro del restaurante y el costo de implementación de un mobiliario completamente nuevo; (iii) el daño reputacional.



Anexo 1 – Contrato de Arrendamiento

(...)

SEGUNDO.- DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Por el presente acto, COMERCIANTES entrega a ACUARIO la posesión del local arrendado que será utilizado exclusivamente como un restaurante que ACUARIO se obliga a implementar y mantener.

(...)

CUARTO.- DEL PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El presente contrato tendrá un plazo de diez años contados a partir del 18 de diciembre de 2012.

QUINTO.- RENTA MENSUAL

ACUARIO se compromete en forma irrevocable al pago de una renta mensual equivalente a la suma de los siguientes importes:

Una renta fija ascendente a S/.2, 500 (dos mil quinientos Soles).

El 5% de los ingresos mensuales que se percibieran por la venta de comida.

El 2% de los ingresos mensuales que se percibieran por la venta de bebidas.

(...)

SEXTO.- DE LAS OBLIGACIONES DE ACUARIO

ACUARIO está obligada a:

(...)

n) A obtener todas las autorizaciones necesarias para el funcionamiento del restaurante.

(...)

(q) Instalar y mantener todas las medidas de seguridad necesarias al interior del restaurante y cumplir en todo momento con las leyes aplicables.

(...)

SÉTIMO.- DE LAS OBLIGACIONES DE COMERCIANTES

COMERCIANTES está obligada a:

a) A mantener en óptimas condiciones las redes externas de agua y electricidad del mercado para garantizar el normal desarrollo de las actividades de ACUARIO.



Anexo 2 – Entrevista a Bruno Cavezida

Diario El Chisme de Ayacucho
15 de diciembre de 2017

Entrevista al Teniente Bruno Cavezida

Reportera Fernanda Veneno: Teniente Cavezida, ¿puede comentarnos cómo se ha venido combatiendo el incendio?

Teniente Cavezida: Hemos ingresado alrededor de la 1:30 de la tarde. El incendio es de grandes proporciones. La fuente principal del incendio ha sido el restaurante ubicado dentro del mercado, dentro del patio de comidas. Nos ha sido muy difícil acceder debido a que las puertas del mercado eran muy estrechas y estaban atiborradas de gente.

Reportera Fernanda Veneno: ¿Cuándo calcula que tendrán controlada la situación?

Teniente Cavezida: Creemos que nos tomará todo el día. Lamentablemente, ingresamos al interior del restaurante y no encontramos agua con presión suficiente. Y la bomba interna del mercado no estaba funcionando adecuadamente. Tuvimos que recurrir a bombas externas ubicadas en los fuera del mercado.

Reportera Fernanda Veneno: ¿Y cuál cree que ha sido la causa del incendio?

Teniente Cavezida: Es difícil saberlo. El mercado ha debido ser más cauteloso. Se ha puesto en riesgo miles de vidas.

Autores: Maribel Aparicio, asociada senior; Carlos Ríos, Asociado; y Julio Olórtegui, Asociado.