



PERÚ

Ministerio  
de JusticiaSuperintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL

### RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 13 de mayo de 2022

**APELANTE** : **JESÚS MARIO VILLANUEVA GONZALES**  
**Árbitro de Lima**  
**TÍTULO** : **3319782-2021 del 25.11.2021**  
**RECURSO** : **153-2022 - H.T.D. N.º 000077**  
**PROCEDENCIA** : **ZONA REGISTRAL N.º IX- SEDE LIMA**  
**REGISTRO** : **DE PREDIOS DE LIMA**  
**ACTO** : **ANOTACIÓN DE EXISTENCIA DE PROCESO**  
**ARBITRAL**  
**SUMILLA** :

***Anotación de existencia de proceso arbitral***

*Las instancias registrales deben calificar la adecuación del título que contiene la solicitud de anotación de existencia de proceso arbitral con los antecedentes registrales, verificando que los titulares registrales hayan suscrito el convenio arbitral.*

**I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA:**

Mediante el presente título se solicitó la anotación de la existencia del proceso arbitral de transferencia de inmueble por ejecución de opción de compra seguido por Jeffry Anthony Evans del Campo contra Metalspray S.A.C. y Kurt Jurden Schrader Schidt, que deriva del expediente n.º 108-2020 a cargo del árbitro ad hoc de Lima Jesús Mario Villanueva Gonzales, respecto al inmueble inscrito en la partida n.º 07063081 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Oficios n.º 001, n.º 002, n.º 003, n.º 004 y n.º 005/0108/T. ARBITRAL – ARB. AD HOC/2021 del 29.1.2021, 28.4.2021, 5.7.2021, 18.8.2021 y 18.11.2021, respectivamente, suscritos por el árbitro único Jesús Mario Villanueva Gonzales.

## **RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR**

- Copias certificadas por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de las resoluciones n.º 2 del 26.1.2021, n.º 3 del 29.1.2021, n.º 6 del 28.4.2021, n.º 6 del 22.10.2021, n.º 8 del 27.5.2021, n.º 9 del 30.6.2021. y n.º 13 del 1.10.2021.
- Resolución arbitral n.º 11 del 16.8.2021, suscrita por el árbitro único Jesús Mario Villanueva Gonzales y el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro.
- Copia certificada de fecha 29.1.2021 por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de la solicitud de arbitraje suscrita por Jeffrey Anthony Evans del Campo [demandante].
- Copia certificada del Convenio Arbitral celebrado por METALSPRAY S.A.C., Kurt Jurgen Schrader Schmidt y Jeffrey Anthony Evans del Campo, por ante notario de Lima Edward Clarke de la Puente en fecha 29.1.2021.
- Copia legalizada por ante notario de Lima Roque Alberto Díaz Delgado en fecha 9.3.2021 del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes con Metalspray S.A.C.
- Copia certificada por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro del plano perimétrico [lamina P-01] suscrito por el Arq. Alejandro Enriquez Esquives.
- Copia certificada por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro del plano ubicación y localización [lamina M-01] suscrito por el Arq. Alejandro Enríquez Esquives.
- Copia certificada por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de la memoria descriptiva suscrita por el Arq. Alejandro Enríquez Esquives.
- Copia certificada en fecha 5.7.2021 por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de la carta notarial suscrita por Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes dirigido a Metalspray S.A.C.

## **II. DECISIÓN IMPUGNADA:**

El título ha sido observado por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Jessica Giselle Sosa Vivanco mediante la esquila del 17.12.2021, cuyos términos se transcriben a continuación:

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

Vista la documentación que forma parte del mencionado título en custodia y la nueva documentación ingresada en el presente título, se encuentra que subsiste la siguiente observación:

Se tiene como parte de la pretensión principal de esta demanda, la transferencia por ejecución de la opción de compra de acciones y derechos, referente al contrato celebrado entre el Metalspray S.A.C. (demandado) y la sociedad conyugal conformada por Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes (no signatarios), quienes acordaron someterse a la jurisdicción de los Jueces de Lima. Asimismo, se incluye como pretensión accesoria la independización y generación de la partida registral a nombre del demandante, lo cual requiere la celebración de actos en los que deben intervenir todos los propietarios del inmueble.

Conforme se aprecia de la partida involucrada, existe otra copropietaria, Martha Paredes Rojas, cuya intervención será necesaria para una futura independización; sin embargo, Martha Paredes Rojas no ha intervenido en la celebración de ninguno de los actos jurídicos que son materia del proceso. De acuerdo a lo establecido en el art. 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, la calificación del convenio arbitral se circunscribirá a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral. Si el Tribunal Arbitral o Arbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haberse subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribirá el acto debiendo emitir la correspondiente esquila de observación.

Revisado el convenio arbitral presentado en copia certificada notarialmente, no consta la intervención de los titulares registrales Arturo Paredes Rojas y su cónyuge Clara Cecilia Llontop de Paredes, y Martha Paredes Rojas.

En ese sentido, en el convenio arbitral presentado no consta la intervención de los titulares registrales, no verificándose de ésta manera su sometimiento a la vía arbitral; más aún cuando en la cláusula duodécima del contrato de arrendamiento con opción de compra se aprecia que las partes acordaron someterse a la jurisdicción de los Jueces de Lima.

En síntesis, ninguno de los titulares registrales se ha sometido a la vía arbitral, debiéndose considerar esto en la calificación registral puesto que la misma se realiza de acuerdo a los actos inscritos.

Por otro lado, respecto a los no signatarios, el art. 14 del Decreto Legislativo N° 1071 señala que la extensión del convenio arbitral se determina por la participación activa en la celebración del contrato que comprende el convenio arbitral o al que esté relacionado, no apreciándose que se cumpla ello en el presente caso; así como, tampoco se ha acreditado la notificación.

Base Legal: Art. 2011 Código Civil, Art. III, V Título Preliminar 29, 31, 32 Reglamento General de los Registros Públicos.

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El árbitro Villanueva ha interpuesto recurso de apelación, cuyos fundamentos se resumen a continuación:

- Respecto a que no se ha acreditado el sometimiento de los titulares registrales a la vía arbitral. Debemos manifestar que no se toma en consideración que Metalspray S.A.C. compró derecho y acciones de propiedad de Arturo Paredes Rojas y no de su hermana Martha Paredes Rojas, debiendo considerar esto en la calificación registral de acuerdo a los actos inscritos. Asimismo, debemos manifestar que de nuestra parte consideramos que el artículo 14 de la Ley de Arbitraje no solo acoge la tesis de las partes no signatarias, sino también nos permite concluir que los árbitros están obligados a incorporar de oficio y no solo a pedido de parte, a algunos terceros que se puedan verse afectados en sus derechos por emisión de un laudo arbitral, es decir aquellos que la doctrina procesal califica como litisconsortes necesarios.
- Por lo que, haciendo una interpretación correcta de dicha norma, esta permite interpretar que la intervención de terceros a quienes el laudo irradie sus efectos, deben ser incorporados obligatoriamente en la medida que el convenio arbitral extiende sus alcances sobre aquellos terceros, a fin de garantizar el cumplimiento del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.
- En cuanto a que, en el convenio arbitral no consta la intervención (sometimiento arbitral) de los titulares registrales. Debemos señalar que no se ha tomado en cuenta la transferencia de parte de dicha propiedad por ejecución de la opción de compraventa de acciones y derechos celebrado entre Metalspray S.A.C. y la sociedad conyugal integrada por Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes, el cual se ha ejecutado, que a decir de la doctrina, la sola declaración del optante ya se habría constituido la relación contractual definitiva, lo cual significa que con la sola recepción de la carta de aceptación se tiene por celebrado el contrato definitivo, en consecuencia, la sola aceptación de este perfecciona el contrato definitivo de compraventa.
- Por tanto, el hecho que no aparezca Metalspray S.A.C. como titular registral no es obstáculo para que no se proceda la anotación de existencia de proceso arbitral, ya que nuestro sistema de transferencia de propiedad inmueble es consensual, por lo que para adquirir este no se requiere la inscripción registral, y es precisamente con la propietaria

## **RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR**

Metalspray S.A.C., con quien el demandante ha contratado y firmado el convenio arbitral.

- Ahora, respecto a los otros dos copropietarios [Martha Paredes Rojas y Arturo Paredes Rojas] que no están siendo comprendidos en el presente procedimiento, cuya intervención será necesaria para una futura independización hemos aclarado, que los mismos han sido comprendidos en el presente proceso arbitral como demandados no signatarios y están debidamente notificados del inicio del presente proceso arbitral, a fin de no verse afectado al debido proceso, esto de conformidad con el artículo 56° del inscrito 3° del Decreto Legislativo n.º 1071, la decisión arbitral deberá ser debidamente motivada, más aún si es una garantía constitucional, establecida en el inciso 5) del artículo 139° de la Constitución Política del Perú.
- Situación de hecho y de derecho, que se debe tener presente ya que en el presente caso la vendedora y demandada Metalspray S.A.C., adquirido, mediante contrato de compra venta acciones y derechos un lote de terreno del porcentaje que le correspondían a Arturo Paredes Rojas y a su esposa Clara Cecilia Llontop De Paredes, razón por lo cual en ningún acto jurídico intervino la copropietaria Martha Paredes Rojas, de quien no se adquirió ningún porcentaje de sus derechos y acciones, y no obstante ello se le ha incluido como parte no signataria, a fin de no verse afectado el debido proceso

#### **IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:**

En la partida n.º 07063081 del Registro de Predios de Lima (continuación de la foja 366 del tomo 1335) consta inscrito el lote 2 de la Parcela 64 de la Lotización la Estrella ubicado en el distrito de Ate, provincia y departamento de Lima, cuyo titular registral es la sociedad conyugal conformada por Arturo Paredes Rojas casado con Clara Cecilia Llontop de Paredes, Arturo Paredes Rojas y Martha Paredes Rojas.

#### **V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES:**

Interviene como ponente el vocal (s) Luis Dandy Esquivel León.

Estando a lo expuesto, corresponde determinar lo siguiente:

- ¿Qué aspectos deben tener presente las instancias registrales durante la calificación de las solicitudes de anotación de existencia de proceso

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

arbitral?

- ¿Es inscribible la existencia de un proceso arbitral que comprende y/o afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral?

### VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende anotar la existencia del proceso arbitral de transferencia de inmueble por ejecución de compraventa seguido por Jeffrey Anthony Evans del Campo contra Metalspray S.A.C. y Kurt Jurden Schrader Schmidt, incorporando al proceso a los no signatarios Arturo Paredes Rojas, Clara Cecilia Llontop de Paredes y Martha Paredes Rojas, que deriva del expediente n.º 0108-2020 a cargo del árbitro ad hoc de Lima Jesús Mario Villanueva Gonzales, respecto de una fracción del inmueble de mayor extensión inscrito en la partida n.º 07063081 del Registro de Predios de Lima

La primera instancia ha observado el título al advertir que la sociedad conyugal conformada por Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes, así como Martha Paredes Rojas [copropietarios], no suscribieron el convenio arbitral y, por ende, no está acreditado su sometimiento a la vía arbitral. Además, se indica que la pretensión accesorias de independización y generación de partida registral requerirá de la intervención de todos los propietarios.

Según los términos expuestos, le corresponde a esta Sala determinar si la solicitud de anotación de existencia del proceso arbitral que obra en el título alzado puede o no acceder a la inscripción.

2. El artículo 139 de la Constitución Política del Perú señala como uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional «la unidad y exclusividad de la función jurisdiccional», añadiendo que «no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral».

Asimismo, de acuerdo al artículo 62 de la norma fundamental, la libertad contractual da origen al arbitraje, en el sentido de que las partes pueden pactar válidamente que las controversias que a ellos se refieran serán resueltas por árbitros, desplazando de este modo la intervención del Poder Judicial.

3. El arbitraje puede ser definido como «un mecanismo privado de solución de conflictos cuyo origen se sustenta en el ejercicio de la autonomía privada

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

[...]»<sup>1</sup>, «de allí que el arbitraje no puede entenderse como un mecanismo que desplaza al Poder Judicial, ni tampoco como su sustitutorio, sino como una alternativa que complementa el sistema judicial puesta a disposición de la sociedad para la solución pacífica de las controversias. Y que constituye una necesidad, básicamente para la solución de conflictos patrimoniales de libre disposición y, sobre todo para la resolución para las controversias que se generen en la contratación internacional»<sup>2</sup>.

4. El Decreto Legislativo n.º 1071, Decreto Legislativo que norma el arbitraje, prescribe en su artículo 2 que: «1. Pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen».

En consecuencia, el Estado reconoce al arbitraje como un sistema de solución de conflictos que funciona como alternativa a la vía judicial, de manera tal que los justiciables pueden optar por la que les parezca más conveniente. Por lo general, la controversia respecto del derecho de propiedad es una materia de libre disposición, por lo que resulta ser arbitrable.

Así tenemos que el arbitraje es un mecanismo heterocompositivo en virtud del cual una tercera persona —denominada árbitro— resuelve de manera objetiva e imparcial la controversia sometida a su decisión, a través de un proceso premunido de todas las garantías.

5. Ahora, el convenio arbitral según el artículo 13 de la Ley de Arbitraje, Decreto Legislativo n.º 1071, establece: «[...] El convenio arbitral es un acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas las controversias o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza [...]».

Según Fernando Vidal Ramírez, al intentar dar una definición de convenio arbitral tenemos que: «las partes, en virtud del convenio arbitral, deciden sustraer el conocimiento y la solución de su conflicto de la Jurisdicción Ordinaria y someterse a la decisión de árbitros, quedando vinculadas como efecto directo e inmediato de los pactos contenidos en él, entre los cuales

---

<sup>1</sup> Ledesma Narváez, Marianella, *Jurisdicción y arbitraje*, Lima: PUCP. 2014. Pág. 48

<sup>2</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) n.º 6167-2005-PH/TC del 28.2.2006, fundamento 10.

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

pueden dar cabida a las normas de procedimiento con las que se iniciará, se desarrollará y concluirá el proceso arbitral»<sup>3</sup>.

La naturaleza contractual del convenio arbitral obliga a las partes a someterse a sus acuerdos, ello está relacionado con la libertad contractual<sup>4</sup> que consiste en la potestad que tienen las partes de regular y disponer — en el contrato que están celebrando— de todas aquellas cláusulas que resultan convenientes a sus intereses y necesidades.

6. Para efectos de la calificación registral de decisiones arbitrales, mediante la Resolución n.º 226-2014-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 10.9.2014, modificada por Resolución n.º 196-2015-SUNARP-SN, publicada en el diario oficial “El Peruano” el 15.8.2015, se incorporaron los artículos 10-A<sup>5</sup> y 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), que establecen las siguientes disposiciones:

<sup>3</sup> Vidal Ramírez, Fernando. El convenio arbitral y las normas de procedimiento. En: *Ponencias del Congreso Internacional de Arbitraje 2007*. Segunda parte. Lima: Palestra Editores, 2008, p. 155.

<sup>4</sup> STC n.º 02175-2011-PA/TC del 20.3.2012, fundamento 7: «Este Tribunal ya ha tenido oportunidad de destacar que el derecho a la libre contratación, reconocido en los artículos 2º, inciso 14), y 62º de la Constitución, se fundamenta en el principio de autonomía de la voluntad, el que, a su vez, tiene un doble contenido: “a. Libertad de contratar, también llamada **libertad de conclusión**, que es la facultad de decidir cómo, cuándo y con quién se contrata; y b. Libertad contractual –que forma parte de las denominadas libertades económicas que integran el régimen económico de la constitución (cfr. STC 01405-2010-PA/TC, fundamento 12)–, también conocida como **libertad de configuración interna**, que es la facultad para decidir, de común acuerdo, el contenido del contrato” [SSTC 00026-2008-PI/TC y 00028-2008-PI/TC (acumulados), fundamento 52; STC 2185-2002-AA/TC, fundamento 2]. Desde esta perspectiva, según este Tribunal, “el derecho a la libre contratación se concibe como el acuerdo o convención de voluntades entre dos o más personas naturales y/o jurídicas para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial. Dicho vínculo –fruto de la concertación de voluntades– debe versar sobre bienes o intereses que posean apreciación económica, tengan fines lícitos y no contravengan las leyes de orden público» (STC 7339-2006-PA/TC, fundamento 47)”

<sup>5</sup> Artículo 10-A.- Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral

En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse el laudo arbitral protocolizado. Para tal efecto el parte notarial estará conformado por el acta, el laudo, el convenio arbitral y la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N° 1071, norma que regula el Arbitraje.

La protocolización se hará de conformidad con el procedimiento establecido en el Decreto Legislativo N° 1049, norma que regula el Notariado y el reglamento de la Ley N° 30313.

Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañando la decisión arbitral que contiene dicha medida, así como la

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

### **Artículo 32-A.- Alcances de la calificación de los Laudos Arbitrales**

**En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudo**, el Registrador Público y el Tribunal Registral efectuarán su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del presente reglamento.

**No será inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral.**

Sin perjuicio de ello, las instancias registrales no podrán evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudo, el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo.

El Tribunal Arbitral o Árbitro Único asume exclusiva responsabilidad por las decisiones adoptadas en el ámbito de su competencia.

**Tratándose del convenio arbitral, la calificación se circunscribirá únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral.**

Si el Tribunal Arbitral o Árbitro Único reitera su mandato de inscripción sin haberse subsanado los defectos advertidos en la calificación del título presentado, el Registrador no inscribirá el acto o derecho contenido en el laudo arbitral debiendo emitir la correspondiente esquila de observación. [Énfasis agregado].

Es pertinente señalar que dentro de los considerandos de la Resolución n° 226-2014-SUNARP-SN, que incorporó el artículo 32-A antes transcrito, se ha reflexionado sobre el hecho de incorporar en virtud de un laudo arbitral a un tercero que no formó parte del proceso arbitral, en los siguientes términos:

“(…)

Que, en cuanto el hecho de incorporar en virtud de un laudo arbitral a un tercero que no formó parte del proceso arbitral, esto es, una persona que pese a no suscribir el convenio arbitral le son alcanzables los efectos de la decisión arbitral, esta Superintendencia considera que con ello se podría estar generando una situación de evidente indefensión para el tercero por cuanto sin ser parte en dicho proceso, con la decisión arbitral se estaría vulnerando su autonomía privada al no mediar su consentimiento de someterse al arbitraje y su derecho de defensa.

---

reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

Que, en ese sentido, si bien el Pleno Registral ha dejado sin efecto el precedente que impedía calificar la situación antes descrita, **resulta pertinente precisar en forma expresa que no será inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no es parte en el proceso arbitral, circunstancia que a priori se acredita por la no suscripción del convenio arbitral, debiendo por tanto formular la esquila de observación pertinente.**

Que, sin perjuicio de lo antes señalado y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Legislativo N° 1071, el hecho de que no sea inscribible el laudo arbitral que afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral, no debe significar que con ello se esté excluyendo a la **parte no signataria, esto es, alguien que sí es parte del convenio**, pero que por alguna razón no aparece mencionado en el mismo o no lo firmó, pero cuyo consentimiento de someterse a arbitraje se determina por su participación activa en el contrato que comprende, por estar vinculado al convenio, o por pretender derivar algún derecho o beneficio del referido contrato, **debiendo en todo caso las instancias registrales, bajo su autonomía en la función calificadora, determinar la pertinencia de la aplicación del aludido precepto normativo al caso concreto.**

(...)” [lo resaltado es nuestro].

Como podemos apreciar de dicha postura normativa, lo esencial es que una decisión arbitral inscribible no puede afectar a un tercero que no es parte del proceso arbitral, por lo que para descartar dicha afectación es indispensable revisar si aquél suscribió el convenio arbitral. Asimismo, podemos advertir de dichos fundamentos que la parte no signataria constituye alguien que sí es parte del convenio, entonces, en ejercicio de la función calificadora, las instancias registrales están habilitadas para requerir que se acredite que el convenio arbitral haya sido suscrito por un tercero afectado.

7. En ese contexto, en el CXXI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 6.6.2014, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

### **Alcances en la calificación de los laudos arbitrales**

Serán objeto de calificación en el arbitraje los siguientes aspectos:

1.-Naturaleza del acto sometido a arbitraje (de acuerdo al numeral 1 del artículo 2 del Decreto legislativo N° 1071).

2.-Tracto sucesivo y actos previos.

**3.-No admisión de incorporación de tercero que no suscribió el convenio.**

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

De esa forma, queda fuera de la calificación registral el fondo de lo resuelto, así como los fundamentos de la decisión arbitral, mas **sí deberá verificarse la adecuación del laudo —en este caso de la existencia del proceso arbitral— con el antecedente registral o si es necesario el cumplimiento de determinados actos previos para su inscripción.** En este sentido, se debe comprobar el sometimiento de las partes a la vía arbitral a través de la presentación del convenio arbitral respectivo.

8. De otro lado, mediante el Decreto Legislativo n.º 1231, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26.9.2015, se modificaron e incorporaron normas al Decreto Legislativo n.º 1071, que norma el arbitraje. Uno de los dispositivos modificados fue el artículo 39, al que se le añadió el numeral 5 en los términos siguientes:

### **Artículo 39.- Demanda y contestación.**

[...]

5. Cuando la demanda o la reconvención verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos, el Tribunal Arbitral solicitará **la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo.** La anotación se solicitará dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la admisión de la demanda o la reconvención y tiene los siguientes efectos:

- a) No imposibilita la extensión de asientos registrales en la partida registral.
- b) Otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento registral posterior con dicha anotación, cuyo contenido sea incompatible con el laudo inscrito.

[El resaltado es nuestro].

Siendo así, todo Tribunal Arbitral o árbitro, ante el que se ventile una demanda o reconvención que verse sobre actos o derechos inscribibles, deberá obligatoriamente solicitar al Registro que se proceda a anotar la existencia de un proceso arbitral en curso en la partida registral vinculada para la eventual ejecución del laudo.

9. En cuanto a la naturaleza de dicha anotación se debe recurrir a la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo n.º 1231, en cuya parte pertinente se expresa lo siguiente:

### **Medida cautelar sobre la existencia del proceso arbitral**

Se incorpora la obligación del Tribunal Arbitral de solicitar la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral vinculada con la eventual ejecución del laudo. Esto con la finalidad de dar a conocer a los

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

terceros que pretenden contratar sobre la base de la publicidad registral y al propio titular del derecho inscrito, de modo que se pueda evitar la existencia de procesos arbitrales clandestinos que impiden la defensa oportuna de los involucrados.

En ese sentido, **se ha previsto que esta medida cautelar se presente en forma obligatoria al registro cuando la demanda o la reconvencción verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos.**

[...]. [El resaltado es nuestro].

De lo expuesto, se concluye que la mencionada anotación tiene una naturaleza cautelar. De allí que, a criterio del Colegiado —al igual que las medidas cautelares—, la anotación de existencia de proceso arbitral (i) solo puede recaer en partidas donde consten inscritos derechos de aquellos que se han sometido al convenio arbitral, esto es «limiten sus efectos a las titularidades registrales de quienes sean parte del convenio»<sup>6</sup>, por consiguiente, no pueden afectar a terceros a dicho convenio; (ii) deben referirse a dichos derechos inscritos; y, (iii) deben encontrarse definidas y estructuradas para generar oponibilidad a terceros, es decir, tener «carácter real»<sup>7</sup> y vocación de oponibilidad [exigencia, esta última, que proviene no de las reglas jurídicas del arbitraje sino de las registrales].

10. Aquí debemos dejar expresa constancia que el convenio arbitral determina (i) los **sujetos** que se someten al laudo; y, (ii) el **objeto** del arbitraje, otorgando al árbitro jurisdicción y competencia únicamente sobre ambos aspectos. En dicho contexto, **la competencia para determinar la adecuación registral [esto es, establecer: (i) si el titular registral es el mismo del convenio; y, (ii) si el bien inscrito es el mismo sometido a la sede arbitral] le corresponde exclusiva y excluyentemente al registrador.**

Otra cosa es que el árbitro noticie alguna situación del título archivado o de los antecedentes que permitan o faciliten la labor del registrador, pero lo que pueda señalar, precisar o aclarar no tiene la virtualidad suficiente para modificar el convenio arbitral que es un documento que no generó y que es anterior para determinar su competencia, por lo que no tiene las facultades para alterarlo y oponerlo, pues carece del *jus imperium* y la *coertio* necesaria.

---

<sup>6</sup> Mateo y Villa, Iñigo. *Calificación e inscripción registral del convenio y del laudo arbitral tras la Reforma de la Ley 11/2011, de 20 de mayo, de arbitraje*. EN Revista crítica de derecho inmobiliario. Año XC. Mayo-junio 2014. Número 743. Madrid. Página 1191.

<sup>7</sup> Mateo y Villa, Iñigo. *Obra citada*. Página 1191.

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

11. En nuestro caso, el proceso arbitral del cual deriva la medida cautelar que se procura anotar tiene como protagonistas al demandante Jeffry Anthony Evans del Campo y como demandados a Metalspray S.A.C. y Kurt Jurden Schrader Schidt, conforme a las resoluciones arbitrales provenientes del expediente n.º 0108-2020, a cargo del árbitro ad hoc de Lima Jesús Mario Villanueva Gonzales.

Asimismo, obra en el título alzado la reproducción certificada notarialmente del convenio arbitral suscrito exclusivamente entre los referidos intervinientes con fecha 21.9.2020, pero **no consta la suscripción de los titulares registrales Arturo Paredes Rojas, Clara Cecilia Llontop de Paredes y Martha Paredes Rojas**, quienes conforman la copropiedad que se publicita en la partida n.º 07063081 del Registro de Predios de Lima, sobre la cual se solicita la anotación de la medida cautelar a la que se refiere el título alzado.

12. En consecuencia, la ausencia de suscripción del convenio arbitral por parte de los titulares registrales impide que los efectos del mandato arbitral puedan recaer sobre el derecho de propiedad que el Registro publicita a su favor. Esta falta de adecuación no puede ser suplida por el hecho de que los demandados Metalspray S.A.C. y Kurt Jurden Schrader Schidt habrían celebrado un contrato de arrendamiento con opción de compra con los copropietarios Arturo Paredes Rojas y Clara Cecilia Llontop de Paredes, pues es preciso reconocer que, si bien el arbitraje tiene naturaleza jurisdiccional en sus efectos, no deja de tener carácter contractual en su origen<sup>8</sup>, por lo que solo puede vincular válidamente a las partes signatarias que han declarado su voluntad de someterse a la competencia de un árbitro.

Tampoco el defecto advertido puede ser subsanado con los cargos o constancias de notificaciones del proceso arbitral dirigidas a los titulares registrales o por considerarlos litisconsortes necesarios<sup>9</sup>, por cuanto, el convenio arbitral solo tiene aptitud para comprometer a las partes

---

<sup>8</sup> Ledesma Narváez. Obra citada. Página 31.

<sup>9</sup> Al respecto, Alfredo Bullard señala que figuras como la del litisconsorcio son «absolutamente ajenas al arbitraje, y por tanto impertinentes a la discusión». Agrega dicho autor que: «Esas figuras, de naturaleza procesal civil, funcionan en una situación en el que el juzgador tiene una competencia abierta y general para juzgar a cualquiera, incluso así no sea parte del contrato que es objeto de discusión. Pero el árbitro está en una situación totalmente diferente a la de un juez ordinario. Su competencia se deriva de un contrato, de un acuerdo de voluntades, y por tanto solo vincula a las partes de dicho acuerdo». Cfr. Bullard González, Alfredo. ¿Y quiénes están invitados a la fiesta? La incorporación de partes no signatarias al arbitraje y el artículo 14 de la Ley de arbitraje peruana. En el Anuario Latinoamericano de Arbitraje n.º 2 - 2012. Instituto Peruano de Arbitraje. Lima, 2012, p. 25.

## RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR

signatarias o no signatarias en la realización de un arbitraje, sin posibilidad de obligar, dado su origen contractual, a aquellos que no han expresado su interés para tal efecto.

13. En efecto, si bien es cierto que el artículo 14<sup>10</sup> del D. Leg. 1071 permite la incorporación de partes *no signatarias*, es decir, de alguien que es parte del convenio, pero por alguna razón no lo firmó o no aparece mencionado en el mismo, su incorporación se tendrá que basar en distintas conductas o circunstancias, anteriores, coexistentes o posteriores a la celebración del convenio, que permitan presumir su consentimiento con dicho convenio<sup>11</sup>; circunstancia que no ocurre en el presente caso, porque —según se puede apreciar del contrato de arrendamiento con opción de compra— las propias partes suscribientes han señalado expresamente su voluntad de someter cualquier diferendo al fuero judicial<sup>12</sup>, con lo cual don Arturo Paredes Rojas y doña Clara Cecilia Llontop de Paredes no podrían ser catalogados como partes no signatarias ni mucho menos doña Martha Paredes Rojas, quienes resultan ser terceros ajenos al convenio arbitral.

Por tales razones, **procede confirmar la observación formulada por la primera instancia**, debiendo acreditarse el sometimiento voluntario a arbitraje de quienes figuran como titulares registrales y no han suscrito el convenio arbitral.

14. Finalmente, en relación al bien que es objeto de controversia en el proceso arbitral, del convenio arbitral adjunto se desprende que se trata de un área de 2500.00 m<sup>2</sup>, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida vinculada, en ese sentido, vemos que solo es materia de arbitraje una parte del inmueble registrado, por lo que la eventual independización requerirá la intervención y consentimiento de todos los copropietarios como

---

<sup>10</sup> Según este artículo: «El convenio arbitral se extiende a aquellos cuyo consentimiento de someterse a arbitraje, según la buena fe, se determina por su participación activa y de manera determinante en la negociación, celebración, ejecución o terminación del contrato que comprende el convenio arbitral o al que el convenio esté relacionado. Se extiende también a quienes pretendan derivar derechos o beneficios del contrato, según sus términos».

<sup>11</sup> Al respecto, en la resolución n.º 7 (expediente n.º 0004-2010), de fecha 17.7.2012, la Segunda Sala Civil con Subespecialidad Comercial de Lima —refiriéndose a las partes no signatarias— ha señalado lo siguiente: «Conviene precisar que no se trata de terceros sino de partes que no han firmado el convenio pero que son incorporados por su participación mediante actos distintos que configuran un consentimiento tácito al mismo, por lo que el intérprete debe evaluar la existencia de tal consentimiento».

<sup>12</sup> En la cláusula duodécima del contrato se establece expresamente lo siguiente:

### **DUODÉCIMA**

**LEGISLACIÓN APLICABLE.** – Las partes acuerdan renunciar al fuero de sus domicilios **y someterse a la jurisdicción de los jueces de Lima**. En todo lo no previsto en el presente contrato el mismo se regirá por lo dispuesto en las normas del Código Civil y demás legislación aplicable y concordante [subrayado agregado].

## **RESOLUCIÓN N.º 1829-2022-SUNARP-TR**

ha señalado la primera instancia, pero para efectos de la anotación de la existencia del proceso arbitral bastará que se acredite el sometimiento voluntario de todos los titulares registrales al fuero arbitral.

Por las consideraciones expuestas y por unanimidad se adoptó la siguiente decisión:

### **VII. RESOLUCIÓN:**

**CONFIRMAR** la observación formulada por la primera instancia, con la precisión realizada en el último considerando, conforme a los considerandos expuestos en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese:**

**Fdo.**

**LUIS DANDY ESQUIVEL LEÓN**

Presidente de la Cuarta Sala del Tribunal Registral

**ALDO RAÚL SAMILLÁN RIVERA**

Vocal (s) del Tribunal Registral

**JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ**

Vocal (s) del Tribunal Registral