



PERÚ

Ministerio
de JusticiaSuperintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

Trujillo, 13 de mayo de 2022

APELANTE : **JESÚS MARIO VILLANUEVA GONZALES**
Árbitro de Lima

TÍTULO : **3163353-2021 del 11.11.2021**

RECURSO : **141-2022 - H.T.D. N.º 00069 del 10.2.2022**

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 declaración de propiedad seguido por Jorge Luis Javier Castro y Bertha Elizabeth Méndez Fernández Dávila contra Julia Eugenia Castro Martínez, que deriva del expediente n.º 211-2021 a cargo del árbitro ad hoc de Lima Jesús Mario Villanueva Gonzales, respecto al inmueble inscrito en la partida n.º 03163602 del Registro de Predios de Lima. Para tal efecto, se han adjuntado los siguientes documentos:

- Oficios n.º 301, n.º 302, n.º 303 y n.º 304/201/T. ARBITRAL – ARB. AD HOC/2021 del 10.6.2021, 23.7.2021, 2.9.2021 y 27.10.2021, respectivamente, suscritos por el árbitro único Jesús Mario Villanueva Gonzales.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

- Copias certificadas por el secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de las resoluciones n.º 1 del 4.6.2021, n.º 2 del 16.7.2021, n.º 4 del 23.8.2021 y n.º 6 del 22.10.2021.
- Copias certificadas por el referido secretario de las constancias de notificación de la resolución n.º 1 del 4.6.2021 a Nivaldo Ortiz Talaverano, Irma Costilla Almirón, Víctor Teodoro Robles Yupanqui y Lucio Amadeo Rosas Huaillas.
- Reproducción certificada por la notaria de Lima Lorena Cáceres Otoyá del convenio arbitral suscrito entre Jorge Luis Javier Castro, Bertha Elizabeth Méndez Fernández Dávila y Julia Eugenia Castro Martínez el 10.4.2021.

Con el reingreso del 1.2.2021 se presentó la documentación conformada por las siguientes piezas:

- Oficio n.º 308/201/T. ARBITRAL – ARB. AD HOC/2021 del 28.1.2022 firmado por el árbitro único Jesús Mario Villanueva Gonzales.
- Copia certificada por secretario arbitral Adolfo Tuesta Panduro de la resolución n.º 8 del 17.1.2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA:

El título ha sido observado hasta en dos oportunidades. Es materia de impugnación la segunda observación emitida por la registradora pública de la Oficina Registral de Lima Rosario Baco Moreno mediante esquila del 7.2.2022, cuyos términos se transcriben a continuación:

Acto: Anotación de Existencia de Proceso Arbitral

Partida P03163602

* **Reingreso:** se reitera la observación de la esquila del 22/12/2021, por cuanto, no se ha inscrito los actos previos indicados, y no se adjunta la resolución cautelar que ordena la anotación de existencia de proceso arbitral. Se deja constancia que no se adjunta la resolución N° 07, a que se refiere en la resolución N° 08.

"El árbitro único Jesús Mario Villanueva Gonzales solicita la anotación de la existencia de proceso arbitral en la partida P03163602 del proceso seguido por Jorge Luis Javier Castro y Bertha Elizabeth Méndez Fernández Dávila contra Julia Eugenia Castro Martínez.

La partida P03163602 corresponde a un predio de mayor extensión

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

(31,239.00 m²) y existe un régimen de copropiedad de los señores Nivaldo Ortiz Talaverano, Irma Costilla Almirón, Víctor Teodoro Robles Yupanqui y Lucio Amadeo Rosas Huallas. De lo que se verifica que la demandada Julia Eugenia Castro Martínez no tiene dominio inscrito a su favor.

En ese sentido no resulta procedente la anotación de demanda, en aplicación analógica del 1. Precedente de observancia obligatoria aprobado en el I Pleno del Tribunal Registral, el mismo que señala "*Cuando no exista coincidencia entre el titular registral y la parte demandada y no exista pronunciamiento judicial al respecto, no resulta procedente la anotación de una demanda*";

Por lo que, previamente deberá inscribirse la independización del área submateria y dominio de la demandada.

Sin perjuicio de lo expuesto, y de conformidad con el artículo 10-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, "*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, acompañado de la decisión arbitral que contiene dicha medida y el convenio arbitral con las formalidades descritas en el primer y segundo párrafo del presente artículo, salvo la constancia de notificación. (...)*"; no obstante, la resolución N° 01 del 04/06/2021 presentada, resuelve admitir la solicitud de demanda, más no existe pronunciamiento expreso relacionado a la inscripción de la anotación de existencia de proceso arbitral.

Sírvase subsanar."

Base Legal: Arts. 2009, 2010, 2011, 2013, 2016 del Código Civil; D. Leg. N° 1071; Numerales 111, V y VII del Título Preliminar, Arts. 31, 32, 40 y sgtes. del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

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

- Conviene indicar que la vendedora y demandada Julia Eugenia Castro Martínez adquirió en el año 2013, mediante contrato de compra venta, el lote 38 de la manzana "B" de 120.00 m² del señor Nivaldo Ortiz Talaverano, quien era propietario de un área de 31,239.00 m², la que consta inscrita en la partida n.º 03163602 del Registro Predial Urbano, dentro de la cual se ubica dicho lote.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

- Es preciso señalar que, de acuerdo a ley y a la doctrina, en nuestro sistema jurídico, en el caso de transferencia de inmuebles, la inscripción en los Registros Públicos no es constitutiva de derechos, ya que conforme lo establece el artículo 949 del Código Civil, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, por lo que basta que una persona se obligue a transferir a otra un bien inmueble para que esta última se repute propietaria y pueda ejercer las atribuciones que le son inherentes a ese estatus, que están reconocidas en el artículo 923 del Código Civil, como son el usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.
- El artículo 10-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos está referido a la inscripción del laudo. El artículo aplicable a anotación de existencia del proceso arbitral está en el numeral 5 del artículo 39 del Decreto Legislativo n.º 1071, que norma el arbitraje, que establece que cuando la demanda 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.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL:

En la partida n.º 03163602 del Registro de Predios de Lima consta inscrito el predio rural Las Palmas - matriz Las Palmas, con código catastral 8_2908645_021084 - Valle Lurín, del distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima, cuyo dominio es de los copropietarios Nivaldo Ortiz Talaverano, Irma Costilla Almirón, Víctor Teodoro Robles Yupanqui y Lucio Amadeo Rosas Huailas.

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 arbitral?

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

- ¿Es inscribible la existencia de un proceso arbitral que comprende o afecte a un tercero que no suscribió el convenio arbitral?
- ¿Es necesaria la documentación requerida por la primera instancia en el presente caso para proceder a la anotación de existencia del proceso arbitral?

VI. ANÁLISIS:

1. Con esta rogatoria se pretende anotar la existencia del proceso arbitral de declaración de propiedad seguido por Jorge Luis Javier Castro y Bertha Elizabeth Méndez Fernández Dávila contra Julia Eugenia Castro Martínez, que deriva del expediente n.º 211-2021 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 03163602 del Registro de Predios de Lima.

La primera instancia ha observado el título al advertir que la demandada Julia Eugenia Castro Martínez carece de dominio inscrito sobre el predio al cual se refiere la precitada partida y que no consta el pronunciamiento expreso del árbitro para anotar la medida cautelar objeto de la presente solicitud.

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

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 1828-2022-SUNARP-TR

[...]»¹, «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»².

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

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

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

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

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

La naturaleza contractual del convenio arbitral obliga a las partes a someterse a sus acuerdos, ello está relacionado con la libertad contractual⁴ que consiste en la potestad que tienen las partes de regular y disponer — en el contrato que están celebrando— de todas aquellas cláusulas que resulten 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**⁵ y **32-A** del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), que establecen las siguientes disposiciones:

³ 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.

⁴ 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)”

⁵ **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 1828-2022-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

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

vulnerando su autonomía privada al no mediar su consentimiento de someterse al arbitraje y su derecho de defensa.

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.**

(...) [Énfasis agregado].

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).

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

2.-Tracto sucesivo y actos previos.

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

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 reconvenición 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 reconvenición 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 reconvenición 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.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

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 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 reconvenición 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»⁶, 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»⁷ 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**

⁶ 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.

⁷ Mateo y Villa, Iñigo. *Obra citada*. Página 1191.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

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.

11. En nuestro caso, el proceso arbitral del cual deriva la solicitud cautelar que se procura anotar tiene como protagonistas a los demandantes Jorge Luis Javier Castro y Bertha Elizabeth Méndez Fernández Dávila y como demandada a Julia Eugenia Castro Martínez, conforme a las resoluciones arbitrales provenientes del expediente n.º 211-2021, 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 10.4.2021, pero **no consta la suscripción de los titulares registrales Nivaldo Ortiz Talaverano, Irma Costilla Almirón, Víctor Teodoro Robles Yupanqui y Lucio Amadeo Rosas Huailas**, quienes conforman la copropiedad que se publicita en la partida n.º 03163602 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 de la solicitud 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 la demandada Julia Eugenia Castro Martínez adquirió un derecho sobre el bien en mérito de la venta otorgada por el copropietario Nivaldo Ortiz Talaverano, pues es preciso reconocer que, si bien el arbitraje tiene naturaleza jurisdiccional en sus efectos, no deja de tener carácter contractual en su origen⁸, por lo que solo puede vincular válidamente a las partes signatarias que han declarado su voluntad de someterse a la competencia de un árbitro.

⁸ Ledesma Narváez. Obra citada. Página 31.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

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 necesarios⁹, por cuanto, el convenio arbitral solo tiene aptitud para comprometer a las partes 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.

En efecto, si bien es cierto que el artículo 14¹⁰ 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 al mismo¹¹, circunstancia que no ocurre en el presente caso, porque —según se puede apreciar del contrato de compraventa celebrado entre Nivaldo Ortiz Talaverano y Julia Eugenia Castro Martínez— las propias partes suscribientes han señalado expresamente su voluntad de someter cualquier diferendo al fuero judicial¹², con lo cual don Nivaldo Ortiz Talaverano no podría ser catalogado como una parte no signataria ni

⁹ 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.

¹⁰ 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».

¹¹ 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».

¹² En la cláusula décima primera del contrato se establece expresamente lo siguiente:

DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian al fuero de sus domicilios y **se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de Lima,** renunciando al fuero de sus domicilios [subrayado agregado].

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

mucho menos los demás titulares registrales (Irma Costilla Almirón, Víctor Teodoro Robles Yupanqui y Lucio Amadeo Rosas Huailas), quienes resultan ser terceros ajenos al convenio arbitral.

Por tales razones, **procede confirmar la observación formulada por la primera instancia en lo referido a la falta de adecuación subjetiva (titulares registrales) del título alzado**, debiendo acreditarse el sometimiento voluntario a arbitraje de quienes figuran como titulares registrales y no han suscrito el convenio arbitral.

- 13.** En relación al bien que es objeto de controversia en el proceso arbitral, del convenio arbitral adjunto se desprende que se trata del lote 38 de la manzana B del ex Fundo Las Palmas, de un área de 120.00 m², 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, sin embargo, 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 sin que se requiera como acto previo la independización del predio objeto de arbitraje, por lo que **corresponde revocar este extremo de la observación formulada por la primera instancia.**
- 14.** En cuanto a la documentación requerida por la primera instancia, esto es, la resolución n.º 7 y el pronunciamiento expreso respecto a la anotación de existencia del proceso arbitral, debemos manifestar que en el Pleno 261.º del Tribunal Registral¹³ se aprobó el siguiente criterio de observancia obligatoria¹⁴:

Anotación de existencia de proceso arbitral

A efectos de anotar la existencia del proceso arbitral es suficiente que se presente al Registro la solicitud suscrita por el árbitro o Tribunal Arbitral, acompañada de la copia certificada de la demanda, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscriben dicha solicitud.

Como vemos, no se requiere una resolución cautelar para la anotación de la existencia de proceso arbitral. En el presente caso, se verifica que el árbitro ha cursado diversos oficios a Registros Públicos para la anotación de la existencia del proceso arbitral en la partida registral n.º 03163602, y

¹³ Llevado a cabo el 6.5.2022 y continuado el 11.5.2022.

¹⁴ Criterio sustentado en la Resolución n.º 1773-2022-SUNARP-TR del 10.5.2022.

RESOLUCIÓN N.º 1828-2022-SUNARP-TR

obran diversas resoluciones que dan cuenta de la existencia del proceso arbitral que se procura anotar, por lo que no se requiere la presentación de la resolución n.º 7 y —a criterio de este Colegiado— resulta innecesario que nuevamente el árbitro aclare o rectifique su pedido, por lo que **corresponde revocar este extremo de los requerimientos efectuados por la primera instancia**. No obstante, se aprecia que en el título alzado no consta la copia certificada de la demanda, por lo que **corresponde ampliar la observación en este extremo**.

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

VII. RESOLUCIÓN:

PRIMERO: CONFIRMAR la observación en el extremo referido a la falta de adecuación subjetiva (titulares registrales) del título y **REVOCAR** la esquila en los demás aspectos que contiene.

SEGUNDO: AMPLIAR la observación conforme a lo señalado en el último considerando de 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