



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 3490 -2023-SUNARP-TR

Lima, 14 de agosto del 2023

APELANTE : **PERCY JEFFRI GONZALES BARDALES**
TÍTULO : N.º 507590 del 20/2/2023.
RECURSO : HTD N.º 064482 del 19/6/2023.
REGISTRO : Predios de Chimbote.
ACTO : Anotación de existencia de proceso arbitral.
SUMILLA :

ANOTACIÓN DE EXISTENCIA DE PROCESO ARBITRAL

Para la anotación de la medida cautelar de existencia de proceso arbitral, debe verificarse, entre otros, su adecuación del título con el antecedente registral, verificando que el titular registral haya suscrito el convenio arbitral.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación, se solicita la anotación de la medida cautelar de existencia de proceso arbitral en las partidas electrónicas n.º 11042500, n.º 11042501 y n.º 11042502 del Registro de Predios de Chimbote, peticionada por el árbitro, José Alberto Manrique Goicochea, en los seguidos por Juan Martín Rodas Gutiérrez contra Arpiga S.A. sobre obligación de dar suma de dinero y otros.

Para dicho efecto, se presentó, entre otros, los siguientes documentos:

- Oficio n.º 109-2023 del 16/2/2023 suscrito por el árbitro de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, José Alberto Manrique Goicochea, y por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la demanda interpuesta por Juan Martín Rodas Gutiérrez.
- Copia legalizada el 15/2/2023 por notario de Lima, Ricardo Barba Castro, del testimonio de la escritura pública del 7/6/2019 otorgado ante notario de Lima, Alejandro Paul Rodríguez Cruzado.
- Copia legalizada el 14/2/2023 por notario de Lima, Luis B. Gutiérrez Adrianzen, del documento de identidad de José Alberto Manrique Goicochea.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

- Copia legalizada el 14/2/2023 por notario de Lima, Luis B. Gutiérrez Adrianzen, del documento de identidad de Sthefany Alexandra Sobrado Jara.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la carta de actualización de reglamento y acreditación de árbitros y secretarios.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la resolución n.º 01 del 9/2/2023 [declara inadmisibile la demanda].
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la resolución n.º 02 del 16/2/2023 [admisión de la demanda].
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la resolución n.º 02 del 16/2/2023 [otorga medida cautelar de anotación de existencia de proceso arbitral].
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la resolución n.º 01 del 9/2/2023 [declara inadmisibile la demanda].
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del documento de identidad de Juan Martin Rodas Gutiérrez.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del testimonio de la escritura pública del 7/6/2019 otorgado por notario de Lima, Alejandro Paúl Rodríguez Cruzado.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del certificado de vigencia expedido por abogada certificadora de la Oficina Registral de Lima, Delia Elizabeth Flores Valerio, el 19/9/2018.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del testimonio de la escritura pública del 3/10/2018 otorgado por notario de Lima, Alejandro Paúl Rodríguez Cruzado.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del testimonio de la escritura pública del 10/4/2019 otorgado por notario de Lima, Alejandro Paúl Rodríguez Cruzado.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del certificado de vigencia expedido por el abogado certificador de la Oficina Registral de Lima, Juan José Janampa Cristobal, el 2/4/2019.
- Copia certificada por la secretaria técnica de Cafiperú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del certificado de vigencia expedido por el abogado certificador de la Oficina Registral de Lima, Mirko Javier Cajo Vera, el 6/6/2019.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del escrito firmado por Percy Jeffri Gonzales Bardales.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la carta notarial firmado por Percy Jeffri Gonzales Bardales.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de las partidas 11042500, 11042501 y 11042502 del Registro de Predios de Chimbote.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la partida 00011207 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del título archivado n.º 298881-2007 de la Oficina Registral de Lima.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del escrito que subsana inadmisibilidad de la demanda.
- Copia de la partida n.º 11836560.

En el reingreso del 18/4/2023 se presentó la siguiente documentación:

- Oficio n.º 179-2023 del 23/3/2023 suscrito por el secretario general del Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Fernando Enrique López Miranda.

En el reingreso del 27/4/2023 se presentó la siguiente documentación:

- Escrito de subsanación firmado por Percy J. Gonzales Bardales.
- Oficio n.º 230-2023 del 21/4/2023 firmado por el árbitro de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, José Alberto Manrique Goicochea.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la resolución n.º 04 del 28/3/2023 [resuelve levantar observación registral].
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, de la carta notarial firmada por Percy J Gonzales Bardales.
- Copia certificada por la secretaria técnica de CafiPerú Centro de Arbitraje Financiero Inmobiliario, Sthefany Sobrado Jara, del cargo de la cédula de notificación.
- Copia de partidas registrales.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La registradora pública del Registro de Predios de Chimbote Carmen Beatriz Ganoza Ydiaquez, decretó tacha sustantiva al título en los términos que se reproducen a continuación:



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

Señor(es): PERCY JEFFRI GONZALES BARDALES

TACHA SUSTANTIVA

REINGRESO

a) Rogatoria

Se solicita la inscripción de la anotación de existencia de proceso arbitral, respecto de los predios inscritos en las Partidas N° 11042500, 11042501 y 11042502 del Registro de Predios de esta Oficina Registral.

(Exp. N° 022-2023)

b) Fundamentos de la tacha sustantiva

Visto el reingreso, con el Oficio N° 230-2023 de fecha 21/04/2023 y Resolución Arbitral N° 4 del 28/03/2023, ambos suscritos por arbitro José Alberto Manrique Goicochea, presentados con la finalidad de levantar la observación efectuada mediante esquila del 18/04/2023, se aprecia que se dispone la anotación de la existencia del procedimiento arbitral bajo responsabilidad.

Se argumenta en la resolución que la Registradora que suscribe está yendo más allá de sus funciones, revisando el fondo de la materia controvertida sometida a arbitraje, sometimiento que ya ha sido verificado por este tribunal arbitral. El único facultado a resolver su propia competencia en aplicación del principio "Kompetenz - Kompetenz" es el árbitro de la causa, y no el registrador público, quien está analizando y resolviendo el fondo de la materia controvertida.

Asimismo, que la instancia registral no puede calificar la validez del convenio arbitral, conforme a la Res. N° 412-2013-SUNARP-TR, y que el criterio de la Registradora no se encuentra en concordancia con las decisiones de otros registradores públicos, respecto de la medida cautelar de anotación de existencia de proceso arbitral en la partida N° 11042509 - Título N° 2023-507994.

Debe tenerse en consideración que de conformidad con el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno CXXI del Tribunal Registral, de fecha 6/06/2014 se ha establecido la IMPROCEDENCIA DE REITERACIÓN DE INSCRIPCIÓN DE LAUDO *"No es aplicable a la reiteración de inscripción emitida por el árbitro, el precedente de observancia obligatoria aplicable a las resoluciones judiciales aprobado en el V Pleno del Tribunal Registral"*. Criterio adoptado en la Resolución N° 574-2013-SUNAR-TR-L del 5 abril del 2013.

En ese sentido, y al no haber acreditado con el reingreso **el sometimiento voluntario al arbitraje de quien figura como titular registral, es decir del representante debidamente facultado de Arpigra S.A.** (como se le requirió en la esquila emitida anteriormente), se indica lo siguiente:

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 con el 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**



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

que a ellos se refieran serán resueltas por árbitros, desplazando de este modo la intervención del Poder Judicial.

Ahora, el convenio arbitral, según el artículo 13º de la Ley de Arbitraje, 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 (...)*”. **La naturaleza contractual del convenio arbitral obliga a las partes a someterse a sus acuerdos**, ello está relacionado con la libertad contractual 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.

Para efectos de la calificación registral de decisiones arbitrales, el artículo 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012-SUNARP-SN), señala:

*“En los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudar, el **Registrador Público y el Tribunal Registral efectuaran 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 laudar, 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.”

Como lo señala la norma antes descrita, en cuanto a la calificación registral esta se debe realizar teniendo en cuenta la Ley de Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, **siendo que respecto al convenio arbitral la calificación se enfoca en verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral.**

En ese contexto, y tal como se ha señalado en la esquila de observación de fecha 18/04/2023, el CXXI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo el 06/06/2014, se aprobó el siguiente acuerdo plenario:

“Alcances en la calificación de los laudos arbitrales.

Serán objeto de calificación en el arbitraje los siguientes aspectos:



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

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.”*

De esa forma, queda fuera de la calificación registral el fondo de lo resuelto, así como los fundamentos de la decisión arbitral, pero sí **deberá verificarse la adecuación del laudo** -en este caso de la medida cautelar dictada en sede 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.**

De otro lado, mediante el Decreto Legislativo N° 1231, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 26.9.2015, se modificaron e incorporaron normas al Decreto Legislativo N° 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”.*

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.

En cuanto a la naturaleza de dicha anotación se debe recurrir a la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N° 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



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

reconvención verse sobre actos o derechos inscribibles en los Registros Públicos".

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"**, 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" y vocación de oponibilidad [exigencia, esta última, que proviene no de las reglas jurídicas del arbitraje sino de las registrales]

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, por ejemplo, establecer si el titular registral es el mismo del convenio, le corresponde exclusiva y excluyentemente al registrador.**

En el mismo sentido, el Tribunal Registral en la Resolución N° 1516-2023-SUNARP-TR del 05/04/2023 ha resuelto: ***"Alcances de la calificación de medidas cautelares arbitrales: La calificación de las medidas cautelares arbitrales se realizará de conformidad con la ley que regula el arbitraje y lo dispuesto en los artículos 10-A y 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; en este sentido, forma parte de la calificación registral, el sometimiento de las partes al fuero arbitral"***.

En el presente caso, **el representante de ARPIGRA S.A., Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda a la fecha del otorgamiento de la escritura pública del convenio arbitral (07/06/2019), NO ostentaba el cargo como gerente general y como representante legal permanente de la sucursal Chimbote, según se advierte del asiento C00003 de la Partida N° 00011207 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, donde consta inscrita la RENUNCIA al cargo de gerente general y representante legal permanente de la Sucursal Chimbote, aprobado por Sesión de Directorio del 20/05/2010, perdiendo en dicho acto todas las facultades que le fueron otorgada a su favor. Razón a ello no puede señalarse que la sociedad ARPIGRA S.A. se haya sometido al proceso arbitral, por cuanto, este no ha dado su consentimiento y/o acuerdo del mismo, con su representante debidamente facultado.**

Así también, en relación a la representación de don Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda, el Tribunal Registral se ha pronunciado a través de las resoluciones N° 4184-2022-SUNARP-TR de fecha 20/10/2022 y N° 160-2021-SUNARP-TR-T del 23/03/2021, señalando lo siguiente:

"5. De los antecedentes descritos, se determina que de las juntas generales del 20.5.2010 y del 2.11.2011 el señor Carlos Alberto



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

Evzaquirre no ostenta cargo alguno para representar a la sociedad en sus diversos actos y negocios frente a terceros.

6. Al respecto, conviene señalar que en el I Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria: "Cuando se ha otorgado poder a una o varias personas en su calidad de miembros del consejo de administración de una cooperativa, se entiende que ha sido otorgado en uso de sus atribuciones de gobierno, por lo que no podría seguir vigente una vez vencido el período del mandato para el que fueron elegidos". (...)

Por consiguiente, en el momento que se celebró la escritura pública de mutuo dinerario con garantía hipotecaria del 7.6.2019, el señor Carlos Alberto Evzaquire Tejeda no tenía facultades para celebrar dicho acto jurídico, por cuanto el poder o atribuciones que se habían conferido se extinguieron al momento de haber renunciado al cargo de gerente general y representante legal permanente de sucursal."

En consecuencia, al no haberse acreditado con el reingreso, la adecuación con los antecedentes registrales; esto es, la acreditación del sometimiento voluntario a arbitraje de la empresa demandada ARPIGRA S.A. a través de su representante debidamente facultado, se procede a la **TACHA SUSTANTIVA** del presente título, por lo que NO procede la presente inscripción, de conformidad con el artículo 42 literal a) del TUO Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012-SUNARP-SN).

b.2. Sin perjuicio de lo antes señalado, debe indicar que, tal como se ha citado en la esquila de fecha 18/04/2023, el artículo 39° del Dec. Legislativo N° 1071 señala que: "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.(...) y los fundamentos anteriormente expuestos (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", por consiguiente, no pueden afectar a terceros a dicho convenio).

Siendo así, de la revisión del oficio N° 109-2023 se advierte que el proceso arbitral versa sobre: "**OBLIGACIÓN DE DAR SUMA DE DINERO**" y "**OBLIGACIÓN DE HACER: SE ORDENE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS HIPOTECAS**", concordante con las pretensiones de la demanda: "**6.1. Como pretensión principal, que el árbitro reconozca y ordene la cancelación del íntegro del dinero mutuado (...)**" y "**6.5. Como cuarta pretensión accesorio, que el árbitro resuelva la controversia sobre la inscripción de la hipoteca sobre cada una de las partidas electrónicas correspondientes a las propiedades dejadas en garantía por parte de la demandada ARPIGRA S.A. debiendo de ordenar la respectiva inscripción registral de los actos jurídicos antes señalados**".

Siendo así, revisada las partidas N° 11042500, 11042501 y 11042502 no se advierte la inscripción de la escritura pública de fecha 07/06/2019, sobre hipoteca, la misma que se pretende ejecutar mediante obligación de dar suma de dinero, es decir no consta el derecho inscrito.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

De conformidad con artículo 2° del Decreto Legislativo N° 1071 (Decreto Legislativo que norma el arbitraje:

"Materias susceptibles de arbitraje:

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. (...)"

Por lo que, la pretensión accesoria de "Obligación de hacer: Se ordene la inscripción registral de las hipotecas", no se considera materia de libre disposición entre las partes; es decir, entre Juan Martín Rodas Gutiérrez y Arpigra S.A.; toda vez que, en el supuesto que se ordene la inscripción sería la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la que tendría que realizar la inscripción del Título N° 2022-1956691, señalado en el punto 5.2) y siguientes de la demanda: "Que, a la fecha de la presente demanda arbitral no ha sido posible inscribir la HIPOTECA a favor del recurrente JUAN MARTIN RODAS GUTIERREZ por la suma de US\$90,000.00 DÓLARES AMERICANOS, debido a la observación recaída por parte de Registros Públicos en el Título N° 1956691-2022 de fecha 06 de junio de 2022, el mismo que aparejamos a la presente y que al tenor de la literalidad en resumen señalan que el acto citado en la cláusula primera devendría de un "acto ineficaz" y por ende la constitución de hipoteca no es posible conceder su inscripción a nivel registral en atención al Art. 156° del Código Civil Peruano (...)"

Cabe precisar que, en el título en mención (2022-1956691) se solicitó la inscripción de la escritura pública de constitución de hipoteca de fecha 07/06/2019 otorgada ante notario de Lima Alejandro Paúl Rodríguez Cruzado, y ante la observación del Registrador fue apelado y derivado al Tribunal Registral (segunda instancia), los que resolvieron con la Resolución N° 4184-2022-SUNARP-TR de fecha 20/10/2022, confirmando la observación señalando que los representante de una persona jurídica deben tener facultades suficientes y vigentes a la fecha de otorgamiento de los actos de disposición.

Siendo así, la obligación de hacer de ordenar la inscripción registral de las hipotecas contenidas en la escritura pública de fecha 07/06/2019 en las partidas señaladas en el acápite a) de la presente esquela, no se configura una controversia sobre materia de libre disposición entre las partes, **puesto que la OBLIGACIÓN DE HACER al disponerse la inscripción de la hipoteca (que fuera observada) sería para un tercero (SUNARP) no siendo ésta última parte del convenio arbitral.**

b.3. Por otro lado, el artículo 3 de la Ley 26366 (Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la SUNARP, señala que, **son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:**

"a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales (...)". Así mismo el artículo 3° del Dec. Supremo N° 009-2016-JUS (Ley de Fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) señala sobre la autonomía registral: **"3.1 Los registradores públicos y vocales del Tribunal Registral cuentan con autonomía en el ejercicio de sus funciones registrales, las que se desarrollan sin ninguna injerencia. En el desarrollo de la**



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

misma, deberán aplicar los dispositivos legales, reglamentarios, las disposiciones aprobadas por la SUNARP y los precedentes de observancia obligatoria emitidos por el Tribunal Registral".

De lo prescrito, el Registrador está investido de autonomía en ejercicio de sus funciones, ya que es deber de la calificación registral determinar de modo certero que las partes efectivamente se hayan vinculado contractualmente y se hayan sometido al fuero arbitral, contando para esta labor con la información que fluya tanto del título como de los antecedentes registrales, **siendo que, en el presente título, no se acredita la vinculación de una de las partes al convenio arbitral, siendo facultad del Registrador Público denegar la solicitud de inscripción de la decisión arbitral, lo cual no implica**, que se está efectuando la calificación del contenido del convenio arbitral ni sobre el fondo del proceso arbitral, conforme así también se ha establecido en su considerando 13 de la Resolución N° 1516-2023-SUNARP-TR.

c) Cita Legal

Art. 2011 Código Civil

Art. 29, 29A, 31, 32 y 32A TUO Reglamento General de los Registros Públicos (Res. N° 126-2012-SUNARP-SN)

Resolución: 1829-2022-SUNARP-TR de 13/05/2022: "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."

[...]

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso señalando lo siguiente:

- Los argumentos esbozados por el árbitro, respecto que la jerarquía funcional de los registradores es válida en tanto no se opongan a los mandatos imperativos que ordenan señores jueces dentro de su competencia jurisdiccional y en los mismos términos y en igualdad de jerarquía los árbitros que emanan sus disposiciones; esto quiere decir, que el árbitro que ha visto la causa del proceso arbitral contra la titular registral, empresa Arpigra, ha dispuesto por mandato de la ley la inscripción de una anotación preventiva de existencia del proceso arbitral, este pedido lo hace en atención a lo que la propia norma obliga a este último, pero la registradora no ha tomado en cuenta y valorado que su calificación a la que se obliga y se sujeta es al art. 32-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, toda vez que el registrador de efectuar su "calificación de conformidad con las normas que regulan el arbitraje".
- En este orden de ideas y trayendo a colación lo dispuesto en el artículo 47° del Decreto Legislativo n.° 1071 – Norma que regula el Arbitraje, es decir, esta parte del cuerpo normativo no hace otra cosa que señalar la aplicación de medidas cautelares que debido a su temporalidad buscan



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

finalmente que la parte contra la que se aplica dicha medida “(...) *adopte medidas para impedir algún daño actual o inminente o el menoscabo del proceso arbitral, o que se abstenga de llevar a cabo ciertos actos que probablemente ocasionarían dicho daño o menoscabo del proceso arbitral*”; por lo tanto, cuando un árbitro y/o un juez que resuelva una medida cautelar, revisada la forma y fondo de la medida cautelar invocada y en atención a ello existe un pronunciamiento, le parezca bien o mal las partes y eso incluye a los terceros que deban de acatar dicho mandato, lo deben cumplir, bajo sanción y responsabilidad en sus funciones.

- Los fundamentos en los que se fundamenta la registradora para haber negado la *anotación de la existencia de proceso arbitral* es que no existe “*el sometimiento de las partes a la vía arbitral a través de la presentación del convenio arbitral respectivo*”; este argumento carece de total sustento técnico jurídico, pese a que dicha funcionaria pública, tenga la disposición de los preceptuado en el artículo 32° y 32A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, como se ha mencionado la anotación de una medida cautelar, como es en el presente caso, se trata de una anotación provisoria y que para su concesión, el árbitro de la causa tuvo que haber evaluado y analizado la forma y fondo de dicha medida a expedir.
- Es así, en esa misma línea y contrario a lo que ha señalado la registradora, el Decreto Legislativo 1071 en su artículo 2, el Estado reconoce al arbitraje como un sistema de solución de conflictos que funciona como alternativa a la vía judicial con relación a algunas materias, de manera tal que los justiciables pueden optar por la que les parezca más conveniente. La controversia respecto del derecho de propiedad es una materia de libre disposición, por lo que resulta ser arbitrable y, en el presente caso, la anotación de una existencia de proceso arbitral tiene la finalidad de cambiar derechos sobre la propiedad que se pretende inscribir a futuro, por ende, dicha anotación como tal, si tendría que ser inscrita.
- Que, como se dijo al inicio de los fundamentos, la registradora señala que “*no existe un sometimiento voluntario al arbitraje*” por parte de la empresa Arpigra S.A. y eso va contrario a lo que dispone y ordena el artículo 40° y 41° del Decreto Legislativo 1071 donde se señala la competencia y autonomía con la que un Tribunal y/o Arbitro puede resolver sobre las controversias planteadas en la demanda así como las conexas a estas y, como se podrá apreciar de los antecedentes presentados en la demanda cautelar, se hace alusión a que en su momento y a través de un laudo tendrá que resolverse si finalmente el representante de la empresa Arpigra S.A. contaba o no con facultades para haber suscrito dicho contrato y por ende su contenido lo obligaba a un fiel cumplimiento, como es, el sometimiento a dicho proceso arbitral; este hecho ha quedado materializado donde a través de la resolución n.°



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

07 - Laudo recaído en el expediente 22-2023 del 17/5/2023, el árbitro de la causa terminó resolviendo en el punto cuatro parte resolutive que se proceda con la inscripción de las garantías hipotecarias dejadas en el contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria, dado que dentro de dicho proceso arbitral y con las actuaciones que ambas partes gozan en igualdad de derechos, se terminó determinando que el representante de la empresa ARPIGRA S.A., Carlos Eyzaguirre sí contaba con plenas facultades para suscribir el citado contrato y por ende, su representada estaría obligada al día de hoy al fiel cumplimiento de dicho mandato imperativo que es el laudo y, por ende, el argumento esgrimiendo por la registradora, que si el Eyzaguirre contaba o no con facultades para someterse a un proceso arbitral e inscribir las garantías hipotecarias ofrecidas, no guardan asidero técnico jurídico legal.

- Que, más aún si tomamos como base lo señalado y dispuesto como precedente de obligatoriedad señalado en el Pleno XCIX publicado en el diario El Peruano el día 01 de diciembre de 2012. La función de la registradora en calificar en ese extremo el título solo da claras luces el acto lesivo sobre la negatoria del acto rogado.
- Asimismo, en ese orden de ideas se le hizo de conocimiento a la registradora que el Tribunal Registral a través de la resolución n.º 412-2023-SUNARP-TR del 30/1/2023, donde de manera más extensa abarca los puntos relevantes e hitos que deben de tomar los registradores cuando califican un título y, para el presente caso, el hecho de contar con una disposición de parte del árbitro que ha visto la demanda y dispone la anotación de la existencia de un proceso arbitral, mal haría la registradora en no sujetarse a lo preceptuado en las bases normativas que se aluden en la referida resolución, porque de ahí partiría, que la tacha formulada por la registradora estaría mellando un derecho de acceso a la instancia registral para su posterior inscripción y, como se ha mencionado al contar con el laudo a favor de la parte demandante y la renuencia de parte de la registradora, no haría otra cosa que vulnerar el derecho de acceder a un inscripción registral que no hace otra cosa que oponer su derecho ganado a terceros.
- En la parte final de los considerandos de la resolución en mención y como se ha señalado, al momento de expedirse el otorgamiento de la medida cautelar de anotación de existencia de proceso arbitral, esta etapa, aún era incipiente, pero hoy en día, se cuenta con un laudo el cual se adjunta a la presente, donde se puede colegir que la parte vencida se encuentra sometida a dicho convenio arbitral.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica n.º 11042500 del Registro de Predios de Chimbote



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

En esta partida se encuentra inscrito el inmueble ubicado en el lote 4 de la manzana I de la zona Centro – Sur de nuevo Chimbote, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash con un área de 178.50 m2.

En el asiento C00001 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por la Asociación de Moradores de la Habilitación Urbana Progresiva Magisterial Las Flores a favor de Arpigra SA en virtud de la escritura pública del 21/11/2009 otorgada ante notario de Chimbote, Gustavo Adolfo Magan Mareovich. [Título archivado n.º 22177 del 23/11/2009].

En el asiento C00002 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por Arpigra S.A. a favor de Cesar Manuel Pastor Razuri en virtud de la escritura pública del 22/5/2023 otorgada ante notario de Chimbote, Guillermo Cam Carranza. [Título archivado n.º 1498278 del 26/5/2023].

Partida electrónica n.º 11042501 del Registro de Predios de Chimbote

En esta partida se encuentra inscrita el inmueble ubicado en el lote 5 de la manzana I de la zona Centro – Sur de nuevo Chimbote, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash con un área de 178.50 m2.

En el asiento C00001 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por la Asociación de Moradores de la Habilitación Urbana Progresiva Magisterial Las Flores a favor de Arpigra SA en virtud de la escritura pública del 21/11/2009 otorgada ante notario de Chimbote, Gustavo Adolfo Magan Mareovich. [Título archivado n.º 22177 del 23/11/2009].

En el asiento C00002 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por Arpigra S.A. a favor de Cesar Manuel Pastor Razuri en virtud de la escritura pública del 22/5/2023 otorgada ante notario de Chimbote, Guillermo Cam Carranza. [Título archivado n.º 1498281 del 26/5/2023].

Partida electrónica n.º 11042502 del Registro de Predios de Chimbote

En esta partida se encuentra inscrita el inmueble ubicado en el lote 6 de la manzana I de la zona Centro – Sur de nuevo Chimbote, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash con un área de 178.50 m2.

En el asiento C00001 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por la Asociación de Moradores de la Habilitación Urbana Progresiva Magisterial Las Flores a favor de Arpigra SA en virtud de la escritura pública del 21/11/2009 otorgada ante notario de Chimbote, Gustavo Adolfo Magan Mareovich. [Título archivado n.º 22177 del 23/11/2009].



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

En el asiento C00002 se encuentra inscrita la compraventa otorgada por Arpigra S.A. a favor de Cesar Manuel Pastor Razuri en virtud de la escritura pública del 22/5/2023 otorgada ante notario de Chimbote, Guillermo Cam Carranza. [Título archivado n.º 1498280 del 26/5/2023].

V. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres. Con el informe oral del abogado Percy Gonzáles Bardales, vía la plataforma virtual Zoom.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuál es el alcance en la calificación de la medida cautelar arbitral?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 139 de la Constitución Política del Estado 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».

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

2. El arbitraje es definido por Lohmann Luca de Tena como:

[L]a institución que regula **el acuerdo de voluntades por el cual dos o más partes deciden someter a uno o más terceros**, que aceptan el encargo, la solución de un cierto **conflicto** de Derecho Privado respecto del cual dichas partes tienen capacidad de disposición, obligándose previamente a no llevar la controversia a los tribunales ordinarios sin el previo fallo arbitral, el cual deberá expedirse con arreglo a ciertas formalidades¹.

[Énfasis añadido]

Como se puede apreciar el arbitraje es un medio por el cual un tercero da solución a un conflicto, es decir, a una contienda entre -al menos- dos partes.

Ahora, el convenio arbitral, según el numeral 1 del artículo 13 del Decreto Legislativo N° 1071, establece: “(...) El convenio arbitral es un acuerdo por

¹ LOHMANN LUCA DE TENA, Juan Guillermo. El Arbitraje. Biblioteca para Leer el Código Civil. Volumen V. Lima, Fondo Editorial de la PUCP, 1987, pág. 39.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

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 pueden dar cabida a las normas de procedimiento con las que se iniciará, se desarrollará y concluirá el proceso arbitral”². La naturaleza contractual del convenio arbitral obliga a las partes a someterse a sus acuerdos, ello está relacionado con la libertad contractual³ 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.

3. El Decreto Legislativo n.º 1071⁴, 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, a tenor de lo señalado en las normas que preceden, el Estado reconoce al arbitraje como un sistema de solución de conflictos que funciona como alternativa a la vía judicial con relación a algunas materias, de manera tal que los justiciables pueden optar por la que les parezca más conveniente.

² 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.

³ 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)”.

⁴ Publicado en el diario oficial El Peruano el 28/6/2008 posteriormente modificado por Decreto Legislativo n.º 1231.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

A partir de la entrada en vigencia del Decreto Legislativo n.º 1231 -vale decir, desde el 27/9/2015-, que modificó el D. Leg. 1071, todo Tribunal Arbitral ante el que se ventile una demanda o reconvencción 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 a la eventual ejecución del laudo.

4. En cuanto a la posibilidad de dictar medidas cautelares dentro de un proceso arbitral, el artículo 47 de la Ley del Arbitraje establece expresamente en su numeral 1 que:

Medidas cautelares.

Una vez constituido, el tribunal arbitral a petición de cualquiera de las partes, **podrá adoptar las medidas cautelares que considere necesarias para garantizar la eficacia del laudo**, pudiendo exigir las garantías que estime conveniente para asegurar el resarcimiento de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la ejecución de la medida. [Énfasis añadido]

Es decir, por mandato legal, el árbitro tiene las prerrogativas para adoptar las medidas cautelares que considere necesarias dentro del proceso a su cargo.

Sin embargo, esta instancia considera pertinente precisar que, en sede registral, las medidas cautelares: (i) solo pueden 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”⁵ 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”⁶ y vocación de oponibilidad (exigencia, esta última, que proviene no de las reglas jurídicas del arbitraje sino de las registrales).

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, por ejemplo, establecer si el titular registral es el mismo del convenio, le corresponde exclusiva y excluyentemente al registrador⁷.

⁵ 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.

⁶ Mateo y Villa, Iñigo. Obra citada. Página 1191.

⁷ Con similares fundamentos en la Resolución N.º 112-2023-SUNARP-TR del 13.01.2023.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

5. Ahora bien, según el numeral 2 del citado artículo 47, por medida cautelar se entenderá toda «medida temporal», contenida en una decisión que tenga o no forma de laudo, por la que, en cualquier momento antes de la emisión del laudo que resuelva definitivamente la controversia, puede ordenarse a una de las partes:

- a. Que mantenga o restablezca el statu quo en espera de que se resuelva la controversia;
- b. Que adopte medidas para impedir algún daño actual o inminente o el menoscabo del proceso arbitral, o que se abstenga de llevar a cabo ciertos actos que probablemente ocasionarían dicho daño o menoscabo al proceso arbitral;
- c. Que proporcione algún medio para preservar bienes que permitan ejecutar el laudo subsiguiente; o
- d. Que preserve elementos de prueba que pudieran ser relevantes y pertinentes para resolver la controversia.

En cuanto a la ejecución de las medidas cautelares, el artículo 48 de la Ley del Arbitraje señala en su primer párrafo que «**el tribunal arbitral está facultado para ejecutar**, a pedido de parte, sus medidas cautelares, salvo que, a su sola discreción, considere necesario o conveniente requerir la asistencia de la fuerza pública». [Énfasis añadido].

6. En cuanto a la documentación que debe adjuntarse a efectos de la anotación de una medida cautelar dictada en sede arbitral, tenemos que la Resolución N.º 196-2015-SUNARP/SN⁸ a través de cuyo artículo primero se resolvió modificar – entre otros – el artículo 10-A del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos [en adelante RGRP] establece lo siguiente:

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.

⁸ Publicada en el diario oficial El Peruano el 15/8/2015.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

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 reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión. [Énfasis añadido].

Entonces, en virtud de las normas glosada, podemos apreciar que el título inscribible para proceder con la anotación de la medida cautelar dictada del proceso arbitral, deberá estar conformado por el oficio dirigido al registrador de la Oficina Registral competente acompañado de la resolución que ordena la medida cautelar, así como la reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron dicha decisión.

En cuanto a la exigencia de acreditación del convenio arbitral cabe señalar que ésta encuentra sustento en la propia naturaleza del arbitraje en que la competencia del o los árbitros se determina por el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

7. Asimismo, debe añadirse que en el CXXI Pleno del Tribunal Registral, llevado a cabo mediante sesión ordinaria modalidad presencial realizado el día 6 de junio de 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”.

[Énfasis añadido].

De acuerdo a lo expuesto, no podrá calificarse el fondo de lo resuelto, así como los fundamentos de la decisión contenida en el laudo, más sí deberá hacerse la verificación de la formalidad del laudo, su adecuación con el antecedente registral o si es necesario el cumplimiento de determinados actos previos para su inscripción. Previo a ello, se debe verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral, a través de la presentación del convenio arbitral respectivo y la eficacia del laudo a través de las notificaciones correspondientes a las partes que suscribieron el convenio.

8. Siguiendo esa línea, el artículo 32-A⁹ del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, establece los alcances de la calificación de los laudos arbitrales en los siguientes términos:

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

⁹ Artículo modificado por la Resolución N° 196-2015-SUNARP/SN.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

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 añadido].

En tal sentido, las instancias registrales están impedidas de calificar el fondo o los fundamentos de la decisión arbitral o su adecuación con la ley porque su contenido es de exclusiva y excluyente responsabilidad del árbitro u órgano arbitral que la emite. Admitir lo contrario significaría convertir al Registro en una suprainstancia que revisa los fallos arbitrales; vale decir, de permitirse esto el Registro se atribuiría de hecho una competencia que sólo le corresponde al órgano jurisdiccional.

Así, en cuanto a la calificación registral esta se debe realizar teniendo en cuenta la Ley de Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 A del RGRP, siendo que respecto al convenio arbitral la calificación se enfoca en verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

La norma contenida en el artículo 32-A tiene un sustento legal y constitucional en las normas del Decreto Legislativo N° 1071.

Así, de acuerdo al artículo 41, el Tribunal Arbitral es el único competente para decidir su propia competencia (art. 41.1). Asimismo, el Convenio arbitral que forma parte de un contrato se considera como un acuerdo independiente de las demás estipulaciones del mismo (art. 41.2).

La objeción basada en que el Tribunal Arbitral ha excedido el ámbito de su competencia deberá oponerse tan pronto como sea planteada durante las actuaciones arbitrales, la materia que supuestamente exceda su competencia (art. 41.3). De acuerdo a ello las instancias registrales no pueden señalar en sus observaciones que el convenio presentado se refiere al sometimiento a la jurisdicción arbitral de la controversia entre las



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

partes sobre los asuntos materia de dicho contrato, esto es referentes a su ejecución, invalidez y/o resolución por incumplimiento del mismo, pues la cláusula arbitral es independiente del contrato y le compete únicamente al árbitro determinar su competencia, correspondiendo la objeción respectiva a la parte que así lo considere dentro del proceso.

9. En el Pleno CCLXI realizado el 6/5/2022 continuada el 11/5/2022 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

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.

Criterio sustentado en la Resolución N° 1773-2022-SUNARP-TR del 10.5.2022.

Son fundamentos del precedente, los siguientes:

- Mediante D. Leg. Se incorporó modificaciones a las normas del arbitraje, entre otras, al artículo 39, estableciendo, cuando la demanda o la reconvenición verse sobre actos o derechos inscribible 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 5 días hábiles posteriores a la admisión de la demanda: En virtud de ésta, no imposibilita la extensión de asientos registrales en la partida y otorga prioridad y prevalencia respecto de cualquier asiento posterior con dicha anotación, cuyo contenido sea incompatible con el laudo inscrito.
- Con relación a la formalidad para la inscripción, el Dec. Leg. No lo ha previsto, pero no debería ser tratado con los requisitos de una anotación de demanda judicial, porque no es a solicitud de parte, sino una obligación del árbitro único o tribunal arbitral. Igual que en la solicitud de anotación preventiva de sucesión intestada, no se requiere de contracautela ni una evaluación del Juez o el Notario, simplemente se inicia el proceso y el notario o el Juez de oficio manda anotar la medida. En el caso arbitral es idéntico, no se requiere que los interesados lo pidan, no se requiere que el árbitro evalúe qué posibilidades de éxito tiene la demanda, es totalmente de oficio y, por tanto, no se requiere de una resolución que concede la medida cautelar.
- Según la Exposición de Motivos del D. Leg. 1231 es una anotación de existencia de proceso arbitral y su finalidad es publicitar para terceros la existencia del proceso y que se presente por obligatoria: la norma no establece requisitos.

Estando a las normas sobre calificación de decisiones arbitrales, corresponde remitirnos ahora al caso materia de apelación.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

10. En el presente caso, se solicita la anotación de la medida cautelar de existencia de proceso arbitral en las partidas electrónicas n.º 11042500, n.º 11042501 y n.º 11042502 del Registro de Predios de Chimbote, peticionada por el árbitro, José Alberto Manrique Goicochea, en los seguidos por Juan Martín Rodas Gutiérrez contra Arpigra S.A., sobre obligación de dar suma de dinero.

La registradora denegó el título básicamente porque no se ha acreditado la adecuación con los antecedentes registrales debido a que no se acreditó el sometimiento voluntario a arbitraje de la empresa Arpigra SA a través de su representante debidamente facultado; además ello, también señala, que la obligación de hacer de ordenar la inscripción registral de las hipotecas contenidas en la escritura pública de fecha 7/6/2019 en las partidas antes mencionadas no se configura como una controversia sobre materia de libre disposición entre las partes.

En tal sentido, corresponde a esta instancia verificar si lo señalado por la primera instancia constituye un obstáculo en la inscripción.

11. Ahora bien, a efectos de acreditar el convenio arbitral, se presentó la copia de la escritura pública de hipoteca del 7/6/2019, certificada por notario de Lima, Ricardo José Barba Castro, el 15/2/2023, que dice:

[...]

COMPARECEN:

JUAN MARTIN, RODAS GUTIÉRREZ, QUIEN MANIFIESTA SER NACIONALIDAD PERUANA, DE PROFESIÓN Y OCUPACIÓN EMPRESARIO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO **09822915**, DE ESTADO CIVIL SOLTERO, SEÑALANDO DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE S/N DE LA URBANIZACIÓN PARCELACIÓN LAS SALINAS DE LA MANZANA N, LOTE 02, DISTRITO DE LURÍN, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE LIMA; QUIEN PROCEDE POR DERECHO PROPIO Y A QUIEN IDENTIFICO Y DOY FE.

CARLOS ALBERTO, EYZAGUIRRE TEJEDA, QUIEN MANIFIESTA SER DE NACIONALIDAD PERUANA, DE PROFESIÓN Y OCUPACIÓN INGENIERO, IDENTIFICADO CON DOCUMENTO NACIONAL DE IDENTIDAD NÚMERO 08270684, DE ESTADO CIVIL VIUDO, SEÑALANDO DOMICILIO PARA ESTOS EFECTOS EN CALLE AGUJA NEVADA N° 301 DEL DISTRITO DE NUEVO CHIMBOTE PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ANCASH; **QUIEN PROCEDE EN REPRESENTACIÓN DE ARPIGRA S.A.** CON RUC NÚMERO 20299133231, FACULTADO SEGÚN PODER INSCRITO EN LA PARTIDA NÚMERO 00011207 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURÍDICAS DE LA OFICINA REGISTRAL DE LIMA Y A QUIEN IDENTIFICÓ DE LO QUE DOY FE.

[...]

OCTAVA.- LA MUTUARIO Y EL MUTUANTE CONVIENE EN QUE PARA EL SUPUESTO NEGADO QUE SOBREVENGAN CONTROVERSIAS ENTRE LAS PARTES, RESPECTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO, INCLUIDAS LAS REFERENTES A LA EJECUCIÓN, NULIDAD, INVALIDEZ Y/O RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL MISMO, PARA EL PAGO DEL CAPITAL, INTERÉS, PENALIDADES Y DEMÁS CONCEPTOS DERIVADOS DE ESTE CONTRATO, LAS PARTES SE SOMETEN A UN ARBITRAJE DE CONCIENCIA ANTE EL CENTRO DE ARBITRAJE



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

FINANCIERO INMOBILIARIO – SEDE LIMA. EL ARBITRAJE SE REALIZARÁ MEDIANTE ÁRBITRO ÚNICO, EL QUE SERÁ NOMBRADO POR EL CENTRO DE ARBITRAJE EN REFERENCIA. LAS PARTES CONVIENEN QUE EL ÁRBITRO ÚNICO TIENE LAS FACULTADES SUFICIENTES PARA LA EJECUCIÓN DEL LAUDO ARBITRAL QUE EMITA EN SU OPORTUNIDAD. ASIMISMO LAS PARTES ACUERDAN QUE EL PROCESO ARBITRAL SE SEGUIRÁ ESTRICTAMENTE SEGÚN EL REGLAMENTO DE PROCEDIMIENTOS ARBITRALES DEL CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO – SEDE LIMA Y, CUYO CONTENIDO DECLARAN LAS PARTES CONOCER; CONVINIENDO, ADEMÁS, QUE LOS HONORARIOS DEL ÁRBITRO ÚNICO Y DEL ABOGADO QUE PATROCINE A EL MUTUANTE, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO GASTO QUE SE GENERE POR LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL CENTRO DE ARBITRAJE EN REFERENCIA Y, LOS QUE SEAN NECESARIOS PARA SUSTANCIAR EL PROCESO ARBITRAL, SERÁN ASUMIDOS POR CUENTA Y COSTO DE LA MUTUARIA.

NOVENA.- LAS PARTES SE SOMETEN A LA COMPETENCIA DEL CENTRO DE ARBITRAJE FINANCIERO INMOBILIARIO – SEDE LIMA, RENUNCIANDO AL FUERO DE SUS DOMICILIOS Y SEÑALAN COMO SU DOMICILIO LEGAL EL MENCIONADO EN LA INTRODUCCIÓN DE ESTE CONTRATO. EL CAMBIO DE DOMICILIO SE PODRÁ HACER ÚNICAMENTE SOLO EN EL RADIO URBANO DE LIMA METROPOLITANA, MEDIANTE CARTA NOTARIAL RECIBIDA CON TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN.

[...] [Énfasis añadido]

Conforme se puede advertir de las cláusulas transcritas, consta el acuerdo de convenio arbitral, que Juan Martin Rodas Gutiérrez y Arpigra S.A. [interviene -en ese entonces- como su representante Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda], se han sometido al fuero arbitral, por lo que no podrá ser extendido a terceros que no hayan participado de tal acuerdo, conforme a las normas registrales ya analizadas.

12. Por otro lado, del estudio de las partidas n.º 11042500, n.º 11042501 y n.º 11042502 del Registro de Predios de Chimbote, tenemos que –según la reseña del rubro IV de la presente resolución- la cual hasta la presentación del título el titular registral era Arpigra S.A. adquirida en virtud de la escritura pública del 21/11/2009 otorgada ante notario de Chimbote, Gustavo Adolfo Magan Mareovich, según consta registrado en el asiento C00001 de cada partida electrónica mencionada.

Por lo tanto, siendo que el titular registral de los predios inscritos en las partidas n.º 11042500, n.º 11042501 y n.º 11042502 [a la fecha de la presentación del título] ha suscrito el acuerdo de convenio arbitral, resulta procedente la anotación de existencia de procedimiento arbitral sobre dichas partidas, por haber sido suscrito el convenio por quien es el titular registral.

Asimismo, quien interviene en el contrato de hipoteca -una de las partes- es la sociedad denominada Arpigra S.A. representado -en ese entonces- por Carlos Alberto Eyzaguirre Tejeda; ante ello no cabe cuestionar su representación. En todo caso, le compete única y exclusivamente al árbitro único el verificar la validez del sometimiento de las partes a un proceso



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

arbitral y determinar si resulta competente para conocer la controversia suscrita entre las partes en función del numeral tercero del artículo 3 de la Ley de Arbitraje¹⁰; en tal sentido, no corresponde a las instancias registrales cuestionar la representación de la persona jurídica demandada; ya que, ello implicaría cuestionar las actuaciones procesales que se desarrollen dentro del proceso arbitral, o verificar quienes son las partes del proceso.

Según el desarrollo sobre la calificación registral de los laudos arbitrales – en este caso de la medida cautelar dictada en sede arbitral- realizado en los numerales precedentes, el registrador no puede evaluar la correspondencia entre el convenio arbitral y la decisión del árbitro, circunscribiéndose a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral en concordancia con lo señalado en el artículo 32 A del RGRP, es decir, la confrontación y adecuación de los títulos con los antecedentes registrales.

Al respecto, en las resoluciones N°2499-2019-SUNARP-TR-L del 26/9/2019 y 430-2015-SUNARP-TR-L del 2/3/2015 se ha señalado **compete única y exclusivamente al árbitro único el verificar la validez del sometimiento de las partes a un proceso arbitral y determinar si resulta competente para conocer la controversia suscitada entre las partes** en función del numeral tercero del artículo 3 de la Ley de Arbitraje, **no corresponde a las instancias registrales cuestionar la representación de la persona jurídica demandada; toda vez que, ello implicaba cuestionar las actuaciones procesales que se desarrollen dentro del proceso arbitral, o verificar quienes son las partes del proceso.** Frente a lo señalado, cabe precisar que es el árbitro conforme a la citada norma del Decreto Legislativo N° 1071 (artículo 41.1) quien decide respecto a su competencia, es decir, que le compete únicamente al verificar si puede conocer un determinado conflicto o controversia, para lo cual verificará entre otros, la capacidad de las partes (...)

Asimismo, no debemos perder de vista que la representación de una sociedad no sólo puede ser acreditada con la inscripción de su nombramiento conforme el artículo 14 de la Ley General de Sociedades puesto que ésta surte efecto desde su aceptación o su ejercicio, siendo que el árbitro será el responsable en el proceso arbitral, y ante él puede haberse acreditado dicho nombramiento, por lo que no corresponde a las instancias registrales cuestionar la representación de la persona jurídica o natural; toda vez que, ello implicaría cuestionar las actuaciones procesales que se desarrollen dentro del proceso arbitral.

¹⁰ **Artículo 3.- Principios y derechos de la función arbitral.**

[...]

3. El tribunal arbitral tiene plenas atribuciones para iniciar y continuar con el trámite de las actuaciones arbitrales, decidir acerca de su propia competencia y dictar el laudo.

[...]



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

En consecuencia, existe adecuación entre lo dispuesto por el árbitro y lo que consta en las partidas, por lo cual procede la anotación solicitada; por tanto, corresponde **revocar el numeral b.1 de la denegatoria de inscripción** formulada por la registradora.

13. Respecto del numeral b.2 de la denegatoria, la registradora señala que la hipoteca contenida en la escritura pública del 7/6/2019 no configura una controversia sobre materia de libre disposición entre las partes pues la obligación de hacer al disponer la inscripción de la hipoteca sería para un tercero -que es la SUNARP- no está en el convenio.

Al respecto, nos remitiremos a la resolución n.º 2 del 16/2/2023, que dice:

[...]

SE RESUELVE: 1.- **OTORGUESE medida cautelar de Anotación de existencia de proceso arbitral en Registros Públicos**, sobre los bienes de propiedad de la mutuaría demandada constituido por los inmuebles con las siguientes descripciones registrales: (i) Av. Agraria Mz I lote 4 Zona Centro Sur B, distrito Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la partida electrónica N° 11042500 del registro de propiedad inmueble de Chimbote; (ii) Av. Agraria Mz I lote 5 Zona Centro Sur B distrito Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la partida electrónica N° 11042501 del registro de propiedad inmueble de Chimbote; (iii) Av. Agraria Mz I lote 6 Zona Centro Sur B, distrito Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la partida electrónica N° 11042502 del registro de propiedad inmueble de Chimbote; (iv) Av. Agraria Mz. J lote 1 Zona Centro Sur B, distrito Nuevo Chimbote, provincia del Santa y departamento de Ancash, inscrito en la partida electrónica N° 11042509 del registro de propiedad inmueble de Chimbote. 2.- Se determina que los alcances de la medida cautelar de anotación de existencia de proceso arbitral son los determinados por ley, el no imposibilitar la extensión de asientos registrales en la partida registral, otorgar prioridad y prevalencia con respecto de cualquier asiento registral posterior cuyo contenido sea incompatible con el laudo a recaer en el presente proceso y/o a su ejecución. 3.- La secretaria de la causa deberá aperturar el cuaderno cautelar con copia de la demanda y anexos, así como confeccionar los oficios correspondientes para la SUNARP.

[...]. [Énfasis añadido]

Conforme a ello, se puede apreciar de la resolución que el Tribunal Arbitral ha dispuesto otorgar medida cautelar de anotación de existencia de proceso arbitral sobre los predios inscritos en las partidas n.ºs 11042500, 11042501, 11042502 y 11042509 del Registro de Predios de Chimbote. De esta resolución no se advierte que se ordene la inscripción de alguna hipoteca al Registro.

Conforme a la resolución transcrita, mediante oficio emitido por el árbitro dirigido al Registro, el árbitro solicita la anotación de existencia de proceso



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

arbitral sobre los predios inscritos en las partidas n.ºs 11042500, 11042501 y 11042502 del Registro de Predios de Chimbote.

En tal sentido, conforme a la normativa desarrollada, la presente rogatoria se ajusta a lo ahí prescrito. Motivo por el cual, corresponde **revocar el numeral b.2 de la denegatoria** formulada en la primera instancia.

Cabe señalar que el numeral b.3 no constituye un defecto, por tanto, no es materia de pronunciamiento por esta Sala.

14. Con relación a la Resolución N° 1516-2023-SUNARP-TR del 5/4/2023, en ésta se señala: “en nuestro caso no se acredita el sometimiento de la persona jurídica al fuero arbitral, puesto que no existe adecuación con el antecedente registral **debido a que ello ha sido desvirtuado con la publicidad de la cancelación administrativa** del asiento que contiene la designación de la persona que suscribió el convenio en representación de la Cooperativa”.

En dicha resolución no se señala de manera general que se deba calificar la representación de las partes que suscriben el convenio arbitral respectivo; sino que se tuvo en cuenta que se estaba frente a una cancelación administrativa declarada en sede registral, conforme a la Ley N° 30313, que faculta al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, a solicitar la cancelación de un asiento irregular por presunta falsificación de documentos o suplantación de identidad, siendo que al producirse la cancelación se da por comprobada la irregularidad en la documentación presentada en el título.

En ese sentido, el criterio asumido en la Resolución 1516-2023-SUNARP-TR, no es aplicable al presente caso.

La registradora también invoca la Resolución N° 4184-2022-SUNARP-TR del 20/10/2022¹¹. Al respecto, si bien en esta resolución se resolvió la apelación interpuesta contra la observación formulada al título N° 1956691 del 6/7/2022 sobre constitución de hipoteca y, se concluyó que el representante Carlos Alberto Eyzaguirre de la sociedad Arpigra S.A., no tenía facultades para celebrar el acto jurídico, ello no resulta vinculante para el árbitro.

En lo referente a la calificación registral de un mutuo con garantía hipotecaria, debe tenerse en cuenta que no puede ser equiparado a la calificación de una resolución arbitral, pues en este último es el árbitro quien

¹¹ Se siguió el pronunciamiento efectuado en la Resolución N° 160-2021-SUNARP-TR del 23/3/2021.



RESOLUCIÓN No. 3490 - 2023-SUNARP-TR

a la luz de los elementos del proceso asume su decisión, bajo responsabilidad como ya se ha explicado en extenso.

15. Finalmente, del estudio de las partidas n.ºs 11042500, 11042501 y 11042502 se advierte que en los asientos C00002 [de cada partida] obra inscrita una compraventa, que fue ingresada al Registro mediante los títulos n.º 1498278 del 26/5/2023, n.º 1498281 del 26/5/2023 y n.º 1498280 del 26/5/2023, respectivamente; los cuales son de fecha posterior a la presentación del título alzado que data del 20/2/2023.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR en su integridad la tacha sustantiva decretada por la registradora pública del Registro de Predios de Chimbote al título referido en el encabezamiento, y proceder a su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.

BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA

Presidenta de la Tercera Sala del Tribunal Registral

ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES

Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA

Vocal del Tribunal Registral

RQ