



CXCIX PLENO REGISTRAL

SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 31 de octubre de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Walter Juan Poma Morales como Secretario Técnico, Nora Mariella Aldana Durán, Rosario Guerra Macedo, María Salazar Mendoza, Milagritos Lúcar Villar, Jessica Sosa Vivanco, Pedro Álamo Hidalgo, Elena Vásquez Torres, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Víctor Peralta Arana, Jorge Tapia Palacios y Esben Luna Escalante.

Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

Quórum e instalación:

Contando con la participación de 16 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

Posibilidad de someter a arbitraje la pretensión de declaración de adquisición de propiedad por prescripción.

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.

09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

Desarrollo

Acto seguido, el Presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Cuarta Sala con motivo de la revisión del título n.º 1101508-2018 de fecha 16.5.2018 de la Oficina Registral de Chachapoyas,



señalando que el referido expediente tiene como acto inscribible la declaración arbitral de una prescripción adquisitiva de dominio de un inmueble ubicado en Jr. Santo Domingo s/n, Barrio de Santo Domingo, denominado Pishcopata, distrito y provincia de Chachapoyas, departamento de Amazonas con un área de 8576.616m² (0.87has). Sin embargo, pese a que lo impugnado es el único punto de la esquila de observación referido a defectos en la acreditación de la naturaleza del predio, se ha considerado que resultaría aplicable el artículo 33 literal c.1) del TUO del RGRP en el sentido que en el presente caso existiría causal de tacha sustantiva derivada de la naturaleza del acto inscribible de prescripción adquisitiva de dominio como asunto que no constituye materia susceptible de arbitraje, debido a que se ha encontrado resoluciones contradictorias para este mismo caso como las siguientes:

RESUELVE EXPRESAMENTE QUE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO NO ES ARBITRABLE:

Resolución 1009-2015-SUNARP-TR-L del 22.5.2015

DAN POR ACEPTADO (IMPLICITAMENTE) QUE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SI PUEDE SER ARBITRABLE:

Resolución 159-2016-SUNARP-TR-T del 12.4.2016

Resolución 2419-2015-SUNARP-TR-L del 26.11.2015

Resolución 1062-2014-SUNARP-TR-L del 5.6.2014

Resolución 1037-2014-SUNARP-TR-L del 30.5.2014

En la resolución del PRIMER GRUPO (Resolución 1009-2015-SUNARP-TR-L) la cuestión fue determinar si la prescripción adquisitiva de dominio es un asunto que puede ser sometido a la competencia arbitral de conformidad con lo regulado por el artículo 2 del D. Leg.1071, es así que en los considerandos 9 y 10 se precisa que la prescripción como modo originario de adquirir la propiedad supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que el solicitante declare su voluntad de adquirir o transferir el derecho, debido a que conforme al CC el derecho depende de la acreditación de la posesión continua, pacífica y pública por el plazo legal establecido.

Citando textualmente: “(...) el inicio del procedimiento arbitral dependerá del acuerdo de voluntades de las partes en someterse a dicha vía a efectos de resolver las controversias derivadas de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza; sin embargo, en la prescripción adquisitiva de dominio dicho acuerdo no resulta posible toda vez que esta deriva de una situación de hecho, como es la posesión continua, pacífica y pública de determinado inmueble, la cual no está sujeta al pacto o acuerdo de las partes (prescribiente y titular del predio) (...)”.

Así pues creemos que la tutela efectiva de requerir al Estado la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva no nace de una causa que se tenga que pactar (voluntad contractual), por lo que nos resulta válido el criterio que la prescripción parte de una situación de hecho que con requisitos establecidos por ley permiten alcanzar el reconocimiento de la propiedad. Artículo 896º Código Civil.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Particularmente, me parece que resulta poco ilusorio creer que para solicitar una PAD tenga que ponerme previamente de acuerdo con la otra parte para ejercitarlo.

Cabe dejar constancia (a manera de referencia) que en el evento de **Diálogo con el Tribunal Registral – Cajamarca del 23.5.2014** en la primera parte del acuerdo 1, se recomendó que:

“En el caso de calificación de laudos arbitrales, donde se laude sobre prescripción adquisitiva de dominio y otros cuya competencia la ley reserva a otras entidades, el Registrador deberá verificar la naturaleza de la pretensión, conforme a las normas pertinentes, debiendo procederse a la TACHA SUSTANTIVA del título, si de la evaluación el Registrador advirtiese que la pretensión conocida en sede arbitral, no encuadra dentro de los supuestos de jurisdicción voluntaria (...)

Fundamentación jurídica del acuerdo tomado:

01.- Dec Leg 1071, Ley de arbitraje. Esta norma concede jurisdicción arbitral voluntaria, supuesto que no se verifica en la prescripción adquisitiva, lo cual incurriría en supuesto de tacha sustantiva por defecto insubsanable.(...)”

Asimismo en el **Diálogo con el Tribunal Registral – Cajamarca del 20.10.2017** se aprobó por mayoría la siguiente propuesta:

“La prescripción adquisitiva de dominio no es materia de libre disposición por cuanto no cumple con los fines y presupuestos normativos, por tanto, es materia no arbitrable, debiéndose realizar la tacha sustantiva del título.”

Asimismo en dicha reunión se recomendó la expedición de un precedente por las resoluciones contradictorias.

Por el contrario, en las resoluciones del SEGUNDO GRUPO (Resolución 159-2016-SUNARP-TR-T, Resolución 2419-2015-SUNARP-TR-L, Resolución 1062-2014-SUNARP-TR-L y Resolución 1037-2014-SUNARP-TR-L) si bien es cierto que no resuelven la cuestión de manera expresa, pero bajo sus criterios adoptados se entiende que dan por aceptado o consideran que la declaración de prescripción adquisitiva de dominio por laudo arbitral tiene vocación de inscripción en el registro, por ende sí sería inscribible, debido a que el registrador sólo debe verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral.

POR LO TANTO, al existir criterios discrepantes y que la mayoría de ellos son posteriores al tercer acuerdo plenario del CXXI Pleno, específicamente referido a que sí es objeto de calificación en el arbitraje la naturaleza del acto sometido a arbitraje; la **Cuarta Sala por mayoría cree que la prescripción adquisitiva de dominio no constituye asunto susceptible de arbitraje.**

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Buenas días estimados Dres.:

Teniendo en consideración las resoluciones alcanzadas, el tema puesto a debate implica determinar si la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio puede ser sometida a arbitraje. Téngase en cuenta que mediante tercer acuerdo plenario del CXXI Pleno Registral del 6.6.2014 se aprobó:

3. 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.

Por ende, me parece que el tema va por discutir, interpretar o determinar, cuál es la naturaleza jurídica de la declaración de propiedad por PAD en relación con el arbitraje y si se encuadra dentro del supuesto del numeral 1 del artículo 2 del D. Leg. 1071 que establece las 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. (...)”

¿Podría decirse que “conforme a derecho” la declaración de propiedad por PAD es laudable?

Al respecto, como se ha indicado, creemos que la tutela efectiva de requerir al Estado la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva no nace de una causa que se tenga que pactar (voluntad contractual), por lo que nos resulta válido el criterio que la prescripción parte de una situación de hecho que con requisitos establecidos por el artículo 896 Código Civil que señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, permite alcanzar el reconocimiento de la propiedad. Por lo que somos de la opinión que la prescripción adquisitiva de dominio no constituye asunto susceptible de arbitraje.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Buenos días. El tema de hoy es de suma importancia y les pido que dejen de lado las otras cosas que estén haciendo para poner toda su atención a las siguientes líneas.

La Ley de Arbitraje, Decreto Legislativo 1071, data de **junio de 2008**. El artículo 3 se transcribe a continuación:

Artículo 3: Principios y derechos de la función arbitral:

1. En los asuntos que se rijan por este Decreto Legislativo no intervendrá la autoridad judicial, salvo en los casos en que esta norma así lo disponga.

2. El tribunal arbitral **tiene plena independencia y no está sometido a orden, disposición o autoridad que menoscabe sus atribuciones.**

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.**

4. **Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal arbitral, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado en este Decreto Legislativo.** Cualquier intervención judicial distinta, dirigida a ejercer un control de las funciones de los árbitros o a interferir en las actuaciones arbitrales antes del laudo, está sujeta a responsabilidad.

Este artículo es explícito en señalar que el árbitro es independiente, no está sometido a ninguna autoridad (incluida la registral). Puede decidir sobre su propia competencia y dictar el laudo. Como resultado de ello, NINGUNA actuación fuera de la propia arbitral puede DEJAR SIN EFECTO un laudo. El ÚNICO que puede controlar la decisión arbitral (laudo) es el Poder Judicial a través del RECURSO DE ANULACIÓN. Ciertamente, el artículo 62 de la Ley de arbitraje prescribe en su numeral 1 que: "Contra el laudo SÓLO podrá interponerse recurso de anulación. Este recurso constituye la ÚNICA VÍA DE IMPUGNACIÓN del laudo y tiene por objeto la revisión de su validez por las causales TAXATIVAMENTE establecidas en el artículo 63". Por su parte, el artículo 63 de la Ley determina: "El laudo SÓLO podrá ser anulado **cuando la parte que solicita la anulación alegue y pruebe:** Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias que, de acuerdo a ley, son manifiestamente no susceptibles de arbitraje, tratándose de un arbitraje nacional" (numeral e).

En este orden de ideas, NADIE salvo el Poder Judicial, y solamente con el recurso de anulación en los casos taxativamente previstos, puede dejar sin efecto un laudo bajo el argumento que contiene una materia no laudable. En otras palabras, NADIE puede cuestionar la competencia del árbitro para laudar, a excepción del órgano jurisdicción.

En **junio de 2014** se aprobó el siguiente acuerdo del TR:

CXXI PLENO

Sesión ordinaria modalidad presencial realizada el día **06 de junio de 2014.**

3. 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.*

De acuerdo con el criterio del Pleno, **SÍ** se puede cuestionar la naturaleza del acto sometido a arbitraje a pesar de lo dispuesto por la Ley de arbitraje.



Pues bien, en **setiembre de 2014**, luego del Pleno CXXI, se incorporó el artículo 32-A del TUO del RGRP con el siguiente texto:

Artículo 32-A del TUO del RGRP (incorporado en setiembre de 2014):

"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 laudar, 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 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." (párrafo modificado en agosto de 2015).

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 pueden ver, el artículo 32-A del TUO del RGRP de fecha setiembre de 2014 **DEJÓ SIN EFECTO** el acuerdo del Pleno CXXI de junio de 2014, porque -de conformidad con el artículo 158 del TUO del RGRP: El precedente del TR queda sin efecto por otro precedente, por mandato judicial firme o por **NORMA MODIFICATORIA POSTERIOR** (misma consecuencia para los acuerdos).

En la Res. 1009-2015-SUNARP-TR-L del 22.05.2015 se invocó el artículo 32-A del TUO del RGRP que expresamente ordena que las instancias registrales **NO PUEDEN EVALUAR LA COMPETENCIA DEL ÁRBITRO PARA LAUDAR**, pero se resolvió en base al acuerdo **NO VIGENTE** que habilita a hacerlo. Así, en el octavo considerando la Sala fijó como punto controvertido "(...) si la prescripción adquisitiva de dominio es un asunto que puede ser sometido a la competencia arbitral (...)".

En tal sentido, considerando que las instancias registrales **están impedidas de calificar la competencia del árbitro para laudar**, el argumento contenido en el considerando 10 de dicha resolución, que sostiene que en la prescripción adquisitiva de dominio no existe controversia, **NO VIENE AL CASO**.

Por lo tanto, solicito al Pleno que destierre el criterio plasmado en la resolución mencionada y que nos sometamos a la Ley de arbitraje y al artículo 32-A del TUO del RGRP que está en consonancia con aquella, tal como lo han



entendido las demás resoluciones del TR que se han adjuntado en la convocatoria.

La **vocal suplente Yovana Fernández** señala:

Buenos días Dres.:

Concuerdo con la posición del Dr. Mendoza.

El párrafo del artículo 32 A modificado en Agosto del 2015 señala:

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

Entonces en un procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio, podemos hablar realmente de partes que se puedan someter a la vía arbitral, considero que no, ya que no depende única y exclusivamente del asentimiento del anterior propietario o titular registral y el solicitante de la prescripción, sino que se requiere que quien la declare constate la existencia de la posesión pacífica y continua por el plazo determinado por ley, además de verificar que no exista oposición o cuestionamientos a la posesión, no sólo del titular registral o del propietario, sino de otros interesados que puedan verse perjudicados.

Cabe mencionarles que si bien es un tema discutible, considero acertada la posición que se publicita en la página de la Sunarp (módulo Aurelia), del Dr. Eduar Rubio Barboza, que comparto a ustedes, en su parte pertinente:

"Ahora bien, en el caso de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, si bien es una controversia de carácter patrimonial, **no significa que por ello sea una materia arbitrable conforme a Derecho y la Ley, por cuanto su libre disposición no depende única y exclusivamente de la voluntad e intereses de las partes que suscriben el convenio arbitral, sino también depende de terceros que puedan tener derecho sobre el predio a prescribir o puedan verse afectados con la declaración** (tales como los colindante u otro tercero que se considere con mejor derecho de posesión), y tal afirmación es cierta en la medida que el Estado ante tal situación ha previsto que en la declaración de Prescripción Adquisitiva, se cumpla imperativamente (como controversia de interés público o social tutelable), bajo sanción de nulidad.

Y dichas reglas se cumplen en el procedimiento o proceso, a fin de que cualquier colindante, tercero o interesado que considere que dicha declaración de prescripción resulta atentatoria contra su derecho, pueda oponerse a dicha declaración, lo cual no sucede en el Arbitraje y ello naturalmente **afecta la tutela jurisdiccional y el debido proceso de los colindantes, terceros o interesados que no suscribieron el convenio arbitral en la Prescripción Adquisitiva de Dominio, respecto de los cuales el árbitro no está obligado a oírlos ni tomarlos en cuenta en el Procedimiento Arbitral**, puesto que parafraseando al profesor Alfredo Bullard no están invitados a la fiesta.

De otro lado, el artículo 950° del Código Civil, establece que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la **posesión continua**,

pacífica y pública como propietario durante diez años y cinco años cuando median justo título y buena fe. En dicha línea también la Ley 27157 y 27333 que regula la prescripción adquisitiva de dominio como "saneamiento de titulación" exige que para declarar la prescripción adquisitiva se identifique la **posesión pacífica, continua, pública** como propietario durante 10 años.

Conforme se puede advertir, **la declaración -por parte del Estado- de la prescripción adquisitiva de dominio no depende única y exclusivamente del asentimiento del anterior propietario o titular registral mediante un instrumento o convenio**-como podrían alegar los defensores de la prescripción adquisitiva de dominio por arbitraje-, sino por el contrario requiere de que quien la declare constate la existencia de posesión pacífica, continua y pública por un plazo determinado por Ley. Asimismo verificara que no exista oposición o cuestionamientos a la posesión no sólo del propietario o titular registral sino de otros interesados (por ejemplo colindante u otro tercero con legítimo interés) que puedan verse perjudicados en su derecho, por ejemplo, ante un posible contubernio de las partes que suscribieron el convenio en desmedro de poseedor con mejor derecho.

Entonces visto así, **la controversia de prescripción adquisitiva de dominio no es una controversia privada que queda únicamente en la esfera de las partes que suscriben el convenio arbitral, sino que trasciende más allá de ello y por tanto deja de ser una controversia o materia interés privado interpartes (prescribiente y propietario) para convertirse en una controversia de interés social o difuso-extra partes** (Prescribete, propietario, colindantes, terceros con legítimo interés, Estado, entre otros) y que no puede verificarse en un convenio arbitral, puesto que su declaración no depende exclusivamente del asentimiento del escribiente y propietario (o titular registral), sino de la posesión con ciertas características e intervención de un pluralidad de sujetos difusos.

Tal es así, que para nuestro ordenamiento jurídico no es suficiente la suscripción del convenio arbitral del demandado o titular registral para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, por cuanto si se revisa las reglas del proceso y procedimiento de la prescripción adquisitiva de dominio en el ámbito judicial y notarial, se advertirá que el Estado ha previsto no solo etapas preclusivas cuyo incumplimiento acarrea la nulidad del procedimiento, sino también la publicidad del mismo respecto de terceros, lo cual no sucede en el procedimiento arbitral el cual esta guiado por la libertad de forma.

Así - y redundando-, de un rápido análisis de las obligaciones del Juez (en el proceso civil- artículo 506 del Código Procesal Civil) y del Notario (en el procedimiento notarial- artículo 5° de la Ley 27333) se puede verificar la obligatoriedad de realizar publicaciones, constataciones físicas del predio, a fin de verificar o permitir que cualquier tercero que se considere afectado pueda incorporarse u oponerse al proceso o procedimiento de prescripción adquisitiva.

Dichos requisitos, en el procedimiento no aparecen como requisitos que se puedan inobservar, sino que su exigibilidad están vinculados a la verificación de la posesión pública, pacífica y continua, lo cual no solo depende del demandado, sino de cualquier otro sujeto que pruebe lo contrario. Y tal es así que no existe una excepción en la norma jurídica- por ejemplo- que en el caso del asentimiento del anterior propietario o titular registral no es exigible las publicaciones y tampoco la constatación física del inmueble.



Entonces, se puede concluir que la libre disposición de una materia arbitrable conforme a Ley, se presenta siempre que la solución de la controversia dependa única y exclusivamente de las partes en conflicto sin requerir de otros sujetos, actos o elementos extra partes que suscriben el convenio, lo cual no sucede en el procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio, puesto que ésta exige la posesión con las características señaladas anteriormente, cuyo cumplimiento o no de las mismas no solo depende del dicho del demandado, emplazado o titular registral, sino de cualquier otro tercero o interesado que se considere con legítimo derecho a cuestionarlo, caso contrario de nada serviría los requisitos de orden público que exige el ordenamiento jurídico.

Dichos requisitos no se presenta en el arbitraje y tampoco sería necesario, puesto que dicha vía está prevista para casos donde la libre disposición de la materia controvertida solo y solo sí depende de la voluntad de las partes que crearan, modificaran o extinguirán un derecho sin requerir la intervención de otros sujetos.

Consecuentemente la prescripción adquisitiva de dominio no se produce por la voluntad del solicitante o las partes en conflicto, sino que es una declaración que se consuma en virtud a la posesión continua pacífica y pública, durante determinado tiempo. Se aclara -también- que si bien la posesión por el transcurso del tiempo legal es requisito para la conversión en propiedad; sin embargo, es necesario que tal circunstancia sea declarada por autoridad competente, de forma posterior a su comprobación -integral y no de las partes- lo cual determinará su procedencia.

Por tal razón considerando que la adquisición por prescripción adquisitiva no es un asunto que se determine por la exclusiva voluntad de las partes interesadas, ya que no depende del acuerdo voluntario de éstas sino que se deduce de la comprobación de la citada posesión por el transcurso del tiempo legal, la declaración de la autoridad competente y garantías orden público que permitan el cuestionamiento de otros terceros, colindantes, entre otros ; concluimos que no es una materia de libre disposición exclusivamente interpartes, lo cual lo descarta como una materia de libre disposición conforme a Derecho y Ley y por tanto fuera de la jurisdicción arbitral.

Aceptar y asumir lo contrario (declaración de prescripción adquisitiva por laudo arbitral), es aceptar su desnaturalización en un procedimiento que no corresponde, en primer lugar por cuanto se entendería que por el hecho de que dicha controversia sea patrimonial ello supone en todos los casos que es de libre disposición de las partes, en segundo lugar se admite forzosamente un procedimiento que no presta las garantías públicas suficientes que el Estado por Ley la ha dotado al proceso y procedimiento de prescripción adquisitiva y en tercer lugar es admitir un abuso del uso de esta jurisdicción especial en desmedro de su finalidad para la que fue creada. (El énfasis y subrayado es nuestro).

El vocal **Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

El párrafo del artículo 32-A del TUO del RGRP señalado por la Dra. Fernández prescribe textualmente:

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

¿Qué significa circunscribirse únicamente a la verificación del sometimiento de las partes a la vía arbitral? Quiere decir que el registrador público (y el TR) solamente debe comprobar que las partes suscribieron el convenio arbitral. Esta parte de la norma armoniza con otra sección del artículo 32-A que prescribe: "Tampoco podrá calificar la validez del convenio arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo". El artículo 32-A prescribe:

"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 laudar, 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 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." (párrafo modificado en agosto de 2015).

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."

Pueden observar del íntegro del texto reglamentario que las instancias registrales NO PUEDEN calificar **la competencia del árbitro para laudar**, TAMPOCO calificar la **validez del convenio arbitral**.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Es cierto que mediante Resolución N° 226-2014-SUNARP-SN, publicada el 10.9.2014, que entró en vigencia a los siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de su publicación, se incorporó en el RGRP el artículo 32-A, por el que *"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"*.



Pero también es cierto que en el considerando 13 y 14 de la Resolución N° 226-2014-SUNARP-SN, se precisó lo siguiente:

13. "Que, por otro lado, teniendo en cuenta las numerosas incidencias que se están generando ante los Registros Públicos por la presentación de laudos apócrifos o por pretender incorporar a terceros que no formaron parte del proceso arbitral, resulta conveniente establecer en forma clara los aspectos del título arbitral que deberían ser susceptibles de control por parte de las instancias registrales a efectos de no legitimar situaciones irregulares o fraudulentas."

14. "Que, en atención a ello, se ha visto por conveniente precisar que en los casos de los laudos y los procedimientos realizados por el Tribunal Arbitral o Árbitro Único para laudo, las instancias registrales efectuaran su calificación de conformidad con las normas que regulan el Arbitraje y lo dispuesto en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. **En ese sentido, se podrá calificar aspectos como: el cumplimiento del tracto sucesivo, la naturaleza inscribible del acto, el cumplimiento de la formalidad requerida para su acceso al registro, la inscripción de los actos previos necesarios para poder acoger la solicitud de inscripción del laudo, y en general cualquier otro aspecto que signifique una vulneración a la Ley de Arbitraje y la SEGURIDAD JURÍDICA.**"

Como referí en el correo anterior, es pues un tema que merece ser analizado minuciosamente, más allá de lo que válidamente la norma legal establece, para ello creo que debe buscarse una solución a estos criterios discrepantes y que apunten en el futuro a realizar inscripciones que no sean después enervadas por el poder judicial (pensando muy en positivo) (como lo dice el considerando 14 = seguridad jurídica).

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

El considerando 14 de la Resolución N° 226-2014-SUNARP-SN de NINGÚN MODO quiere decir que la calificación de la competencia del árbitro se halle comprendida en "cualquier otro aspecto que signifique vulneración a la Ley de Arbitraje y la seguridad jurídica". La razón es sencilla: **el artículo 32-A del TUO del RGRP expresamente excluyó a la competencia del árbitro para laudar.**

"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 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." (párrafo modificado en agosto de 2015).

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."

¿Es posible argumentar que la competencia del árbitro se refiere a otro aspecto que signifique vulneración de la Ley cuando la propia norma textualmente señala lo contrario?

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Estimados

Comparto los argumentos puestos en la resolución N° 1009-2015-SUNARP-TR-L del 22.5.2015

Los artículos 950 y siguientes del Código Civil regulan la adquisición por prescripción de los bienes muebles e inmuebles. Así, el artículo 950 señala que la propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe.

La prescripción adquisitiva de propiedad o usucapión es el modo de adquirir la propiedad mediante la posesión de un bien por un lapso de tiempo fijado en la ley, siempre que la posesión haya sido continua, pacífica, pública y como propietario. Es también un modo originario de adquirir la propiedad, que supone el comportamiento activo del poseedor como propietario sin que sea necesario que éste o el titular del derecho declaren su voluntad de adquirir o transferir el derecho.

De ese modo, es la acreditación de la posesión continua, pacífica y pública, por el plazo establecido en la norma, la que se erige en la más segura y eficaz forma de corroborar la propiedad sobre bienes, en defecto de otro modo de prueba.

Conforme al artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, uno de los alcances de la calificación es la de la competencia. Así que debemos calificar la competencia de los árbitros

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

El artículo 32 del RRGPP prescribe: debe calificarse la competencia. El artículo 32-A del mismo RRGPP prescribe: la competencia del árbitro para laudar no es calificable.

¿Cómo se entienden esos artículos? ¿A qué artículo le hago caso? Al artículo 32-A que contiene la excepción a la calificación de los laudos arbitrales, es una calificación restringida.

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Lo que pasa es que ahora tenemos que ponderar al momento de resolver. Cual es valor jurídico que pretendemos proteger.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Con ese argumento también ponderaremos las órdenes judiciales. Si las creemos incorrectas tenemos que denegar la inscripción aunque insista el juez bajo apercibimiento.

Definitivamente estamos contradiciendo las normas del Decreto Legislativo 1071 y el artículo 32-A del TUO del RGRP, estas normas están en sintonía.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Buenas tardes propongo las siguientes sumillas:

SUMILLA 1:

La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, por su naturaleza jurídica, **NO** constituye materia de libre disposición que conforme a derecho pueda someterse a la vía arbitral.

SUMILLA 2:

✓ La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, por su naturaleza jurídica, **SÍ** constituye materia de libre disposición que conforme a derecho pueda someterse a la vía arbitral.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Ciertamente el tema planteado es complejo.

Cuando vimos los casos de prescripción en arbitraje en Lima, yo por ejemplo no consideré que no se tratara de un tema arbitrable. Lo único que se les pidió fue el convenio arbitral suscrito por el propietario con derecho inscrito, pues es el afectado a quien se le cancelaría el derecho.

Ahora pienso diferente: ¿el árbitro tiene la potestad de declarar la adquisición de propiedad por prescripción? Pues parece que no, pues sólo tiene esa potestad el juez, el notario o autoridad administrativa en la prescripción administrativa.



Considero entonces que la potestad de declarar la prescripción no la tiene cualquiera, sino tan sólo aquellos a quien el Estado se las ha atribuido expresamente, los ha investido con dicha atribución. No tiene esa atribución por tanto el árbitro.

El **vocal suplente Esben Luna** señala:

En la medida que la decisión arbitral puede afectar a terceros (colindantes o personas con mejor derecho), consideramos que en aplicación del tercer párrafo del artículo 32-A, no podría tener acogía registral el arbitraje.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

El tema es la competencia del árbitro para laudar, NO si la prescripción adquisitiva es un asunto de libre disposición.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Dejo constancia que las sumillas que he planteado son coherentes con mi posición planteada en la primera intervención. Cito la parte pertinente:

"Teniendo en consideración las resoluciones alcanzadas, el tema puesto a debate implica determinar si la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio puede ser sometida a arbitraje. Téngase en cuenta que mediante tercer acuerdo plenario del CXXI Pleno Registral del 6.6.2014 se aprobó:

(...)

Por ende, me parece que el tema va por discutir, interpretar o determinar, cuál es la naturaleza jurídica de la declaración de propiedad por PAD en relación con el arbitraje y si se encuadra dentro del supuesto del numeral 1 del artículo 2 del D. Leg. 1071 que establece las 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. (...)"

¿Podría decirse que "conforme a derecho" la declaración de propiedad por PAD es laudable?

(...)"

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Estoy totalmente en desacuerdo con la forma en que se adoptan los acuerdos. Pido que se deje constancia en acta que el Pleno está transgrediendo la Ley de arbitraje y el artículo 32-A del TUO del RGRP que sigue los dictados de la ley. Seguramente será precedente, ya quiero ver la crítica del foro jurídico.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimado Walter, los temas y los puntos discrepantes han quedado claros y es derecho tuyo y de todo miembro del Pleno dejar constancia de sus observaciones en el acta.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Voto por la postura 1 por las razones que señaló Mariella Aldana.

Pero pido al Pleno cambiar la sumilla.

"La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje"

La **vocal Rosario Guerra** señala:

Voto por la sumilla de Elena Vásquez.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

El derecho que está en juego en la prescripción adquisitiva es el DERECHO DE PROPIEDAD. La propiedad es derecho disponible. Es decir, aunque el Registro tuviera la facultad de calificar este asunto, la conclusión es sí es laudable. Pero, como ya he explicado, es asunto de competencia del árbitro.

El **presidente del Tribunal Registral** somete a votación las siguientes sumillas:

SUMILLA 1:

"La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje"

SUMILLA 2:

La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio, por su naturaleza jurídica, **SÍ** constituye materia de libre disposición que conforme a derecho pueda someterse a la vía arbitral.

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

A favor de la sumilla 1: Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Pedro Álamo, Mariella Aldana, Rosario Guerra, Milagritos Lúcar, Jorge Tapia, Esben Luna, Yovana Fernández, Arturo Mendoza, Víctor Peralta, Walter Poma, María Salazar, Jessica Sosa, Elena Vásquez. **Total: 15 votos.**

A favor de la sumilla 2: **Total: 0 votos.**



Ninguna de las 2 propuestas: Walter Morgan. **Total: 1 voto.**

Por lo tanto, se aprueba la sumilla propuesta por la vocal Elena Vásquez como **ACUERDO PLENARIO**, siendo la siguiente:

"La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje"

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Tiene que ser precedente.

La **vocal suplente Yovana Fernández** señala:

Si se ha alcanzado el número de votos para ser precedente, como es que se concluye en acuerdo.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimada Yovana, para que no quepa duda alguna sobre el sentido de la votación realizada por los miembros del Pleno el día lunes lo veremos.

LUNES 05 DE NOVIEMBRE DE 2018

En la ciudad de Lima, siendo las 03:00 p.m. del día lunes 05 de noviembre de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Nora Mariella Aldana Durán, Rosario Guerra Macedo, Milagritos Lúcar Villar, Jessica Sosa Vivanco, Pedro Álamo Hidalgo, Mirtha Rivera Bedregal, Walter Morgan Plaza, Yovana Fernández Mendoza, Arturo Mendoza Gutiérrez, Víctor Peralta Arana, Jorge Tapia Palacios y Esben Luna Escalante.

Se deja constancia que la vocal Elena Vásquez se encuentra de licencia, el vocal Walter Poma de vacaciones y la vocal suplente María Salazar no está cumpliendo funciones de vocal.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Estimados señores vocales:

Respecto de la cuestión a determinar si el acuerdo plenario realizado el pasado 31 de octubre en el que se aprobó la siguiente sumilla: **"La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje"**, es propiamente un acuerdo o un precedente de observancia obligatoria; en mi condición de vocal proponente del tema creo lo siguiente:



1. Si bien la sumilla aprobada tiene su fundamento en la Resolución N° 1009-2015-SUNARP-TR-L del 22.5.2015.

2. Es también cierto (como lo he manifestado en mis intervenciones de dicho pleno y de la propuesta hecha) que el tema controvertido de la *naturaleza de la PAD en el arbitraje* es delicado y merece ser más fundamentado de tal forma que cumpla con la finalidad de interpretar de modo expreso y con carácter general el sentido de la legislación (Ley 27444), quizás por múltiples motivos no pudo ser así. Lo que podría dejarse para elevarlo a la categoría de precedente de observancia obligatoria en un pleno ordinario presencial para mejor debatir el tema.

3. Por lo que soy de la particular opinión que debería quedar, **mientras tanto** (pero con la atingencia que eleve a precedente en la mayor brevedad posible), como **acuerdo plenario**.

4. Sin embargo, respetando las reglas que rigen a este Tribunal; revisando el último párrafo del artículo 23 del Reglamento del Tribunal que establece: "*Los acuerdos que aprueban precedentes de observancia obligatoria se adoptan con el voto a favor de las dos terceras partes de los Vocales concurrentes. En los demás casos, basta el voto a favor de la mayoría de los vocales concurrentes.*" y lo dispuesto por el último párrafo del literal b) del artículo 33 RGRP, es el Pleno (todos los vocales participantes) quienes debemos decidir sobre la forma del acuerdo.

Por tal motivo, en coordinación con la Presidencia del Tribunal, **debería someterse a votación** si la sumilla aprobada el pasado miércoles 31 de octubre que se apoya en la Resolución N° 1009-2015-SUNARP-TR-L, tiene el carácter de acuerdo plenario o de precedente de observancia obligatoria.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Tiene que ser precedente de observancia obligatoria porque se ha optado por una de las posiciones existentes en el TR. Al respecto es aplicable el artículo 33 del TUO del RGRP.

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados colegas y amigos Vocales:

Conforme a la última intervención del Vocal Ponente y en ejercicio de las atribuciones del Pleno Registral agradeceré votar si la sumilla aprobada en el reciente pleno "La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje", tendrá la calidad de:

-ACUERDO.

ó

-PRECEDENTE.

Procedan a votar.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Estimados compañeros:

Voto para que sea PRECEDENTE.

Quiero dejar constancia en acta que, de acuerdo al artículo 33 del TUO del RGRP, en estos casos no se puede optar por uno u otro caso, es decir, necesariamente debe ser precedente, salvo que no se reúnan los votos exigidos reglamentariamente. En efecto, dicha norma ordena que el criterio será vinculante aunque no se obtenga la votación requerida para ser precedente.

El **vocal suplente Arturo Mendoza** señala:

Voto por:

ACUERDO (con la atinencia que se eleve a precedente de observancia obligatoria en la mayor brevedad posible).

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

Acuerdo: Rosario Guerra, Arturo Mendoza, Jessica Sosa, Pedro Álamo, Luis Aliaga, Mirtha Rivera, Víctor Peralta. **Total: 07 votos.**

Precedente: Walter Morgan, Esben Luna, Yovana Fernández, Mariella Aldana, Milagritos Lúcar, Jorge Tapia. **Total: 06 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como **ACUERDO PLENARIO** la siguiente sumilla:

"La declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio no es materia de arbitraje"

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día lunes 05 de noviembre de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y del secretario técnico del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.