



DOCTRINA PRÁCTICA

Reflexiones sobre el arbitraje fraudulento y la mala praxis de los árbitros

¿Cómo defendernos de los fraudes inmobiliarios?*

Jaime David Abanto Torres**

Universidad de Lima

SUMARIO

1. Introducción
2. Debilidades de la justicia arbitral
3. La respuesta del Estado
4. Reflexiones a partir de un caso de la vida real
5. Diez propuestas al Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario
6. Palabras finales

Introducción

1. El *modus operandi*

Mejor que con una exposición teórica vamos a citar algunas notas periodísticas que son bastante ilustrativas.

* El presente trabajo es una actualización de nuestra Exposición “Arbitraje fraudulento y mala praxis de los árbitros”, realizada en el I Congreso Nacional de Arbitraje “La Justicia Arbitral: reto y posibilidades”, organizado por el Ilustre Colegio de Abogados de Lima y el Ministerio de Justicia, en Lima, el 4 de noviembre de 2014.

** Maestrando en Derecho Constitucional por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Abogado por la Universidad de Lima. Ha sido profesor de la Universidad Particular Inca Garcilazo de la Vega. Juez Titular del 1º J.E.C.L.

1.1. Una oferta tentadora

- “¿Cómo así nos ofrece un terreno que no es suyo?”, le preguntó uno de los abogados.
- “En unos cuantos meses más lo tengo todo registrado en la Sunarp”, sentenció Orellana con la seguridad de quien tiene la verdad comprada.
- “¿Cómo?”
- “Ya lo tengo en arbitraje”¹.

1.2. Oddysey

“Oddysey lo que tiene que hacer es firmar un contrato con un “x”. En este contrato se obliga a Oddysey a entregar la posesión

1 DAVELOUIS, Luis, en <<http://bit.ly/1QBBeBu>>

(del terreno de Sol de Medianoche) que no la tiene, pero nadie sabe que no la tiene [...] Odyssey incumple porque no entrega la posesión. (Pero) el contrato tenía cláusula arbitral. Yo tengo árbitros, yo tengo árbitros acá. El doctor Iglesias es árbitro de la Cámara de Comercio de la Universidad Católica. Entonces, ¿qué pasa? Hacemos un juicio arbitral, un proceso arbitral con fechas pasadas, con notificaciones, con todo. Va a la notaría, el notario lo eleva a escritura pública y con eso vamos a cualquier juez que tenemos. El otro se va a oponer, pero le van a decir "tú no eres parte en el proceso". Y como hay una sentencia consentida, entonces el laudo se judicializa, nada más [...]” Conversación entre el abogado Rodolfo Orellana Rengifo y Dustin Zacher apoderado de Odyssey².

1.3. Gamarra

“En los últimos 6 años Rodolfo Orellana, junto a Arce, habría logrado apropiarse de 219 puestos comerciales. El modus operandi utilizado en Gamarra es el mismo usado en otras usurpaciones: Arce y Orellana simulan un conflicto sobre la titularidad de una propiedad haciéndose pasar por falsos dueños de un stand comercial, todo ello a espaldas del verdadero dueño [...]”

Entonces, con la colusión de un abogado “amigo”, y con documentación falsa, Orellana y Díaz consiguen un laudo arbitral que otorga el local a una de las empresas de Díaz, y en algunas ocasiones, a la propia esposa de este. Posteriormente, con el laudo arbitral bamba inscriben el local en registros públicos. Una vez registrado, se presentan en un juzgado comercial para iniciar los trámites del desalojo. Es en este punto cuando el verdadero propietario se entera que ha sido despojado de su propiedad”³.

2 *Caretas*, 8 de julio de 2010 p. 32.

3 *Hildebrandt en sus trece*, viernes 27 de junio de 2014, p. 30.



RESUMEN

A partir de la actual problemática en la justicia arbitral, el autor realiza un novedoso análisis que identifica el *modus operandi* de esta problemática (sus víctimas), las debilidades de la justicia arbitral (la inexperiencia de los árbitros, la politización de la elección de los árbitros y la desaparición de los archivos), y las medidas que el Estado (en coordinación con los Poderes constituidos y la Sunarp) debería asumir para paliar dicha problemática; ante ello, el autor propone diez medidas con la finalidad de prevenir esta problemática en la justicia arbitral que deriva de los fraudes inmobiliarios.



PALABRAS CLAVE

Arbitraje fraudulento / Mala praxis de árbitros / Ejecución de laudos

Recibido: 01/02/16

Aceptado: 01/02/16

Publicado online: 04/04/16

1.4. Casa del Adulto Mayor de Miraflores

“A Orellana no le bastaba con inventar deudas impagables. Para consolidar la apropiación de inmuebles de terceros, necesitaba un pronunciamiento jurisdiccional a su favor. Y para ello, en muchas ocasiones, se valió del arbitraje. Así también quiso hacerlo con el predio de la Fundación”⁴.

“Así, a través de un dudoso arbitraje, un sujeto vinculado a Orellana, José Luis Tisce Porlles, obtuvo la propiedad del inmueble y la inscribió a su nombre en los Registros Públicos. El paso siguiente era realizar sucesivas transferencias del predio, a fin de que

4 DAVELOUIS, Luis, en <<http://bit.ly/1TOOgi2>>

el último comprador pueda ampararse en el principio de fe pública registral⁵ [...]⁶.

“La historia posterior es solo la consecuencia inevitable de esta cadena de hechos. El 6 de noviembre de 2012, por orden de un Juez de Huaycán, la Municipalidad de Miraflores fue brutalmente desalojada del inmueble que destinó a los adultos mayores por una mafia a la que poco le importa el respeto a las canas y la autoridad que solo confieren los años”⁷.

2. Debilidades de la justicia arbitral

Como muestras de las debilidades de la justicia arbitral vamos a analizar solo algunas de las falencias del Centro de Arbitraje del Ilustre Colegio de Abogados de Lima:

5 Código Civil. Texto original. “Artículo 2014. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Texto vigente. “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

6 DAVELOUIS, Luis, en <<http://goo.gl/MpPneP>>

7 Id.

2.1. Inexperiencia de los árbitros

“Para algunos abogados consultados, estos hechos evidencian una situación de debilidad institucional en el Centro de Arbitraje del CAL, estando entre las principales razones de ello la rápida rotación de los miembros del tribunal arbitral (cada 2 años), lo cual impide a los árbitros reunir la experiencia suficiente⁸”.

IMPORTANTE

Por Decreto Legislativo N.º 1231 se realizaron diversas modificaciones al Decreto Legislativo N.º 1071 que norma el arbitraje; de las cuales se pueden mencionar los requisitos para ser árbitro: no haber recibido condena penal firme por delito doloso (artículo 20), el establecimiento de anotación obligatoria de las demandas y reconvenções que versen sobre derechos inscribibles (artículo 39 inciso 5) y la inscripción de un laudo que afecte a partes no signatarias se exige una motivación expresa en el laudo (artículo 56 inciso 3).

2.2. Politización en la elección de los árbitros

“Además, la elección de los árbitros habría devenido, según fuentes del propio CAL, en un proceso enfocado en criterios políticos antes que técnicos. Estos dos puntos, por sí mismos, impiden que, salvo contadas excepciones, se designen árbitros calificados, con la experiencia necesaria y con reconocidos méritos profesionales⁹”.

8 Id.

9 Id.

2.3. Desaparición del archivo

“Y, en lo que constituye el colmo del desorden, el archivo de los procesos arbitrales seguidos en el CAL ha desaparecido, se ha extraviado. Nadie responde a ello”¹⁰.

3. La respuesta del Estado

A continuación vamos a ver la respuesta que está dando el Estado a este grave problema del fraude inmobiliario en el que intervienen malos árbitros que se aprovechan de las debilidades de nuestra legislación.

3.1. El Congreso de la República del Perú

El Congreso de la República nombró una Comisión Investigadora “sobre el proceso de transferencia de terrenos de propiedad del Estado, con el fin de determinar, entre otros la irregularidad (sic) del proceso de transferencia del hospital ‘Hermilio Valdizán’ y de inmuebles de la Fundación por los Niños del Perú; se investigue los nexos del empresario Rodolfo Orellana Rengifo con altos funcionarios del Estado, con cuya presunta colaboración o anuencia hubiera obtenido beneficios relacionados con la presunta apropiación de bienes estatales, públicos o privados; así como los casos de presuntas apropiaciones ilícitas que habría realizado u obtenido, valiéndose de contactos, redes o nexos con funcionarios públicos del Estado; y de actividades relacionadas al crimen organizado”¹¹.

10 Id.

11 En <<http://goo.gl/6IbYAs>>

La Comisión emitió su informe final contenido 97 conclusiones y 70 recomendaciones, las que fueron presentadas a la presidencia del Congreso para ser agendado ante el pleno del Congreso para su aprobación y ser remitidas a diversas entidades públicas para su implementación:

“Resalta la existencia de una organización criminal que inició sus operaciones ilícitas a partir del año 2002 aproximadamente, la misma que fue liderada y financiada por Rodolfo y Ludith Orellana Rengifo, quienes coordinaban y disponían que sus demás integrantes, realicen diferentes tareas o funciones, relacionadas a la apropiación ilícita, saneamiento irregular de inmuebles, asesoramiento empresarial para defraudar al Estado y a particulares, entre otras actividades.

Además que para realizar estas actividades, esta organización contaba con el apoyo de sus familiares, un equipo profesional conformado por abogados, árbitros, ingenieros, administradores y contadores y personas que prestaban su consentimiento para figurar como vendedores o compradores de inmuebles. Asimismo, Rodolfo y Ludith Orellana Rengifo, constituyeron y adquirieron diversas empresas con el objeto que a través de ellas, se adquieran inmuebles y en sus cuentas se abonen los pagos por las transferencias inmobiliarias que realizaban los testaferros.

Esta organización criminal tenía a su disposición un equipo profesional, que de acuerdo a su especialización, elaboraba estrategias (entiéndase contratos simulados, laudos arbitrales), para que a través de procesos judiciales y administrativos, concrete sus actividades ilícitas. Esta área estaba integrada por un importante número de abogados especialistas en derecho civil, penal, administrativo, registral, notarial y

constitucional, los mismos que a través de lobbies y actos de corrupción, obtuvieron decisiones favorables en beneficio de los intereses del grupo Orellana Rengifo. Además, tenía a su disposición un grupo de personas dedicadas a actos de hostilización y amedrentamiento, las mismas que bajo la dirección de Benedicto Jiménez Bacca y el financiamiento de Rodolfo y Ludith Orellana Rengifo, habrían realizado acciones de reglaje e intimidación contra los ciudadanos o funcionarios públicos que denunciaban las actividades ilícitas de la organización, con la única finalidad de elaborar denuncias y fabricar hechos calumniosos y difamatorios, que luego eran propalados por medios de comunicación televisivos y escritos, como el programa “Juez Justo TV SAC” y las revistas “Juez Justo”, “Vox Populi” “5to Poder” y otros pasquines destinados a difamar, intimidar, y desprestigar. El movimiento económico que generaron las actividades ilícitas de la organización Orellana Rengifo, ascendieron en Inmuebles 192,815,644.56 n/s., en Cooperativas 295,927,894.63 n/s., en Intermediación legal 8,542,623.03 n/s., en minería 900,000.00 n/s., lo que hace un aproximado de 490,497,762.22 (Cuatrocientos noventa millones quinientos noventa y siete mil setecientos sesenta y dos y 22/100 soles).

Hay que destacar que se desarrollaron diversos ejes temáticos: de inmuebles, de Cooperativas, de Intermediación (sobre la Concesión de Servicios en el IREN SUR, a la Empresa INC ONCOSERV contra el Gobierno Regional de Arequipa, sobre el caso Air Perú Express, sobre la Inmovilización de Oro, sobre el Caso de las Galerías Santa Lucía y Galerías Generales Gamarra), respecto a las acciones de amedrentamiento, hostilización y posicionamiento, Minería, sobre la vinculación con el narcotráfico y lavado de activos.

Además sobre las Instituciones Públicas se destaca que, la permanencia en el tiempo de

la organización criminal Orellana Rengifo, habría obedecido principalmente a la falta de iniciativa de control y a los actos de corrupción al interior de algunas entidades públicas, toda vez que las mismas recién iniciaron investigaciones y modificaron sus reglamentos internos, producto de los informes periodísticos y la instalación de la presente comisión congresal.

Producto de esta investigación se incluyen iniciativas legislativas que van a cautelar los vacíos normativos que permitieron a la organización criminal Orellana Rengifo apoderarse de los inmuebles, defraudación al estado y privados”¹².

3.2. El Poder Ejecutivo

El Poder Ejecutivo, haciendo uso de las facultades delegadas por el Congreso, ha dictado dos decretos legislativos importantes modificando los decretos legislativos del notariado y del arbitraje.

3.2.1. Modificaciones al decreto legislativo del arbitraje

Por Decreto Legislativo N.º 1231 se realizaron diversas modificatorias al Decreto Legislativo N.º 1071 que norma el arbitraje. En primer lugar se establece como requisito para ser árbitro no haber recibido condena penal firme por delito doloso (artículo 20)¹³. En se-

12 En <<http://bit.ly/1U56USf>>

13 Decreto Legislativo N.º 1071. “Artículo 20. Capacidad. Puede ser árbitro la persona natural que se halle en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no tenga incompatibilidad para actuar como árbitro y no haya recibido condena penal firme por delito doloso. Salvo acuerdo en contrario de las partes, la nacionalidad de una persona no será obstáculo para que actúe como árbitro”.

gundo lugar, a fin de evitar la afectación de los derechos de terceros, se establece la anotación obligatoria de las demandas y reconvenções que versen sobre derechos inscribibles (artículo 39 inciso 5)¹⁴. Finalmente, para la inscripción de un laudo que afecte a partes no signatarias se exige una motivación expresa en el laudo (artículo 56 inciso 3)¹⁵.

3.2. Modificaciones al decreto legislativo del notariado

Por Decreto Legislativo N.º 1232 se realizaron diversas modificatorias al Decreto Legislativo del Notariado N.º 1049. La más saltante y controvertida es la introducción del artículo 123-A relativo a la sanción de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre

predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario¹⁶.

IMPORTANTE

En el pleno jurisdiccional distrital en materia comercial del 13 de mayo de 2010, los jueces comerciales acordaron que: en caso de ejecución de laudos contra terceros o de ejecución de actas de conciliación contra terceros se admite la notificación a los mismos cuando lo soliciten las partes, el tercero o el juez lo disponga de oficio; que si los terceros notificados solicitan su incorporación y formulan contradicción, los juzgados deben declarar procedente la incorporación y tramitar la contradicción, y, que si el tercero ya incorporado formula contradicción y oposición, al resolver el juez debe declarar inejecutable el acta de conciliación o el laudo contra el tercero.

14 Decreto Legislativo N.º 1071 “Artículo 39. Demanda y Contestación. [...]. 5. Cuando la demanda o la reconvenção 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 reconvenção 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”.

15 Decreto Legislativo N.º 1071, “Artículo 56. Contenido del Laudo. [...]. 3. Para que se inscriba en los Registros Públicos el laudo que comprenda a una parte no signataria, de acuerdo a lo regulado por el artículo 14 de este decreto legislativo, la decisión arbitral deberá encontrarse motivada de manera expresa”.

3.3. El Poder Judicial

La respuesta del Poder Judicial ha sido dada por los juzgados civiles con subespecialidad comercial que en la

16 Decreto Legislativo N.º 1049, “Artículo 123-A. Nulidad de escrituras públicas y certificaciones de firmas. Son nulas de pleno derecho las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario. Asimismo, la nulidad alcanza a las certificaciones de firmas realizadas por el notario, en virtud de una norma especial en los formularios o documentos privados; sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales”.

Corte Superior de Justicia de Lima, son los competentes para los procesos de ejecución de laudos arbitrales.

3.3.1. *La justicia comercial*

Los jueces comerciales no extienden la ejecución de los laudos a terceros.

3.3.1.1. *El pleno jurisdiccional distrital en materia comercial del 13 de mayo de 2010*

Los jueces comerciales acordaron lo siguiente:

- En caso de ejecución de laudos contra terceros o de ejecución de actas de conciliación contra terceros se admite la notificación a los mismos cuando lo soliciten las partes, el tercero o el juez lo disponga de oficio.
- Si los terceros notificados solicitan su incorporación y formulan contradicción, los juzgados deben declarar procedente la incorporación y tramitar la contradicción.
- Si el tercero ya incorporado formula contradicción y oposición, al resolver el juez, debe declarar inejecutable el acta de conciliación o laudo contra el tercero.

3.3.1.2. *El pleno jurisdiccional distrital en materia comercial del 7 de junio de 2010*

En la misma línea del pleno anterior, los jueces comerciales acordaron lo siguiente:

- En los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación procede la notificación con el mandato de ejecución a terceros cuando lo soliciten las partes, el propio tercero o el juez –como director del proceso– considere atendible la notificación, pues de lo contrario se afectaría su derecho de defensa y sus derechos fundamentales.

En los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación se debe permitir la intervención y eventualmente, de ser el caso, admitir la contradicción formulada por los terceros que no participaron en el acta de conciliación extrajudicial o en el proceso seguido ante el tribunal arbitral siempre que sea solicitado por esta parte, o por la partes procesales o en su defecto cuando el juez considere atendible la incorporación del referido tercero; ello siempre que se compruebe su evidente interés, y se aprecie además que de lo contrario se le causaría un grave perjuicio.

- En los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación en los casos de restitución o entrega de bienes inmuebles, al resolver el pedido de contradicción y oposición formulado por un tercero, sustentando y acreditando que se encontraba en posesión del bien submateria, incluso con anterioridad a la fecha de celebración del acta de conciliación extrajudicial y/o del proceso arbitral, el cual resolvió la desocupación del mismo –sin que él haya intervenido en dichos procesos–; la oposición (o contradicción) interpuesta judicial-

mente debe ser amparada, pues de no ser así, se estaría no solo violentando normas procesales sino también normas que constituyen garantías constitucionales como la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho al debido proceso en su vertiente de derecho de defensa, toda vez que el tercero quedaría en total indefensión.

3.3. La Sunarp

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos ha dictado diversas resoluciones que tratan de dar seguridad jurídica a los propietarios:

- La resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 097 -2013- SUNARP/SN del 3 de mayo de 2013, regula las inscripciones en mérito a laudos arbitrales¹⁷.

17 “Artículo 9. Inscripción en mérito a laudos arbitrales. En el arbitraje institucional o *ad hoc*, deberá presentarse copia certificada de la resolución arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N.º 1071, *norma que regula el Arbitraje. Adicionalmente, deberá presentarse copia certificada notarialmente del convenio arbitral para efectos de verificar el sometimiento de las partes a la vía arbitral*.

Para tales efectos, y de conformidad con la Segunda Disposición Complementaria del Decreto Legislativo N.º 1071, *los Jefes Zonales podrán celebrar convenios de colaboración con las instituciones arbitrales. A falta de convenio de colaboración o en el caso de árbitros ad hoc se acompañará copia certificada notarial del documento de identidad de quienes suscriben el laudo y de quien certifica el mismo, de ser el caso*. El Registrador no podrá evaluar la competencia del Tribunal Arbitral o árbitro único para laudar,

- La resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 170-2013-SUNARP/SN, del 18 de julio de 2013, que aprueba la Directiva N.º 06-2013-SUNARP/SN, regula el servicio gratuito “Alerta Registral”.
- La resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 314-2013- SUNARP/SN, del 25 de noviembre de 2013 aprueba la Directiva N.º 08-2013-SUNARP/SN que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas registrales de predios.
- La resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 226-2014-SUNARP-SN, del 8 de setiembre de 2014, establece mayores requisitos para la inscripción de los laudos¹⁸.

el contenido del laudo, ni la capacidad de los árbitros para ejecutarlo. Tampoco podrá calificar la validez del acuerdo arbitral ni su correspondencia con el contenido del laudo”.

18 “Artículo 10-A. Formalidad del título inscribible que contiene la decisión arbitral. En el arbitraje institucional o ad hoc deberá presentarse copia certificada del laudo arbitral con la constancia de la notificación a que se refiere el artículo 59 del Decreto Legislativo N.º 1071, norma que regula el Arbitraje. Adicionalmente, deberá presentarse una reproducción certificada notarial del convenio arbitral y del documento de identidad de quienes suscribieron el laudo así como de quien certifica la copia de dicho laudo. Tratándose de laudos provenientes del arbitraje popular previsto en el Decreto Supremo N.º 016-2008-JUS, deberá además acompañarse copia certificada por funcionario competente de la resolución del Director Nacional de Justicia

4. Reflexiones a partir de un caso de la vida real

¿Qué puede hacer una persona a la que le falsificaron la firma en un contrato con convenio arbitral y que nunca fue notificada con las resoluciones del proceso arbitral?

¿Puede interponer exitosamente el recurso de anulación del laudo? En nuestra opinión no, porque el artículo 64 inciso 2 del Decreto Legislativo N.º 1070 del Arbitraje prescribe que “2. El recurso de anulación debe contener la indicación precisa de la causal o de las causales de anulación debidamente fundamentadas y acreditadas con los medios probatorios correspondientes. Solo pueden ofrecerse documentos [...]”.

¿Puede interponer exitosamente un amparo arbitral? Consideramos que tampoco, porque el artículo 9 del Código Procesal Constitucional establece que “Solo son procedentes los medios probatorios que no requieren actuación”.

La persona no puede contar con una pericia realizada sobre el original del documento que acredite que su firma ha

que acredite que el Árbitro Único o miembro del Tribunal Arbitral forman parte de la Nómina de Árbitros que prestan servicios en el Centro de Arbitraje Popular del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

Para el caso de la medida cautelar dictada dentro del proceso arbitral se deberá presentar el oficio que disponga su inscripción dirigido al Registrador de la Oficina Registral competente, acompañado de la decisión arbitral que contiene dicha medida y el convenio arbitral con las formalidades descritas en el primer y segundo párrafo del presente artículo, salvo la constancia de notificación”.

sido falsificada, porque no tiene acceso al mismo.

IMPORTANTE

En el pleno jurisdiccional distrital en materia comercial del 7 de junio de 2010, los jueces comerciales acordaron que: en los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación procede la notificación con el mandato de ejecución a terceros cuando lo soliciten las partes, el propio tercero o el juez que considere atendible la notificación; que, en los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación se debe permitir la intervención y eventualmente, de ser el caso, admitir la contradicción formulada por los terceros que no participaron en el acta de conciliación extrajudicial o en el proceso seguido ante el tribunal arbitral siempre que sea solicitado por esta parte o por las partes procesales o en su defecto cuando el juez considere atendible la incorporación del referido tercero; ello siempre que se compruebe su evidente interés, y se aprecie además que de lo contrario se le causaría un grave perjuicio; que en los procesos de ejecución de laudos arbitrales y actas de conciliación en los casos de restitución o entrega de bienes inmuebles, al resolver el pedido de contradicción y oposición formulado por un tercero, sustentando y acreditando que se encontraba en posesión del bien submateria, incluso con anterioridad a la fecha de celebración del acta de conciliación extrajudicial y/o del proceso arbitral, la oposición (o contradicción) interpuesta judicialmente debe ser amparada, pues de no ser así se estaría violentando no solo las normas procesales sino también normas que constituyen garantías constitucionales como la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho de defensa.

¿Qué alternativas ofrece a las víctimas el ordenamiento jurídico en estos casos? ¿Serán procedentes las pretensiones de inoponibilidad del laudo o de ineeficacia de laudo ante un juez civil? ¿Será fundada una excepción de convenio arbitral que se proponga contra ellas? Dejamos constancia de que no podemos adelantar opinión.

5. Diez propuestas al Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario

Además de las mejoras al sistema de transferencia de la propiedad, proyecto de ley propuesto por la ley¹⁹, nosotros proponemos lo siguiente:

5.1. El Decreto Legislativo del Arbitraje exige requisitos muy accesibles para ser árbitro²⁰. Esto es, que debe es-

19 IV. Mejoras Propone la creación de la Unidad de Operaciones Inmobiliarias Sospechosas (UOIS). Los notarios y registradores deben reportar
 1. Transferencias múltiples del mismo inmueble en períodos muy cortos
 2. Transferencias a precios muy por debajo de su valor de mercado
 3. Transferencias realizadas por personas mayores de 80 años de edad representadas por un apoderado [...]

20 Decreto Legislativo N. ° 1071, “Artículo 20. Capacidad. Puede ser árbitro la persona natural que se halle en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no tenga incompatibilidad para actuar como árbitro y no haya recibido condena penal firme por delito doloso. Salvo acuerdo en contrario de las partes, la nacionalidad de una persona no será obstáculo para que actúe como árbitro”.

“Artículo 22. Nombramiento de los árbitros.

1. En el arbitraje nacional que deba decidirse en derecho, se requiere ser abogado, salvo acuerdo en contrario. En el arbitraje internacional,

tablecerse requisitos más exigentes para serlo. Los árbitros deberían cumplir cuando menos con el perfil del juez²¹, y los requisitos generales

en ningún caso se requiere ser abogado para ejercer el cargo.

2. Cuando sea necesaria la calidad de abogado para actuar como árbitro, no se requerirá ser abogado en ejercicio ni pertenecer a una asociación o gremio de abogados nacional o extranjera [...].

21 Ley [N.º] 29277, Ley de la Carrera Judicial, “Artículo 2. Perfil del juez

El perfil del juez está constituido por el conjunto de capacidades y cualidades personales que permiten asegurar que, en el ejercicio de sus funciones, los jueces responderán de manera idónea a las demandas de justicia. En tal sentido, las principales características de un juez son:

1. Formación jurídica sólida;
2. capacidad para interpretar y razonar jurídicamente a partir de casos concretos;
3. aptitud para identificar los conflictos sociales bajo juzgamiento;
4. conocimiento de la organización y manejo del despacho judicial;
5. independencia y autonomía en el ejercicio de la función y defensa del Estado de Derecho;
6. conocimiento de la realidad nacional y prácticas culturales del lugar donde desempeña su función;
7. propensión al perfeccionamiento del sistema de justicia; y
8. trayectoria personal éticamente irreprochable.

A efectos de la implementación de la presente norma, los órganos competentes del Poder Judicial, Consejo Nacional de la Magistratura y Academia de la Magistratura desarrollan, coordinadamente, las disposiciones previstas sobre el perfil del juez.

La Academia de la Magistratura, que forma parte del Poder Judicial, se encarga de la formación y capacitación de jueces y fiscales en todos sus niveles para los efectos de su selección.

Es requisito para el ascenso la aprobación de los estudios especiales que requiera dicha Academia”.

para acceder y permanecer en la carrera²², además de acreditar su especialización, pues se entiende que por antonomasia los árbitros son expertos designados por sus conocimientos y experiencia en la materia sometida a arbitraje.

22 Ley [N.º] 29277 Ley de la Carrera Judicial, “Artículo 4. Requisitos generales para acceder y permanecer en la carrera judicial

Son requisitos generales para el ingreso y permanencia en la carrera judicial:

1. Ser peruano de nacimiento;
2. tener el pleno ejercicio de la ciudadanía y los derechos civiles;
3. tener título de abogado expedido o revalidado conforme a ley, así como encontrarse hábil en el ejercicio profesional;
4. no haber sido condenado ni haber sido pasible de una sentencia con reserva de fallo condenatorio por la comisión de un delito doloso. La rehabilitación, luego de cumplida una sentencia condenatoria, no habilita para el acceso a la carrera judicial;
5. no encontrarse en estado de quiebra culposa o fraudulenta ni ser deudor alimentario moroso;
6. La discapacidad física, sensorial, mental e intelectual no constituye impedimento; salvo que la persona esté imposibilitada para cumplir con dichas funciones.
7. no haber sido destituido por medida disciplinaria del Poder Judicial o del Ministerio Público ni despedido de cualquier otra dependencia de la Administración Pública, empresas estatales o de la actividad privada por falta grave; y
8. no estar en curso en ninguna de las otras incompatibilidades señaladas por ley.

5.2. Aunque el arbitraje es una actividad privada, los tiempos actuales exigen la creación de un Registro de Árbitros. Consideramos que dicho registro debería estar a cargo del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y debe ser similar al existente para el arbitraje popular.

5.3. Los tiempos actuales exigen que la afiliación al servicio de alerta registral sea obligatoria para todos los titulares registrales. Mientras tanto, es recomendable que todos los titulares se afilién al servicio de alerta registral.

5.4. Siguiendo la tónica de la modificatoria a la Ley General de Arbitraje, debe modificarse el Código Procesal Civil, disponiéndose la anotación obligatoria de todas las demandas judiciales y arbitrales en los registros públicos. Ello permitiría que los titulares registrales y terceros tomen conocimiento de la existencia de los procesos. Aunado a la alerta registral obligatoria, ello permitiría que los titulares registrales tengan conocimiento oportuno de la anotación de una demanda relativa a su predio, a fin de que pueda hacer valer sus derechos.

5.5. La confidencialidad del arbitraje²³ debe dar paso a la seguridad jurídica

23 Decreto Legislativo. N.º 1071. “Artículo 51. Confidencialidad.

1. Salvo pacto en contrario, el tribunal arbitral, el secretario, la institución arbitral y, en su caso, los testigos, peritos y cualquier otro que intervenga en las actuaciones arbitrales, están obligados a guardar confidencialidad sobre el curso de las mismas, incluido el laudo, así como sobre cualquier información que

ca. Debe disponerse la publicación obligatoria de los laudos arbitrales en el diario oficial *El Peruano* y en la página web del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. Por lo demás, si existen revistas especializadas que publican los laudos, no vemos inconveniente alguno en que los laudos se publiquen al igual que las sentencias, de tal suerte que sean conocidos por todos los ciudadanos. Nos parece insuficiente la publicidad temporal de los laudos en los procesos en los que el Estado sea parte prevista en la quinta disposición final de la Ley General de Arbitraje, pues la publicidad debe ser permanente.

5.6. Debe disponerse la custodia permanente de los expedientes arbitrales a fin de que puedan ser utilizados como medios probatorios en los recursos de anulación y en los procesos de amparo arbitral. Para ello debe modificarse el

conozcan a través de dichas actuaciones, bajo responsabilidad.

2. Este deber de confidencialidad también alcanza a las partes, sus representantes y asesores legales, salvo cuando por exigencia legal sea necesario hacer público las actuaciones o, en su caso, el laudo para proteger o hacer cumplir un derecho o para interponer el recurso de anulación o ejecutar el laudo en sede judicial.
3. En todos los arbitrajes regidos por este Decreto Legislativo en los que interviene el Estado peruano como parte, las actuaciones arbitrales estarán sujetas a confidencialidad y el laudo será público, una vez terminadas las actuaciones”.

artículo 61 del Decreto Legislativo N.º 1071²⁴.

5.7. Debe flexibilizarse el trámite de inmovilización temporal de partidas registrales. La escritura pública es una formalidad muy onerosa para las grandes mayorías. Para ello debería utilizarse un formulario registral y el identificador biométrico que permita

- 24 Decreto Legislativo N.º 1071 “Artículo 61. Conservación de las actuaciones.
 1. Transcurrido el plazo que las partes hayan señalado a este fin o, en su defecto, el de tres (3) meses desde la terminación de las actuaciones, cesará la obligación del tribunal arbitral de conservar la documentación del arbitraje. Dentro de ese plazo, cualquiera de las partes podrá solicitar al tribunal arbitral que le remita los documentos presentados por ella. El tribunal arbitral accederá a la solicitud siempre que no atente contra el secreto de la deliberación arbitral y que el solicitante asuma los gastos correspondientes.
 2. Cualquiera de las partes también puede solicitar, a su costo, que las actuaciones sean remitidas en custodia a las Cámaras de Comercio o instituciones arbitrales que ofrezcan servicios de conservación y archivo de actuaciones arbitrales.
 3. Si se interpone recurso de anulación contra el laudo, el tribunal arbitral tiene la obligación de conservar las actuaciones originales y de expedir las copias pertinentes que solicite la parte interesada, a su costo. Resuelto el recurso en definitiva, serán de aplicación los numerales 1 y 2 de este artículo, siempre que no deba reiniciarse las actuaciones o no deba entregarse estas a un nuevo tribunal arbitral o la autoridad judicial para que resuelva la controversia”.

realizar una comparación biométrica de las huellas dactilares.

5.8. Debe revisarse y modificarse el artículo 949 del Código Civil²⁵. En pleno siglo XXI no podemos seguir con un sistema clandestino de transferencia de propiedad inmobiliaria. Debe implementarse un catastro a nivel nacional, donde el catastro y las partidas registrales deban emplear coordenadas UTM para evitar superposiciones de partidas y procesos de mejor derecho de propiedad a fin de pasar al sistema registral constitutivo. Mientras tanto es recomendable que las personas formalicen sus compraventas por escritura pública y que las inscriban en la partida registral del inmueble.

5.9. Debe revisarse y modificarse el artículo 2014 del Código Civil. La reciente modificatoria introducida por la Ley N.º 30313, publicada el 26 marzo de 2015, únicamente interpreta como causas que constan en los registros públicos las que aparezcan de los asientos registrales y de los títulos archivados, pero no aporta elementos para definir mejor los supuestos de mala fe. La fe pública registral no puede seguir siendo instrumentalizada por adquirentes de mala fe.

5.10. Debe crearse una mesa de trabajo permanente para implementar las anteriores alternativas de solución.

IMPORTANTE

La relación entre jueces y árbitros no debe ser adversarial sino de colaboración ¿Cómo ejecutarían los árbitros sus laudos si no existiera la colaboración de los jueces? Más allá de las instituciones están las personas. Y ni el Poder Judicial ni el arbitraje tienen sentido si son mal utilizados para despojar de su propiedad a las personas. El interés público debe prevalecer y el Estado en su conjunto debe adoptar las medidas necesarias para evitar los fraudes inmobiliarios y los arbitrajes fraudulentos. Mientras tanto los ciudadanos deben tomar las previsiones del caso. Esperamos que estas líneas sean de utilidad para ello.

6. Palabras finales

Algunos árbitros de renombre suelen realizar duras críticas al Poder Judicial llegando al extremo de proponer su desaparición²⁶.

Por nuestra parte, nunca hemos desconocido las bondades del arbitraje como medio alternativo para la solución de conflictos.

Pero insistimos en la necesidad de repotenciar el arbitraje de conciencia, mucho más que el arbitraje de derecho,

25 Código Civil. "Artículo 949. La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario".

26 Por todas, BULLARD GONZALES, Alfredo, *Justicia injusta*, En <<http://bit.ly/1P1RDtx>>

perturbado por algunos malos abogados que entorpecen por igual el trámite de los procesos arbitrales y judiciales.

Los hechos han demostrado que los árbitros son seres humanos como los jueces, no dioses, ni ángeles. La corrupción y el tráfico de influencias deben ser denunciados y no solo criticados, ya sea que vengan de las partes, los abogados, los árbitros o los jueces.

No hay punto de comparación entre la carga de trabajo de un juez y la de un centro de arbitraje, tribunal arbitral o árbitro unipersonal. Los jueces tramitan y resuelven mucho más expedientes, sin las condiciones de trabajo y sin la remuneración que perciben los árbitros.

Y muchas veces, los laudos tienen defectos en su redacción que entorpe-

cen su ejecución. Y no pocas veces se ha pretendido extender indebidamente sus alcances a terceros.

La relación entre jueces y árbitros no debe ser adversarial sino de colaboración ¿Cómo ejecutarían los árbitros sus laudos si no existiera la colaboración de los jueces?

Más allá de las instituciones están las personas. Y ni el Poder Judicial ni el arbitraje tienen sentido si son mal utilizados para despojar de su propiedad a las personas. El interés público debe prevalecer y el Estado en su conjunto debe adoptar las medidas necesarias para evitar los fraudes inmobiliarios y los arbitrajes fraudulentos. Mientras tanto los ciudadanos deben tomar las previsiones del caso. Esperamos que estas líneas sean de utilidad para ello. 