

El arbitraje y los inmuebles

Fernando Aguilar¹

I. Presentación. II. Breve panorama de la administración de justicia en la Ciudad de Buenos Aires. III. Inventario de conflictos arbitrables. IV. Requisitos formales específicos. V. El arbitraje institucional frente al arbitraje ad hoc. VI. Los jueces reconocen la validez del pacto arbitral. VII. Conclusiones.

I. PRESENTACIÓN²

La ley N° 13.512 (B.O.18/9/48) que estableció en Argentina el régimen legal de la Propiedad Horizontal fue una excelente ley. Prueba de ello es que al cumplirse sesenta años de su publicación mantiene su lozanía, y aún resulta una formidable herramienta económica³. Además es una ley breve, lo cual aumenta considerablemente su claridad y su eficacia.

Si bien el arbitraje reconoce raíces históricas que lo remontan al menos al siglo VI a.c. en su faz de arbitraje entre estados, gracias a lo cual fueron solucionados pacíficamente innumerables conflictos⁴, incluso cuestiones inherentes directamente a la soberanía,

(1) Abogado, Director de Procedimientos del CEMARC (www.cac.com.ar); Director del Comité Argentino de Arbitraje Nacional y Transnacional (CARAT; www.foresjusticia.org.ar/carat); Miembro del Grupo Latinoamericano de la CCI (París) y del Institute for Transnational Arbitration (ITA), USA.

(2) Agradezco al escribano Álvaro Gutiérrez Zaldívar su invitación a publicar el presente trabajo así como su eficaz y erudita colaboración.

(3) *Revista La Nación*, 29 de junio, 2003; www.lanacion.com.ar/Archivo: De los 2.768.772 argentinos que viven en la Capital Federal, 2.719.252 habitan en hogares particulares, según datos del Indec. De aquellos, más del 80% de los porteños viven distribuidos en unos 70.000 edificios de departamentos y son gerenciados por alguno de los 6000 administradores de consorcios existentes, de acuerdo con estimaciones del Gobierno de la Ciudad.

(4) El autor encuentra el antecedente histórico más remoto en el armisticio celebrado entre las ciudades griegas de Safo y Atenas, cuya guerra se solucionó mediante el laudo del sabio rey de Corinto Periandro, en el año 590 A.C., y desde entonces ambas ciudades viven en una paz que persiste luego de 2500 años. Referencias en la literatura se encuentran en la comedia de Menandro (300 A.C.) titulada "El Arbitraje", lo cual demuestra que ya era entonces comúnmente conocido. Sin embargo, en contraste, cabe reconocer que aún tratándose de un episodio propio de la mitología antes que de la historia, no resultó igualmente encomiable el arbitraje de Paris, quien por encomienda de Zeus debió elegir la más bella entre las diosas, y se inclinó por Afrodita debido a una comprensible debilidad propia de su juventud, considerando que sucumbió cuando le fue prometida Helena, esposa del espartano Menelao, entonces la reina más hermosa de la Tierra, y así desdeñó la sabiduría en el arte de la guerra que le ofreció Atenea, y el poder que le ofreció Hera. Como se sabe, ese mítico laudo dio lugar a la guerra de Troya y a todos los males que le siguieron, lo cual no deja de ser una lección para los árbitros susceptibles a los encantos de las partes litigantes.

como lo es la fijación de los límites territoriales de un Estado⁵, el arbitraje entre privados sufre oscilaciones en la consideración de los sistemas jurídicos que unas veces lo favorecen y otras veces lo observan con inocultable resquemor.

Cuando la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante la Ley) fue concebida, el arbitraje privado no gozaba de mayores simpatías entre los abogados del foro local. Esta situación persiste aún entre quienes tienen poco roce con los contratos internacionales, o no han tenido ocasión de participar en la estructuración jurídica de grandes emprendimientos inmobiliarios. Sin embargo, tanto en los contratos que poseen algún punto de contacto con el extranjero, como en aquellas transacciones complejas, el arbitraje resulta hoy un instrumento insustituible, y es utilizado con habitualidad.

Este antiguo método, remozado para resolver conflictos emergentes de la actividad económica, tal como hoy se presenta, es sólo uno entre los diferentes modos de administrar intereses conflictivos conocidos como Métodos Alternativos de Solución de Conflictos (ADR por *Alternative Dispute Resolution*, o MASC, por Métodos Alternativos de Solución de Conflictos) y se ha *aggiornado* sobre la base de ciertos avances de la ingeniería jurídica inexistentes en 1948, cuando fue sancionada la Ley.

En especial, por aquel entonces resultaba sumamente complicado constituir el tribunal arbitral cuando una parte era reticente a someterse al arbitraje, o impugnaba la validez, existencia o el alcance del acuerdo arbitral, tampoco era conocido como lo es hoy el arbitraje multipartes (más de dos) que resulta frecuente en los conflictos originados entre integrantes de consorcios regidos por la Ley y, entre otros inconvenientes importantes, las leyes procesales exigían una reiteración expresa de la voluntad de arbitrar mediante la firma de un *compromiso* que debía celebrarse cuando ya las partes se encontraban en plena disputa, y cuando por ello mismo, resultaba extremadamente dificultoso que firmaran algo de común acuerdo.

Aun cuando el avance del arbitraje entre privados ya era materia bien conocida en el año 1972⁶ y la ley 19.724 de Prehorizontalidad (B.O.13/7/72), tampoco reglamentó expresamente la utilización de este modo eficaz de solucionar pacíficamente conflictos de contenido patrimonial. Sin embargo, su artículo 14 expresamente autoriza la utilización de la cláusula arbitral, si bien exige para ello la formalidad de cláusula escrita por separado y firmada por el *adquirente*.

(5) Ello se menciona como prueba evidente en contra de quienes cada tanto manifiestan que la delegación de jurisdicción a favor de árbitros ajenos a la Administración de Justicia resulta atentatoria de la soberanía o, de otro ángulo, sostienen en forma irreflexiva, que el arbitraje internacional es inconstitucional porque afectaría la competencia atribuida por la respectiva Constitución a los jueces.

(6) Malamud, Jaime. "El arbitraje comercial en la República Argentina". *Revista del Notariado*, año 80, 754, julio-agosto 1977, p. 879-895.

Hoy resulta perentorio desde el punto de vista práctico incluir la convención arbitral en todo reglamento de copropiedad, tanto como en los contratos que rodean la construcción, cesión y transferencia de dominio, incluyendo los boletos de compraventa, en los fideicomisos y los contratos que son celebrados en relación con la construcción de edificios, barrios cerrados y, en general, provisión de materiales y servicios, incluyendo los acuerdos con participación de las empresas de corretaje inmobiliario⁷.

El presente trabajo procura contrastar las virtudes del arbitraje frente a la necesidad de reclamar los derechos de índole patrimonial relacionados con las transacciones inmobiliarias en tribunales. Esperamos que ello tienda a difundir el arbitraje en el campo de los emprendimientos inmobiliarios modernos. Por ello consideramos conveniente que los escribanos adopten y recomienden la cláusula de arbitraje en todos los documentos que instrumenten acuerdos que rijan derechos de contenido patrimonial. Quedan expresamente excluidas las cuestiones de orden público, tales como las cuestiones de familia, filiación y vocación hereditaria⁸.

Ello dicho, cabe sin embargo recordar que las cuestiones de contenido patrimonial entre personas privadas difícilmente puedan afectar al orden público, ya que el objeto del laudo arbitral será siempre la determinación de derechos de propiedad y de obligaciones de contenido patrimonial, que las partes pueden libremente disponer.

II. BREVE PANORAMA DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Cuando copiamos en todo contrato o convención la reiterada cláusula de jurisdicción, transcribiendo la que ya hemos visto hasta el cansancio en toda forma de contratos: "Las Partes aceptan la competencia de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal, con expresa renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción" es frecuente que no se explique a las partes las consecuencias de semejante acuerdo⁹.

Lo cierto es que, con frecuencia, las cláusulas contractuales dan lugar a arduas negociaciones y quitan el sueño a los abogados, pero pocos toman en cuenta que los dere-

(7) Ver Robiolo, Jorge Alberto, *Derecho Arbitral*, La Ley, Buenos Aires, 2007, p. 165; Caivano, Roque, "El arbitraje en materia inmobiliaria", JA, 1986-IV-915; Highton, Elena, "Diseño de sistemas de solución de conflictos en el ámbito de la propiedad horizontal", LL, 1999-B, 1123.

(8) Si bien en la actualidad los acuerdos de locación de servicios celebrados por los escribanos no son habitualmente objeto de un una formalidad específica, y como regla general no dan lugar a pleitos que deban solucionarse en juicio, cuando resulte necesario poner por escrito las convenciones entre las partes y el escribano (en especial tratándose de depósitos en garantía o acuerdos de 'escrow' que pueden involucrar la responsabilidad de los depositarios), la cláusula de arbitraje resulta en una ventaja difícilmente superable por cualquier otra alternativa.

(9) Inquirir sobre las cuestiones asociadas a eventuales pleitos judiciales al momento en que las personas acuerdan un nuevo contrato o emprendimiento inmobiliario sonaría tan indecoroso y raro como la novia que, antes de ingresar al altar, quisiese informarse en detalle, para el caso de divorcio, sobre las consecuencias económicas del sí que se apresta a pronunciar.

chos emanados del contrato tan escrupulosamente redactado pueden resultar no exigibles en definitiva, debido al retardo y al costo que significa iniciar una demanda en sede judicial y mantener sin definición los derechos de las partes durante una gran cantidad de años.

En materias regidas por la competencia de los juzgados nacionales en lo comercial de la Ciudad de Buenos Aires, hace ya años, el fuero ha colapsado. Por ello es raro que se llegue a una sentencia definitiva en menos de cuatro años¹⁰. El promedio general de la demora es muy superior a ese tiempo, aun sin computar los recurrentes períodos de suspensión de subastas debido a situaciones generalizadas de emergencia económica. En este fuero se estiman en 80.000 los juicios nuevos que se inician cada año, aunque hubo picos de 140.000. De esa cantidad cerca de un 70% son juicios ejecutivos por cobro de pesos que, en su mayoría, tramitan en rebeldía y sin oposición por la parte demandada. Otro porcentaje (8 a 9%) son concursos y quiebras, que, según es sabido, se multiplican en miles de incidencias y logran obstruir hasta la secretaría más eficiente.

El stock de juicios comerciales en trámite roza las 400.000 causas¹¹, de modo que continúa creciendo pese a cualquier esfuerzo que hagan los jueces por darles fin. Si bien el fuero civil cuenta con mayor número de juzgados, los reclamos de indemnización de daños por accidentes de tránsito y las demandas por cobro de alquileres constituyen un número sustancioso de casos que contribuye a la demora general del sistema, y al costo del servicio de justicia.

Por lo demás, se trata de juicios de montos muy pequeños en promedio, de donde toda la pesada maquinaria administrativa, como pauta general, está dedicada a tramitar un número sideral de pequeñísimos pleitos que tardan muchos años en finalizar aún cuando se trata de cuestiones simples y de poca monta.

En cuanto al costo de obtener justicia, que crece con la demora en la solución del pleito, cabe contabilizar la tasa de justicia del 3% inicial calculada sobre el monto de la demanda (que suele ser un porcentaje mucho mayor si se lo refiere a la sentencia, ya que es frecuente que la demandante no obtenga el total de lo solicitado), se deben agregar los honorarios de los abogados, que pueden superar el 20% del importe incluido en la sentencia (y que es mayor si se lo calcula sobre la suma efectivamente percibida y la necesidad de recorrer varias instancias), más los honorarios de peritos y demás costos inherentes a la producción de las pruebas, subasta judicial, etc.

(10) Foro de estudios sobre la Administración de justicia (Fores), *La gestión del fuero comercial. Análisis y propuestas*, Buenos Aires, 2004, p. 82. "Si bien la duración de los procesos varía enormemente no deja de llamar la atención que al cabo de cuatro años una quinta parte de los expedientes continúen en trámite." info@foresjusticia.org.ar.

(11) Foro de estudios sobre la Administración de justicia (Fores), *Estudios sobre la administración de justicia*, Año IV, N° 4, Noviembre 2006, p. 107.

Se dirá que el deudor insolvente que ha decidido no pagar prefiere los procedimientos eternos y chicaneros. Es posible, pero resulta un modo muy caro de financiarse debido a los costos implícitos ya mencionados. En realidad, quienes así razonan no saben que el mayor costo de la administración de un pleito es la cantidad de horas que los directores de una empresa (o la persona involucrada) dedican al seguimiento del pleito en lugar de destinar su esfuerzo y energías a desarrollar la actividad que les es propia. Pero, de todos modos, en los casos de insolvencia del demandado el acreedor no estará peor si recurre al arbitraje, ya que la insolvencia constituye un cercenamiento por igual de los derechos del acreedor, tanto en sede judicial como en sede arbitral.

En resumen, la realidad en el foro local según resulta de estadísticas objetivas es que los tribunales se encuentran tan abarrotados de expedientes que no tienen posibilidad alguna de disminuir el stock que crece en cantidad y complejidad de casos, aunque el promedio resulte de montos muy pequeños y ello, a su vez, no constituye un factor de acortamiento del tiempo necesario para llegar a una sentencia que sea ejecutable y realizable. En los casos de montos más significativos, la tasa de justicia, sumada a los restantes costos contingentes que deben provisionarse opera como una eficaz barrera de acceso a la justicia. Aquí cabe aclarar que, si bien el beneficio de litigar sin gastos es un alivio en casos puntuales, no resulta un remedio eficaz en todos los casos, y en otros alienta las aventuras judiciales, y de todo ello se sigue que la protección de los derechos patrimoniales resulta muy débil¹².

Se ha demostrado además que por vía del arbitraje se obtiene un porcentaje de cobranza mayor que por vía ordinaria, lo cual resulta importante en tanto son los juicios por cobro de pesos la mayoría de los pleitos que se inician en tribunales¹³.

Aquí debe señalarse, para evitar expectativas demasiado optimistas, que el arbitraje anida en el poder judicial de cada país, no compite con él ni le es ajeno, es decir, la ausencia de jueces independientes y las trabas originadas por procedimientos de ritualismo exacerbado finalmente también afectan el arbitraje, y todo lo demás.

(12) Es fácil relacionar esta inseguridad jurídica con el endémico déficit de inversión que este país sufre, pero ello nos llevaría lejos del objeto del presente trabajo.

(13) BID FOMIN, Estudio del costo de conflictos en las empresas. Lecciones en 9 países de América Latina: "De las respuestas válidas emitidas, excluyendo las respuestas "no sabe/no contesta", obtenemos como porcentaje agregado que un 62% de los encuestados admitió recuperar menos de la mitad del dinero en conflicto a través del sistema de justicia. Este porcentaje desciende a 38% cuando el mecanismo de recuperación utilizado es la mediación o el arbitraje. Estos datos demuestran claramente la mayor efectividad de los MASC frente al tradicional sistema de justicia para la recuperación de los créditos. <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=1033172>

III. INVENTARIO DE CONFLICTOS ARBITRABLES

1. La primera parte de este apartado no pretende ser exhaustiva, sino que se propone pasar una rápida revista a las eventuales discrepancias que pueden ser solucionadas pacíficamente mediante el arbitraje, reconociendo al mismo tiempo que el tipo y número de conflictos que pueden solucionarse eficazmente mediante el arbitraje es inagotable.

- a.** Conflictos entre condóminos.
- b.** Los conflictos entre uno o más copropietarios y el correspondiente consorcio, obras nuevas, expensas comunes, ruidos molestos, y cumplimiento de deberes de los copropietarios, tales como, entre otros, conservar el destino del inmueble.
- c.** Las modificaciones al Reglamento de copropiedad.
- d.** Cobro de gastos necesarios para la conservación de partes comunes, efectuados por los propietarios supliendo al consorcio.
- e.** Impugnación de asambleas de consorcio.
- f.** Cumplimiento de boletos de compraventa, cesión de derechos o rescisión.
- g.** Determinación del monto y cobro de su comisión por parte de los intermediarios.
- h.** Cumplimiento del convenio con el administrador, y rescisión de contrato entre el consorcio y el administrador.

2. El enunciado general que delimita el campo de la arbitrabilidad en la ley positiva vigente se encuentra demarcado por el art. 737 del C. Procesal, que excluye del ámbito del arbitraje a todas aquellas cuestiones que no pueden ser objeto de transacción. Sin embargo, el arbitraje no podrá ser aplicado para todas aquellas acciones en las que existe un procedimiento expreso de competencia judicial exclusiva e indelegable, en especial, si ello implica el uso de la fuerza pública en forma ineludible, tal como lo son, típicamente, el desalojo de ocupantes cuando se requiere el desahucio, y los interdictos posesorios.

IV. REQUISITOS FORMALES ESPECÍFICOS

El arbitraje es, por regla general, flexible y enemigo de las formalidades. Sin embargo, en cuanto a los pleitos que impliquen una modificación registral, incluyendo la transferencia de titularidad de un inmueble, u otra anotación, la ley vigente admite cierta incertidumbre en relación a los requisitos formales que debe tener el laudo para dotarlo de efectos registrales imperativos.

El principio general se encuentra enunciado con claridad en el artículo 1184, incisos 1 y 8, del Código Civil, en tanto establecen que la escritura pública es insoslayable cuando se trata de transferencia de bienes inmuebles, o de derechos que afecten los mismos. Sin embargo, el art. 499 de Código Procesal, establece expresamente que *"Consentida o ejecutoriada la sentencia de un tribunal judicial o arbitral, y vencido el plazo fijado para su cumplimiento, se procederá a ejecutarla a instancia de parte."*

Por su lado, el art. 501 del C. Procesal establece que será competente para la ejecución, el juez que pronunció la sentencia. En materia de arbitraje es comúnmente aceptado que para resolver toda cuestión relativa al procedimiento arbitral que deba ser sometida a tribunales (excepcionalmente, ya que el árbitro es quien tiene toda la competencia para decidir las cuestiones referidas a su propia competencia y toda cuestión incidental) es competente el juez que hubiera sido competente de no mediar la cláusula arbitral. Es ante dicho juez, entonces, que debería solicitarse la orden al Registro para que realice el asiento requerido para el debido cumplimiento del laudo.

El artículo 512 del C. Procesal, que incluye la regla específica de la condena a escriturar (diferenciable de la orden de asentar en el registro una nota o modificación a una matrícula de inmueble) menciona que es el juez que dictó la sentencia quien tiene la potestad de suscribir la escritura. Ahora bien, en todo este apartado del Código procesal es dable interpretar que las referencias a "juez" son aplicables al "árbitro" con lo cual, ¿podría el árbitro que dictó el laudo ser quien firme la escritura si así se interpretase el texto legal?.

En la misma línea, cabe mencionar que el artículo 513 del C. Procesal, cuando habla de condenas a hacer, no excluye de su aplicación al laudo arbitral. A favor de la interpretación sistemática cabe anotar que son registrables no solamente los documentos públicos sino además los documentos privados con firma certificada por escribano público o juez si lo autoriza la ley, y además, son registrables las resoluciones judiciales o las administrativas (art. 2, ley 17.801; B.O. 10/7/68).

Por el contrario, el artículo 753 del C. Procesal cuando dispone que los árbitros no podrán decretar medidas compulsorias ni de ejecución, ha dado lugar a interpretaciones extensivas, felizmente hoy dejadas de lado. Así, por ejemplo, un texto similar en el código de procedimientos de la Provincia de Buenos Aires fue interpretado como inhibiendo al árbitro de dictar medidas cautelares, situación que felizmente la jurisprudencia ha rectificado.

Con todo, cierto es que el arbitraje carece de coercio en el sentido que no puede, como los jueces, disponer el uso de la fuerza pública, pero sí puede dictar medidas cautelares que las partes del acuerdo arbitral deben respetar, y así ha sido consagrado por la

jurisprudencia y admitido en un gran número de reglamentos de centros o tribunales de arbitraje.

En nuestra opinión, la interpretación del conjunto de normas aplicables permite afirmar que, encontrándose el árbitro equiparado a un juez, en cuanto al ejercicio de la jurisdicción que le es propia, el laudo con la certificación sobre su autenticidad realizada por la institución arbitral que corresponda, debería ser un documento suficiente para la registración de la transferencia de dominio o cualquier otra anotación que afecte los derechos de los titulares sobre un inmueble que el laudo disponga.

Sin embargo, sería recomendable incluir en los convenios arbitrales cuyo objeto involucre inmuebles, o en los acuerdos posteriores, un texto expreso según el cual las partes otorguen poder especial al Presidente del Tribunal o al árbitro, si es único, para que realicen la firma de la escritura traslativa o modificatoria del dominio que resulte del laudo arbitral, en sustitución de la parte renuente, y si una de las partes se negase a hacerlo. Ello nos lleva a exigir completar el documento con las autorizaciones requeridas por la ley cuando resulten necesarias para conceder dichas facultades¹⁴.

Para mayor seguridad, sería siempre posible llegar al juez competente con un testimonio del laudo que condena a una parte a escriturar (o al Director del Registro efectuar el asiento que corresponda) y solicitar al magistrado que ordene su cumplimiento. Aún cuando ello sumergiría a la parte interesada en los avatares de una ejecución judicial, siempre el trámite será más liviano que demandar en sede judicial desde el inicio, ya que no debería existir diferencia entre el procedimiento de ejecución de un laudo y la ejecución de una sentencia judicial que ordena escriturar.

V. EL ARBITRAJE INSTITUCIONAL FRENTE AL ARBITRAJE AD HOC

El arbitraje administrado por instituciones de reconocido prestigio tiene ciertas ventajas sobre el arbitraje ad hoc. En primer lugar, según fuera dicho, cuando se trata de un arbitraje ad hoc resulta extremadamente engorroso constituir el tribunal si una de las partes se resiste a comparecer. Los centros o tribunales de arbitrajes pertenecientes a cámaras de comercio o instituciones profesionales como los colegios de abogados, escribanos, de ingeniería o contadores, y las Bolsas de Comercio o Mercados de Valores, cuentan con reglas de procedimiento eficaces y completas.

En cambio, en un arbitraje ad hoc serán las partes las que deban acordar, a cada paso, la regla a seguir. Por ello es recomendable que la cláusula o convención de arbitraje

(14) Cuando de todos modos es necesaria la escritura pública, resultará conveniente incluir la cláusula arbitral en el mismo documento.

incluya la institución que las partes han elegido para llevar adelante el arbitraje al que se han sometido. Las instituciones ofrecen cláusulas tipo que pueden insertarse en el contrato o reglamento sin peligro, aunque es posible que las partes quieran completar sus enunciados.

En tal sentido conviene prestar atención al número de árbitros, al modo de su designación en caso de reticencia o reemplazo, al idioma del arbitraje y a la sede. Los reglamentos de las instituciones arbitrales también suelen incluir la renuncia expresa a la apelación del laudo, y con ello se garantiza la eficacia del procedimiento.

En cuanto a la posibilidad para los escribanos de desempeñarse como árbitros, cabe mencionar que el Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires no es la única institución que lo admite, ya que, por ejemplo, bajo el moderno Reglamento del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio (CEMARC, www.cac.com.ar), no es requisito ser abogado para desempeñarse como árbitro.

VI. LOS JUECES RECONOCEN LA VALIDEZ DEL PACTO ARBITRAL

La jurisprudencia de los tribunales nacionales y de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ostenta una larga tradición de fallos favorables a la vigencia de la cláusula de arbitraje inserta en una variada gama de contratos.

Recientemente, en *Pestarino c. Urbaser* (marzo 11, 2008)¹⁵ la Corte Suprema estableció que, cuando se ha pactado libremente la jurisdicción arbitral, y se ha renunciado expresamente a interponer recursos judiciales, sólo resulta legalmente admisible la intervención de los jueces mediante la vía prevista por el art. 760 del C. Procesal, segunda parte, es decir únicamente mediante demanda por nulidad fundada en falta esencial del procedimiento, en haber fallado los árbitros fuera del plazo, o sobre puntos no comprometidos.

En el caso *Mobil Argentina S.A. c. Gasnor* (CNSCom. Sala D, 08/08/2007)¹⁶ la Sala D expresó en forma contundente que pretender, a través del recurso o acción de nulidad, la revisión del fondo del asunto resuelto por los árbitros en un laudo, significaría abrir una instancia de alzada no prevista, para obtener un pronunciamiento contrario a los principios que rigen la materia, poniendo en cabeza de los jueces una facultad jurisdiccional de la que carecen.

(15) www.ip.laleyonline.com.ar.

(16) www.ip.laleyonline.com.ar.

De este modo refuerza la doctrina que establece el mismo tribunal según la cual la renuncia voluntaria al derecho de acceso a los recursos contra un arbitraje no puede de suyo ser considerada como contraria al orden público.

VII. CONCLUSIONES

Se ha dicho que el arbitraje es *la respuesta que el derecho le da a la globalización*¹⁷. El arbitraje es incluido en un gran número de tratados y acuerdos internacionales, así como en los códigos de procedimientos. Integra una parte importante del orden jurídico nacional, y quienes deben por su profesión conocer las leyes vigentes para mejor asesorar a sus clientes no pueden continuar ignorándolo sin incurrir en grave responsabilidad profesional.

Omitir mencionarles a las partes la posibilidad de pactar el arbitraje, ya sea en una transacción comercial, o que incluya complejas estructuras de financiamiento, o cuando se trata de emprendimientos inmobiliarios que se estructuran mediante verdaderas *constelaciones de contratos*¹⁸ relacionados para cumplir con un proyecto común, constituye hoy una grave falta del profesional, ya que su omisión puede ocasionar que cuando surja la realidad del conflicto, los derechos enunciados bajo sofisticadas fórmulas (frecuentemente tenazmente debatidas para su redacción), carezcan de toda posibilidad de ser reclamados en juicio.

Igualmente, cuando se trata de una compraventa común, el arbitraje suele ser el único modo de ejercer derechos de poca entidad económica en un plazo razonable. Finalmente, el arbitraje hermanado con la mediación, constituye un valioso modo de solucionar los conflictos entre consorcistas, condóminos, y restantes partes vinculadas en torno a la propiedad inmobiliaria. Cuando se encuentra implicada una transferencia de derechos sobre bienes inmuebles, en caso de inejecución voluntaria del laudo, deberá recurrirse al juez competente para que firme la escritura pública necesaria, pero aún así, el arbitraje mantiene su ventaja comparativa.

No dudamos que si se advierte a las partes interesadas el destino y el costo de su reclamo en caso de verse obligadas a pleitear en sede judicial, sin duda se le despertará el interés por cualquier otro método alternativo de resolver sus eventuales discrepancias, y con ello el arbitraje tendría una presencia asegurada en nuestro ordenamiento jurídico.

(17) Cremades, Bernardo M., "El arbitraje como pieza clave del nuevo derecho mercantil internacional"; *Revista del Notariado*. Buenos Aires; Año 85, 784, julio-agosto 1982, p. 1027-1048.

(18) Aguilar, Fernando, *Notas sobre la interpretación de la convención arbitral (In dubio pro arbitris)*, 28/03/2007, JA 2007-I, fascículo 13, p. 3.