

Los escribanos y el arbitraje

Fernando Aguilar¹

Sumario: *I. Nota introductoria. II. Nociones fundamentales de las soluciones alternativas. III. Características salientes del arbitraje privado. IV. La convención de arbitraje en contratos: boleto de compraventa, fideicomiso, reglamento de consorcio de propiedad horizontal, estatutos de sociedades comerciales, contratos en general, testamento. V. La efectividad registral del laudo. VI. Condiciones de validez registral. VII. Reflexión final.*

I. Nota introductoria

¿Por qué conviene a los escribanos utilizar el arbitraje? El presente artículo da una respuesta a esta cuestión. Existen varias razones por las que resulta indispensable a los escribanos valerse con mayor frecuencia de este medio de solución pacífica de conflictos patrimoniales que se presenta como una eficaz alternativa al tedioso y costosísimo pleito ante los tribunales.

A fin de dar una respuesta al interrogante planteado procuraremos analizar algunas convenciones que normalmente son celebradas por personas privadas con el auxilio necesario de los notarios en los que rutinariamente las partes pactan que cualquier conflicto emergente de dicha convención debe, necesariamente, ser resuelto ante la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o de cualquier otro tribunal judicial estatal. Abordaremos también la cláusula posible de incluir en los testamentos.

La gran mayoría de los contratos entre partes locales repite aquella cláusula de jurisdicción ordinaria de los tribunales estatales sin analizar sus consecuencias. En contraste, casi no existe contrato de envergadura con alguna parte internacional en el que la misma se resigne a ser sometida a los tribunales de otro país. De modo que, en la gran mayoría de los contratos internacionales de montos económicos considerables, se pacta el arbitraje en forma que ya es considerada habitual, en lugar del sometimiento a los jueces estatales de un país determinado.

*Agradezco la desinteresada colaboración de los escribanos Jorge R. Causse y Álvaro Gutiérrez Zaldívar.

1. Abogado, Director del Comité Argentino de Arbitraje Nacional y Transnacional, CARAT (www.foresjusticia.org.ar/carat) y Director de procedimientos del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC (www.cac.com.ar).

En los negocios entre personas privadas domiciliadas en el país, el arbitraje gana adeptos día a día, en especial cuando se trata de convenciones en las que se encuentran involucradas más de dos partes, y cuyos montos son de envergadura. Esos contratos no pueden ser llevados a juicio ante los magistrados, ya que su complejidad y el interés económico en disputa determinan que la tasa de justicia, los honorarios de los profesionales intervinientes y restantes costos relacionados, entre los que surge como sustancial el tiempo requerido para llegar a una sentencia firme, pueden llegar a porcentajes tan altos del monto económico disputado, que estos costos legales asociados se erigen con frecuencia en una barrera que impide el acceso a la justicia. Por ello, tanto el boleto de compraventa y el fideicomiso, como los contratos de clubes de campo y el clásico reglamento de copropiedad y administración, los acuerdos entre condóminos o consorcistas, y los estatutos de sociedades comerciales, entre muchos otros, se prestan para contener cláusulas de arbitraje. Sin embargo, todavía los escribanos rara vez aconsejan a sus clientes la inclusión de la convención arbitral en las transacciones en las que intervienen.

Las consecuencias de esa omisión no son inocuas. La inclusión de la convención arbitral en aquellos negocios que los escribanos formalizan y ayudan a redactar, y que se celebran en su presencia, determinaría un incremento en el número de esta clase de convenciones y, en cierta medida, la actuación de escribanos inclusive como árbitros, ampliando así los servicios de la profesión a la comunidad.

A fin de explicar los alcances de esta afirmación convendrá detenerse en algunos conceptos fundamentales del arbitraje. Luego analizaremos su aplicación a los contratos más frecuentes que requieren escritura pública, o a los contratos instrumentados en documento privado en los que habitualmente intervienen escribanos; incluiremos en cada caso una propuesta de cláusulas tipo, que puede ser utilizada con las adaptaciones propias a cada circunstancia particular.

II. Nociones fundamentales de las soluciones alternativas

Los tres caminos más utilizados que llevan a la solución pacífica de conflictos fuera de los tribunales judiciales son la *conciliación*, la *mediación* y el *arbitraje*.

La *conciliación* puede realizarse entre las partes que negocian directamente proponiendo soluciones o con la intervención de un tercero. La conciliación se logra si las partes acuerdan una solución al conflicto de derechos existente, pero pueden libremente no aceptar la misma. La *mediación* en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es un procedimiento obligatorio que la ley establece y que debe ser agotado como paso previo a toda demanda judicial, con escasas excepciones. El mediador designado fija una audiencia en la cual las partes expresan sus posiciones, y luego procura llevar a las mismas a un avenimiento, ya sea total o parcial. Las partes pueden libremente no aceptar la solución, pero si la aceptan firmando el documento correspondiente, el acuerdo celebrado con intervención del mediador concede una acción abreviada para su ejecución compulsiva en caso de que una de las partes no lo cumpla. La iniciación de la mediación suspende el plazo de prescripción.

El *arbitraje* es un juicio contemplado en los códigos de procedimientos (ver Código Procesal Civil y Comercial de la Nación², Libro VI –Proceso arbitral-). En ese juicio especial, el juez es llamado árbitro y la sentencia es llamada laudo. El laudo tiene el efecto de cosa juzgada, y es ejecutable igual que si fuera una sentencia definitiva (art. 499, CPr).

Si bien el resultado final, laudo o sentencia firme, tiene iguales efectos legales, las diferencias entre el juicio de arbitraje y un juicio común ante los estrados judiciales son notorias. En primer lugar, para el arbitraje la ley exige que exista un acuerdo previo (llamado cláusula arbitral si se encuentra inserto en un contrato, o convenio arbitral) en el cual las partes han manifestado su voluntad de delegar la jurisdicción propia de los jueces en los árbitros. En segundo lugar, las partes pueden crear sus propias reglas de procedimiento (que normalmente son las contenidas en el reglamento de arbitraje de la institución o tribunal que las partes hayan seleccionado) respetando el núcleo reducido de garantías consideradas irrenunciables tales como

2. En adelante CPr.

igualdad de las partes en el proceso, oportunidad razonable para argumentar su caso, y congruencia entre la decisión final y las materias objeto del arbitraje (evitando resolver cuestiones no planteadas, u omitiendo decidir las cuestiones planteadas). En tercer lugar, el árbitro carece de *imperium*, esto es, el poder de disponer de la fuerza pública para hacer cumplir sus órdenes coactivamente (*coercio*) y el poder de ejecutar coactivamente sus decisiones (*executio*)³. Por ello, cuando fuere necesario los árbitros deben solicitar el auxilio de un juez, que estará obligado a brindárselo. En cuarto lugar, siendo los árbitros jueces privados, las partes deben pagar los honorarios por el desempeño de la misión que les encomiendan de común acuerdo.

Existen diversas clases de arbitrajes. El arbitraje público es aquel que tiene lugar entre dos estados, con fundamento en un tratado. El arbitraje privado es entre personas o empresas de derecho privado; si se trata de personas domiciliadas en distintos estados, el arbitraje será internacional. Existe un tercer género intermedio de reciente creación y amplia difusión. Se trata del arbitraje entre un estado receptor de una inversión, y un inversor extranjero. Es el arbitraje del CIADI (Centro Internacional de Arreglos sobre Disputas de Inversión) creado bajo la normativa del Banco Mundial (BIRF) que es llamado comúnmente 'arbitraje de inversión'. Argentina ha sido demandada profusamente bajo este tipo de arbitraje. El arbitraje es 'ad hoc' cuando las partes no lo subordinan a ningún reglamento de centros de arbitraje y es 'institucional' cuando las partes en la convención arbitral designan una institución administradora. El arbitraje 'ad hoc' no es recomendable cuando la ley procesal de la sede —tal es el caso por lo general de los códigos procesales en nuestro país— no establece reglas claras para superar los conflictos que puedan suscitarse durante el transcurso del mismo, o en la etapa liminar, si una de las partes objeta la constitución del tribunal arbitral, la persona de los árbitros, o restringe su colaboración para el progreso del trámite.

El arbitraje puede ser 'de derecho' o 'de equidad'. En esta última modalidad las partes eximen al árbitro de fundar su decisión en derecho (aunque de hecho aplique la ley positiva no necesita expresarlo). Con ello permiten al árbitro apartarse del derecho vigente en el lugar de la sede, o de ejecución del laudo⁴.

3. RIVERA, Julio César, *Arbitraje Comercial, Internacional y Doméstico*, LexisNexis, Buenos Aires, 2007, p. 400.

4. AGUILAR, Fernando y CAIVANO, Roque, "Notas sobre el arbitraje de equidad o de amigables compondores", JA 2006-III, fascículo 11, p. 1.

El arbitraje de equidad o de ‘amigables componedores,’ como también se lo designa, no es aconsejable tratándose de extinción o transmisión de derechos reales.

En el presente trabajo nos ocuparemos exclusivamente del arbitraje privado, de derecho, e institucional, por ser éste el que las partes utilizan con mayor frecuencia, y el que mejor se adapta para dirimir derechos relacionados con los inmuebles.

III. Características salientes del arbitraje privado⁵

Las ventajas del arbitraje privado son bien conocidas entre los especialistas⁶. Las ventajas respecto de un juicio común se acrecientan en tanto los juzgados nacionales y también los provinciales se encuentran tan atiborrados de casos que cada pleito no demora menos de cinco años en alcanzar la sentencia definitiva y aún más si se computa el tiempo necesario para culminar su ejecución. Por ejemplo, desde que se notifica la sentencia firme que condena al pago de una suma de dinero hasta la fecha en la que es posible extraer y cobrar el cheque luego de la subasta aprobada del bien embargado, es decir, la etapa de la ejecución de dicha sentencia, suelen transcurrir años.

Como principales ventajas del arbitraje se enumeran las siguientes: (i) elección del juez; (ii) brevedad del trámite; (iii) costo menor; (iv) flexibilidad procesal; (v) confidencialidad⁷. La elección del juez es importante cuando se trata de casos complejos que requieren conocimientos especiales. Por ejemplo, si la disputa se centra en una cuestión de legitimidad de título de un inmueble, podrían las partes desear que el juez sea un escribano de reconocida reputación. En general, las partes se inclinan por profesionales del derecho conocidos con larga trayectoria y muy buen renombre en el foro y en el lugar en donde ejercen.

A los árbitros les es exigida absoluta imparcialidad e independencia respecto de ambas partes. Como contrapartida, a las partes o a sus representantes les suele pesar la responsabilidad de la elección del juez que tendrá la misión de decidir su caso.

En cuanto a la duración total del trámite se comprueba que desde la iniciación de la demanda arbitral hasta el laudo pocas veces transcurre más de dieciocho meses. En contraste

5. Ver AGUILAR, Fernando, “El arbitraje y los inmuebles”, en *Revista del Notariado*, n° 892, abril, mayo, junio 2008, p. 45.

6. RIVERA, Julio César, *Arbitraje Comercial, Internacional y Doméstico*, LexisNexis, Buenos Aires, 2007, p. 68.

7. ROBILOLO, Jorge Alberto, *Derecho Arbitral*, La Ley, Buenos Aires, 2007, p. 58.

con los pleitos judiciales, los laudos en todo el mundo, inclusive en nuestro país, por lo general son cumplidos voluntariamente. Los laudos son inapelables, ya que las partes renuncian a su impugnación, y únicamente pueden ser atacados si puede alegarse la existencia de alguna nulidad no saneada durante el procedimiento o que surja del mismo laudo. Ello sumado a la utilización de medios electrónicos para las notificaciones abrevia la duración total del procedimiento en forma contundente.

El costo de llevar adelante un pleito en tribunales según trabajos de campo realizados por organismos internacionales es varias veces mayor en promedio que el costo de un arbitraje. En el caso de juicios de cobranza, el porcentaje recuperado también es mayor en promedio que el producido neto de un pleito en tribunales.

La flexibilidad (que no es absoluta) de los procedimientos permite que los casos se resuelvan a favor de quien tiene la razón sobre el fondo del asunto, y no merced a un triunfo injusto logrado por un mero accidente procesal.

Finalmente, ciertos litigios exigen que permanezcan confidenciales, porque ello beneficia a ambas partes. La confidencialidad en la práctica en los tribunales dista de ser efectiva, porque la actuación de los jueces debe ser pública salvo excepciones. En materia comercial, sin embargo, suele suceder que ambas partes consideren que una disputa entre socios no debería trascender porque restaría valor a la empresa, o porque los competidores podrían aprovechar la existencia del conflicto a su favor, entre numerosos casos en los que puede resultar esencial la confidencialidad.

La enumeración de las ventajas del arbitraje no se agota en las mencionadas arriba, pero lo dicho es suficiente para entender los motivos por los que el arbitraje avanza en forma imparable en la preferencia de partes en conflicto, y se presenta como el modo que la tecnología del siglo XXI permite utilizar para incrementar la eficiencia de los procedimientos contenciosos. Se ha dicho que el arbitraje internacional es la respuesta que el derecho da a la globalización de las economías nacionales.

El arbitraje, sin embargo, no es una panacea universal. El Estado se reserva el monopolio de resolver cierta clase de litigios y en dichas materias no es posible la elección de un juez no es-

tatal. Básicamente, son susceptibles de arbitraje todos aquellos conflictos en los que están en juego derechos libremente disponibles por las partes, como lo es, clásicamente, el derecho de propiedad o las obligaciones de contenido patrimonial.

Los asuntos que involucran cuestiones de familia, o del estado civil de las personas, el orden en las sucesiones intestadas, o los juicios colectivos de insolvencia, entre otros, en los que la controversia se centra en derechos que las partes no pueden libremente disponer, no pueden ser resueltos por árbitros.

Sin embargo, esa frontera no es estable, ya que el campo del arbitraje viene expandiéndose para incluir los nuevos temas que las legislaciones admiten que pueden ser resueltos mediante árbitros. Así, por ejemplo, las obligaciones entre socios de sociedades comerciales, las cuestiones patrimoniales derivadas de delitos o de responsabilidad extracontractual, los derechos de los consumidores y, en otros países, las cuestiones de protección de la competencia, o los conflictos con la respectiva oficina de impuestos son ya susceptibles de arbitraje.

Finalmente, reiteramos que la esencia del arbitraje consiste en ser un verdadero juicio controvertido, consagrado en la ley vigente, en el que la sentencia o laudo se alcanza mediante la actuación de un tribunal equidistante de las partes en litigio elegido por ellas, que debe brindar a cada una, una razonable oportunidad de expresar sus argumentos, y probar los hechos que fueren controvertidos.

IV. La convención de arbitraje en contratos: boleto de compraventa, fideicomiso, reglamento de consorcio de propiedad horizontal, estatutos de sociedades comerciales, contratos en general, testamento.

Pasaremos revista ahora a algunos de los contratos en los que puede pactarse la cláusula arbitral, comenzando por el más usual, el llamado *boleto de compraventa*.

• Boleto de compraventa

Los boletos de compraventa de inmuebles no son generadores

de conflictos, salvo cuando coexisten con alguna de las periódicas crisis que alteran los valores de la economía en forma sustancial e imprevisible; cuando surge algún vicio o inconsistencia en el título o en la persona del vendedor que impide escriturar en los términos y el plazo pactados, o si el comprador incumple el pago del saldo financiado del precio. También puede suceder que una de las partes se arrepienta y no comparezca a escriturar.

Aún así, si se suscita algún conflicto resulta muy costoso e ineficiente solicitar a un juez estatal, cuyo juzgado está cuasi colapsado por una muchedumbre de casos, que venga a darle solución definitiva al pleito. Cuando el monto involucrado es mayor que el valor de un departamento de cuarenta metros cuadrados, el tiempo necesario para llegar a la sentencia firme se combina con la tasa de justicia, honorarios de letrados, certificaciones, peritos, y restantes costos que, sumados, suelen ser un factor que inhibe la iniciación del pleito. Además, puede pesar en el ánimo de los interesados el riesgo de que el Fisco considere que el valor económico computable como base del impuesto es el valor de mercado del inmueble, aún cuando la diferencia objeto del juicio afecte tan solo una parte de dicho valor.

Una cláusula recomendable para los boletos de compra-venta podría ser la siguiente:

Modelo 1

Las partes aceptan que todas las desavenencias emergentes de o relacionadas directa o indirectamente con el presente boleto de compraventa sean resueltas definitivamente mediante arbitraje de acuerdo con las reglas contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC (el Reglamento) y su Anexo de Medidas Preliminares. Las partes renuncian a interponer contra el laudo final todo recurso que no se encuentre expresamente previsto en el Reglamento⁸.

Brevemente, cabe mencionar que el término *todas* es muy importante para reducir los eventuales impugnaciones a las facul-

8. Hemos sugerido el CEMARC (ver en Internet www.cac.com.ar) en las cláusulas modelo porque es un centro de arbitraje que permite la libre elección de las personas que se desempeñarán como árbitros, incluyendo a los escribanos, pero ello no quita que las partes elijan otra de las numerosas instituciones existentes. Funcionan distintos tribunales de arbitraje en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluyendo el Tribunal de Arbitraje General y Mediación del Colegio de Escribanos y la Facultad de Derecho de la UBA, los tribunales arbitrales de los distintos colegios de profesionales, el tribunal de la CAPHAI, el Tribunal de Arbitraje General de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, el Tribunal de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, el tribunal de arbitraje de la UIA, el CIAM, el Centro Empresarial de Mediación y Arbitraje, (CEMA), entre otros.

tades de los árbitros. La renuncia expresa a interponer recursos contra el laudo asegura la rápida ejecución en caso de resistencia de la parte que perdió. Según ya dijimos, se comprueba que la gran mayoría de los laudos son cumplidos voluntariamente, siendo muy pocas las impugnaciones a su validez. Las demandas de nulidad del laudo planteadas ante los tribunales son, por lo general, rechazadas salvo muy escasas excepciones. Por lo demás, es posible incluir otra institución de arbitraje si se desea (ver nota 8).

Cuando es requerida la firma del cónyuge en el boleto de compraventa, podría expresarse su conformidad con todos y cada uno de los términos del mismo, incluyendo la cláusula arbitral en forma expresa. De este modo su consentimiento respecto del arbitraje estaría dado en el boleto de compraventa.

• Fideicomiso

El fideicomiso es una institución utilizada recientemente como eficaz modo de estructurar distintas personas y medios con el propósito de realizar proyectos de largo alcance en torno a la propiedad inmueble, y básicamente, la construcción de edificios o barrios y otros emprendimientos de considerable envergadura. Las razones de su utilización son varias, y no nos detendremos aquí en las ventajas de esta figura del Derecho Civil. Debido a que el fideicomiso, y los contratos accesorios al mismo, ponen en contacto derechos de muchas partes, la cláusula de arbitraje debe cumplir ciertos requisitos. Hemos utilizado el singular porque cuando nos enfrentamos con una constelación de contratos ordenados todos a cumplir un proyecto común, es preferible repetir el mismo texto del convenio arbitral en todos los acuerdos escritos para evitar situaciones de textos contradictorios que podrían obstaculizar o tornar imposible el cumplimiento del convenio arbitral.

Una cláusula modelo en uso es la sugerida por el CEMARC y la CAFIDAP⁹ como sigue:

9. Cámara Argentina de Fideicomisos y Fondos de Inversión Directa en Actividades Productivas.

Modelo 2: Cláusula de arbitraje para fideicomiso

Todas las desavenencias emergentes de o relacionadas con el Fideicomiso instituido por el presente documento, inclusive cualquier reclamo relacionado con su validez total o parcial, su incumplimiento o su rescisión, serán resueltas definitivamente mediante mediación y arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC, (el Reglamento) y su Anexo de Medidas preliminares prearbitrales (el Anexo), por [uno] [tres] árbitros designado[s] conforme al Reglamento.

(ii) La presente cláusula de arbitraje forma parte de todo acuerdo celebrado en ocasión del presente Fideicomiso, y será considerada aceptada por el/los fiduciante/s, el fiduciario y por el/los beneficiario/s, sus sucesores y cesionarios, y será aplicable a todas las discrepancias que se susciten entre cualesquiera de ellos, cuando se trate de disputas relacionadas con el Fideicomiso, inclusive su incumplimiento, nulidad, o rescisión.

En caso de que una persona inicie un reclamo de arbitraje invocando el Fideicomiso, o pretenda tomar parte en un procedimiento arbitral ya iniciado, aún cuando no haya firmado o no fuese parte del presente Fideicomiso, tanto el fiduciante, y el fiduciario como los beneficiarios se obligan a aceptar que el mismo se solucione mediante arbitraje de conformidad a la presente cláusula arbitral, y lo dispuesto en el Reglamento.

Las partes aceptan que la invocación de derechos emergentes de o relacionados con el Fideicomiso implica la expresa aceptación de la presente cláusula de arbitraje y la renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción y a impugnar las decisiones del CEMARC o del Tribunal Arbitral interponiendo cualquier acción o recurso no expresamente previsto en el Reglamento.

El Tribunal arbitral tendrá las más amplias facultades de jurisdicción para decidir sobre su propia competencia, ordenar medidas cautelares, e interpretar los alcances de la presente cláusula.

El laudo arbitral será inmediatamente ejecutable conforme a la ley procesal vigente en el lugar de ejecución.

Si bien la letra es en lo esencial igual a la cláusula consignada antes como Modelo 1, las diferencias obedecen a la necesidad de involucrar a todos, o el máximo posible de los conflictos entre las distintas personas vinculadas al fideicomiso bajo un mismo acuerdo arbitral. Ello lleva a la necesidad de considerar obligadas y sujetas al acuerdo arbitral a todas aquellas personas que no habiendo firmado el instrumento constitutivo, lo han consentido y no pudieron ignorarlo. Por ello, cuando una persona pretende invocar un derecho que se origina en la existencia del fideicomiso, es considerada que por ese solo hecho, acepta la cláusula de arbitraje. En todo caso, si su reclamo se dirige ya sea contra el fiduciante, el fiduciario o los beneficiarios, e inicia el arbitraje, los mismos no objetarán el procedimiento ya que han aceptado por anticipado someterse al mismo.

La ausencia de un número suficiente de casos de jurisprudencia no permite establecer con certeza cuál será el criterio de los jueces cuando les toque determinar el alcance del pacto arriba mencionado, sin embargo, es de esperar que continúe primando en el ánimo del juzgador el espíritu de buena fe y de respeto de la autonomía de la voluntad negocial para darle certeza y seguridad a las transacciones entre privados.

• **Consortio de propiedad horizontal**

Una cláusula posible dentro del Reglamento del Copropiedad y Administración sería la siguiente:

Modelo 3. Consortio de propiedad horizontal

ARTÍCULO XX: Jurisdicción

Los propietarios aceptan que todas las desavenencias emergentes de o relacionadas directa o indirectamente con el inmueble objeto del presente Reglamento de Copropiedad y Administración, inclusive los conflictos de índole patrimonial entre los propietarios, entre propietarios y el consorcio o el administrador, y entre el consorcio y el administrador, sean resueltos definitivamente mediante arbitraje de acuerdo con las reglas contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitra-

je Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC (el Reglamento de Arbitraje) y su Anexo de Medidas Preliminares.

Las partes renuncian a interponer contra las decisiones del CEMARC o del Tribunal arbitral todo recurso que no se encuentre expresamente previsto en el Reglamento de Arbitraje.

El Tribunal arbitral tendrá las más amplias facultades de jurisdicción para decidir sobre su propia competencia, ordenar medidas cautelares, e interpretar los alcances de la presente cláusula.

A los efectos de la presente convención arbitral los propietarios y el consorcio aceptan que, cuando la ley 13.512 defiere la jurisdicción al juez competente o a la autoridad judicial, se entenderá que dicha competencia ha sido delegada al tribunal arbitral, salvo estrictamente en los siguientes casos: cuando se trate de (i) la ejecución coactiva de un laudo no cumplido voluntariamente; (ii) de un interdicto; o (iii) en lo relativo a la aplicación de las penas privativas de la libertad establecidas por el artículo 15 de la misma ley.

En caso de omisión de cumplir los actos indispensables para la realización del procedimiento arbitral, o en caso de omisión de cumplimiento del laudo, el Tribunal arbitral queda facultado para establecer en su laudo las multas que considere a cargo de la parte incumplidora, hasta un máximo igual a dos veces y media el monto promedio de la contribución mensual de los propietarios para las expensas comunes que corresponda a las unidades de vivienda del presente inmueble, a devengarse automáticamente y sin necesidad de interpelación por cada mes o fracción, y durante todo el período del incumplimiento, y a establecer intereses por la demora en su pago. Las sumas provenientes de las multas ingresarán al fondo común del consorcio salvo que el Tribunal arbitral determine algo distinto. Esta multa no sustituirá ni podrá ser compensada con los importes de la indemnización de los daños o perjuicios ocasionados, o de las sumas adeudadas por cualquier concepto.

Cuando se trate de conflictos con inmuebles vecinos, tales como medianerías, o daños ocasionados al inmueble por terceros, o se trate de reclamos a empresas de servicios públicos, el administrador se encuentra facultado para acordar la solución de los mismos mediante el procedimiento de arbitraje en términos similares a los establecidos en la presente cláusula.

Es posible que la cláusula aquí sugerida no abarque el total de los conflictos imaginables, pero sin duda incluye un buen número de ellos. Lo cierto es que hoy los propietarios se encuentran prácticamente indefensos para hallar soluciones eficaces, en tiempo útil y a un costo razonable, a la mayoría de los litigios que afectan a sus viviendas. Este estado de cosas termina por influir negativamente en el valor de sus bienes.

El consorcio debe tener la precaución de solicitar al administrador designado que acepte expresamente la cláusula de arbitraje incluida en el reglamento de copropiedad para eliminar futuras posibles chicanas.

• Estatutos de sociedades comerciales

La Inspección General de Justicia acepta que los estatutos de sociedades anónimas contengan una cláusula de arbitraje para darle solución a las discrepancias entre los socios o entre un socio y la sociedad desde que emitió su Resolución IGJ 10/2005. Pese a su antigüedad, todavía resulta poco conocida y por ello parece conveniente transcribir el Anexo VI de la citada resolución a continuación.

Modelo 4. Cláusula arbitral para estatutos de sociedades por acciones y contratos de sociedad de responsabilidad limitada.

ARTÍCULO XX: Solución de controversias. Cualquier diferencia, conflicto o controversia entre los socios, derivada del presente Contrato o su interpretación, en todos los casos deberá intentarse solucionar por conciliación. Si la solución no fuese lograda dentro de los treinta (30) días corridos contados a partir de la notificación de la decisión de dar inicio a la conciliación, debidamente comunicado a todas las partes por quien promoviese la cuestión, la misma se resolverá en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina, por arbitraje institucional, con renuncia a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponder. En defecto de acuerdo en contrario de las Partes, el arbitraje será llevado a cabo por los árbitros que integren el Tribunal Arbitral de.....o que, en su caso, ésta designe, todo

bajo las reglas de arbitraje por ella establecidas. La decisión será inapelable, obligatoria y hará ejecutoria, renunciando las partes a apelar y, en general, a someter la cuestión a jurisdicción judicial. Cuando la diferencia, conflicto o controversia se dé con la participación de la totalidad de los socios, la resolución que se adopte será oponible a la sociedad, sin perjuicio de los derechos de terceros, que no podrán ser afectados por la misma. Todas las notificaciones se harán por comunicación notarial, carta documento, telegrama, fax, e-mail o cualquier medio fehaciente que así disponga el Tribunal o acuerden las partes. En los casos en que sea necesario promover alguna acción judicial relacionada con el arbitraje, ésta será competencia exclusiva de los Tribunales Ordinarios de la Capital Federal. Para todos los casos se considerarán domicilios especiales constituidos los expresados al comienzo de este contrato respectivamente.

• **Otros contratos**

Cuando las partes entran en cualquier clase de contratos, inclusive contratos administrativos o contratos de adhesión, en cuyo caso se recomienda la expresa aceptación de la parte no predisponente, (no aplicable a las relaciones regidas por las leyes laborales) tales como los contratos de locación, mandato, locación de servicios o locación de obra, pueden establecer una cláusula de arbitraje más sencilla, tal como la siguiente:

Modelo 5. Cláusula general

Las partes aceptan que todas las desavenencias emergentes de o relacionadas directa o indirectamente con el presente Contrato, sean resueltas definitivamente mediante arbitraje de acuerdo con las reglas contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC (el Reglamento) y su Anexo de Medidas Preliminares. Las partes renuncian a interponer contra el laudo final todo recurso que no se encuentre expresamente previsto en el Reglamento.

• Testamentos

Si bien no existen dudas sobre que en toda sucesión quienes resulten coherederos pueden pactar el arbitraje para darle solución definitiva a todas las controversias de contenido patrimonial que se susciten entre ellos con motivo de la sucesión, cabe aclarar que también puede el testador instituir el arbitraje. La doctrina ha considerado que el testador puede, dentro de su testamento, establecer la misma cláusula que será válida y exigible a los herederos que acepten la herencia tanto como al albacea si fuere el caso¹⁰. Como novedad esta norma ha sido incluida en el proyecto de Ley Nacional de Arbitraje actualmente en la Cámara de Diputados de la Nación (Expediente n. 0014-D-2010, artículo 11). Lo cierto es que el testador tiene la facultad de designar herederos, o excluirlos (salvo en cuanto a la porción legítima de los herederos forzosos), establecer cargas o legados, usufructos sobre sus bienes, y designar albaceas que procuren el cumplimiento de su voluntad, tanto como, antes de morir, hacer donaciones y otros actos de enajenación o cesión de sus bienes o derechos. Es así que no existiendo prohibición alguna en la ley, no cabe levantar objeciones a esta posibilidad que, sin dudarlo, es de enorme interés para ciertos casos de patrimonios que presentan especial complejidad, con bienes en el exterior, acciones o partes de sociedades comerciales, y múltiples herederos, sucesores o legatarios. Cabe anotar al respecto que merced a la Convención de Nueva York de 1958 sobre reconocimiento y ejecución de sentencias arbitrales extranjeras, el laudo dictado en el territorio de un país miembro es más fácilmente ejecutable en otro que una sentencia judicial extranjera. En cuanto a la disposición del artículo 3383 del Código Civil, en la medida que prohíbe al heredero administrador de la sucesión indivisa someter en árbitros o transar los asuntos en los que la sucesión tenga interés, se ha interpretado que su alcance se encuentra restringido al caso en que no existe consentimiento de todos los herederos, o existen menores, y no existe disposición testamentaria. En tales casos se requiere autorización del juez de la sucesión para pactar la convención arbitral (artículo 3390, C. Civil). De hacerlo sin autorización el heredero administrador perdería el beneficio de inventario pero sería válido el acuerdo¹¹.

10. AMPRIMO PLÁ, Natale, "Naturaleza jurídica del arbitraje y su obligatoriedad en el arbitraje testamentario", en *Revista Peruana de Arbitraje*, N. 6/2008, p. 101.

11. ROBIOLO, Jorge Alfredo, ob.cit., p.160.

Modelo 6. Disposición testamentaria

Es mi expresa voluntad que el consentimiento de todas las personas que sean herederas, sucesoras o legatarias o de cualquier otro modo resulten beneficiarias de los bienes que integran mi patrimonio al tiempo de mi fallecimiento, expresado al aceptar el presente testamento, incluye también su expresa aceptación para que todas las desavenencias patrimoniales emergentes de o relacionadas directa o indirectamente con el presente testamento sean resueltas definitivamente mediante arbitraje, de acuerdo con las reglas contenidas en el Reglamento de Arbitraje del Centro de Mediación y Arbitraje Comercial de la Cámara Argentina de Comercio, CEMARC (el Reglamento) y su Anexo de Medidas Preliminares, y la renuncia de dichas personas así obligadas a interponer contra el laudo final todo recurso que no se encuentre expresamente previsto en el Reglamento.

V. La efectividad registral del laudo

En el presente apartado analizaremos la cuestión de la obligatoriedad para el Registro de la Propiedad Inmueble de registrar el contenido de los laudos que así lo ordenan. Al respecto existen dos situaciones posibles: (A) el escribano cuenta con todas las firmas necesarias; y (B) una de las partes se niega a cumplir el laudo y no concurre a firmar.

En el primer supuesto, de contar el escribano con las firmas necesarias de las partes y eventualmente de sus cónyuges, en nuestra opinión no se justificaría objeción alguna de parte de la autoridad registral. La obligatoriedad de acatar el laudo se desprende como conclusión a partir de premisas que gozan de consenso y son aceptadas por la doctrina y por los jueces. Sin embargo, las conclusiones que necesariamente derivan de tales principios referidas a la obligación para el Registro de registrar los laudos aparentemente no gozarían de la misma aceptación, y requiere alguna elaboración hermenéutica.

En este sentido, en primer lugar, cabe aceptar que lo inscripto por los registros, conforme lo dispone la ley registral inmobiliaria 17.801 (en adelante la LR), es el acto o negocio jurídi-

co que opera la mutación jurídico real inmobiliaria, y no el título formal o documental¹².

La expresión *documentos* empleada por el artículo 2 de la LR puede ser interpretada en un sentido amplio, equivalente a título en su doble faz, material y formal¹³. Se ha dicho por ello que en realidad se inscriben los actos que producen el nacimiento, modificación o extinción de los derechos reales inscribibles¹⁴.

En lo que hace a la transmisión de la propiedad inmueble, el efecto de la anotación registral salvo excepciones es declarativo, antes que constitutivo (argumento de los artículos 2505 y 3135 del C. C.)¹⁵. Ello, sin embargo, debe ser relativizado en tanto, en caso de conflicto de una de las partes en un contrato con terceros de buena fe, prima el criterio de favorecer la verdad registral por sobre cualquier otra convención.

Con relación a los boletos de compraventa, se ha interpretado que el boleto es el contrato del artículo 1323 del Código Civil, aunque le falte la escritura¹⁶. Es decir que, cuando el laudo viene a establecer cuál es el derecho y las obligaciones de las partes en una relación jurídica, tal como lo es un contrato de compraventa o cesión de derechos sobre un inmueble, el laudo integra el título que debe ser inscripto en el registro para dotarlo de efectos frente a los terceros, pero el acto que constituyó el derecho que se desea inscribir es el contrato de compraventa formalizado mediante el boleto respectivo.

La LR establece además que en casos de excepción establecida por otras leyes, podrán inscribirse los instrumentos privados con firma certificada por escribano público, juez de paz, o funcionario competente¹⁷. El laudo es un documento privado al cual la ley le confiere efectos especiales excepcionales.

Por lo demás debe tomarse en cuenta que tratándose de resoluciones judiciales la ley admite su registración¹⁸.

¿Qué sucedería si el laudo contiene una condena a escriturar?

Por aplicación de los principios generales antes expuestos, siendo el laudo equiparado a una sentencia emanada de un juez, el laudo que condena a hacer o a cumplir una prestación que no se limite al pago de una suma de dinero, sería perfectamente posible. Sin embargo, en los juicios por escrituración, el artículo 512 del CPr. establece:

12. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, *Ley Nacional Registral Inmobiliaria 17.801, anotada y comentada*, Ed. Hammurabi, S.R.L., 2ed., Buenos Aires, 1999, p. 45.

13. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit. p. 46.

14. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob.cit., p. 92.

15. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit. p. 50.

16. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit. p. 68.

17. LR, artículo 3°, inciso c).

18. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit. p. 91.

La sentencia que condenare al otorgamiento de escritura pública contendrá el apercibimiento de que si el obligado no cumpliera dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa. La escritura se otorgará ante el registro del escribano que proponga el ejecutante, si aquel no estuviere designado en el contrato. El juez ordenará las medidas complementarias que correspondan.

Se desprende del texto una vía de ejecución de un laudo que condene a una de las partes a escriturar. Ella consistiría en concurrir al tribunal estatal con copia auténtica del laudo, iniciar el procedimiento de ejecución de sentencia, y solicitar al juez con competencia en la materia que ordene a la parte contumaz firmar la escritura bajo apercibimiento de hacerlo el juez estatal, por aplicación de la norma antes transcrita, con imposición de costas a la parte vencida.

Queda la duda de si es igualmente aplicable la norma cuando el laudo no contiene el apercibimiento que establece el artículo 512, CPr. Si bien no sería estrictamente necesario, ya que las partes se obligan a cumplir el laudo, y en consecuencia acreditada la existencia del mismo no haría falta una nueva manifestación de voluntad de la parte reticente, consideramos conveniente que el apercibimiento se encuentre explícito.

Este procedimiento de ejecución judicial del laudo, sin embargo, puede suscitar inconvenientes en tanto desdice la voluntad de las partes cuando firmaron el convenio arbitral. En efecto, la esencia del acuerdo de voluntades es la delegación de la competencia de los magistrados a favor de los árbitros que poseen verdadera jurisdicción. Y por esta vía, la parte vencedora se vería obligada a hacer aquello que ambas partes aceptaron evitar, a saber, tener que recurrir a los tribunales locales para ejercer su derecho reconocido por la decisión arbitral. Ello conlleva, además, incurrir en costos y demás inconvenientes antes mencionados, propios del proceso ante los estrados judiciales, aunque acotados a la etapa final del pleito.

Por ello sería conveniente que los registros adopten como norma interna la registración del contenido de la parte dispositiva de los laudos arbitrales presentados por los escribanos directamente ante el registro mediante escritura pública que re-

una los requisitos que el registro exija (ver *infra* apartado VI).

Ahora bien, según dijimos antes, es generalmente aceptado por la doctrina que el laudo tiene todos los efectos de una sentencia. Básicamente los efectos característicos de una sentencia firme o de un laudo arbitral son los siguientes: (i) son válidos entre las partes y no son oponibles a quienes no han tomado parte en el proceso; (ii) determinan en definitiva el derecho controvertido, y “hacen cosa juzgada”; (iii) ambos confieren la acción de ejecución para lograr su cumplimiento coactivo.

Dijimos antes que el árbitro carece de *imperium*, es decir, que no puede realizar actos de restricción a la libertad de las personas tales como un desahucio o un arresto ni disponer la ejecución coactiva de su decisión cuando ello implica violencia sobre las personas. De otro modo la decisión firme y consentida tiene fuerza ejecutoria. Pero esta limitación, a nuestro entender, no es una característica del laudo, sino que es una facultad que la ley confiere a los jueces estatales que integran la Administración de Justicia, por mandato de la Constitución Nacional. En otras palabras, el juez estatal puede hacer cumplir su decisión mediante la utilización de la fuerza pública si hiciera falta (por ejemplo, el secuestro de la mercadería en la bodega de un buque que se dispone a partir, o el lanzamiento del inquilino incumplidor), incluyendo la coacción sobre las personas. El árbitro no cuenta con dicha facultad, pero ello no hace a la cualidad de su laudo en tanto es declarativo de derechos y obligatorio para las partes, sino a sus facultades en tanto que árbitro en el caso que una parte resista el cumplimiento voluntario de su decisión. Al respecto existe opinión coincidente de la doctrina, aunque no unánime, en que “*si para la ejecución de la medida ordenada no es menester el ejercicio de la fuerza, no existe obstáculo alguno para concederles (a los árbitros) también la facultad de ejecutarlas*”.¹⁹

Es decir, así como el funcionario encargado del Registro no es un juez, ni puede erigirse en juez para examinar una sentencia y decidir algo distinto que lo resuelto por el juez estatal en cuanto a la existencia o no de derechos registrables, tampoco el funcionario puede examinar o modificar lo decidido por el árbitro en su laudo, porque la ley vigente dota al laudo del mismo efecto legal que una sentencia, y las partes que han delegado la jurisdicción y competencia para decidir el caso al árbitro, porque

19. PEYRANO, Jorge W., JA 2004-III-903; CAIVANO, Roque, “Medidas cautelares en el arbitraje”, JA 1998-IV-54; RIVERA, Julio C., “Medidas precautorias en los procesos arbitrales (con especial referencia al derecho argentino)”, *Revista Peruana de arbitraje*, 2006, N° 3, p. 329.

tienen el derecho de hacerlo, no le han conferido al funcionario del registro la misma misión. Que exista además una acción de ejecución para lograr su cumplimiento coactivo, igual que una sentencia, cuya acción debe necesariamente entablarse ante un tribunal judicial en caso de ilegítima resistencia, no quita que el laudo es obligatorio y debe ser cumplido por las partes, tanto es así que el mayor número de los laudos es cumplido de ordinario voluntariamente y sin necesidad de perseguir su ejecución coactiva mediante la intervención de un juez estatal.

Por ello cabe asimilar el laudo a una sentencia, o resolución judicial, y en todo caso, a un acto privado que es registrable si se presenta con firma de los árbitros certificada (LR, art. 3, *in fine*) debido a que es la ley vigente (el propio CPr) la que asimila el laudo a una sentencia judicial a los efectos de su fuerza ejecutoria. Cabe mencionar que la decisión del tribunal arbitral tiene fuerza ejecutoria, aún cuando se hubiese impugnado parcialmente, respecto de la parte de la condena que hubiese quedado firme, ya que conforme lo establece el artículo 499 del CPr: *“El título ejecutorio consistirá, en este caso, en un testimonio que deberá expresar que ha recaído sentencia firme respecto del rubro que se pretende ejecutar por haber sido consentido”*.

El propio escribano podría observar el procedimiento ya que, si bien se encuentra familiarizado con las escrituras que ordena un juez y sabe que debe concurrir al tribunal y retirar todos los documentos que se encuentran generalmente en sobre cerrado, así como solicitar la asistencia y colaboración del juzgado, puede que dude si la ley lo autoriza a formalizar esta escritura en la cual la firma del juez en la sentencia ha sido reemplazada por la firma de un árbitro. ¿Qué recaudos debiera tomar el escribano en este caso?

En principio, deberá hacer la relación de la escritura como si fuera la ordenada por un juez, cuidando de mencionar la cláusula arbitral pactada y la trascripción del laudo o de la parte pertinente. Si el Registro se niega a tomar razón de la transmisión de dominio del inmueble será la parte interesada la que deberá adoptar los recaudos necesarios para ejecutar el laudo efectivamente. Veremos esto con más detalle en el apartado VI del presente.

Finalmente, si el funcionario del registro considera que es

su deber objetar la toma de razón de la escritura que se le presenta, debería encontrar un fundamento más sólido además de afirmar simplemente que el árbitro no es un juez, ya que tanto la ley positiva como la doctrina atribuyen verdadera jurisdicción y efectos de cosa juzgada al laudo arbitral. Aún así, lo procedente sería, al menos, asentar en forma provisoria la existencia de la escritura traslativa de dominio ejecutada en cumplimiento de un laudo arbitral.

Sin embargo, el funcionario del Registro tiene alguna responsabilidad por los actos cuya incorporación al registro admite (y también por omisión, si no anota aquello que debiera constar registrado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1112 del Código Civil). Ello conlleva que, ante la concreta petición de un escribano que solicita se inscriba un laudo (junto con el resto de la documentación que integre el título) tal como una sentencia judicial, debe el funcionario proceder a un examen formal del título, como lo hace con la registración de las resoluciones judiciales o de los actos privados que la ley autoriza a registrar.

Ese examen, cuando se hace sobre una sentencia judicial debe ser restringido a los elementos formales. Encontrándose equiparado por la ley el laudo a una sentencia judicial, cabe afirmar que las facultades del funcionario del registro no deben considerarse ampliadas por tratarse de lo resuelto en un laudo lo que debe ser inscripto.

En efecto, la facultad calificadora del Registro sobre la forma de los actos jurídicos alcanza tanto a los documentos notariales y administrativos, cuanto a los de origen judicial (artículo 9°, de la ley LR), sin embargo, existe consenso doctrinal en el sentido de que el ejercicio de tal función se estrecha en el campo de las sentencias judiciales si se lo compara con el resto de los instrumentos que tienen acceso registral²⁰. Puesto que los efectos del laudo son equiparados por las leyes vigentes a los de una sentencia judicial, la pauta de control restricto debe conservarse también para cuando se trate de un laudo.

Si consideramos que el “documento” registrable contiene una faz formal y otra material (ver *supra*), es la faz material la que quedaría fuera del control del funcionario del registro cuando se trata de registrar lo decidido por un laudo, debiendo limitar su examen, y por ende su responsabilidad, a la faz formal del

20. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit., p. 183.

título que le es exhibido. Ello nos lleva a analizar este tema en el apartado que sigue.

Queda por analizar el caso (B) en el que una de las partes resiste la ejecución del laudo que condena a escriturar negándose a firmar la escritura correspondiente. En tales casos, la ejecución judicial del mismo parece la única alternativa prácticamente viable hasta tanto la reglamentación de los registros expresamente admita que la facultad del juez para firmar la escritura en sustitución de la parte contumaz le corresponde al árbitro cuando la condena a escriturar emana de un laudo.

Sin embargo, si durante el trámite arbitral la parte condenada a escriturar ha consentido que el árbitro o el presidente del tribunal si fuera el caso, firme la escritura en sustitución de la misma, no debería existir resistencia de la autoridad registral a la petición que formule el escribano acompañada de la escritura firmada por una de las partes y por el árbitro en sustitución de la restante con la constancia del consentimiento brindado por la parte contumaz durante el procedimiento.

VI. Condiciones de validez registral

En principio, según ya fuera expuesto, los requisitos formales que son habitualmente exigidos cuando se cumple la registración de una escritura firmada por el juez en cumplimiento de una sentencia deben ser los mismos en el caso que la registración sea la consecuencia del cumplimiento de un laudo arbitral.

Algunas reglamentaciones a nivel provincial, como la disposición 5/85 del Registro General de Rosario se han ocupado de enumerar tales requisitos²¹. Tomando como guía esa disposición pueden enumerarse los requisitos mínimos que debería contener el testimonio del laudo cuya registración se pretende, sin que la presente enumeración pretenda resultar exhaustiva. A dicho efecto, el escribano interviniente deberá cerciorarse en el respectivo registro de las modalidades habituales exigidas para la registración de sentencias judiciales, o el acto de que se trate en el caso particular más las referencias adicionales que se sugieren a continuación:

21. ANDORNO, Luis O. y MARCOLÍN DE ANDORNO, Marta, ob. cit., p. 151.

- I. Referencia a la cláusula arbitral, a la designación del tribunal, y a la fijación de los puntos sometidos a la decisión del tribunal.
- II. Transcripción del laudo (parte pertinente) y constatación de que no existe noticia de recursos pendientes, en trámite ante el tribunal arbitral.
- III. Determinación catastral del inmueble objeto de la registración.
- IV. Nombre de las partes, y objeto del juicio arbitral.
- V. Certificación de la autenticidad de la firma del Presidente del Tribunal.
- VI. Transcripción de los documentos relacionados que no surjan del testimonio del laudo, partiendo del negocio jurídico que da sustento al derecho invocado por el interesado.
- VII. Relación de la designación del escribano interviniente autorizado para solicitar la registración.

VII. Reflexión final

¿Por qué los escribanos deberían con más frecuencia aconsejar a sus clientes que utilicen la cláusula arbitral? Esta pregunta puede contar con muchas respuestas, y seguramente existen más de una razón. Sin embargo, en la circunstancia contemporánea el derecho evoluciona rápidamente, tal vez empujado por los avances de la técnica que obligan a cambios de legislación, y a ensayar constantemente nuevos criterios de interpretación de las leyes a fin de intentar adecuar el corsé de los textos escritos a la realidad de las nuevas formas de los negocios y las innovadoras tecnologías.

El arbitraje es hoy el modo habitual de resolver conflictos entre personas privadas en el campo del comercio internacional. Las relaciones jurídicas internacionales ocupan un vasto espectro y sus montos abarcan una parte cada vez más importante de la actividad económica. Por ello el arbitraje es una institución que abarca hoy un porcentaje importante de los contratos más significativos de la actividad económica. En el campo de los negocios locales, si bien el desarrollo del arbitraje no es compara-

ble con la popularidad adquirida en países cercanos tales como Brasil, Chile y Perú, evoluciona con un dinamismo que no puede continuar desapercibido por los profesionales del derecho.

No existe razón alguna para sustraerle a la actividad notarial esta herramienta del derecho contemporáneo. Tomando en cuenta estos factores, los escribanos debieran esforzarse por adecuar los textos, y los usos y costumbres registrales al arbitraje, y por incluir la cláusula arbitral en todos aquellos contratos, estatutos y reglamentos que requieren su intervención.