

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ**

**FACULTAD DE DERECHO**



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

¿La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Autor:

***Marco Zuluaga Guerra***

Asesor:

***Francisco Javier Avendaño Arana***

**Lima, 2021**

## RESUMEN

En el presente trabajo pretendo absolver brevemente algunas interrogantes sobre la viabilidad de inscripción registral del contrato típico de compromiso de contratar, ¿El compromiso de contratar es un acto inscribible en el Registro de Predios?, ¿El compromiso de contratar debe ser un acto inscribible?, esa negativa sesgada por parte del Registrador Público y Tribunal Registral, con el argumento de que no constituye un acto inscribible. En la actualidad no permiten acceder a registros para su anotación preventiva en el registro de predios, con la finalidad de brindar seguridad jurídica y dar publicidad con efecto *erga omnes* de las restricciones que se constituyen sobre inmueble determinado.

Palabras Clave: Compromiso de contratar, Registro, principio de legalidad o calificación.

## ABSTRACT

In this research work I pretend to solve some questions about the viability of registry inscription of commitment to hire contract. Could the commitment to hire contract be registered in Land Registry? Should the commitment to hire be a registrable act? This negative of public registrar and Registry Court with argument of commitment to hire contract is not a registrable act. Currently we don't have access to do a preventive annotation in the Land Registry about this commitment to hire with the finally to offer legal security to people and make public the contract. This with the effect of *erga omnes* of restrictions that be part of the property.

Keywords: Commitment to hire, Registry, Principle of Legality or qualification.

**¿LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE PREDIOS DEL CONTRATO  
DE COMPROMISO DE CONTRATAR: ES VIABLE EN EL  
ORDENAMIENTO JURIDICO PERUANO?**

**ÍNDICE**

**RESUMEN**

**ABSTRACT**

**ÍNDICE**

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
<b>CAPITULO I EL COMPROMISO DE CONTRATAR</b>	<b>2</b>
1.1. La autonomía privada y el Código Civil de 1984.	2
1.2. ¿Qué son los contratos preparatorios?	2
1.3. El Contrato de Compromiso de Contratar.	3
1.4. El contrato de Opción	4
1.5. Diferencias entre el contrato de Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.	5
<b>CAPÍTULO II EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN REGISTRAL DESDE LAS DECISIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL</b>	<b>7</b>
2.1. El principio de legalidad o calificación registral	7
2.2. Análisis de las decisiones del Tribunal Registral.	8
<b>CAPÍTULO III VIABILIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR</b>	<b>19</b>
3.1. ¿El compromiso de contratar es un acto inscribible en el Registro de Predios?	19
3.2. ¿El compromiso de contratar debe ser un acto inscribible?	20
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>26</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>27</b>

## INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se investigará lo que ha venido ocurriendo con el contrato típico de compromiso de contratar en la doctrina, legislación nacional, y de manera especial su acceso a registros públicos mediante la anotación preventiva en el registro de predios, con la finalidad de brindar seguridad jurídica y publicidad con efecto *erga omnes* hasta el vencimiento del plazo pactado o la celebración del contrato definitivo.

El contrato de compromiso de contratar como contrato típico, actualmente está previsto en el artículo 1414° del Código Civil, permite que las partes se requieran a celebrar en el futuro un contrato definitivo, sin embargo examinado el artículo 2019° del mismo cuerpo normativo, no aparece como acto inscribible el compromiso de contratar, como si lo está el contrato de opción, esta limitación de nuestro ordenamiento legal da lugar a la tacha sustantiva del título, porque no pasa el filtro del principio de legalidad o calificación registral que es obligatorio en nuestro país y está a cargo del Registrador Público en primera instancia, y Tribunal Registral en segunda instancia, que en reiteradas resoluciones que tiene la calidad de cosa decidida, manifiesta que son únicamente inscribibles en el registro de predios aquellos actos que se configuran en la relación cerrada o *numerus clausus* de actos o derechos enumerados en el artículo 2019 del Código Civil, o simplemente indican que no se puede anotar porque el Código Civil no lo permite.

La negativa de acceso a registros públicos del compromiso de contratar, que habitualmente se eleva a escritura pública en las notarías, contrato que reúne los elementos esenciales del contrato de compra venta como el bien materia de venta, el precio, el consentimiento y las obligaciones de las partes, esta negativa por parte del Registrador y Tribunal Registral, trae consigo desaliento para celebrar este tipo de contratos que son frecuentes en el mercado inmobiliario.

En ese sentido, nos proponemos rebatir desde las mismas decisiones del Tribunal Registral que mantiene ese criterio cerrado de no acceso a registros del contrato de compromiso de contratar.

# CAPITULO I

## EL COMPROMISO DE CONTRATAR

### 1.1. La autonomía privada y el Código Civil de 1984.

El Código Civil vigente codifica el principio de la autonomía privada, o libertad contractual, cuya regulación normativa está prevista en el artículo 1354° señala que “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a normas legales de carácter imperativo”, artículo que resulta de aplicación a todos los contratos por celebrarse, en concordancia con lo señalado por el artículo 2°, inciso 14) de la Constitución Política<sup>1</sup>, que también lo reconoce de manera expresa la libertad de contratar con fines lícitos.

Libertad o autonomía contractual, por la cual las partes tienen libertad para celebrar un contrato y determinar su contenido, es uno de los principios importantes de la contratación en la sociedad moderna regida por un orden económico abierto, competitivo y orientado hacia el libre comercio.

Por este principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres de decidir, sin controles ni restricciones exteriores, si contratan o no. Si deciden contratar son libres de elegir la persona o personas con quien contratar y, hecha esta elección son libres para determinar el contenido del contrato<sup>2</sup> (Torres, 2012, p. 43-44)

Entonces el principio de libertad de contratar, es un principio fundamental para la contratación en el Perú, incluyendo el contrato preparatorio de compromiso de contratar y contrato de opción.

### 1.2. ¿Qué son los contratos preparatorios?

Los contratos preparatorios, permiten asegurar la celebración o la aplicación de otros contratos definitivos, pueden aplicarse a cualquier contrato típico o atípico.

Es que los contratos preparatorios son verdaderos contratos donde han de presentarse todos los requisitos exigibles para la celebración del vínculo

---

<sup>1</sup> “Artículo 2°. Toda persona tiene derecho a: (...) 14. Contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público; (...)”

<sup>2</sup> TORRES VÁSQUEZ, Anibal. (2012). *Teoría General del Contrato*. Tomo I, Lima. Pacifico Editores.

contractual, aunque su finalidad es diversa, porque en los preparatorios lo que las partes buscan es preparar y asegurar la celebración de otro contrato posterior que será definitivo. Se prepara la celebración de un futuro contrato<sup>3</sup> (Romero, 1999, p. 275).

### **1.2.1. Los Contratos Preparatorios en el Código Civil.**

Los contratos preparatorios reconocidos por el Código Civil, son:

- a) El compromiso de contratar
- b) Contrato de opción.

## **1.3. El Contrato de Compromiso de Contratar.**

### **1.3.1. Definición.**

Por el contrato de compromiso de contratar (es conocida también como pre-contrato, ante-contrato, contrato preliminar) las partes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Conceptúa “al precontrato como un contrato cuyo objeto es la celebración de un futuro contrato, o, en otras palabras, el contrato que origina el deber de las partes de prestar posteriormente los consentimientos contractuales apropiados para dar vida al contrato previsto”<sup>4</sup> (Diez-Picazo y Gullón, 1995, p.73)

“contrato por el cual una parte se obliga frente a la otra, o ambas se obligan recíprocamente, a celebrar en el futuro otro contrato, cuyos elementos, por lo menos los esenciales, se especifican, que actualmente no quieren o no pueden celebrar”<sup>5</sup> (De La Puente, 1993, p. 51)

Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar, en el futuro, un contrato definitivo. De lo dicho se desprende que es un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias

---

<sup>3</sup> ROMERO ZAVALA, Luis. (1999). *Teoría General de los Contratos*. Libro VII del C.C. Sección Primera. Tomo I. Lima. Editora Fecat.

<sup>4</sup> DIEZ-PICASO, Luis y GULLON, Antonio. (1995) *Sistema de Derecho Civil*. 7ma edición. Madrid. Tecnos.

<sup>5</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. (1993) *El Contrato en General*. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo IV. Segunda Parte. Lima. Fondo Editorial PUCP.

para un momento posterior, pero dejando ya en pie un compromiso<sup>6</sup> (Arias-Schreiber, 1995, p. 202)

### **1.3.2. Características del Compromiso de Contratar.**

Las características son:

- a) Es un contrato, contiene por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo.
- b) Por la prestación, puede ser unilateral o bilateral
- c) Es preparatorio, su finalidad es celebrar en el futuro y dentro del plazo fijado por ley o las partes un contrato definitivo.
- d) Es oneroso, porque ambas partes obtienen utilidad a la celebración del contrato definitivo.
- e) Es conmutativo, ambas partes conocen los beneficios y perjuicios de las prestaciones del futuro contrato.
- f) Es principal, no depende de otro contrato porque subsiste por sí mismo, el compromiso de celebrar un futuro contrato, no lo convierte en contrato accesorio.
- g) Formalidad, debe revestir la misma forma del contrato definitivo, que puede ser *ad solemnitatem o ad probationem*.

## **1.4. El contrato de Opción**

### **1.4.1. Definición**

El artículo 1419° del Código Civil, define: “Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrar a no”.

El contrato de opción, es inscribible en el registro de predios por mandato expreso del inciso 2) del artículo 2019° del Código Civil, no solo está relacionado con el contrato de compra venta de bien mueble o inmueble, su inscripción tiene como finalidad reservar la prioridad de la inscripción frente a otros actos inscritos, también está vinculado con otros contratos complejos como el Leasing.

---

<sup>6</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. (1995) *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Tomo I: Contratos: Parte General. Lima. Gaceta Jurídica.

Necesariamente ambas partes tienen que firmar un contrato definitivo cuando se ejerce el contrato de opción, solo de esta forma accederá a registros públicos, solo así se cumple su objetivo.

#### 1.4.2. Formalidad

El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo.

### 1.5. Diferencias entre el contrato de Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.

Las diferencias fundamentales a través de ciertos aspectos contractuales entre ambos contratos, son:

	<b>COMPROMISO DE CONTRATAR</b>	<b>CONTRATO DE OPCION</b>
<b>OBLIGACION</b>	Las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, en virtud al principio de autonomía de la voluntad.	Una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.
<b>CONTENIDO</b>	El contrato como mínimo debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no hay impedimento para incorporar en el contrato todos los elementos esenciales y secundarios del contrato definitivo.	Debe contener todos los elementos esenciales y secundarios del contrato definitivo.
<b>FORMA</b>	Puede celebrarse en la forma que libremente las partes acuerden, salvo que para el contrato definitivo la ley exija la observancia de una forma prescrita bajo sanción de	Puede ser por contrato privado. Sin embargo, para inscribir en Registros Públicos debe ser por escritura pública. El contrato se celebra por



	nulidad, sin embargo para efectos de inscripción registral tiene que ser por escritura pública.	escrito, mediante formulario FUAL - FUCI (Decretos Legislativos Nro. 1177 - 1196)
<b>PLAZO</b>	Plazo determinado es de in (1) año, sino se determina se reduce a un (1) año, al vencimiento se puede renovar por el plazo máximo original.	Plazo debe ser determinado o determinable, sino se establece se reduce a un (1) año, al vencimiento se puede renovar por el plazo máximo original.
<b>INCUMPLIMIENTO DE UNA DE LAS PARTES</b>	Ante el incumplimiento se puede demandar la celebración del contrato definitivo o dejar sin efecto el compromiso de contratar, en ambos casos además el resarcimiento de daños y perjuicios.	La opción se puede ejercer de forma unilateral, dentro del plazo para generar la celebración del contrato definitivo. No ejercer la opción, no genera ningún efecto.
<b>INSCRIPCION EN REGISTROS PUBLICOS</b>	No es posible inscribir en Registros Públicos, porque no está literalmente enumerado como actos y derechos inscribibles en el registro de predios, según el artículo 2019° del Código Civil.	De conformidad con el inciso 2) del artículo 2019 del Código Civil, es un contrato inscribible en Registros Públicos.

## CAPÍTULO II

### EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD O CALIFICACIÓN REGISTRAL DESDE LAS DECISIONES DEL TRIBUNAL REGISTRAL

#### 2.1. El principio de legalidad o calificación registral

El artículo 2011° del Código Civil, primer párrafo, concordante con el artículo V del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, señala que los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Entonces la calificación en concreto viene a ser el filtro o examen que el registrador hace del título que puede ser un instrumento público notarial protocolar o extraprotocolar, resolución judicial que ordene la anotación o inscripción, actos administrativos, asuntos no contenciosos de competencia notarial registrables, laudos arbitrales, etc, cada acto inscribible tiene su propio procedimiento de calificación que puede ser pleno o severa como la escritura pública de compra venta, donación, hipoteca, etc, limitado como el caso de las resoluciones judiciales, atenuada como en el caso de formularios registrales en el Registro Mobiliario de Contratos, o asuntos no contenciosos, el registrador siempre confrontara la adecuación del título con sus antecedentes registrales, incluyendo los títulos pendientes, para concluir si accede o no al registro para su inscripción.

El Registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que se debe encuadrar como una figura de SEGURIDAD JUSTA, y no solo ante un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas. Detrás de ella subyace una racionalidad lógica y económica, así como un apego profundo por la conducta leal y honesta, es decir, por el acto bueno y justo<sup>7</sup> (Gonzales, 2012, p. 104 y 105).

---

<sup>7</sup> GONZALES BARRÓN, Gunther. (2012). *Derecho Registral y Notarial*. Tomo I, Lima. Jurista Editores.

La calificación registral en el sistema registral peruano es el soporte para la inscripción de los actos que cuentan con vocación inscribible. A la fecha, el artículo 2011 del Código Civil regula el principio registral de calificación registral. Todos deberíamos estar muy tranquilos con ello. Me refiero al hecho de creer que al estar regulado dentro del libro de Registros Públicos de nuestro Código Civil, el tema se encuentra solucionado<sup>8</sup> (Ortiz, 2021, p. 185).

La Resolución N°. 394-2012-SUNARP-TR-L<sup>9</sup> (22 febrero 2016), refiere en el punto 2 del análisis, que:

2.- La calificación registral constituye el examen minucioso y riguroso que efectúa el Registrador y en su Caso el Tribunal Registral como órgano de segunda instancia en el procedimiento registral, a fin de establecer si los títulos presentados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder al Registro; esto es, la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

## **2.2. Análisis de las decisiones del Tribunal Registral.**

La posición del Tribunal Registral<sup>10</sup>, es muy importante para el desarrollo y conclusión del presente trabajo, porque es en esta sede administrativa donde se califican los títulos en última instancia con calidad de cosa decidida, cuando se deniegan en primera instancia por el Registrador la solicitud de inscripción, solo merecen protección registral mediante la publicidad los títulos que han pasado la etapa de calificación registral, los títulos ingresados para su inscripción.

---

<sup>8</sup> ORTIZ PASCO, Jorge. (2021). *La Calificación Registral de Documentos Judiciales, Administrativos y Arbitrales*. Lima. Instituto Pacífico.

<sup>9</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

<sup>10</sup> Órgano de la SUNARP con competencia nacional que conoce y resuelve en segunda y última instancia administrativa las apelaciones contra las observaciones, tachas y otras decisiones de los Registradores, y Abogados Certificadores, en su caso, emitidas en el ámbito de su función registra. <https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral> (16-05-2021)

### 2.2.1. Sumilla y argumentos de las decisiones del Tribunal Registral.

El Tribunal Registral, mediante Resoluciones N° 221-2019-SUNARP-TR-A (29 de marzo de 2019), N° 046-2016-SUNARP-TR-A (26 de enero de 2016), N° 270-2016-SUNARP-TR-A (05 de mayo de 2016) y N° 394-2016-SUNARP-TR-L (22 de febrero de 2016)<sup>11</sup>, acto inscribible: Compromiso de Contratar, tienen como sumilla:

“Mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como si lo está el contrato de opción, no constituye un acto inscribible”.

La decisión impugnada en la Resolución N° 221-2019-SUNARP-TR-A, el Registrador tacha el título amparado en el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, en adelante TUO RGRP, “El Registrador tachará el título presentado cuando: (...) b) Contenga acto no inscribible; “, por el siguiente argumento: *“Se tacha por cuanto el contrato presentado no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios, en la medida que este no implica en sí un acto de transferencia (...)”*.

El Tribunal Registral Confirma la tacha formulada por el Registrador Público, con el fundamento siguiente: “9. En consecuencia, siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere no modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se concluye que constituye un acto no inscribible.

La Resolución N° 1426-2013-SUNARP-TR-L<sup>12</sup> (9 de junio de 2013), acto inscribible: contrato de promesa de venta, sumilla:

"Bajo la normativa del Código Civil vigente, el contrato de promesa de venta es considerado como un contrato preparatorio; por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Predios debe analizarse si se trate de un contrato de opción de compra, en cuyo caso procederá la anotación preventiva del mismo, o un contrato de compromiso de contratar que no constituye un acto inscribible"

---

<sup>11</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

<sup>12</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

La decisión impugnada en la Resolución antes citado, la Registradora denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva: *"TACHA SUSTANTIVA.- De conformidad con el inciso a) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto revisada la escritura pública de fecha 01.10.1993 se pretende inscribir una PROMESA DE VENTA de bien inmueble; lo cual no es un acto inscribible en el Registro de Predios, conforme a lo indicado en el art. 2019 del Código Civil, concordante con el artículo 1414 y ss. del Código Civil. (...)"*.

El Tribunal Registral confirma la tacha formulada por la Registradora Pública, con el fundamento siguiente: **"12.** Los contratos preparatorios no son contratos definitivos y por lo tanto, no transmiten ni modifican derecho real alguno.

Sin embargo, el artículo 2019 del Código Civil - que enumera los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble -, contempla como acto inscribible al contrato de opción. El artículo 2023 del mismo Código dispone que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia, derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

En cambio, el artículo 2019 del Código Civil no establece que el compromiso de contratar sea un acto inscribible. Ello es razonable no sólo porque el compromiso de contratar - como todo contrato preparatorio -, no sólo no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo; no requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que se podrán definir al otorgarse el contrato definitivo.

El contrato de opción, conforme lo precisa el artículo 148 del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no da mérito a inscripción sino a anotación preventiva".

La Resolución N° 1863-2012-SUNARP-TR-L<sup>13</sup> (14 de diciembre de 2012), acto inscribible: Compromiso de contratar, tiene como sumilla:

“El compromiso de contratar, aun cuando obre en escritura pública otorgada por el Juez en rebeldía del obligado, no constituye acto inscribible”

---

<sup>13</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

La decisión impugnada en la Resolución antes citado, dice: "Se tacha sustantiva el presente título de conformidad con el inciso b) del Art. 42° del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, el título no contiene acto inscribible toda vez que el acto solicitado Promesa de venta no es inscribible de conformidad con el Art. 2019 del Código Civil. Por tanto, se procede a la Tacha Sustantiva, por no existir acto inscribible."

El Tribunal Registral confirma la tacha formulada por la Registradora Pública, con el fundamento siguiente: **“8. Los contratos preparatorios no son contratos definitivos, y por lo tanto, no transmiten ni modifican derecho real alguno.**

Sin embargo, el artículo 2019 del Código Civil - que enumera los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble -, contempla como acto inscribible al contrato de opción. El artículo 2023 del mismo Código dispone que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia, derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

En cambio, el artículo 2019 del Código Civil no establece que el compromiso de contratar sea un acto inscribible. Ello es razonable no sólo porque el compromiso de contratar - como todo contrato preparatorio -, no sólo no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que se podrán definir al otorgarse el contrato definitivo. El contrato de opción, conforme lo precisa el artículo 115 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no da mérito a inscripción sino a anotación preventiva.

La Resolución N° 1727-2012-SUNARP-TR-L<sup>14</sup> (23 de noviembre de 2012), acto inscribible: Improcedencia de Bloqueo, tiene como sumilla:

“No procede la anotación del bloqueo registral de una partida en virtud de un compromiso de contratar de una compraventa, puesto que se trata de un acto que no constituye, modifica ni extingue un derecho real”.

El Tribunal Registral, en todas las resoluciones antes citadas de manera uniforme confirman la decisión de la tacha sustantiva<sup>15</sup> del Registrador Público, argumentando

---

<sup>14</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de <https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/index.asp>

que el compromiso de contratar es un acto no inscribible, no constituye, ni modifica, ni extingue algún derecho real del predio, es de carácter obligacional y no está comprendido como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como si lo está el contrato de opción que también es un contrato de carácter obligacional, existiendo una innecesaria distinción entre ambas figuras jurídicas que forma parte del grupo de contratos preparatorios, en el caso del contrato de opción por el solo hecho de aparecer como un acto inscribible se anota preventivamente en el registro de predios, cuando en realidad se trata de un contrato futuro – al igual que el compromiso de contratar - que debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, tiene el mismo carácter del acto proyectado o negocio jurídico en formación, cuya única exigencia para la procedencia de la anotación preventiva.

Señala que el contrato de opción es un matiz del contrato preparatorio, definiéndolo a este último como "(...) el común denominador de cualquier contrato definitivo" el cual se reduce "a preparar y asegurar situaciones jurídicas para el futuro, comprometiendo a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función, de consiguiente, es de garantía o aseguramiento contractual"<sup>16</sup> (Arias-Schreiber, 1995, p. 210 ).

El citado autor<sup>17</sup> respecto al tema añade que: "la utilidad práctica de los contratos preparatorios es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura" (Arias-Schreiber, 1995, p. 200 ).

Por su parte el Tribunal Registral, en la sumilla de la Resolución Nro. 859-2015-SUNARP-TR-L, dice: "*Procede inscribir un contrato de opción en el cual se establezca que ambas partes suscribirán el contrato definitivo*". En la Resolución Nro. 882-2013-SUNARP-TR-L<sup>18</sup>, del 29 de mayo de 2012, dice: "*No es inscribible como contrato de opción el documento que no contiene todos los elementos del*

---

<sup>15</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. (19-05-2012). **Artículo 42. Tacha sustantiva.** El Registrador tachará el título presentado cuando: a) Adolece de defecto insubsanable que afecta la validez del contenido del título; b) Contenga acto no inscribible; (...)

<sup>16</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max. (1995) *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Tomo I: Contratos: Parte General. Lima. Gaceta Jurídica.

<sup>17</sup> Ob. Cit. Pp. 200

<sup>18</sup> Tribunal Registral. Sunarp. Recuperado de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

*contrato definitivo*". En la citada resolución el Tribunal Registral, argumenta en su análisis "**I. La doctrina es partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro; así, sólo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles, de tal modo que la tipicidad no queda al arbitrio de los particulares o del Registrador.**

*De este modo, los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y con ello, gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, y en otras normas especiales*".

Ese mismo tratamiento de interpretación no ha merecido el contrato típico de compromiso de contratar, por parte del Tribunal Registral, ni siquiera apela a la interpretación sistemática, limitándose solo a interpretar literalmente el artículo 2019 del Código Civil, no compara con otros actos inscribibles como el contrato de arrendamiento que es de naturaleza obligacional, bloqueo registral o la anotación preventiva de las medidas cautelares que no restringe derechos reales, son inscribibles por mandato del Juez sin importar la clase de proceso que se tramita o instancia judicial. La finalidad de la anotación preventiva en el rubro de cargas y gravámenes del contrato de compromiso de contratar sería brindar seguridad jurídica y dar publicidad que un predio inscrito se encuentra sujeto a una relación negocial y que terceros no sean sorprendidos posteriormente, por ejemplo en un contrato de compromiso de contratar de venta de inmueble el comprador no tiene el dinero para pagar el precio en el momento de aceptar la oferta, pero puede hacerlo dentro de seis meses, propuesta que es aceptado por el vendedor, firman un contrato de compromiso de contratar por escritura pública, luego buscan anotar preventivamente en el registro de predios con el objeto de dar publicidad jurídica y advertir a terceros de la existencia de un contrato respecto del predio inscrito, con la anotación preventiva lo que se proyecta es dar seguridad jurídica al tráfico comercial inmobiliario y dinamizar la economía de manera más segura y fundamentalmente oponibilidad frente a terceros.

En todas las resoluciones examinados el Tribunal Registral, se limita a realizar una interpretación literal del artículo 2019 del Código Civil, apegado a indagar lo que la norma expresa mediante el uso de las reglas gramaticales propias del sentido común



del leguaje escrito en que se halla producida la norma, sin embargo en otros casos como la inscripción de la Prescripción Adquisitiva de Dominio en Partida Afectada con Inmovilización Temporal, el Tribunal Registral ha revocado la tacha sustantiva decidido por la Registra con el argumento de que obra inscrita la inmovilización temporal de la partida por el plazo de 10 años, por lo tanto, la inscripción del acto solicitado resulta improcedente en tal sentido se dispone la tacha sustantiva del título, decisión que ha sido revocado por el Tribunal Registral mediante Resolución N° 1254-2021-SUNARP-TR-L<sup>19</sup> (06-08-2021), apoyándose en la interpretación – sistemática- de diferentes normas registrales y hasta se apartan del CCXLVI Pleno Registral, plasmado en las resoluciones N° 269-2016-SUNART-TR-A del 05-05-2016 y N° 769-2016SUNARP-TR-A del 30-12-2016, el Tribunal concluye revocando la denegatoria de la inscripción formulada por la primera instancia; esta debe ser la línea de accionar del Tribunal Registral, en varios casos se adelantó a la norma, mediante decisiones que convierten en precedente y posteriormente en norma que convalida la inscripción de actos y contratos, tenemos en caso de la inmovilización temporal de partidas registrales por el plazo de 10 años, nace por iniciativa de la SUNARP, y se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes como carga voluntaria establecida por el propietario, otro caso es la hipoteca unilateral, que no está también comprendido dentro de la listas de actos y contratos inscribibles previstos en el artículo 2019 del Código Civil, así se puede ir enumerando casos en los que el Tribunal Registral actuó como órgano pro inscripción, resulta diferente cuando se trata de solicitar la inscripción de un contrato de compromiso de contratar, hasta ahora es muy cerrado y segado su negativa de inscripción y limitado sus argumentos para denegar la inscripción de un contrato inmobiliario.

### **2.2.2. Los actos inscribibles en el registro de predios.**

Según nuestro Código Civil vigente, son inscribibles en el registro de predios - registro de la propiedad inmueble -, con la finalidad de brindar seguridad jurídica, y con el objeto de publicitar los actos y contratos que aparece enumerados en el artículo 2019, establece que: Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

---

<sup>19</sup> [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

**2. Los contratos de opción.** (resultado nuestro)

3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.

4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6. Los contratos de arrendamiento.

7. Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.

8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Asimismo el artículo 2 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios<sup>20</sup>, ratifica que son inscribibles los actos o derechos que recaen sobre los predios a que se refiere el artículo 2019 del Código Civil antes citado, así como los actos administrativos, resoluciones judiciales (autos y sentencias) y las previstas en normas especiales (laudos arbitrales).

El Registro de Predios es la institución destinada a publicar el historial jurídico de las fincas o predios, con el fin de producir efectos dirigidos a la conservación y protección de los actos de tráfico patrimonial. Para cumplir este objetivo, el registro permite el acceso de los actos o negocios que modifican una situación jurídica estable y relevante de la finca. Por tanto, el principio general que rige esta materia es que se inscriben los actos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos reales<sup>21</sup> (González, 2016, p. 199).

En resumen, los actos inscribibles pueden agruparse en las siguientes categorías:

i) Inscripción de actos referidos a derechos reales (principio general).

---

<sup>20</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos Nro. 097-2013-SUNARP/SN, publicado el 04-05-2013. Artículo 2.- El Registro de Predios en el registro jurídico íntegramente del registro de propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refieren el artículo 2019º del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

<sup>21</sup> GONZALES BARRON, Gunther. (2016). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (3ra ed.). Lima. Jurista Editores.

- ii) Inscripción de circunstancias o modalizaciones del derecho real surgidas por pacto.
- iii) Inscripción de actos referidos a derechos obligacionales (por excepción).
- iv) Anotaciones preventivas (medidas judiciales o extrajudiciales de conservación, aseguramiento y ejecución)<sup>22</sup> (González, 2016, p. 200).

El contrato típico de compromiso de contratar tiene por objeto la celebración en el futuro un contrato definitivo, cuya situación jurídica nace de la obligación de hacer, no está comprendido dentro de la lista de los actos y contratos susceptibles de acceder a registros públicos mediante la anotación preventiva, como si ocurre con el contrato de opción que se inscriben o los embargos y demandas verosímilmente acreditados que igualmente se anotan preventivamente en el registro de predios, a pesar de que ambos contratos tienen la calidad de contratos preparatorios, tienen un mismo origen, el legislador debió incluir a los dos contratos como actos inscribibles y nos hubiéramos evitado generar tanto conflicto ya sea de carácter registral o judicial.

### **2.2.3. Sistema de *numerus clausus* de los actos inscribibles en el Registro de Predios.**

Es importante seguir examinando el artículo 2019 del Código Civil, para entender así los actos inscribibles en el registro de predios, se configuran en la relación cerrada o *numerus clausus* o de *numerus apertus*, respecto de los actos y contratos inscribibles que merezcan publicidad jurídica permanente o temporal mediante la inscripción del título o la anotación preventiva<sup>23</sup>, ello nos permitirá dar respuesta a las preguntas formulados.

---

<sup>22</sup> Ibidem

<sup>23</sup> Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN. (19-05-2012). **Artículo 76°.- Concepto.** Las anotaciones preventivas son asientos provisionales y transitorios extendidos a solicitud de parte que tienen por finalidad reservar la prioridad y publicitar la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito. La inscripción del acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surte efecto desde la fecha del asiento de presentación de la anotación.

Según Arias-Schreiber y Cárdenas (2001) “Este dispositivo está basado en el principio del *numerus clausus* de modo que no podrán registrarse otros actos o contratos que no estén señalados en sus diferentes incisos”<sup>24</sup> (p.165)

Según Pacora (2005), que comenta el artículo 2019 del Código Civil, indica que:

El artículo que comentamos tiene como fundamento al principio registral de relevancia (principio no muy bien estudiado en nuestro medio), el mismo que nos señala cuales son las situaciones jurídicas que tienen mérito de inscripción registral en los diferentes Registros. Su importancia es evidente, en tanto que al designar los actos que merecen acogida registral para ser publicitados a terceros en cada uno de los Registros y los que deben ser rechazados por los funcionarios calificadores, se establece un número cerrado para el sistema registral. Para el presente caso contiene la relación de los actos, derechos y contratos susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble (...)<sup>25</sup> (p. 457-458)

Al respecto, Gonzales (2012) sostiene que el artículo 2019 del Código Civil puede interpretarse con mayor o menor flexibilidad, empero lo que no puede discutirse es que el listado de los actos inscribibles tiene carácter cerrado, en el sentido que solo una disposición normativa como el Código Civil o leyes especiales pueden establecer la materia accesible a la publicidad.<sup>26</sup> (p. 309)

El comentario doctrinario de los autores citados y las resoluciones del Tribunal Registral, hacen concluir que nuestra legislación vigente, permite solo inscribir en el registro de predios los actos y contratos específicamente señalados en el artículo 2019 del Código Civil, estamos ante el sistema cerrado o *numerus clausus*, alternativa en nuestro concepto errada, que no permite el acceso de otros actos o contratos al registro para efectos de publicidad, sino únicamente los que el Código Civil y leyes especiales determinan su carácter inscribible.

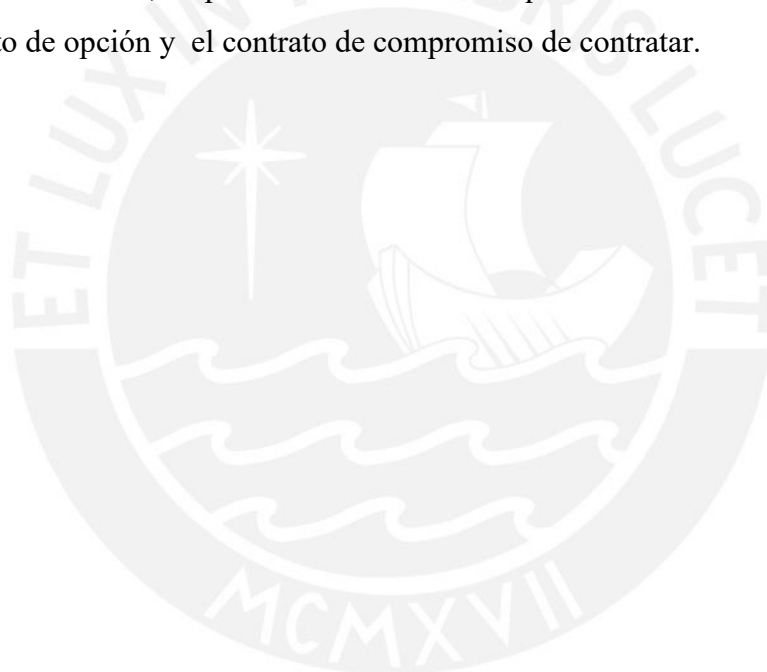
---

<sup>24</sup> ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y CARDENAS QUIROS, Carlos. (2001) *Exégesis del Código Civil peruano de 1984*. Tomo X: Registros Públicos. Lima. Gaceta Jurídica.

<sup>25</sup> PACORA BAZALAR, Marco. (2005). *Código Civil Comentado*. Por los 100 Mejores Especialistas. Tomo X. Lima. Gaceta Jurídica.

<sup>26</sup> GONZALES BARRON, Gunther. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (3ra ed.). Lima. Jurista Editores.

El contrato de compromiso de contratar está excluido de la lista por tener contenido obligacional – que puede o no ser cumplida- y no real, sin embargo con el objeto de proteger mediante la publicidad al futuro comprador se puede acceder a registros mediante la anotación preventiva como una restricción a la facultades del titular del derecho inscrito, lo que permitiría generar un asiento y de esta forma dar publicidad y generar oponibilidad frente a terceros, al no inscribirse ahora no genera ningún derecho –prioridad-, no garantiza en nada la posibilidad efectiva que el contrato definitivo surta efectos prioritarios, de ahí que los registradores siguen pensando que el compromiso de contratar no tiene amparo registral, por no estar en la lista cerrada previsto en el artículo 2019 del Código Civil, que como reitero se trata de una interpretación errada, respecto de dos contratos que tiene la misma naturaleza como el contrato de opción y el contrato de compromiso de contratar.



### CAPÍTULO III

## VIABILIDAD DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

### 3.1. ¿El compromiso de contratar es un acto inscribible en el Registro de Predios?

Misari, C.M. (2013). El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble<sup>27</sup>. (Tesis para optar el grado de Magister), en la conclusión III, confirma que:

Afirmamos que la redacción del artículo 2019 del Código Civil es deficiente, ya que el supuesto de su primer numeral señala una suerte de “regla general” o “llave maestra”, el cual permite que el compromiso de contratar, siempre y cuando tenga efectos sobre derechos reales, es materia de amparo registral; con lo cual, encontraría la herramienta necesaria para tener acceso a las esferas registrales, bajo la modalidad de “Función de Limitar Derechos Reales”, dejando establecido que esta limitación debe ser entendida como una “limitación convencional” por medio de la cual las partes pactan con la sola suscripción del Compromiso de Contratar la reserva de disposición del bien durante la duración del plazo establecido en el contrato.

Esta inadecuada redacción del 2019 ha tenido además una lectura mecanizada y superficial desde su promulgación y ello ha generado que los Registradores piensen que el Contrato de Compromiso de Contratar, no debe tener amparo registral, por no ser un supuesto expreso del referido artículo.

Según el artículo 2019 del Código Civil, son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los *derechos reales* sobre inmuebles. (...)

No está comprendido el contrato de compromiso de contratar, solo por ser un contrato con contenido obligacional y no de derecho real, porque no hay aún una transmisión

---

<sup>27</sup> MISARI ARGANDOÑA, Carlos Manuel. (2013). *Compromiso de Contratar y su Acceso al registro de Propiedad Inmueble (Tesis para optar el grado de Magister)*. Recuperada de: [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5289/MISARI\\_ARGANDOÑA\\_CARLOS\\_COMPROMISO\\_CONTRATAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/5289/MISARI_ARGANDOÑA_CARLOS_COMPROMISO_CONTRATAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

de la propiedad, pero no se valora en su real magnitud la importancia que cumple dentro de las relaciones comerciales a futuro.

Es verdad que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica derecho real alguno, pero estamos ante un contrato futuro al igual que el contrato de opción, que requieren de otra manifestación de voluntad para materializar el contrato definitivo, pero el tratamiento legal diferenciado genera desigualdad entre ambos contratos que tienen plena vigencia en el mercado inmobiliario.

### 3.2. ¿El compromiso de contratar debe ser un acto inscribible?

Guevara, K.R. (2017). El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios<sup>28</sup>. (Tesis para optar el grado de Magister), en las conclusiones 7 y 11, afirma que:

7. La incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su latente derecho (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento, le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros actuando como carga frente a posteriores adquirentes, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito.

11. El carácter obligacional del compromiso de contratar o su carácter no real no son presupuestos suficientes para desestimar su inscripción, toda vez que el Registro en vía de excepción permite el acceso al Registro de contratos obligacionales concediéndoles oponibilidad.

El contrato de compromiso de contratar, para su inscripción como anotación preventiva en el rubro de cargas y gravámenes o como una restricción en las facultades del titular del derecho inscrito del registro de predios, debe otorgarse por

---

<sup>28</sup> GUEVARA PORLLES, Karina Rosario. (2017). *El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios (Tesis para optar el grado de Magister)*. Recuperada de: [https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/6836/Guevara\\_pk.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/6836/Guevara_pk.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

escritura pública, cumpliendo por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo, concedería prioridad frente a otros derechos incompatibles inscritos con posterioridad, brindar seguridad jurídica al adquirente e incentivaría las transacciones comerciales utilizando este mecanismo de contratación típica que permitiría asegurar la operación final excluyendo a otros contratantes, por tratarse de un acto no inscribible en la actualidad es muy escaso el uso de esta clase de contrato típico que tiene una regulación propia, pero que puede resultar importante para el despegue económico del auge inmobiliario.

Los argumentos del Registrador y del Tribunal Registral, son las mismas en el sentido que el compromiso de contratar no está en la lista de actos y contratos inscribibles previstos en el artículo 2019 del Código Civil, además se trata de contrato con contenido obligacional y no de derechos reales, sin embargo en la misma lista encontramos que es procedente la inscripción de los contratos de arrendamiento, que igualmente se trata de un contrato con contenido obligacional y si ponderamos ambos contratos llegamos a la conclusión que el compromiso de contratar a futuro tiene por objeto celebrar un contrato definitivo, este contrato merece protección por parte de registros públicos mediante una anotación en el rubro cargas o gravámenes o una anotación como una restricción en las facultades del titular del derecho inscrito para dar publicidad y generar oponibilidad, vencido el plazo pactado o fijado por la ley, el vendedor quede obligado a celebrar el contrato definitivo y no burlar las aspiraciones del comprador.

Para coadyuvar nuestra tesis que el contrato de compromiso de contratar debe merecer una anotación preventiva en el registro de predios en el rubro de cargas y gravámenes, hemos encontrado casos similares que no merecían inscripción inicial y férrea negativa por parte del Tribunal registral, la transformación de una asociación, a una sociedad regida por la Ley General de Sociedades.

Gómez, B.D.S. (2018). Transformación de asociaciones a sociedades anónimas: Críticas al criterio establecido por el Tribunal Registral y análisis de su legalidad.



Propuestas de procedimiento de inscripción en el registro de Sociedades.<sup>29</sup> (Trabajo Académico para optar el Título de Segunda Especialidad en Derecho Registral), en la conclusión III y IV, asevera que:

III. Teniendo en cuenta que la regulación de la transformación de sociedades y personas jurídicas se encuentra regulada en la LGS, para este tipo de reorganizaciones de personas jurídicas deben aplicárseles por analogía la normativa que regula la LGS, en todo cuanto sea posible, y no tergiversando su finalidad, como lo realizado por el Tribunal Registral.

IV.- Es posible calificar e inscribir una transformación de asociación a sociedad de forma idónea y aplicando la normativa peruana vigente, sin desconocerla, a través de la aplicación de normas especiales que confluyen en este tipo de reorganizaciones de personas jurídicas, es así que la calificación registral de este tipo de personas jurídicas debe realizarse aplicando, por analogía, la LGS, el Reglamento del Registro de Personas Jurídicas y el Reglamento del Registro de Sociedades

Otro caso que el Tribunal Registral, si ha generado acto y procedimiento que permita que un acto pueda inscribirse en el registro de predios, sin estar previsto en la Ley, como el caso de la rectificación de área por error en el cálculo, procedimiento no previsto en la Ley Nro. 27333<sup>30</sup>, pero el Tribunal Registral ha creado mediante jurisprudencia el procedimiento para rectificar área por error de cálculo, muestra de

---

<sup>29</sup> Gómez, D. N. (2018). Transformación de asociaciones a sociedades anónimas: Críticas al criterio establecido por el Tribunal Registral y análisis de su legalidad. Propuesta de procedimiento de inscripción en el Registro de Sociedades. Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.

<sup>30</sup> Ley Nro. 27333. Artículo 13°.- Del saneamiento del área, linderos y medidas perimétricas del terreno. **13.1** Cuando sea necesario determinar el área, linderos y medidas perimétricas del terreno, o cuando existan discrepancias entre el área real del terreno, sus medidas perimétricas y/o linderos, con los que figuren en la partida registral del predio, éstas podrán determinarse o rectificarse de acuerdo con los siguientes procedimientos: **a) Por mutuo acuerdo:** Mediante escritura pública suscrita por el propietario del predio y los propietarios de todos los predios colindantes, en la que éstos últimos manifiesten su conformidad con el área, medidas perimétricas y/o linderos, según corresponda. **b) Procedimiento Notarial:** Se podrá tramitar como un asunto no contencioso de competencia notarial, según los procedimientos a los que se refieren los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, siempre y cuando el área real del predio sea igual o inferior a la registrada en la partida. Cuando el área real es superior a la registrada procederá este trámite siempre y cuando exista una certificación registral de que la mayor área no se superpone a otra registrada. Este procedimiento se tramita de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley No 27157. **c) Procedimiento Judicial:** Se tramita por el procedimiento judicial previsto en los artículos 504o y siguientes del Código Procesal Civil, toda rectificación que suponga superposición de áreas o linderos, o cuando surja oposición de terceros. **13.2** Si, durante la tramitación de cualquiera de los procesos indicados en los incisos b) y c) precedentes, se produjese acuerdo entre los propietarios podrá otorgarse la escritura pública a la que se refiere el inciso a), dándose por concluido el proceso iniciado.

ello se tiene: SUMILLA: UNIFICACIÓN DE SUMILLAS SOBRE DE ACUERDOS Y PRECEDENTES DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA SOBRE RECTIFICACIÓN DE ÁREA POR ERROR DE CÁLCULO APROBADOS EN EL PLENO XIX Y PRECISADOS EN LOS PLENOS CXV y CLXXIV:

*“Es inscribible la rectificación del área de un predio urbano en mérito al plano y memoria descriptiva visados por la autoridad municipal correspondiente, prescindiendo de los mecanismos rectificatorios previstos por el artículo 13 de la Ley N° 27333, si el error surgió del equivocado o inexacto cálculo matemático de su área, siempre que en los antecedentes registrales obren las medidas perimétricas y estas se mantengan inalterables. También procede la rectificación por error de cálculo respecto de predios rurales, para lo cual se adjuntará la documentación a que se refiere el artículo 20 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.*

*Se requiere de informe del área de catastro que determine que los linderos, medidas perimétricas y ubicación espacial del predio no han sufrido variación alguna, en base a la información gráfica con la que cuenta. Sin embargo, si el área de catastro no puede determinarlo por inexistencia de la información gráfica en los antecedentes registrales o por defectos de ella, procederá la rectificación. Criterio sustentado en las Resoluciones N° 2579-2019-SUNARP-TR-L, N° 1873- 2019-SUNARP-TR-L, N° 1789-2018-SUNARP-TR-L, 1589-2018-SUNARP-TR-L, entre otras.”*

Las decisiones del Tribunal Registral, nos dan una esperanza de pro inscripción del compromiso de contratar mediante la anotación preventiva en el rubro de cargas y gravámenes del registro de predios, o en su defecto una restricción a la propiedad por el plazo que las partes establezcan, con la única finalidad de brindar seguridad jurídica y dar publicidad con efecto *erga omnes*.

Con la anotación preventiva en el registro de predios del compromiso de contratar se generaría el beneficio de oponibilidad frente a terceros, pues el propósito de contratar y la buena fe del tercero registral se ampliaría a la publicidad del asiento, por cuanto al encontrarse anotado preventivamente el compromiso de contratar el tercero estaría

notificado y estaría limitado a vincularse contractualmente con otro adquirente, respetándose de esta manera la relación contractual existente y vigente.

El asiento registral de contrato de compromiso de contratar, tendrá la calidad de anotación preventiva. Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

- i. El plazo previsto por las partes para celebrar el futuro contrato definitivo de compromiso de contratar, o en su defecto el plazo legal previsto en el artículo 1416 del Código Civil;
- ii. El término inicial del plazo, de acuerdo a lo pactado por los contratantes, o en su defecto la fecha del contrato;
- iii. En su caso, el plazo adicional que los contratantes hubieran pactado para efectos de formalizar el futuro contrato definitivo.

Los efectos que generaría la anotación preventiva del compromiso de contratar sería la oponibilidad y preferencia de quien primero a celebrado contrato con el legítimo propietario y terceros que adquieran no podrán argumentar desconocimiento de la existencia y validez del contrato futuro originario, lo que se busca con la anotación preventiva es la preferencia frente a actos o derechos incompatibles.

Finalmente debo indicar que el Tribunal Registral debe dar una mirada al artículo 2030 del Código Civil, que está referido a la inscripción del contrato de opción, se trata de un artículo muy complicado de entenderlo, pero de su lectura extraemos dos particularidades: primero que el contrato de opción es inscribible, tal como está previsto en el artículo 2019 del Código Civil, el segundo que durante su vigencia otorga preferencia sobre otro derecho real o personal que llegue al registro posteriormente; este segundo beneficio puede extenderse para el compromiso de contratar que es de naturaleza personal, con la finalidad de proteger al beneficiario del contrato, pues de no inscribirse afronta el riesgo de perder su derecho y su prioridad frente a otro adquirente del inmueble durante el plazo de vigencia estipulado por las partes contratantes.

Según Gonzales (2021), que comenta el artículo 2023 del Código Civil, indica que: “No se hace ningún razonamiento ni argumentación respecto al motivo por el cual no se consideró como inscribible al contrato de compromiso de contratar. Pueden sostenerse muchas razones, tales como la eficiencia superior del contrato de opción al requerir solo el ejercicio de la misma por su beneficiario, mientras que el compromiso de contratar requiere nueva manifestación de todos los contratantes; el hecho de que la opción contenga todos los elementos del contrato mientras que el compromiso de contratar solo los elementos esenciales; la menor duración del plazo de vigencia de la opción (ello en la redacción original del Código Civil antes de la modificatoria establecida por la Ley N° 27420), entre otras. Sin embargo, nos parece, además, que ninguno de dichos argumentos fue expresado por el legislador civil, que ninguno de ellos hace válida la discriminación efectuada por el Código Sustantivo, al permitir la inscripción del contrato de opción y negar la del contrato de compromiso de contratar<sup>31</sup> (p. 481)

Esperamos que el Tribunal Registral en una de sus decisiones trascendentales pueda cambiar de criterio y apartarse del argumento del *numerus clausus* de actos y derechos inscribibles e interpretando las normas del Código Civil, acceder con la anotación preventiva del compromiso de contratar que incentivaría las transacciones comerciales inmobiliarios, o de lo contrario esperar una próxima reforma del Código Civil que incluya el contrato de compromiso de contratar como acto inscribible, basado en que el contrato de opción y compromiso de contratar tienen naturaleza personal y no real.

---

<sup>31</sup> GONZALES LOLI, Jorge Luis (2021). *Código Civil Comentado*. Tomo X. Lima. Gaceta Jurídica S.A.

## CONCLUSIONES

1. El compromiso de contratar es un contrato típico y autónomo y de utilidad en el tráfico jurídico inmobiliario, mediante el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, sus efectos jurídicos concluyen con la celebración del contrato definitivo, su incumplimiento genera responsabilidades.
2. El compromiso de contratar, a diferencia del contrato de opción, por mandato del artículo 2019 del Código Civil, es un acto no inscribible, esa negativa sesgada por parte del Registrador y Tribunal Registral, no permiten acceder a registros para su anotación preventiva y de esta manera obtener seguridad jurídica a través de la publicidad y garantizar la inscripción del contrato definitivo.
3. El Tribunal Registral, a través de distintas resoluciones ha establecido un criterio errado al momento de calificar las solicitudes de anotación del contrato de compromiso de contratar, aplicando el criterio de ser un contrato con contenido obligacional, y no está en la lista cerrada de actos y derechos inscribibles previsto en el artículo 2019 del Código Civil, consecuentemente estas decisiones no incentiva las transacciones comerciales en el tráfico comercial.
4. El contrato de compromiso de contratar y el contrato de opción, son contratos preparatorios, existiendo una afinidad y con el objeto de garantizar su eficacia seguridad jurídica, resulta imprescindible anotar preventivamente para dar publicidad jurídica de la existencia del contrato de compromiso, de esta forma se incentivaría la celebración de contratos en el ámbito inmobiliarios y se evita aprovechamiento del propietario o ventas posteriores porque el registro publicitara que no registra ninguna carga anotado.
5. Es posible calificar y anotar preventivamente el contrato de compromiso de contratar en el registro de predios, interpretando de manera sistemática la normatividad peruana vigente con normas como el Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento del Registro de Sociedades, sin necesidad de modificar el Código Civil, con la única finalidad de proteger el derecho de quien pretende adquirir un bien inmueble con la celebración del contrato definitivo.
6. Finalmente con la anotación en la partida registral del registro de predios, lo que se busca es la eficacia del contrato de compromiso de contratar frente a terceros, su carácter no real, no sea impedimento para desestimar su anotación y dejar desprotegido al futuro adquiriente.

## BIBLIOGRAFIA

- Arias-Schreiber, M. (1995). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984* (1.<sup>a</sup> ed., Vol. 1). Gaceta Jurídica.
- Arias-Schreiber, M. (2001). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984: Vol. X* (1.<sup>a</sup> ed.). Gaceta Jurídica.
- Camacho, W. G. (2003a). *Código civil comentado por los 100 mejores especialistas* (1.<sup>a</sup>ed., Vol. 7). Gaceta Jurídica.
- Camacho, W. G. (2003b). *Código civil comentado por los 100 mejores especialistas* (1.<sup>a</sup> ed., Vol. 10). Gaceta Jurídica.
- Castilla, G. O., Freyre, M. C., & Berastain, V. R. (2017). *Tratado de derecho de los contratos* (Primera ed., Vol. 2). Legales Instituto.
- Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú).
- Gomez, D. N. (2018). *Transformación de asociaciones a sociedades anónimas: Críticas al criterio establecido por el Tribunal Registral y análisis de su legalidad. Propuesta de procedimiento de inscripción en el Registro de Sociedades*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.
- Gonzales, G. (2011, octubre). *Constitucion y Principios Registrales*. Derecho y Cambio Social.  
[https://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion\\_y\\_principios\\_registrales.pdf](https://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf)
- González, G. (2012). *Derecho Registral y Notarial* (3.<sup>a</sup> ed., Vol. 1). Jurista.
- Gonzales, G. H. (2016). *Tratado de derecho registral inmobiliario* (3.<sup>a</sup> ed.). Jurista.
- Guevara, K. R. (2017). *El compromiso de contratar y el Registro de Predios*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política.
- Lavalle, M., & de la Puente Y Lavalle, M. (1993). *El contrato en general* (1.<sup>a</sup> ed., Vol. 15). Alianza Editorial.
- Ley No. 26887. Ley General de Sociedades (1997).  
<https://diariooficial.elperuano.pe/pdf/0004/2-ley-general-de-sociedades-1.pdf>
- Mendoza, G. (2017). *Comentarios a los precedentes y acuerdos del Tribunal Registral* (1.<sup>a</sup> ed.). Alianza Editorial.
- Messineo, F. (2007). *Doctrina general del contrato* (1.<sup>a</sup> ed.). Ara Editores.

- Misari, C. M. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de Propiedad Inmueble*. Pontificia Universidad Católica del Perú, Escuela de Posgrado.
- Morales, R. (2019). *Patologías y Remedios del Contrato* (2.<sup>a</sup> ed.). Instituto Pacífico.
- Picazo, L. D., & Gullón, A. (1995). *Sistema de derecho civil* (7.<sup>a</sup> ed., Vol. 2). Tecnos.
- R. No. 038-2013-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones de Predios de la SUNARP (2013). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/>.
- R. No. 097-2013-SUNARP/SN. Reglamento de Inscripciones de Predios de la SUNARP (2013). <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-el-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-per-resolucion-n-038-2013-sunarpsn-902276-1/>
- R. No. 126-2012-SUNARP/SN. Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos (2012).  
<https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%ABlicos.pdf>.
- Rimascca, A. (2015). *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral* (1.<sup>a</sup> ed.). Gaceta Jurídica.
- Romero Zavala, L. R. (1999). *Teoría General de los Contratos* (Vol. 1). Editora Feca.
- Vásquez, A. T. (2012). *Teoría general del contrato* (1.<sup>a</sup> ed., Vol. 1). Instituto Pacífico.
- Yóplac, A. D., & Ayala, O. H. (2017). *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (1.<sup>a</sup> ed.). Grijley.