

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

ESCUELA DE POSGRADO

**EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU ACCESO AL REGISTRO DE
PROPIEDAD INMUEBLE**

Tesis para optar el grado de Magíster en Derecho Civil,

que presenta el alumno:

CARLOS MANUEL, MISARI ARGANDOÑA

ASESOR:

**Magíster en Derecho con Mención en Derecho Civil RENE ELMER
MARTIN, ORTIZ CABALLERO.**

JURADO:

PRESIDENTE: Rómulo Martin, Morales Hervias.

TERCER MIEMBRO: Gunther Hernán, Gonzales Barrón.

Pando, 2013



A mi esposa e hijas:

Karina, Karla, Andrea y Abigail.

ÍNDICE	03
INTRODUCCIÓN	05

CAPÍTULO I EL CONTRATO PREPARATORIO

1.1.	La autonomía privada	09
1.2.	Aspectos doctrinales del Contrato Preparatorio	10
1.3.	Precisión terminológica	13
1.4.	Objeto del Contrato Preparatorio	15
1.5.	Características del Contrato Preparatorio	20
1.5.1	Típico	20
1.5.2.	Autónomo	21
1.5.3.	Provisional	22
1.5.4.	De ejecución diferida	23
1.6.	Utilidad práctica del Contrato Preparatorio	24
1.7.	Capacidad de las partes	30

CAPÍTULO II

EL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

2.1.	Antecedentes nacionales	35
2.1.1.	El Código Civil de 1852.	35
2.1.2.	El Código Civil de 1936.	37
2.1.3.	El Código Civil de 1984	38
2.2.	El Contrato de Compromiso de Contratar en el Código Civil peruano de 1984	39
2.3.	Seguridad jurídica de los Contratos Preparatorios	43

CAPÍTULO III

PUBLICIDAD Y OponIBILIDAD REGISTRAL: LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y DEL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE

3.1.	Los principios registrales	48
3.1.1.	Los principios Registrales en el Derecho Registral y Derecho Civil Peruano.	49

3.1.1.1. Publicidad material, publicidad formal y principio de publicidad.	49
3.1.1.2. Principio de tracto sucesivo.	50
3.1.1.3. Principio de legitimación.	51
3.1.1.4. Principio de fe pública registral.	52
3.1.1.5. Principio de prioridad preferente.	54
3.1.1.6. Principio de prioridad excluyente.	55

CAPÍTULO IV

REGISTRABILIDAD DEL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

4.1. La registrabilidad de los actos jurídicos: el artículo 2019 del Código Civil.	58
4.1.1. La regla general del artículo 2019 del Código Civil.	63
4.1.2. Los Supuestos de la Regla General.	64
4.1.3. El artículo 2019 del Código Civil, la Calificación del Tribunal Registral y el Contrato de Compromiso de Contratar.	67
4.1.4. El Registro de cláusulas, pactos y contratos en el Código Civil.	73
4.2. ¿Tiene sustento el diferente tratamiento dispensado por el Código Civil sobre el acceso al registro del Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción?	76
4.2.1. El Contrato de Compromiso y el Contrato de Opción	76
4.3. Registrabilidad del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar.	79
CONCLUSIONES	82
BIBLIOGRAFÍA	84

INTRODUCCIÓN

No cabe duda que el Código Civil peruano de 1984, introdujo una serie de modificaciones de la mayor relevancia en materia contractual, bajo una manifiesta influencia del Código Civil italiano de 1942. Dichas modificaciones no sólo significaron una mejor sistematización de diversos tópicos en la parte general del Libro VII, Fuentes de las Obligaciones, sino también la introducción de aspectos que modernizaron diversos temas no legislados en el Código Civil de 1936.

Entre aquellos aspectos que regula el Libro de Contratos correspondiente a la Parte General, el legislador resolvió incluir la relativa a los llamados Contratos Preparatorios, que conforman un acápite especial dentro de la parte general. De esta manera, nuestro Código vigente desde el 14 de noviembre de 1984, regula normativamente los denominados Contratos Preparatorios, y a su vez, y de manera especial regula las clases del Contrato Preparatorio: el Contrato de Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción, en sus artículos 1414 al 1425.

El legislador al optar por incluir a los llamados Contratos Preparatorios, vio por conveniente regular como contratos especiales o típicos, a aquellos acuerdos a través de los cuales las partes quedaban comprometidas de celebrar otro contrato llamado “definitivo”, que por alguna razón, no resultaba posible de ser celebrado de inmediato. La justificación que encontró el legislador probablemente radicó en su deseo de resolver una serie de situaciones que representaban los acuerdos u ofertas previas o preparatorias, que merecían tutela dada la ausencia de regulación normativa, que no sancionaba de ninguna forma el incumplimiento de tales acuerdos, desalentando su uso e incentivando su incumplimiento.

En cada tipo contractual preparatorio asistimos a figuras que dada la temporalidad que gobierna a este tipo de contratos, generan situaciones de pendencia entre su celebración y la celebración del contrato definitivo que desplegarán efectos que merecerán tutela frente a terceros. Y es que una vez celebrado un contrato preparatorio, es posible – dado el carácter obligatorio de los contratos en nuestro código civil – que antes de la conclusión del contrato definitivo alguna de las partes se obligue con terceros respecto del mismo objeto del contrato, o disponga del bien materia de la prestación con las consecuencias que esto supone.

Para este fin, la oponibilidad que el ordenamiento le pudiera dispensar a los contratos preparatorios frente a terceros, podría resultar fundamental a fin de tutelar su cumplimiento y evitar escenarios de concurrencia o la frustración de las expectativas de la parte perjudicada con su incumplimiento.

Sin embargo, la regulación sobre el registro de los contratos o acuerdos de naturaleza contractual, no ha sido del todo pacífica en la normatividad registral, que ha sido desarrollada a partir de las disposiciones contenidas en el Código Civil y que se encuentran en la actualidad, también en normas especiales y en criterios jurisprudenciales que no siempre han privilegiado su acceso al registro.

Para empezar, tenemos que el Código Civil destacando la importancia y trascendencia del Registro, reguló en el Libro IX las normas relativas a los Registros Públicos, a fin de incluir una serie de disposiciones que regularan los principios y aspectos más sustantivos y generales relativos a los diversos registros. Estas disposiciones constituyen sin lugar a dudas, normas de la mayor importancia desde que el Código Civil le asigna un rol muchas veces gravitante a la inscripción registral. Tal es el caso, por citar algunos ejemplos, del carácter constitutivo de la inscripción de las personas jurídicas, las normas sobre la oponibilidad de la propiedad de bienes inmuebles, las normas sobre la oponibilidad de los pactos o cláusulas de naturaleza contractual, las normas y efectos sobre los actos inscribibles en el registro personal, de sucesiones intestadas, de testamentos, entre otros.

Bajo este esquema, se ha construido una vinculación entre las disposiciones sustantivas o materiales que regulan diversas instituciones del derecho civil, y las normas registrales que gobiernan las reglas que permiten y/o habilitan su acceso al registro, y por ende, a los efectos que éstos otorgan de acuerdo a ley. A partir de esta lectura, podemos advertir que existen diversos derechos o actos relativos a los contratos que despliegan una vocación de registrabilidad de cara a obtener los efectos y consecuencias que supone la publicidad y oponibilidad que concede el registro.

Por esta razón, el presente trabajo tiene por objeto realizar una reflexión de carácter general sobre la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, analizando el caso especial de los llamados Contratos Preparatorios. Es decir, una revisión de los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales que se pronuncian sobre esta interacción entre las figuras o tipos contractuales regulados en el Código Civil y su acceso al registro, para considerar su importancia y estado actual, ocupándonos del caso especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil.

Advertida la diferencia anotada en cuanto al despliegue registral entre el Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción, surgió el interés por investigar este tema vinculando el aspecto general del acceso al registro de los contratos o acuerdos de naturaleza contractual previstos en nuestro Código Civil, tratando de responder a la siguiente interrogante: ¿Por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar?

De entrada resulta poco coherente la redacción sobre el acceso al registro que nuestro Código Civil le ha dispensado a los Contratos Preparatorios, pues por un lado, el artículo 2019 incluye específicamente como inscribible al Contrato de Opción y de otro lado, no incluye al Contrato de Compromiso, sugiriendo – para muchos – que este último no sería inscribible.

Sin embargo, podría tratarse de una incoherencia aparente, fruto de la defectuosa técnica legislativa empleada por el legislador, puesto que el mismo artículo 2019 citado, señala en su fórmula general que son inscribibles en el registro de propiedad inmueble “(...) los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”. Y es que para empezar, esta fórmula general está regulada como un supuesto más de los nueve supuestos de actos o contratos que regula el citado artículo, cuando lo más apropiado hubiese sido incluir una fórmula general en párrafo aparte para luego ocuparse de los casos especiales, salvo que para el legislador esta técnica hubiese tenido por finalidad precisamente excluir a los tipos o actos no comprendidos en el referido listado, como es el caso del contrato de Compromiso de Contratar.

Esta simple cuestión, como veremos a lo largo del capítulo correspondiente, va a ser la piedra de toque para la interpretación cada vez, más restrictiva, que ha venido desarrollando la calificación registral vista desde su jurisprudencia para limitar el acceso al registro de aquellos actos o contratos no incluidos en la referida lista del artículo 2019 del Código Civil. Pues buena parte de la reflexión se centrará en adoptar una posición en torno a estos aspectos y su repercusión en el análisis de la registrabilidad del contrato de Compromiso de Contratar.

El primer capítulo titulado: “El Contrato Preparatorio”, está referido a la revisión y repaso de las características generales del Contrato Preparatorio en la doctrina. Además, se analizan las tesis que tratan de explicar la noción de Contrato Preparatorio, y desde luego, estableceremos a qué posición se adhiere nuestro Código Civil vigente. Nótese que determinar a qué tesis se adhiere el Código Civil vigente, es de suma importancia, puesto que la adopción de la “Tesis Tradicional” nos permite afirmar que se trata de un contrato autónomo, perfecto y acabado, por lo cual este tenga derecho al igual que el resto de contratos al resguardo registral cada vez que este recaiga en derechos reales de inmuebles, tal como lo explicaremos a detalle en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Un segundo capítulo se ocupa del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar regulado en el Código Civil vigente, repasando no sólo sus aspectos y rasgos fundamentales y distintivos, sino también evaluando su importancia económica y su necesidad de publicidad para oponer sus efectos frente a terceros.

El tercer capítulo está destinado a revisar y analizar los principios registrales que se ocupan del registro de los actos jurídicos o contratos de compromiso de contratar y que en nuestro entender estos deben ser inscritos en registros públicos. Asimismo, es menester entender que nuestra tesis es una que combina

al Derecho Civil con el Derecho Registral y precisamente aquí se presenta el problema entre estos dos campos, en el momento en el que los contratantes pretenden inscribir el Contrato de Compromiso de Contratar que han celebrado, pues si bien es cierto se les es permitida la presentación del Título, lo cierto es que este no llega a ser calificado, pues el llevar el nombre de Compromiso de Contratar hace que inmediatamente sea considerado como acto no inscribible.

El último capítulo denominado como: “Registrabilidad del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar”, desarrolla las conclusiones derivadas del balance resultante de contrastar las normas registrales y el acceso al registro del Contrato de Compromiso de Contratar, proponiendo una interpretación del estado de su regulación y concluyendo con la registrabilidad de dicho tipo contractual dada su naturaleza y necesidad de generar oponibilidad frente a terceros en el tráfico, sin perjuicio de cuestionar el criterio restrictivo que la calificación registral le viene dando en la práctica registral.

Finalmente es preciso señalar que esta investigación intenta dilucidar pues, el planteamiento del problema propuesto. Por tanto se considera como relevante para la comunidad jurídica que se inclina por el conocimiento relacionado con esta materia. Del mismo modo se pretende que sea de conocimiento de los legisladores, miembros del Tribunal Registral y Registradores en general, para que modifiquen el criterio que tienen al respecto, y se llegue, a registrar al Contrato de Compromiso de Contratar.

El método que se ha aplicado en el trabajo para el cumplimiento de los objetivos propuestos es el exegético, dogmático e inductivo.

CAPÍTULO I

EL CONTRATO PREPARATORIO

1.1. LA AUTONOMÍA PRIVADA

Consideramos preciso iniciar este capítulo haciendo referencia al tema de la Autonomía Privada, pues si bien es cierto el presente trabajo de investigación se avoca en este y el resto de capítulos al estudio de la Registrabilidad del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar del Código Civil de 1984, resulta relevante comprender que todo contrato tiene su origen o nacimiento en la voluntad de las personas para decidir la celebración de los mismos, y poniendo en funcionamiento la actividad comercial que empieza en la Autonomía Privada que vincula a las partes con las particularidades que trae consigo el Compromiso de Contratar y no obstante ello, despliega sus efectos en un tráfico jurídico frente a terceros.

Entre los efectos más relevantes que ostentan las personas gracias a la Autonomía Privada tenemos: a la libertad de contratar o de no contratar (artículo 2, inciso 14 de la Constitución¹); son libres para determinar la forma del contrato, salvo en el caso de los contratos solemnes (artículos 143 y 1352 del Código Civil²); la potestad de elegir la ley aplicable a las obligaciones contractuales (artículo 2095 del Código Civil³); asimismo determinar libremente el contenido del contrato, salvo lo dispuesto por las normas imperativas (artículo 1354 del Código Civil⁴), los contratos sólo producen efecto entre las partes que los celebran

¹ “Artículo 2.- Toda persona tiene derecho a:

(...)

14. Contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público;

(...)”

² Artículo 143.- Principio de libertad de forma.

Cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.

Artículo 1352.- Principio de consensualidad

Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquéllos que, además, deben observar la forma señalada por ley bajo sanción de nulidad”.

³ Artículo 2095.- Obligaciones contractuales

Las obligaciones contractuales se rigen por la ley expresamente elegida por las partes y, en su defecto, por la ley del lugar de su cumplimiento. Empero, si deben cumplirse en países distintos, se rigen por la ley de la obligación principal y, en caso de no poder ser determinada ésta, por la ley del lugar de celebración.

Si el lugar del cumplimiento no está expresamente determinado o no resulta inequívocamente de la naturaleza de la obligación, se aplica la ley del lugar de celebración.

⁴ Artículo 1354.- Libertad contractual

(artículo 1363 del Código Civil⁵); los contratos obligan a las partes que los han celebrado (artículo 1361 del Código Civil⁶)

1.2. ASPECTOS DOCTRINALES DEL CONTRATO PREPARATORIO

Teniendo en cuenta que no siempre ha resultado y resulta aún ahora, sencillo abordar y comprender la verdadera naturaleza jurídica de los denominados “Contratos Preparatorios”, la doctrina ensayó varias tesis orientadas a esclarecer su verdadera naturaleza y función. No podemos olvidar, que este tipo contractual puede ser observado a simple vista como una fase del contrato definitivo o bien como un contrato autónomo, incluyendo o no los términos del definitivo. Por lo que el tema se torna complejo si repasamos las posiciones intermedias y eclécticas que han estudiado este tipo de contrato.

Es necesario indicar que en la doctrina se conocen tres tesis primordiales que tratan de ilustrar la noción de Contrato Preparatorio, la primera denominada Tesis Tradicional, la segunda asignada como Teoría de la Base del Contrato y una tercera como la Tesis del Contrato Preliminar.

La primera tesis denominada Tesis Tradicional que es respaldada principalmente por CASTAN, COVIELLO, DE DIEGO y MESSINEO. CASTAN al definir al Contrato Preparatorio señala: “es pues en esencia, el contrato preliminar un contrato perfecto y obligatorio que tiene por fin asegurar la celebración de un determinado contrato futuro”⁷.

Del mismo modo, COVIELLO define al Contrato Preparatorio como: “un contrato que tiene por objeto un futuro contrato obligatorio”⁸.

En la misma línea de ideas se halla la postura de MESSINEO, para quien, “el contrato preliminar constituye un ulterior aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato; dicho aspecto es tal en el sentido especial de que, mediante el preliminar, los efectos jurídicos normales del contrato no se producen todos inmediatamente, se producen tan sólo algunos, porque las partes lo quieren

Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo.

⁵ Artículo 1363.- Efectos relativos de los contratos

Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles.

⁶ Artículo 1361.- Fuerza vinculatoria del contrato

Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos.

Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla.

⁷ CASTAN TOBENAS, José. (1944). *Derecho civil español, común y foral* (volumen III). Madrid: Editorial Reus, pág. 331.

⁸ *Ibidem*, pág. 331.

así. En todo lo demás, el preliminar es un contrato común; y como tal, exige que concurren todos los requisitos de los contratos”⁹.

La segunda tesis comprendida como la Tesis de la Base del Contrato respaldada por ROCA SASTRE quien argumenta: “en el precontrato (contrato de promesa) existe ya todo el contrato principal o definitivo, pero sólo en germen, en síntesis, en sus directrices o elementos básicos”, agregando que, por ello, “el llamado contrato futuro es el mismo precontrato, pero desenvuelto, concretado y desarrollado”¹⁰.

La tercera, entendida como la tesis del Contrato Preliminar, sustentada por DE CASTRO, DÍEZ PICAZO Y SPOTA.

Al respecto, DE CASTRO, argumenta que: “en la relación contractual pueden distinguirse, dos momentos o dos fases distintas:

1° La primera fase es la promesa de contrato, en la que se conviene el contrato proyectado y se crea y se atribuye a las partes la facultad de exigirlo.

2° La segunda fase es la que comienza con la exigencia del cumplimiento de la promesa, mediante el ejercicio de la facultad de exigir por la parte a quien tal facultad le haya sido atribuida o por cualquiera de las partes, si se ha atribuido a ambas indistintamente. El ejercicio de la facultad de exigir determina la vigencia o la entrada en vigor del contrato, que había sido proyectado”¹¹.

DÍEZ PICAZO sostiene por su parte: “La promesa de contrato o precontrato, aparece como una etapa preparatoria de un inter negociado complejo de formación sucesiva. La relación contractual se abre ya entre las partes desde el momento mismo en que el precontrato queda celebrado. Lo que ocurre es que las partes se reservan, bien ambas o bien una sola de ellas, la facultad de exigir en un momento posterior la puesta en vigor del contrato proyectado. Lo que caracteriza la promesa de contrato es que en ella se deja o queda al arbitrio de una de las partes o bien de ambas, la posibilidad de determinar a su voluntad el momento de la exigibilidad o de la puesta en vigor del contrato prometido o proyectado”¹².

SPOTA señala que: “El precontrato es – insistimos en ello – un contrato perfecto, y el ulterior contrato apunta al cumplimiento de las obligaciones convenidas en aquél, lo cual se torna necesario, sea para satisfacer requisitos de forma, sea

⁹ MESSINEO, FRANCESCO. (2007). *Doctrina general del contrato*. Lima: Ara Editores, pág. 313.

¹⁰ DIEZ PICAZO, Luis. (1988). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. (Volumen I). Madrid: Editorial Tecnos, pág. 220.

¹¹ Citado por Diez Picazo, Luis. (1988). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. (Volumen I). Madrid: Editorial Tecnos, pág.221.

¹² DIEZ PICAZO, Luis. (1988). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. (Volumen I). Madrid: Editorial Tecnos, pág. 221.

porque las partes difieren la ejecución de las obligaciones, sea porque se requiere una posterior cooperación a la cual se comprometieron las partes”¹³.

Agrega también SPOTA que: “En resumen: con el precontrato las partes no se obligan a celebrar el mismo contrato objeto de aquel precontrato; este último tiene propia sustantividad jurídica: obliga a exigir el cumplimiento de lo pactado, o sea, celebrar el contrato de segundo grado o contrato de cumplimiento, sin requerirse, para ello, renovar ningún consentimiento contractual, ya que el acuerdo atinente al contrato de segundo grado se refiere a la ejecución de todo aquello que se torna necesario para que las partes alcancen el propósito económico-social propio del negocio jurídico teniendo en miras al celebrar el precontrato. En pocas palabras: el precontrato tiene un objeto-fin individual propio que lo distingue del contrato hacia el cual apunta, así como del contrato de cumplimiento de segundo grado. Se trata de un contrato preliminar que integra todo el proceso negocial que conducirá al otorgamiento del contrato de cumplimiento”¹⁴.

En ese contexto, para explicar, la noción de Contrato Preparatorio, la Exposición de Motivos del Código Civil de 1984¹⁵ sostiene: “Estos contratos carecen de un fin económico propio inmediato y constituyen, según se dijo, un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos. Pero como en el acto preparatorio se dan un conjunto de elementos, tales como el concierto de voluntades, el objeto, etc., se trata realmente de verdaderos contratos y no es exacto, por consiguiente, que sean una simple fase de su formación.” Asimismo añade al respecto: “Es dentro de este propósito que el Código contiene una sistemática legal destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, se trate de una compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico.”

De todo lo expuesto, y sin ánimo de adelantar el análisis de la regulación que nuestro Código Civil de 1984 le ha provisto a los llamados Contratos Preparatorios, podemos decir que el legislador optó por la Tesis Tradicional, al momento de regular los Contratos Preparatorios, mediante el Título V, Sección Primera del Libro VII, del referido Código, en la cual, reconoce dos clases de Contratos Preparatorios, estos son: el Contrato de Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.

Tomando en consideración que el Código Civil de 1984 reconoce solo dos clases de Contratos Preparatorios, y que estas guardan algunas diferencias entre sí, es permitido conceptualizar al contrato preparatorio como una institución jurídica válida, para entender al Contrato de Compromiso de Contratar y al Contrato de Opción.

¹³ SPOTA, Alberto G. (1982). *Instituciones de derecho civil*. (Volumen II). Buenos Aires: Ediciones DEPALMA, pág.2.

¹⁴ *Ibidem*, pág. 5.

¹⁵Compiladora: REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. (1985). *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios* (tomo VI). Lima: OKURA Editores, pág.74.

Por ello, se sustenta en este trabajo que el Contrato Preparatorio, implica un acuerdo de voluntades de parte de los contratantes, por el cual, una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el devenir de un tiempo determinado, y que este contrato definitivo debe contar con las disposiciones que emana de los artículos 1351¹⁶ y 1402¹⁷ del Código Civil de 1984, por tanto, podemos afirmar que el objeto de este contrato ulterior o definitivo será: crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica obligacional, enfoque que coincide con la posición del doctor DE LA PUENTE, cuando señala: *“Para estudiar este tema se va a partir del presupuesto de que el Código Civil de 1984 ha adoptado, como se ha visto anteriormente, la tesis tradicional del contrato preparatorio, considerándolo como un acuerdo de declaraciones de voluntad en virtud del cual los declarantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato, que tenga las características establecidas en los artículos 1351 y 1402 de dicho Código, o sea un contrato que crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica obligacional”*¹⁸.

1.3. PRECISIÓN TERMINOLÓGICA

Uno de los obstáculos ordinarios en el universo del Derecho es el uso de un sinnúmero de términos para significar a una sola figura jurídica. El acierto terminológico no es una cuestión insignificante, por el contrario, la precisión terminológica resulta fundamental sobre la institución jurídica de la que se está afirmando, ya que de no ser así se induciría al caos, produciéndose, con ello, innecesarios dilemas.

La terminología que se suele emplear para aludir al Contrato Preparatorio es muy diversa, siendo que las legislaciones y la doctrina utilizan distintas terminologías tales como: contrato preliminar, contrato de promesa, promesa de contrato, precontrato, antecontrato, contrato preparatorio, entre otros, todos ellos para describir, al contrato por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Particularmente, la legislación peruana –Código Civil de 1984–, emplea el término “Contratos Preparatorios”, regulados en el Título V del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones, artículos del 1414 al 1425, término semejante, al empleado por la legislación mexicana, –Código Civil mexicano– que regula los Contratos Preparatorios en el Libro IV, Segunda Parte, Título Primero, artículos del 2243 al

¹⁶ Artículo 1351.- Definición

El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.

¹⁷ Artículo 1402.- Objeto del contrato

El objeto del contrato consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones.

¹⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. *El Contrato en General. Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Tomo II. Palestra Editores. Segunda Edición. Lima. 2003, pág. 165.

2247. Similar denominación que reconocidos juristas utilizan para referirse a este tipo jurídico, como es el caso de Castan, Coviello, De Diego, De La Puente y Lavalle y Arias Schreiber.

Por su parte, la legislación italiana¹⁹, –Código Civil italiano– utiliza la terminología: “Contrato Preliminar”, que a decir de Luigi Ferri²⁰, se trata de una función preparatoria o instrumental mediante el cual los contratantes se obligan a celebrar un futuro contrato, por lo que los contratantes asumen el deber de contratar, que no es otra cosa que una obligación de hacer.

De otro lado, la legislación chilena –Código Civil de 1855–, hace referencia en su artículo 1554²¹ al término “Promesa de Celebrar un Contrato”, el mismo que se encuentra dentro de la sección destinada a las Obligaciones de Hacer, término que ha sido definido por su jurisprudencia como “aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado en cierto plazo o en el evento de cierta condición”.

En cuanto a las legislaciones Ecuatoriana –con su Código Civil de 1860–, y Colombiana –con su Código Civil de 1873–, podemos afirmar que siguen el mismo estilo, denominación y hasta redacción del Código Civil Chileno, pues la terminología utilizada por ambos dispositivos legales es también la de “Promesa de Celebrar un Contrato”, así tenemos que el Código Civil de Ecuador prescribe en su artículo 1597²² la regulación de esta figura jurídica, mientras que el texto Colombiano que inicialmente preveía en su artículo 1611 que “la Promesa de Celebrar un Contrato no produce ningún caso obligación alguna”, fue modificado

¹⁹ Código Civil Italiano

Artículo 1351.- El contrato preliminar será nulo si no se hiciere en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo.

²⁰ FERRI, Luigi. *Lecciones Sobre el Contrato. Curso de Derecho Civil*. Traducción de Nelvar Carreteros Torres. 1ra Edición. Editorial Grijley E.I.R.L., Lima – Perú. 2004, pág. 87 - 88.

²¹ Código Civil Chileno

Artículo 1554.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. que la promesa conste por escrito;
 2. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;
 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;
 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.
- Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

²² Código Civil Ecuatoriano

Artículo 1597.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito y por Escritura Pública cuando el contrato proyectado requiera tal solemnidad, según las normas de este cuerpo legislativo;
 2. Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;
 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;
 4. Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido que solo falten para que sea perfecto la tradición de la cosa o las solemnidades que las leyes prescriban.
- Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.

por la Ley 153 de 1987, en cuyo artículo 89²³ se dota de una mejor regulación a “Promesa de Celebrar un Contrato”, sumando algunos requisitos para que esta pueda producir efectos obligatorios entre las partes.

Del mismo modo, resulta oportuno precisar que el Código Civil colombiano tuvo una modificación más, la misma que mediante el artículo 23²⁴ de la Ley 51 de 1918 adicionó el Contrato de Opción al artículo 1611, siendo esta figura jurídica diferenciada de la Promesa de Celebrar un Contrato, ya que a decir de PEREZ VIVES, citado por MURILLO, *“es la opción es un contrato en virtud del cual una persona concede a otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones la facultad exclusiva de adquirir o de transferir a un tercero determinada cosa o derecho, obligándose el promitente a mantener, mientras tanto, lo ofrecido en las condiciones pactadas, y quedando libre el estipulante de concluir o no el negocio jurídico”*²⁵.

1.4. OBJETO DEL CONTRATO PREPARATORIO

Es necesario subrayar que, para analizar el objeto del Contrato Preparatorio, se debe tener en cuenta que el Código Civil de 1984 ha optado por la Tesis Tradicional al momento de regular dicho acápite; del mismo modo, es preciso señalar que el referido Código, contempla dos clases de Contratos Preparatorios, por un lado el Contrato de Compromiso de Contratar y por otro el Contrato de Opción, que guardan ciertas diferencias entre sí, lo que generó que el nombre del Título V del Libro VII se denomine Contratos Preparatorios, pues ello admitía la posibilidad de regular más de un contrato como es el caso peruano.

De otro lado, para entender el objeto del Contrato Preparatorio es pertinente retomar la significación que como punto de partida atribuye el destacado doctor

²³ Artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que modifica el artículo 1611 del Código Civil Colombiano Artículo 89.- La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicaran a la materia sobre la que se ha contratado. Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.

²⁴ Artículo 23 de la Ley 51 de 1918, que modifica el artículo 1611 del Código Civil Colombiano Artículo 23.- La opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviera sometida a un término o a una condición será ineficaz. La condición se tendrá por fallida si tardare más de un año en cumplirse.

Las partes pueden ampliar o restringir este plazo.

²⁵ Citado por MURILLO, María Luisa. *Forma y Nulidad del Precontrato. Con Especial Referencia a la Legislación Iberoamericana*. 1ra Edición, Ediciones Universidad de Navarra S.A., España 1993, pág. 70 - 71.

DE LA PUENTE a dicho tipo contractual, por el cual señala que debe ser considerado *“como un acuerdo de declaraciones de voluntad en virtud del cual los declarantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato que tenga las características establecidas en los artículos 1351 y 1402 de dicho Código, o sea un contrato que crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica obligacional”*²⁶.

Y es que de entrada, podemos considerar como una fórmula general, que en ambos tipos contractuales, las partes se obligan a un hacer. No obstante, que como pasamos a analizar, esto no ha sido, ni es pacífico en la doctrina, sobre todo, en un sector que considera que el caso del Contrato de Opción nos plantea una situación jurídica que no puede ser reducida al esquema de la relación obligatoria por cuanto, cuando las partes celebran el Contrato de Opción, no necesariamente el opcionista queda “obligado” a ejecutar una prestación en el sentido romano del término, a favor del optante, sino que se genera una relación jurídica de distinta índole que puede ser explicada desde la perspectiva de las situaciones jurídicas comprometidas, en que el optante queda colocado en un situación jurídica de ventaja frente al opcionista que queda sujeto a su declaración.

Esto quiere decir, que el objeto del Contrato de Opción no estaría definido por una obligación de hacer, sino, por una situación jurídica nacida de dicho contrato que genera una situación activa en cabeza del optante quien goza de una facultad frente a la situación pasiva del opcionista que correlativamente queda sujeto a su oferta.

De hecho, entre nosotros FORNO ha comentado, que en el caso del Código Civil peruano, el Contrato de Opción es un ejemplo de que el contrato es capaz de provocar efectos distintos a los obligatorios, pese a que el Código Civil peruano de 1984, fiel a su tradición, fue redactado bajo el esquema de que el contrato es fundamentalmente el acuerdo de voluntades para crear, regular, modificar o extinguir, relaciones jurídicas con contenido patrimonial, vale decir, para crear obligaciones²⁷. Señala el autor que lejos de generar una relación creditoria, el

²⁶ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Segunda edición. Palestra Editores. Lima, 2003. Pág. 165.

²⁷ FORNO FLOREZ, Hugo: *“Acerca de la Noción de Contrato”*: Revista de la Gaceta Jurídica, Lima, año 2000, Tomo 78-B, Mayo. En efecto, sobre este particular ha señalado: *“Veamos ahora un ejemplo de una relación jurídica distinta a la obligación. Hay casos, en que es necesaria la cooperación de un sujeto para lograr la realización del interés del otro, pero esa cooperación no reviste la fisonomía de una conducta o actividad. Se trata de casos en que el interés se realiza mediante la alteración de la realidad jurídica –ya no material- con una intensidad tal, que habrá de repercutir en la esfera jurídica del sujeto de cuya cooperación se trata. Entonces, como la realización del interés se logra con una simple alteración jurídica, el ordenamiento otorga al interesado una situación jurídica subjetiva de ventaja que consiste en la facultad de provocar directamente tal modificación, situación que es conocida como derecho potestativo. En consecuencia, la cooperación que prestará el otro sujeto habrá de consistir nada más que en tener que experimentar dicha alteración sin poder oponerse o evitar que ella tenga lugar, de manera que semejante cooperación se hace efectiva mediante la creación de una situación de desventaja que compromete la esfera jurídica de su titular sin importar que, llegado el momento, éste se encuentre*

contrato de opción provoca una situación jurídica que desafía la visión del contrato como sólo productor de obligaciones. Además de ello, pone en evidencia la naturaleza del contrato de opción desde una perspectiva que lo desmarca de toda relación creditoria.

Y es que bien visto el objeto que provoca el Contrato de Opción, nos hace caer en cuenta que no queda del todo claro que el objeto de dicho contrato nos lleve al esquema tradicional de una relación obligatoria, pues la prestación de hacer supuestamente creada por este tipo contractual, que dogmáticamente, supone una actuación fáctica y factual del deudor en aras de realizar aquello a que se ha obligado, no está presente en el Contrato de Opción, pues el opcionista tan sólo queda vinculado a su propia voluntad mediante la oferta que se deriva de dicho contrato mientras que el optante, tan sólo queda facultado para decidir o no la conclusión del contrato definitivo con su sola voluntad. Esto quiere decir, no hay nada que ambos tengan que realizar a través de su conducta para obtener aquello a que se han “obligado”, sino tan sólo afectar su esfera jurídica a través de su sola voluntad.

Esta manera de afrontar el verdadero objeto del Contrato de Opción, supone sin embargo, una reconstrucción de la definición de contrato en el Código Civil peruano, para que los efectos de dichos contratos puedan ser admitidos coherentemente en nuestro Código.

No olvidemos, que el legislador peruano estuvo convencido de haber culminado una regulación basada en el contrato como creador de obligaciones, y que las objeciones a tal criterio pueden esperarse de aquellos sectores doctrinales basado en la influencia del código italiano que tiene una acepción más amplia para el

o no dispuesto a sufrir la alteración de que se trate, colocándolo así en una situación de sujeción. Aquí, la facultad en qué consiste la referida situación de ventaja es sustancialmente diferente de aquella que caracteriza el caso anterior (crédito) en tanto que consiste, como puede fácilmente advertirse, en una pretensión. El derecho de crédito permite a su titular pretender una conducta ajena para que mediante la actuación de ella se realice el interés presupuesto. En cambio, el derecho potestativo confiere a su titular la facultad de obtener la modificación de la esfera jurídica de otro directamente mediante la actuación de su derecho. Por su parte, la situación de sujeción no impone a su titular la necesidad de actuar que está orientada a realizar el interés del deber, sino que coloca a su titular en la necesidad de recibir la alteración de su esfera jurídica si el titular del derecho decide ejercerlo en el modo previsto. Es importante observar que aquí nuevamente se requiere de una relación jurídica que coordine estas dos situaciones jurídicas subjetivas –el derecho potestativo y la sujeción- pero como es obvio, no se trata de una relación de obligación como en el caso anterior, porque sus componentes –las situaciones jurídicas subjetivas que vincula- son sustancialmente diferentes. Analicemos un caso específico. Tomemos por ejemplo una relación jurídica de opción, en cuya virtud una de las partes tiene el derecho de decidir mediante su sola declaración de voluntad la celebración de un contrato (en eso consiste en este caso el derecho potestativo), y la otra parte simplemente se encuentra vinculada a esa vicisitud (situación de sujeción), de manera que el contrato se celebra en el momento en que el titular del derecho lo ejerce comunicando a la otra parte su voluntad de formar el contrato. Así, el artículo 1419 del Código Civil señala que 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 celebrarlo o no.”

objeto del contrato, que incluye entre otros los efectos reales no admitidos por nuestro Código Civil como parte de la opción legislativa.

Por ello, FORNO intenta realizar una nueva lectura del Código para atribuirle un objeto más amplio y acaso necesario, al artículo 1351 del Código Civil, que señala que el contrato sólo podría crear relaciones de carácter obligacional. Por nuestra parte consideramos que la posición esgrimida resulta consistente con la doctrina y con la estructura misma que el mismo legislador peruano le ha dispensado al Contrato de Opción haciendo de esta figura un contrato con efectos particulares. Esta lectura, la realiza el citado autor, con ocasión de defender la definición más amplia de la noción de contrato. En este cometido, el citado autor efectúa un repaso de algunas figuras que nos darían las pistas de casos en que el contrato es capaz de provocar efectos distintos a los creditorios²⁸. Sin embargo, creemos también, que una lectura como esta, podría generar una disfunción considerando que nuestro Código está estructurado sobre la base de la creación de relaciones de carácter obligatorio en forma privativa.

Con este mismo criterio, PALACIOS también al comentar el contrato de opción, señala: *“la relación jurídico patrimonial generada por el contrato de opción sirve a su vez como ejemplo para demostrar lo absurdo de la afirmación, efectuada por algún autor peruano (TORRES VASQUEZ), según el cual la obligación es la única relación de este tipo, puesto que la opción no genera una obligación sino una relación patrimonial distinta compuesta por un derecho potestativo, en el lado activo, y por un estado de sujeción, en el lado pasivo. Es claro que del sujeto optado no depende ni puede depender la satisfacción del interés del optante (sujeto activo), por lo que la actuación se convierte en irrelevante con respecto a la formación del contrato, al cual queda inexorablemente vinculado tan solo por la declaración del optante; desprendiéndose ello de la propia redacción del artículo ahora comentado cuando alude a que una de las partes queda vinculada a su declaración²⁹.”*

Incluido este matiz y salvedad, podemos seguir, en la línea tradicional de concebir a ambos tipos en general como generadores de obligaciones, dado a que en ambos casos podemos sostener que se obligan ya sea a emitir una oferta vinculante o ya sea a celebrar el definitivo vía la aceptación de las ofertas que se formulen (compromiso). Con ello no queremos soslayar la verdadera naturaleza de la relación jurídica que crea el citado contrato de opción.

En esta línea, el doctor BOLAÑOS VELARDE advierte que los Contratos Preparatorios *“(…) son acuerdos por los que se prepara la celebración de los contratos definitivos³⁰”,* por lo que de su afirmación podemos desglosar que el

²⁸ FORNO FLOREZ, Hugo: “El Contrato con efectos reales”: Hugo Forno Flórez, en *Ius et Veritas*, Lima, 1993, año IV, N° 7

²⁹ PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. En “Código Civil comentado por los Mejores Especialistas. Tomo VII.”, Editorial Gaceta Jurídica. Lima, 2004. Pág. 472.

³⁰ BOLAÑOS VELARDE, Víctor. En *Código Civil Comentado por los Mejores Especialistas. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, Perú, pág. 446.*

objeto del Contrato Preparatorio radica en una obligación de hacer, pues los acuerdos para preparar el contrato definitivo, implicarían la obligación de suscribir dichos contratos en un futuro pactado por las partes, o en el plazo ofrecido por el ofertante. Objetivo que de alguna manera se adecúa mejor al Contrato de Compromiso de Contratar, en donde las partes se obligan a celebrar el contrato definitivo, en tanto en los Contratos de Opción la decisión de la contratación final recae únicamente en el optante.

Asimismo, es preciso tener en cuenta, lo manifestado por DE RUGGIERO, cuando precisa que “Todo contrato debe tener un objeto, y si éste falta, aquél carece de valor; es objeto toda prestación consistente en dar, hacer o no hacer, ya sea simple o compleja, ya se realice por una sola de las partes (contratos unilaterales), ya por ambas (bilaterales)”³¹.

Por tanto, el objeto del Contrato Preparatorio –tal como expresa MESSINEO– es siempre el de dar lugar a una obligación de hacer, o sea, de prestarse a la estipulación del futuro contrato definitivo, esto es, a desarrollar una actividad determinada; por su parte el profesor ROPPO, considera que “el objeto inmediato del preliminar es la celebración del definitivo”³²; mientras que en términos DE RUGGIERO³³, se puede decir que el objeto del Contrato Preparatorio es “prestarse a cuanto precise para dar vida al contrato que se promete estipular”.

De otro lado, el término prestarse a la estipulación para dar vida al contrato, utilizado por DE RUGGIERO, cabe en ambas clases de Contratos Preparatorios pero con matices diferenciados para cada tipo de contrato. Por un lado, en el Contrato de Compromiso de Contratar, la obligación de prestarse a dicha estipulación recae en ambas partes, en tanto las dos se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo; mientras que por otro lado, en los Contratos de Opción, la obligación de prestarse a dicha estipulación, se traduce en que el ofertante formula y mantiene la oferta, correspondiendo a la otra parte (denominada optante) hacerla efectiva mediante la aceptación, ya que, por el Contrato de Opción, tal como lo prescribe el propio artículo 1419 del Código Civil, 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.

Finalmente, consideramos oportuno citar al doctor SEPÚLVEDA SANDOVAL, quien a diferencia de otros autores señala que el objeto del Contrato de Promesa se bifurca en dos aspectos distintos, los cuales se configuran en tener un objeto directo y otro objeto indirecto, al respecto el destacado jurista señala lo siguiente: *“El acuerdo o convención de las partes en la promesa, o sea, su elemento esencial consentimiento, debe coincidir en la persecución de un objeto física y jurídicamente posible, que debe atender en principio a la naturaleza jurídica misma*

³¹ DE RUGGIERO, Roberto. (1944). *Instituciones de Derecho Civil* (Tomo II1). Madrid: Instituto Editorial Reus, pág. 288.

³² ROPPO, Vincenzo. (2009). *El contrato*. Lima: Gaceta Jurídica, p. 605.

³³ DE RUGGIERO, Roberto. (1944). *Instituciones de Derecho Civil* (Tomo II1). Madrid: Instituto Editorial Reus, pág. 289.

de este contrato, que permita distinguirlo de otros; que en este caso se traduce en una finalidad consistente en la celebración de un contrato futuro, es decir, debe pretenderse a través de este acto jurídico convencional, en forma general, la preparación o concertación futura de otro contrato, lo cual viene a constituir su objeto directo; en tanto que la determinación de las prestaciones específicas en las que habrá de recaer y el plazo dentro del cual habrá de celebrarse, conforman su objeto indirecto”³⁴.

Ahora bien, tomando en consideración las definiciones que se le atribuyen a este tipo de contratos, y sabiendo que en términos generales el Contrato Preparatorio viene a ser el contrato por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, podemos concluir señalando que el objeto del mismo no es otro que una obligación de hacer, en tanto persigue que las partes lleguen a obligarse de celebrar un contrato posterior, que será llamado definitivo.

Por otra parte, de sujetarnos al planteamiento del doctor SEPULVEDA SANDOVAL, entenderíamos que el objeto directo es conseguir la celebración del contrato definitivo, mientras que el objeto indirecto se configuraría con las prestaciones específicas pactadas en el Contrato Preparatorio y el plazo que se otorga en este para llegar a la celebración del contrato definitivo.

1.5. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO PREPARATORIO

Dentro de las principales características del Contrato Preparatorio podemos mencionar las siguientes:

1.5.1. Es un Contrato Típico:

Debido a que la mayoría de legislaciones ha considerado a los Contratos Preparatorios, dentro de sus ordenamientos jurídicos, denominándolos de la manera más conveniente en cada legislación como: contratos preliminares, contratos de promesa, promesa de contrato, precontrato, ante contrato, contrato preparatorio, entre otras denominaciones, por lo que para los países que la contemplan podemos afirmar que se trata de un contrato típico, pues es determinado y regulado por ley, ya que como indica ARIAS SCHREIBER PEZET, “el contrato es típico cuando está regido por una determinada disciplina legal”³⁵.

De otro lado, para el caso peruano es sin lugar a dudas un contrato típico, en tanto el Código Civil de 1984 se ocupa de estos en todo el Título V del Libro VII

³⁴ SEPÚLVEDA SANDOVAL, Carlos. Contratos Civiles. Teoría General y Análisis en Particular de sus Diversas Clases. Primera Edición, Editorial Porrúa S.A. México, 2006, pág. 181.

³⁵ ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. *Exégesis del código civil peruano de 1984*. (Tomo I: Contratos: parte general). Gaceta Jurídica, Lima, 2000, pág. 48.

denominado Contratos Preparatorios, otorgándole una regulación extensa a comparación de otras legislaciones, contenido en sus artículos 1414 al 1425.

Cabe agregar sobre el caso de la tipicidad, que ella surge como resultado de la llamada tipicidad social que implica el reconocimiento de un tipo legal por una determinada comunidad, que a la larga termina siendo reconocido por un ordenamiento jurídico para facilitar su uso a través de la inclusión de normas de carácter supletorio y dispositivo orientadas a que dicho tipo sea usado en forma masiva, para regir la vida de los ciudadanos, cuando para el caso en particular estos decidan utilizarla o incluirla en sus contrataciones.

1.5.2. Es un contrato Autónomo:

Pues si bien es cierto el Contrato Preparatorio tiene por objetivo o finalidad la celebración de un contrato futuro ello no implica que de no llegar a celebrarse el definitivo este pierda existencia, ni mucho menos su identidad, ya que se trata de un contrato principal que existe por sí mismo, sin necesidad de otro acuerdo posterior.

A decir de ABELIUK, *“El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención, y en tal sentido la promesa lo es, porque produce sus efectos, aunque no haya otro contrato, ni siquiera el definitivo”*³⁶.

Además de ello, ostenta diferencia, con relación al contrato definitivo, tal cual afirma MESSINEO, *“el contrato preliminar se distingue netamente del contrato definitivo por el hecho de que no produce un efecto diverso y mayor que el de la obligación de concluir un contrato futuro (ésta es la prestación debida), mientras que el contrato definitivo obliga ya a la prestación que se podría llamar sustancial, esto es, determina la adquisición o la constitución del derecho en el acreedor y, por lo tanto, es suficiente para la adquisición o la constitución de dicho derecho”*³⁷.

Por su parte, el doctor DE LA PUENTE le atribuye tal característica cuando señala: *“Es un contrato autónomo, en el sentido que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad”*³⁸.

Finalmente, tomando los términos empleados por MESSINEO, quien apunta que *“es un contrato común; y como tal, exige que concurren todos los requisitos de los contratos”*³⁹ podemos afirmar que el Contrato Preparatorio es

³⁶ ABELIUK MANASEVICH, René. El Contrato de Promesa. Ediar Editores Ltda. Santiago, 1983, pág. 22.

³⁷ MESSINEO, Francesco. (2007). *Doctrina general del contrato*. Lima: Ara Editores, pág. 324.

³⁸ DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Segunda edición. Palestra Editores. Lima, 2003, Pág. 167.

³⁹ *Ibíd*em, pág. 313.

un contrato perfecto, y no es uno de formación del contrato definitivo, por ello, se le requiere el cumplimiento de todos los requisitos legales que se exige a cualquier otro contrato para su validez.

Por lo que podemos concluir señalando que el Contrato Preparatorio por su carácter autónomo o principal es diferente del contrato definitivo, en tanto surte plenos efectos con la sola suscripción del primero, ya que con ello en el caso del Compromiso de Contratar cualquiera de las partes puede exigir la celebración del definitivo, mientras que en el caso del Contrato de Opción el optante puede aceptar la oferta lanzada.

Nótese que ello incluye que el Contrato Preparatorio tenga un objeto distinto al definitivo, y que cómo contrato autónomo será objeto de las reglas que gobiernan los contratos en general, como las reglas de la buena fe, las reglas del consentimiento, las reglas sobre la resolución cuando fuese el caso, las reglas sobre jurisdicción y competencia propias, que incluso pueden ser distintas a las pactadas en el definitivo.

1.5.3. **Es un Contrato Provisional:**

En tanto el Contrato Preparatorio tiene un carácter temporal, sujeto al plazo pactado por las partes (para el caso del Compromiso de Contratar) u otorgado por el ofertante (para el caso del Contrato de Opción), que dicho sea de paso, debe ajustarse al plazo máximo que cada ordenamiento jurídico prescribe y que para el caso peruano no debe exceder el plazo máximo legal de un año, tal como lo prescriben los artículos 1416⁴⁰ y 1423⁴¹ del Código Civil, salvo renovación del Contrato Preparatorio, en cuyo caso estas podrán efectuarse tantas veces lo crean conveniente las partes, pero sin exceder en cada oportunidad el máximo legal.

De otro lado es preciso señalar que el carácter provisional de este tipo de contratos puede terminar con dos supuestos, el primero de ellos es que se llegue a celebrar el contrato definitivo, con lo cual se habría cumplido el objeto del Contrato Preparatorio y la obligación de hacer devendría en cumplida; mientras que el segundo supuesto se traduciría en que cumplido el plazo pactado en el Contrato Preparatorio para la firma del definitivo (respetando los máximos plazos legales de cada ordenamiento), ninguna de las partes se requiera el cumplimiento en el caso del Compromiso de Contratar o el optante decida no celebrar el contrato definitivo, en el caso del Contrato de Opción, con

⁴⁰ Artículo 1416.-

El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año.

⁴¹ Artículo 1423.-

El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, este será de un año.

lo que se configuraría el supuesto de vencimiento del plazo y consecuente inexigibilidad de la celebración del contrato definitivo, lo que se equipararía a la caducidad para exigir el cumplimiento de la obligación de hacer, salvo que las partes decidan renovarlo extendiendo así su temporalidad.

1.5.4. **Es un Contrato de Ejecución Diferida:**

Esta característica tiene su sustento en el hecho en que el Contrato Preparatorio como tal engendra obligaciones con prestaciones de hacer para un futuro, objetivo que se perfecciona con la celebración del contrato definitivo, motivo por el cual su ejecución, es decir el cumplimiento de la prestación se suspende en el tiempo hasta que cualquiera de las partes requiera a la otra a cumplir con la celebración del contrato definitivo, con el lanzamiento de la oferta, en el caso del Compromiso de Contratar, o hasta que el optante decida suscribir el contrato definitivo, en el caso del Contrato de Opción.

No es difícil comprender que la justificación de los Contratos Preparatorios radica esencialmente en que las partes por alguna razón no quieren o no pueden celebrar el contrato definitivo. Esto quiere decir, que su misma naturaleza reclama que el definitivo se celebra o concluya en un momento posterior de acuerdo a la necesidad o interés de las partes. Por ello, el contrato definitivo, concebido como la realización o materialización del Contrato Preparatorio, siempre tendrá lugar en un momento posterior, pues de no ser así no tendría ningún sentido celebrar un Contrato Preparatorio.

Por otra parte, es preciso tener en cuenta que muchas veces, la existencia de una condición justifica la celebración de los Contratos Preparatorios. Imaginemos por ejemplo que una empresa está postulando a una licitación pública de considerable envergadura, y debido a la posibilidad de que gane y tenga que contar con una importante provisión de materia prima, celebre un Contrato Preparatorio a fin de asegurar desde ahora dicha provisión con otra empresa proveedora, para que en el caso que resulte ganadora de la licitación contraten sobre dicha materia prima en forma exclusiva y en determinadas condiciones beneficiosas que el volumen podría reportarles, pero bajo la condición que la primera gane la licitación. Esta situación ha explicado que algunos autores hayan llegado a sostener que en este contexto, la celebración de contratos preparatorios se justifica plenamente, pues permite a las partes asegurarse mediante contrato la celebración de un contrato definitivo, incluyendo cláusulas resolutorias, penalidades y demás garantías que aseguren su cumplimiento.

En ese sentido, y como expuesto, se entiende, que el Contrato Preparatorio, no puede celebrarse sincrónicamente con el contrato futuro o definitivo, como bien expresa FUEYO: "Es preciso insistir en que junto a la idea de futuridad está en juego la de transitoriedad; esto es, de temporalidad racional y breve de

perecimiento próximo. En efecto, lo transitorio es aquello que fácil o brevemente pasa o se acaba, como se trata de un “tránsito”, de un paso o mudanza, aquí del contrato preliminar al definitivo”⁴².

1.6. UTILIDAD PRÁCTICA DEL CONTRATO PREPARATORIO.

Muchos investigadores han objetado la utilidad práctica de los Contratos Preparatorios, pero finalmente, tanto el Contrato de Compromiso de Contratar como el Contrato de Opción, estipulados como clases de Contratos Preparatorios dentro del Código Civil de 1984 y de otros ordenamientos jurídicos que lo contemplan, al margen de la denominación que le asignen, son de enorme utilidad, – tal como sostiene la Exposición de Motivos y Comentarios del Código civil de 1984⁴³ – ya que como se verá a continuación, estos contratos son utilizados por las personas y empresarios que requieren salvaguardar la realización de una transacción en la posterioridad.

Pues al respecto, es preciso tener en cuenta que en la actividad ordinaria de cualquier persona o en el entorno empresarial, es frecuente que se lleven a cabo realizaciones comerciales, pues el tráfico mercantil permite la celebración de diversos tipos de contratos tales como la compraventa, la permuta, el arrendamiento, el mutuo, etc. que involucran y/o comprometen el destino de bienes muebles e inmuebles que puedan ser propósito de comercio, para lo cual, se requiere de la celebración de un contrato para formalizarlos y así disponer de estos, pero ¿qué sucede cuando las partes interesadas de la celebración no tienen, por diversos motivos, deseos de que esta contratación se lleve a cabo en el momento en que se propone la oferta de celebrar el negocio jurídico? Como dijimos, podría ser que por razones específicas no pueden celebrar el contrato definitivo de manera inmediata, o que por razones de territorialidad, ley aplicable en el tiempo, beneficios tributarios, u otras razones, las partes prefieren diferir la celebración del contrato definitivo, pero asegurando desde ya que celebrarán dicho contrato.

Pues evidentemente, es este el supuesto al cual las codificaciones de diversos países, entre ellos el Código Civil peruano de 1984, han otorgado protección y seguridad jurídica, ya que regulan la posibilidad en que los contratantes se obliguen en ese mismo momento a celebrar en un futuro un contrato definitivo respecto del tipo de contrato que les sea de interés y/o utilidad, para el caso del Compromiso de Contratar, o que el ofertante, lance la oferta y quede vinculado a

⁴² FUEYO LANERI, Fernando. (1963). *Los contratos en particular, y demás fuentes de las obligaciones* (Volumen II1). Santiago de Chile: Imprenta y Lito. Universo, S.A., pág. 146.

⁴³ “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.”
Compiladora: REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. (1985). *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios* (tomo VI). Lima: OKURA Editores, pág.74.

esta por el plazo establecido en el preparatorio, para que el optante decida si es que celebra o no el contrato definitivo, en el caso del Contrato de Opción, con lo cual a la suscripción del Contrato Preparatorio ya se habrían desplegado efectos obligatorios, que recaen una obligación de hacer, que se traduce en un “hacer” o llevar a cabo la celebración del contrato definitivo perseguido; empero, la celebración de estos contratos, suspenden su ejecución por el plazo que estipula el propio contrato, el cual siempre se encuentra limitado al plazo máximo que faculta cada ordenamiento jurídico, motivo por el cual dicho plazo entre la celebración del Contrato Preparatorio y el definitivo es decisivo para los intereses de las partes, pues por alguna razón no les conviene, no les interesa, no les urge o no poseen los recursos necesarios para celebrar el definitivo a cambio del Preparatorio, por lo que con este tipo de contratos ven resueltas las razones que puedan tener para no contratar definitivamente pero si para asegurarse una contratación posterior que satisfaga sus necesidades o intereses.

Pues como hemos sostenido líneas arriba, en la realidad, muchas veces no es viable formalizar inmediatamente el contrato definitivo, ya que acontecen imprevistos que lo imposibilitan, por ejemplo: el escaso dinero para comprar el bien mueble o inmueble; asimismo, podría ocurrir que también falten los elementos indispensables para averiguar los aspectos esenciales del bien, lo que conlleva a un lapso de tiempo, el mismo que podría desencadenar en que el oferente decida celebrar dicho contrato con un tercero, o podría suceder también – propio de la realidad social peruana – que el bien en el cual se tiene predilección eleve su valor económico, como resultado de la inflación, motivo por el cual los ordenamientos jurídicos dotan de protección a los interesados en pre contratar y así poder respetar los acuerdos ya adoptados, o la oferta lanzada, dotando inclusive a las partes, de la facultad de poder oponer estos contratos frente a terceros con la registrabilidad de los mismos, lo que conlleva a una seguridad adicional muy importante, con la llamada publicidad registral, tema que será abordado a profundidad en el presente trabajo de investigación.

Entre nosotros, TORRES MENDEZ, cuestionó la utilidad del contrato preparatorio de opción señalando que dicho tipo contractual sólo se justifica en los sistemas jurídicos en que la oferta no tiene carácter de irrevocable o no es obligatoria, pues de lo contrario, señala dicho autor, basta con una oferta irrevocable para obtener los mismos efectos que los que persigue un contrato de opción⁴⁴.

Asimismo, señala el autor que el legislador del Código Civil peruano de 1984, justificó de modo errado la presencia de dicha figura en la exposición de motivos, pues teniendo en cuenta que en el Perú la oferta tiene carácter irrevocable, no tiene ninguna utilidad práctica la inclusión del Contrato de Opción, salvo por su registrabilidad que a diferencia de la oferta irrevocable, admitiendo su regulación

⁴⁴ TORRES MENDEZ, Miguel: “La utilidad del contrato de opción en el Código Civil”. En Revista DERECHO. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Nº 42, Diciembre de 1988, Pág. 289 - 304.

por dicha razón. Nosotros nos permitimos discrepar de dicho criterio, por diversas razones.

De un lado, y al margen de las distinciones doctrinales sobre el objeto de ambos Contratos Preparatorios, lo cierto es que la contratación resulta en la práctica comercial y doméstica un mecanismo que no sólo provoca acuerdos con efectos jurídicos, sino que sirve de mecanismo para solemnizar los compromisos y generar de manera concreta y testimonial un mayor nivel de confianza entre las partes, con la posibilidad que dichos contratos puedan ser opuestos frente a terceros. Y esto último, es precisamente lo que motiva este trabajo. El legislador reconoció la posibilidad de poder oponer dichos contratos frente a terceros a través de su inscripción en el registro y por ello es que el artículo 2019 del Código Civil habilitó su inscripción. Esta sola posibilidad desbarata la objeción, pues la registrabilidad justifica su regulación desde que la oferta irrevocable no es susceptible de inscripción. Por lo demás, el Contrato de Opción regula de manera más adecuada para las partes un pre acuerdo de modo que queden plasmadas las intenciones de las partes, las condiciones, el plazo y de ser el caso, la contraprestación.

Por estas razones consideramos que el Contrato de Compromiso de Contratar reviste gran utilidad práctica y su acceso al registro lo convierte en una poderosa herramienta para asegurar la celebración de acuerdos definitivos.

De otro lado, es preciso referirnos al caso peruano, en donde el Contrato Preparatorio puede preceder a la celebración de cualquier tipo de contrato final o ulterior, además de contener prestaciones recíprocas o con prestaciones a cargo de una sola parte.

En realidad, su aplicación más frecuente radica en los contratos de compraventa, pero a pesar de encontrarse amparados por el Código sustantivo, no siempre se puede llegar a buen puerto en tema registral, ya que en atención al literal 2 del artículo 2019, los registradores dan predilección a la inscripción de los Contratos de Opción, negando de modo indirecto, el ingreso del Compromiso de Contratar, con lo que este tipo de Contrato Preparatorio queda desamparado de la publicidad registral que sin duda es una herramienta importantísima en las relaciones comerciales de la época, ya que por medio de la publicidad registral se pueden oponer derechos frente a terceros, como por ejemplo, el derecho de celebrar en un futuro el contrato definitivo que seguramente se anhela alcanzar y que como adelantáramos, se encuentra perfectamente amparada para ser inscrita por el literal 1 del artículo 2019 del Código Civil peruano, al señalar que: *“son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado el inmueble:*

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.(...)”, con lo que negar el acceso al registro a este tipo de contratos devendría en la inaplicación correcta del literal y artículo en mención y que no ahondamos por ser materia de estudio de los capítulos posteriores.

Consideramos importante citar algunos ejemplos que indican la efectiva utilización de este tipo contractual y la imperiosa necesidad de contener un acceso al registro que garantice su contratación con la oposición erga omnes, así pues podemos citar a los siguientes:

1. Pongámonos en el caso en que la empresa Constructores S.A.C. se encuentre en la búsqueda de una casa de considerables dimensiones para así poder ejecutar un proyecto inmobiliario (hecho que sucede todos los días debido al boom de la construcción), en su búsqueda ubica la casa de la familia “Z” que se encuentra interesada en la venta de su inmueble, pues los hijos ya no viven en el Perú y la casa “ha quedado grande para una pareja de ancianos”, quienes dicho sea de paso se encuentran tramitando sus visas para dar alcance a sus familiares en el extranjero; bajo dichas circunstancias, las partes acuerdan la venta de la casa, pero debido a que los ancianos no saben qué tiempo exacto les tomara la entrega de sus visas, compra de pasajes, despedida de sus familiares y demás preparativos deciden por no celebrar un contrato definitivo, sino que por el contrario optan por la celebración de un contrato preliminar denominado “Compromiso de Contratar un Contrato de Compraventa” por medio del cual no se pacta el plazo de duración de dicho contrato motivo por el cual conforme al artículo 1416 del Código civil, este será entendido por un año, destacando los elementos esenciales del contrato definitivo, que son la identificación de los contratantes, la identificación del bien y el precio de venta, el mismo que para seguridad de las partes se eleva a Escritura Pública.

La empresa “Constructora S.A.C” intenta inscribir dicho contrato en el Registro de Propiedad inmueble de los Registros Públicos, pero obtiene una tajante negativa, por lo que solo debe confiar en que la pareja de ancianos cumplirá su promesa de contratar la compraventa definitiva.

Así pasan los meses y en vista de que la pareja de ancianos no comunican a su contraparte “Constructores S.A.C.” que se encuentran listos para suscribir la compraventa, la empresa los requiere por medio de carta notarial para la celebración del contrato definitivo, obteniendo como respuesta que ellos acaban de vender su propiedad a los señores “Y”, ya que ante esta nueva oferta ellos se ocuparon de averiguar que en la actualidad el metro cuadrado de terreno por su zona ya no cuesta US\$ 1,000.00 (Un Mil y 00/100 Dólares Americanos), que es lo que Constructores SAC estaba dispuesto a pagar, sino que ahora la valorización por metro cuadrado se había elevado a US\$ 1,500 (Un Mil Quinientos y 00/100 Dólares Americanos), lo que a ellos les representaba una ganancia del 50%

Ante dicha negativa, “Constructores S.A.C.” busca a los señores “Y” y les

envía una carta notarial con la copia legalizada de su testimonio de compromiso de contratar de contrato de compraventa en donde les señala que ellos tenían la opción de la compra por el contrato firmado con la pareja de ancianos como se representaba en el testimonio, y que de no restituir la propiedad a sus anteriores propietarios ellos iniciarán un proceso de nulidad de acto jurídico, a lo que los señores “Y” contestan que ellos han comprado al amparo de la publicidad registral, siendo adquirentes de buena fe, por lo que si desean pueden iniciar los procesos que quieran ya que los ampara el aparato registral y su compra diligente.

Ante todo lo ocurrido no le queda más a “Constructores S.A.C.”, que iniciar un proceso por daños y perjuicios a la pareja de ancianos, ya que el amparo registral de la propiedad hacia los señores “Y” es impenetrable, pues su adquisición fue de oponibilidad frente a terceros, mientras que su contratación, válida y legal solo era de oponibilidad entre privados, lo que lo perjudica enormemente únicamente por no haber podido acceder al registro con su parte notarial de Compromiso de Contratar de Contrato de Compraventa.

2. Un ejemplo adicional podría ser la celebración de contratos de compromiso de contratar respecto de una permuta, en el que por ejemplo la constructora “Inmobiliaria S.A.C.” ha visto que sus vecinos viven en una casa antigua, que recibieron como herencia de sus padres, que fácilmente puede servir para implementar un proyecto inmobiliario, por lo que los visitan y les proponen la compra de su inmueble, a lo que los señores “Z” responden que en realidad no habían pensado en vender su casa, pues ellos no tienen planes de vivir fuera de esa urbanización por la ubicación y tranquilidad que encuentran en ella, por lo que “Inmobiliaria S.A.C.” les propone una idea diciéndoles, nosotros hemos visto que esta casa ya esta vieja y en cualquier momento podría venirse abajo, que les parece si es que llegamos a un trato por el que podemos permutar la propiedad, como ustedes saben nosotros estamos terminando para el mes de mayo de 2012 un proyecto inmobiliario al frente de su casa, con departamento de lujo, tal vez no les interesa vender su propiedad pero si les puede interesar que a cambio de su casa vieja nosotros les podamos entregar un par de departamentos del proyecto que está por concluir, así cada uno de ustedes (hermanos) podrá tener su propio departamento de estreno, sin salir de la urbanización en donde han vivido siempre.

Los hermanos se entusiasman por la idea, pidiéndoles unos días para pensar el tema, plazo en el cual buscan la asesoría de un abogado, quien les propone la figura del Compromiso de Contratar de un Contrato de Permuta, mediante el cual se puede pactar un plazo para celebrar el contrato definitivo de permuta una vez que la “Inmobiliaria S.A.C.” haya terminado el proyecto iniciado frente a su casa y que se cuente con la independizarían de las partidas Electrónicas, con lo que la propuesta de la

“Inmobiliaria S.A.C” queda de alguna manera atada para poder hacerse efectiva, una vez que los departamento de estreno se encuentren listos para ser estrenados por los jóvenes hermanos.

Así pues, “Inmobiliaria S.A.C” se reúne con sus vecinos, quienes le manifiestan que están de acuerdo en la permuta, siempre y cuando se firme el Compromiso de Contratar de un Contrato de Permuta, que de alguna manera les asegure la obligatoriedad de celebrar el contrato definitivo y proseguir con el intercambio de los bienes. Propuesta a la que la “inmobiliaria S.A.C.” responde afirmativamente, las partes van a la Notaria y suscriben la Escritura Pública de Compromiso de Contratar de un Contrato de Permuta, en la que consignan la identificación de los contratantes, la identificación de los bienes y la equivalencia de las prestaciones y la condición que el requerimiento de suscribir el contrato definitivo se haga cuando se cuente con las partidas independizadas de los departamentos de estreno, pactando como plazo del compromiso el plazo de nueve (9) meses, que se cumpliría el 25 de octubre de 2012, los que consideran la finalización de la obra y la independización de la misma.

De otro lado los hermanos ven que a unas cuadras de su casa otra empresa inmobiliaria ha concluido una obra de edificios que les parece extraordinaria, por lo que visitan a dicha empresa ofreciéndoles la permuta de su casa (ya que sin comentar nada a la nueva empresa constructora, se han dado cuenta que la construcción hecha por “Inmobiliaria S.A.C.” no es de su agrado total, además que este nuevo proyecto si se encuentra frente a un hermoso parque) a lo que la gerencia de dicha empresa responde positivamente, (pues el precio del metro cuadrado por dicha zona residencial se ha elevado considerablemente y con el metraje de la casa de los hermanos podrían hacer un negocio redondo), solicitando de inmediato que su área legal verifique el estado de títulos en donde no encuentran mayor inscripción que la de la sucesión intestada por la cual los hermanos adquirieron la propiedad, procediendo el 25 de setiembre de 2012 con la firma del contrato de permuta y su respectiva Escritura Pública, pactando un plazo de entrega de estreno al momento de la firma del contrato de permuta, mientras que la entrega del inmueble de los hermanos se pacta a un mes que se cumpliría el 30 de octubre de 2012 (a fin de que puedan desocupar el predio).

La Escritura Pública consigue su inscripción registral el 21 de octubre de 2012.

Por su parte “Inmobiliaria S.A.C.”, con fecha 22 de octubre de 2012 envía una comunicación a su contraparte, los hermanos, comunicándoles que ya cuentan con todos los documentos en regla por lo que les requieren la firma del contrato definitivo, comunicándoles los hermanos que será imposible la suscripción en tanto ellos ya han permutado su propiedad con propiedades de otra empresa que les ofrecía mejores diseños y acabados en los bienes

permutados, señalando adicionalmente que la inmobiliaria tuvo a la vista todos los documentos y que todo estaba en regla.

Como es de verse tanto este contrato al igual que los otros ejemplos de contratos citados presentan los mismos problemas, ya que el acceso al registro no les permite garantizar su existencia efectiva en la vida jurídica; pues si bien es cierto se cuenta con la oposición entre privados, dicha información no le alcanza a ningún tercero que también pueda tener interés en la contratación del mismo inmueble, lo que conlleva a que la garantía del cumplimiento de los pactos de la contratación no siempre “obliguen” tanto como debieran a las partes contratantes con la sola suscripción del contrato, los ejemplos pueden ser innumerables y con los plasmados solo pretendemos poner en evidencia que el tráfico jurídico requiere a gritos una protección efectiva y real, la misma que dada las circunstancias y principios legales imperantes en nuestro país solo pueden conseguir oponibilidad erga omnes con la inscripción de los contratos en los registros respectivos, con el Principio de Publicidad Registral, cuando lanza una presunción del conocimiento sin admitir prueba en contrario de que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones, tal como lo prescribe el artículo 2012 del Código Civil, y que para el caso en particular nos referimos a contar con el acceso al Registro de Propiedad Inmueble, posiciones que serán desarrolladas con mayor detenimiento cuando abordemos los temas del contratos de compromiso de contratar y su acceso al registro.

1.7. CAPACIDAD DE LAS PARTES

Para abordar el tema sobre la capacidad de las partes, en el trabajo que nos ocupa, haremos referencia a la capacidad de obrar, conocida también, como la capacidad de ejercicio, la cual se entiende como, “la medida de la idoneidad para determinar por acto propio modificaciones activas o pasivas en la propia esfera de relaciones jurídicas, es decir, para adquirir, modificar o perder la titularidad de las relaciones.”⁴⁵

Por su parte, el Código Civil de 1984, regula la capacidad de obrar, denominada también capacidad de ejercicio, en su artículo 42⁴⁶, regulando del mismo modo los casos de incapacidad⁴⁷.

⁴⁵ BARBERO, Doménico. (1967). *Sistema del derecho privado* (Tomo II). Buenos Aires: Ediciones jurídicas Europa – América, pág.190.

⁴⁶ Artículo 42.- Capacidad de ejercicio

Tienen plena capacidad de ejercicio de sus derechos civiles las personas que hayan cumplido dieciocho años de edad, salvo lo dispuesto en los artículos 43 y 44.

⁴⁷ Artículo 43.- Incapacidad absoluta

1. *Los menores de dieciséis años, salvo para aquellos actos determinados por ley.*
2. *Los que por cualquier causa se encuentren privados de discernimiento.*

Podrían pues suscitarse dificultades vinculadas con la capacidad que deben de ostentar las partes tanto al celebrar el Contrato Preparatorio como también, al celebrar el contrato definitivo, o ante la celebración ambos, por lo que sin ánimo de configurar todas las hipótesis, sobre las dificultades, con relación a la capacidad, se propone las siguientes:

- a) En el supuesto, que la incapacidad de ejercicio de las partes o de alguna de estas se produjese, al momento de celebrar el Contrato Preparatorio y sobrevinieran en capaces al momento de la celebración del contrato definitivo;
- b) El hipotético caso en que al momento de celebrar el Contrato Preparatorio, las partes sean capaces, pero que para el momento de la celebración del contrato definitivo las partes o alguna de estas devengan en incapaces; o,
- c) La posibilidad de celebración de Contratos Preparatorios, con referencia del artículo 1358 del Código Civil de 1984⁴⁸.

Para establecer el remedio de las tres hipótesis antes planteadas, se debe tener en cuenta que las soluciones podrían ser distintas, y sin duda alguna, todo ello dependerá de ante qué tesis se está para resolver dichas hipótesis.

Por lo que, recordando lo sustentado en este trabajo, y atendiendo que es nuestro deseo el estudio de la Registrabilidad del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar en el Código Civil de 1984, abordaremos las soluciones a los supuestos planteados acorde a la Tesis Tradicional, que indica que el Contrato Preparatorio tiene por objeto engendrar una relación jurídica obligacional con prestación de hacer a cargo de ambas partes consistente en prestarse a la estipulación del contrato definitivo.

3. *Los sordomudos, los ciegos sordos y los ciegos mudos que no pueden expresar su voluntad de manera indubitable.*

Artículo 44.- Incapacidad relativa

1. *Los mayores de dieciséis y menores de dieciocho años de edad.*
2. *Los retardados mentales.*
3. *Los que adolecen de deterioro mental que les impide expresar su libre voluntad.*
4. *Los pródigos.*
5. *Los que incurren en mala gestión.*
6. *Los ebrios habituales.*
7. *Los toxicómanos.*
8. *Los que sufren de pena que lleva anexa la interdicción civil.*

⁴⁸ Artículo 1358.- Contrato celebrado por incapaces

Los incapaces no privados de discernimiento pueden celebrar contratos relacionados con las necesidades ordinarias de su vida diaria.

De lo apuntado, en el párrafo anterior, el remedio a la primera hipótesis planteada: Si las partes o alguna de estas era incapaz de ejercicio al momento de celebrar el Contrato Preparatorio y sobrevienen en capaces al momento de la celebración del contrato definitivo, se puede obtener dos posibles soluciones:

- a) La primera posibilidad radica en el deseo o interés de las partes para celebrar el contrato definitivo, pues en este caso a pesar de que la incapacidad de ejercicio invalida al Contrato Preparatorio, creemos, que esa causa de invalidez que se presenta en el Preparatorio, en términos reales devendría en irrelevante para los contratantes, ya que ambos tendrían la intención de respetar lo pactado y así llegar a la celebración del contrato definitivo, puesto que así lo desean las partes, por ende, el contrato definitivo que se celebre en dichas condiciones será válido, sin tener trascendencia jurídica y fáctica la falencia del Preparatorio, que no modificó en absoluto el objetivo de los contratantes de perfeccionar en el futuro el negocio jurídico pretendido por ambos.
- b) La segunda posibilidad depende del deseo real y final de los contratantes, pues cosa muy diferente ocurriría en el hipotético caso, en el cual, una de las partes haya perdido el interés por celebrar el contrato definitivo, o simplemente ya no desee celebrarlo, en cuyo caso de seguro sindicará la invalidez de la relación contractual por la incapacidad de ejercicio de alguno o de ambos contratantes, argumentando que dicha incapacidad invalida el contrato y que por tanto no se encuentra obligado a celebrar ningún contrato futuro.

Por otra parte, la solución a la segunda hipótesis planteada en que las partes gozan de capacidad de ejercicio al celebrar el Contrato Preparatorio, pero acontecen en incapaces al momento de celebrar el contrato definitivo, va a girar en torno, al entendimiento, – de acuerdo con la Tesis Tradicional – que el Contrato Preparatorio como el definitivo son ambos obligacionales y completos, por ello, creemos que si faltase la capacidad de ejercicio al momento de celebrar el definitivo, este contrato devendría en inválido, a pesar que se pueda argumentar, que la voluntad contenida en el Contrato Preparatorio debe de ser respetada, puesto que este fue celebrado cuando tenían capacidad y que por tanto el contrato definitivo es válido.

Al respecto, consideramos que aquí cabe nuevamente hacer una referencia al terma de las características de los Contratos Preparatorios, en torno a su carácter de temporalidad o provisionalidad, pues como ya se ha dicho en los acápites anteriores el Contrato Preparatorio tiene un carácter temporal, sujeto a un plazo, el mismo que será pactado por las partes, ajustándose o limitándose siempre al plazo máximo que cada ordenamiento jurídico prescribe, motivo por el cual queda claro que de no llegar a celebrarse el contrato definitivo dentro del plazo establecido, este se tornaría en inexigible por el vencimiento del plazo, perdiendo las partes el derecho de exigirse la celebración del contrato definitivo; pues se

hace estos comentarios atendiendo a que en segundo supuesto de incapacidad esta aparece hacia la celebración del contrato definitivo, lo que lo condena a ser inválido, con lo cual, dicho contrato no puede surtir efectos y en consecuencia esta invalidez, se puede equiparar al hecho de que durante el plazo otorgado en el Contrato Preparatorio las partes no llegaron a celebrar el contrato definitivo, por lo que se tiene que las partes -como consecuencia de la incapacidad sobrevenida- no se pueden exigir la prestación debida, que se traducía en una obligación de hacer propiamente dicha.

Finalmente, sobre la tercera hipótesis, de la posibilidad de celebración de Contratos Preparatorios, con referencia del artículo 1358 del Código Civil de 1984, podemos sostener que serían válidos tanto el Contrato Preparatorio como el contrato definitivo, siempre y cuando, aquellos incapaces no privados de discernimiento, celebren dichos contratos, encausados únicamente a sus necesidades ordinarias de su vida diaria. Ya que de celebrar contratos que escapen a sus “necesidades ordinarias” (entendiendo como tales a todas las actividades y negocios jurídicos que lleguen a celebrar para satisfacer sus necesidades básicas), definitivamente y sin lugar a dudas los contratos devendrían en inválidos.

Este tema reviste pues importancia dado que la temporalidad que caracteriza a los Contratos Preparatorios, nos enfrenta a la posibilidad de que cualquier vicio o causal de invalidez del Contrato Preparatorio amenace la validez del contrato definitivo. Por lo expuesto, resulta fundamental recordar que estamos frente a dos contratos independientes y autónomos y como tales debemos observar sus requisitos de validez tanto en uno como en otro.

No podemos soslayar que siendo cada uno un contrato autónomo le serán aplicables por igual a cada contrato las reglas del acto jurídico por tratarse de especies de dicho género, sin que puedan exonerarse de dicha calificación. Esto supone que las reglas de validez que deben observar los actos jurídicos le serán íntegramente aplicables a los contratos preparatorios. No obstante lo cual, es posible que tratándose de vicios subsanables o confirmables relativos a la capacidad de las partes, éstos puedan ser superados con la celebración del definitivo de ser el caso, y siempre y cuando el vicio o casual de invalidez, haya quedado superada al tiempo de la celebración del definitivo. Este caso particular, podría presentarse si un menor de edad celebra un Contrato Preparatorio y posteriormente celebra el definitivo cuando ya alcanzó la mayoría de edad.

Como quedó anotado, sin embargo, la autonomía de ambos contratos nos impulsa a señalar que más allá de los vicios que pudieran afectar al Contrato Preparatorio debemos observar que una vez celebrado el definitivo cumpliendo con los requisitos de validez que exige nuestro Código Civil para la celebración de todo acto jurídico, este será válido y por ende, exigibles las obligaciones nacidas de este contrato. Esto último, en razón que no parece claro que aún impugnando la validez del Contrato Preparatorio por haber incurrido en vicios de validez (nulidad o anulabilidad), pueda también y en forma consecuente, invalidarse el definitivo

que cumplió con los requisitos de ley. Esto pese a que el definitivo sólo es el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Contrato Preparatorio.

Y es que si el contrato definitivo se celebra precisamente por estricto cumplimiento del Contrato Preparatorio, podría bien objetarse su validez, si se obtiene una declaración de invalidez del Contrato Preparatorio, pues si por ejemplo, este contrato es declarado nulo, entonces ninguna obligación podría derivarse de aquél, y entonces tampoco podrían haberse exigido válidamente las mismas. Luego, el definitivo, podría ser objetado, no obstante que como lo señalamos, su autonomía lo haría invulnerable a los vicios del Contrato Preparatorio que le es ajeno.



CAPÍTULO II

EL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984

En el presente capítulo abordaremos el estudio del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar en el Código Civil peruano de 1984, incluyendo en este

análisis la regulación que ha venido sufriendo el Contrato Preparatorio a través de los Códigos Civiles de 1852 y 1936, pues consideramos importante recordar la regulación de esta figura jurídica en los antecedentes normativos peruanos, para llegar posteriormente a la regulación con la que hoy contamos y que adicionalmente nos da la posibilidad de elegir entre dos tipos de Contratos Preparatorios, con lo que los contratantes pueden decidir qué tipo contractual es el que se ajusta más a sus necesidades o preferencias.

2.1. ANTECEDENTES NACIONALES

Consideramos oportuno hacer un breve análisis cronológico de cómo es que esta figura jurídica – la del Contrato Preparatorio – llegó a situarse en nuestro Código sustantivo, tal cual se encuentra regulado en la actualidad, pues para ello requerimos remitirnos a los Códigos Civiles de 1852, 1936 y finalmente al de 1984 para descubrir como esta figura jurídica tan utilizada en nuestros tiempos ha vivido su evolución normativa.

2.1.1. El Código Civil de 1852:

Para iniciar este breve estudio es importante tener en consideración que este fue el primer Código Civil peruano que tuvo una vigencia considerable, pues traspasó los ochenta años de vida, a diferencia del Código Civil de Santa Cruz que también reguló los actos entre particulares, pero que solo estuvo vigente por dos años (entre 1836 y 1838), como consecuencia de la caída de la Confederación Perú-Boliviana, que obligó a que el Perú se siguiera rigiendo por el derecho Colonial en su forma recopilada, hasta la promulgación del Código Civil de 1852, que se produjera con fecha 28 de julio de 1852 y que ordenaba su entrada en vigor a partir del día siguiente de su promulgación.

Pues como es de apreciarse, hasta antes de entrar en vigor el Código Civil de 1852, el Perú ya había iniciado su vida republicana; sin embargo, no contaba con una legislación que regulara adecuadamente las relaciones entre privados, restringiendo a la población a utilizar ordenamientos ajenos al país y probablemente a las costumbres de ese entonces, por lo que a decir del ilustre doctor LEÓN BARANDIARAN, “la elaboración del Código Civil de 1852 respondió a la finalidad de normar las relaciones de derecho privado que requería la naciente republica peruana.”⁴⁹

De otro lado, es preciso tomar en consideración que nuestras legislaciones siempre han seguido influencias normativas de las grandes codificaciones, hecho

⁴⁹ LEÓN BARANDIARAN, J. “Estudio Comparado del Código Civil de 1852 y el Código Napoleónico”. En Revista Jurídica del Perú, N 2, año III, Lima, 1952. Pág. 71 y siguientes.

que generó que el Código Civil de 1852, haya redactado su articulado con gran influencia francesa, tanto en relación a su organización como a su contenido; empero, esta influencia no alcanzó a todo su articulado, ya que algunas materias o figuras jurídicas fueron redactadas apartándose de la influencia Napoleónica, tal como sucedió con el caso de la promesa de compraventa, que hoy nos ocupa.

Pues como es de apreciarse, según lo dicho en el párrafo precedente, el Código Civil de 1852 reguló en su cuerpo normativo, como un Contrato Preparatorio específico, únicamente a la Promesa de Compraventa, situándolo dentro del articulado del contrato de compraventa, pues el legislador reservó la redacción de los artículos 1333 al 1339 a la Promesa de Compraventa, la misma que como su nombre indicaba era una promesa recíproca de compraventa, sin que se llegara a constituir una venta propiamente dicha, tal como lo prescribe el propio artículo 1333, cuando señala: *“la promesa recíproca de compraventa es obligatoria desde que convienen las partes acerca de la cosa y precio, pero no es venta, ni transfiere el dominio, ni el riesgo o provecho, al comprador”*⁵⁰.

De otro lado, el artículo 1338⁵¹ es el artículo que hace referencia al plazo para poder llevarse a cabo la venta del bien, siendo que la norma prescribía un plazo máximo de tres (03) años en caso de inmuebles y un (01) año en caso de muebles; estando asimismo prescrito en el artículo 1339⁵², el supuesto en el que vencido el plazo las partes no hayan cumplido la promesa realizando la venta o se hayan compelido el cumplimiento de la misma, en cuyo caso quedan libres de toda obligación, devolviéndose las arras que se recibió (de ser el caso).

Por otra parte, respecto de los artículos 1334, 1335, 1336 y 1337, podemos señalar que estos se encuentran referidos a temas accesorios al Compromiso de Compraventa propiamente dicho, en tanto hablan de posibilidades que puede contener este tipo de contratos, como por ejemplo es el caso de entregar alguna cantidad de dinero en calidad de arras; la obligación alternativa de pagar una multa determinada; la obligación conjuntiva de cumplir con el contrato, con el pago de la multa y con las costas del juicio; o, de renunciar a la multa para reclamar la indemnización de daños y perjuicios.

2.1.2. El Código Civil de 1936:

⁵⁰ Artículo 1333 del Código Civil peruano de 1852.

⁵¹ Código Civil Peruano de 1852.

Artículo 1338.- En la promesa, se designara el tiempo dentro del cual deba verificarse la venta. Este tiempo no puede pasar de tres años, si la cosa es inmueble o de derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble.

Si no hay plazo convencional, se entiende fijado el que designa este artículo.

⁵² Código Civil peruano de 1852.

Artículo 1339.- Vencido el plazo convencional, o en su defecto el legal, sin que se haya realizado la venta, ni pedídose judicialmente el cumplimiento de la promesa por alguna de las partes, quedan estas, en adelante, libres de toda obligación. En este caso, si hubo arras, las devolverá el que las recibió.

Después del Código Civil de 1852, el Perú contó con el Código Civil de 1936, ordenamiento jurídico que tuvo vigencia por casi medio siglo, Código sustantivo, que además trajo consigo algunas modificaciones respecto al tema de los contratos preparatorios, pues este adoptó la postura del proyecto de unificación franco – italiano.

Ahora bien, en el caso del Código Civil de 1936, es preciso señalar que nuevamente se reglamentó la figura jurídica de Contrato Preparatorio dentro del acápite referido a los contratos de compraventa, no dotando de un título independiente para su regulación y reduciendo ésta a solo dos (02) artículos, en los cuales se regulaba la definición y requisitos de la Promesa Unilateral de Comprar o Vender y el plazo de ésta, es así que el artículo 1392 prescribía que *“el convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra alguna cosa, por un precio y en un plazo determinado, produce los efectos de la compraventa, desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender”*⁵³.

Al respecto es preciso referirnos al doctor OLAECHEA cuando en la exposición de motivos del artículo 1392 del Código Civil de 1936, dice: *“En lugar de introducir un artículo análogo al francés, hemos imitado la manera legislativa del Proyecto de unificación franco-italiano de obligaciones y contratos. Este procedimiento simplifica las cosas porque al disponer la ley que la promesa unilateral de comprar o vender se torna compra-venta desde que el coestipulante comunica su voluntad de comprar o de vender, ha declarado implícitamente pero inequívocamente, que la promesa sinalagmática se asimila a la venta.”*⁵⁴

Como es de apreciarse, el texto del artículo 1392 hace referencia a la Promesa de Vender o de Comprar, por lo que inicialmente nos situamos en el único caso posible de aplicar este tipo de Contrato Preparatorio y que sería el pre contrato de una compraventa.

De otro lado, a diferencia de la regulación con que se contaba en el Código Civil de 1852, debemos tener en cuenta que ya no se habla de una Promesa Recíproca de Compraventa, sino más bien de una Promesa Unilateral de Comprar o Vender, por lo que discrepamos de la denominación de este tipo de Contrato Preparatorio, en tanto siendo tal la regulación del mismo, hubiera convenio en que el legislador lo denominara Contrato de Opción, y no Promesa Unilateral de Comprar y Vender, ya que queda en manos del coestipulante decidir si compra o vende el bien.

⁵³ Artículo 1392 del Código Civil peruano de 1936.

⁵⁴ OLAECHEA, M.A. Exposición de motivos del Libro Quinto del Código Civil Peruano de 1936, (Foll); Cornejo, A.G. Exposición Sistemática y Comentarios del Código Civil. Lima, 1937, T. II, Vol. 2, pág. 243 y siguientes.

Es decir, de acuerdo al texto del artículo 1392 se infiere que se trata de una oferta lanzada de compra o venta que se mantiene en el tiempo y se vincula al coestipulante, facultando a este último para que dentro del plazo fijado declare su voluntad de comprar o vender.

Cabe señalar, lo dicho por MURILLO, al precisar que: *“en algunas sentencias dictadas bajo la vigencia del Código Civil peruano de 1936, y también, en un sector de la doctrina, se equipara la promesa de venta regulada por el artículo 1.392 con la opción de compra, utilizándose ambos términos como equivalentes”*⁵⁵.

Respecto del artículo 1393⁵⁶ del Código Civil peruano de 1936 podemos mencionar que al establecer un plazo máximo legal de dos (02) años, si la cosa es inmueble, o derecho sobre inmueble, y de un (01) año si es mueble, para mantener la vigencia de la promesa de comprar o de vender, este elemento (temporal) se convierte en un elemento sustantivo y de vital importancia en tanto durante este plazo se mantendrá vigente la promesa y por consiguiente la obligación de celebrar el contrato definitivo de compraventa. Posición que es respaldada por el doctor LEON BARANDIARAN cuando señala: *“En los casos de promesa de contrato el plazo deja de ser un elemento accidental en el negocio jurídico para convertirse en un elemento sustantivo”*⁵⁷.

2.1.3. El Código Civil de 1984:

El Código Civil de 1984, es el Código Sustantivo actual que a través del Decreto Legislativo N° 295 promulgado el 24 de julio de 1984 entró en vigencia el 14 de noviembre del mismo año, el cual viene rigiendo nuestro derecho privado por casi tres décadas.

Nuestro actual Código Civil, trae consigo una serie de novedades con relación a los Códigos sustantivos de 1852 y 1936. El primer suceso que podemos encontrar – entre otros – sin lugar a dudas, es que este estipula dos tipos de contratos preparatorios: El Contrato de Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.

Debemos de señalar que es nuestro interés en el presente capítulo abocarnos al estudio del contrato de Compromiso de Contratar, tal cual se encuentra regulado en el Código Civil de 1984, dado el tema de esta tesis.

⁵⁵ MURILLO, María Luisa. Forma y Nulidad del Precontrato. Con Especial Referencia a la Legislación Iberoamericana. Ediciones Universidad de Navarra S.A. España. 1993, Pág. 151.

⁵⁶ Artículo 1393.- En la promesa de comprar o vender se designara plazo.

Este plazo no puede pasar de dos años, si la cosa es inmueble, o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble.

Si no hay plazo convencional se entiende fijado el que designa este artículo.

⁵⁷ LEÓN BARANDIARAN, J. Contratos en el Derecho Civil Peruano, Edición Fondo Editorial de la Facultad de Derecho de la universidad de San Marcos, Lima. 1965. Tomo I, pág. 32.

2.2. EL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO DE 1984

Es preciso iniciar este análisis, - como bien ya lo señalamos - manifestando que el actual Código Civil introduce innovaciones en el ordenamiento jurídico peruano con relación a los Contratos Preparatorios, específicamente es nuestra inquietud poder analizar al contrato de Compromiso de Contratar y que a continuación detallamos:

Artículo 1414.- Compromiso de contratar.

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

Es necesario indicar que el Código Civil de 1984 prescribe un Título completo para tratar a los Contratos Preparatorios, proponiendo como primer tipo o clase al Compromiso de Contratar, el cual ubica dentro de la reglamentación de los contratos en general, contando con un apartado específico de regulación independiente en los artículos 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 y 1425 del Código Civil.

Nuestro trabajo inició señalando que existen tres tesis para explicar el concepto de Contrato Preparatorio, por lo cual este es enfocado desde diversas perspectivas atendiendo a roles que cumple el Contrato Preparatorio para cada una de las Tesis; sin embargo, a pesar de estas diferencias, todas las Tesis tienen como común denominador, el de otorgarle a estos tipos jurídicos el grado de contrato, en el que varían únicamente sus efectos.

El Código Civil de 1984, se ha adscrito a la Tesis Tradicional, y según ella se sostiene en este trabajo, adoptando la posición del doctor De la Puente, que el Contrato Preparatorio implica un acuerdo de voluntades de parte de los contratantes, por el cual, una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el devenir de un tiempo determinado y que este contrato definitivo debe contar con las disposiciones que emanan de los artículos 1351 y 1402 del Código Civil de 1984, siendo el objeto del contrato ulterior o definitivo: crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica obligacional.

Advertimos que el propio ordenamiento sustantivo quien nos indica o nos da a conocer la naturaleza jurídica del Compromiso de Contratar, pues si nos remitimos al texto del artículo 1414 del Código Civil de 1984 y a su ubicación dentro del texto sustantivo, podemos concluir señalando que se trata de un Contrato Preparatorio o Preliminar, mediante el cual las partes se obligan a celebrar en un futuro otro contrato, denominado contrato definitivo, que de alguna manera es la misma

significación que asigna SPOTA⁵⁸, cuando señala que se trata de un verdadero contrato en el que las partes que lo otorgan se obligan a celebrar entre sí otro contrato, posición a la cual nos adherimos.

Sobre la naturaleza jurídica del Contrato de Compromiso de Contratar también se ha pronunciado la Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984, sosteniendo enfáticamente que *“Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar, en el futuro, un contrato definitivo”*⁵⁹.

Finalmente, consideramos oportuno referirnos a lo anotado por LVALLE ZAGO, quien indica que el Compromiso de Contratar viene a ser *“(…) un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias para un momento posterior. Las partes están facultadas para exigir la celebración del contrato definitivo, ya que por medio de este no se posterga la ejecución del futuro contrato, sino que se concreta su constitución”*⁶⁰.

De la definición, podemos deducir que el objeto del Contrato de Compromiso de Contratar consiste, en prestarse a la celebración del contrato definitivo, esto es, a la obligación de contratar, que se traduce en una obligación de hacer, el mismo que se configura cuando cualquiera de las partes expresa la aceptación a celebrar del contrato definitivo tras la oferta o requerimiento formulada por la otra parte, obviamente, circunscrito a lo acordado en el Contrato de Compromiso de Contratar.

Al respecto proponemos un ejemplo: El 24 de mayo de 2011 “A” y “B” celebran un contrato preparatorio bajo la modalidad de compromiso de contratar, mediante el cual “A” se obliga a vender su casa a “B” en un plazo máximo de cinco meses (que se cumplen el 24 octubre de 2011), para lo cual “B” se obliga a pagar el precio ascendente a S/. 500,000.00 (Quinientos Mil y 00/100 Nuevos Soles) en dicha oportunidad.

Llegado el quinto mes y habiendo reunido el dinero “B” le requiere (lanza la oferta) a “A” la celebración del contrato definitivo (compraventa), oferta a la que “A” responde positivamente, aceptando suscribir el contrato definitivo (cumplimiento de la obligación de hacer de “A”), tal cual lo habían pactado en el contrato preparatorio.

Artículo 1415.- Contenido del compromiso

El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

⁵⁸ SPOTA, Alberto G. *Instituciones del Derecho Civil*. (Volumen II). Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina. 1984, pág. 1.

⁵⁹ Compiladora: REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios* (tomo VI). Lima: OKURA Editores, 1985, pág. 75.

⁶⁰ LVALLE ZAGO, Eduardo. *Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano* (1984). Ediciones jurídicas, Lima - Perú, 1991, pág. 238.

Una particularidad de este contrato es la posibilidad de que solo figure los elementos esenciales del contrato definitivo, así tenemos por ejemplo que en el Contrato de Compromiso de Contratar sobre una compraventa debe quedar establecido por lo menos el bien que se pretende transferir y el precio que se tendría que pagar por este. Ahora bien, no existe ningún impedimento para que el Compromiso de Contratar contenga todas las estipulaciones del contrato definitivo.

Artículo 1416.- Plazo máximo del compromiso

El plazo del compromiso de contratar será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional rige el máximo fijado por este artículo.

Consideramos que el legislador tuvo buen criterio al disponer un plazo máximo legal, para determinar la temporalidad de los Contratos Preparatorios, y específicamente para el Compromiso de Contratar, ya que ello permite que este no se extienda exageradamente y que de esta forma sea motivo para desalentar a los contratantes a la suscripción de este tipo de contratos, ya que al ser un contrato, que surte plenos efectos obligatorios de vinculación entre los contratantes, es valedero que estos no quieran verse atados a una obligación de ejecución diferida por un tiempo excesivamente largo o peor aún por una eternidad.

Artículo 1417.- Renovación del compromiso

El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente.

Al prescribir la posibilidad de renovación del Compromiso de Contratar se está dando libertad a las partes contratantes en persistir o no en sus intereses contractuales. La Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984, al referirse, a la renovación del Compromiso a Contratar señala, *“que no existe impedimento para que al vencimiento del plazo fijado en el artículo anterior, las partes acuerden renovarlo, con el límite indicado en dicho precepto, pues siempre habrá libertad para que cualquiera de ellas se niegue a la renovación y en esta hipótesis, no se producirá”*⁶¹.

Artículo 1418.- Negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo

La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a:

- 1) Exigir judicialmente la celebración del contrato.

⁶¹ Compiladora: REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. (1985). *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios* (tomo VI). Lima: OKURA Editores, pág.78.

2) Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar,

En uno u otro caso hay lugar a indemnización de daños y perjuicios.

Al respecto, La Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984 señala que: *“El criterio del nuevo Código ha sido emplear un sistema que permita obtener el máximo provecho del compromiso de contratar y por eso se ha recurrido en el artículo 1418 a una fórmula mixta, que deja hasta dos posibilidades, a elección del acreedor, todo ello sin desmedro del derecho de solicitar el resarcimiento de los daños y perjuicios.*

La solución dada, si bien podría merecer objeciones doctrinarias, es la que mejor responde al fundamento del compromiso de contratar y a la utilidad de esta institución. De no haberse seguido este camino y si el legislador se hubiese limitado a sostener la teoría de que en el incumplimiento sólo permite el resarcimiento de los daños y perjuicios, los alcances del compromiso de contratar habrían sido limitados y se habría perdido la enorme riqueza práctica que contiene esta nueva institución”⁶².

Por ello manifestamos que el Código Civil de 1984, ha dotado de una protección o seguridad jurídica a los contratantes que empleen este tipo de contratos, pues el carácter obligatorio nacido de la celebración del Contrato Preparatorio, implica que las partes se encuentren vinculadas entre sí y obligadas a cumplir con lo pactado, por lo que se faculta a la parte que no vea satisfecha la prestación a su favor, a exigir el cumplimiento vía judicial (de celebración del contrato definitivo); o, solicitar se deje sin efecto el Compromiso de Contratar, con lo que a partir de dicho momento ya no se encuentra vinculada a la relación obligatoria nacida por el Contrato Preparatorio; en uno u otro caso se faculta adicionalmente a la parte afectada el poder solicitar el resarcimiento por los daños ocasionados.

Finalmente, a decir del doctor BOLAÑOS VELARDE, con la lectura de este artículo debemos ubicarnos en la celebración del contrato definitivo pues señala *“esta celebración se inicia con la formulación de una oferta que, como se dijo al comentar el artículo 1414, torna exigible la obligación nacida del compromiso de contratar: aceptar la oferta que se les ha formulado, con lo que queda celebrado el contrato definitivo. O pueden negarse a aceptarla; en cuyo caso podrían incurrir en incumplimiento”⁶³* y consecuentemente se requerirá la aplicación del artículo 1418 decidiendo la parte afectada la alternativa que le sea más conveniente a sus intereses.

Artículo 1425.- Formalidad de los contratos preparatorios

⁶² *Ibidem*, pág. 77.

⁶³ Bolaños Velarde, Víctor. En Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, 2004, pág. 466.

Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad.

La finalidad del presente artículo es la de sancionar la no observancia de la forma solemne del Contrato Preparatorio – Contrato de Compromiso de Contratar y Contrato de Opción – con la nulidad, es obvio que esta nulidad no afecta al definitivo por tratarse de contratos autónomos e independientes.

2.3. SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS

Como hemos venido señalando en los acápites anteriores, los tipos contractuales contemplados por nuestro ordenamiento jurídico, respecto a los Contratos Preparatorios, importa la regulación de solo dos formas de poder celebrar estos precontratos, como es el caso del Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción.

A razón de todo lo afirmado es preciso recordar, respecto de estos tipos de contratos que su particularidad a diferencia de cualquier otro contrato radica en que existe una incertidumbre latente de no llegar a la celebración del contrato futuro o definitivo, ya sea por el incumplimiento de una de las partes obligadas, por la resolución del contrato, por la pérdida de interés de ambas partes en la celebración del contrato definitivo o por la celebración de un contrato con una tercera persona quien no está enterada de la existencia de un contrato preparatorio por la falta de oponibilidad de este frente a terceros, para el caso del Compromiso de Contratar o porque el Optante no decide por la aceptación de la oferta y por ende la no celebración del contrato definitivo; lo que nos lleva a pensar que debe ser el propio ordenamiento jurídico quien dote de seguridad jurídica a este tipo de contratos, para así desactivar esa posibilidad latente y fáctica de no contratación definitiva, para cuyos efectos consideramos que dicha seguridad se vería reflejada en la posibilidad de que ambos tipos contractuales gocen en igualdad de condiciones de acceso al Registro correspondiente, con lo que se conseguiría la publicidad registral y por ende la oponibilidad de derechos frente a terceros.

Pues si bien es cierto la norma otorga seguridad entre los contratantes en atención a la obligatoriedad de que este contenga cuando menos los elementos imprescindibles del contrato definitivo para el caso del Compromiso de Contratar o el deber de contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo para el caso del Contrato de Opción, entre otra regulación adicional, consideramos que por tratarse de contratos que vinculan a dos partes obligadas recíprocamente, en el caso del Compromiso de Contratar o de una parte vinculada a su declaración, en el caso del Contrato de Opción, es decir un contrato entre privados, es indispensable e importante la relación que guardan las partes en atención al plazo, pues este será el indicativo principal de seguridad para los contratantes, ya que

durante todo ese lapso de tiempo ellos verán protegida su posibilidad latente de contratación; sin embargo, esta forma de otorgar seguridad a los contratantes no es suficiente, en la medida en que los vincula únicamente a ellos, sin oponer sus derechos de contratación o preferencia frente a terceros, ya que como hemos afirmado la relación entre privados es sencillamente eso “Relación Privada” respecto de la cual no tiene por qué tener conocimiento ningún tercero ya que no hay publicidad de la contratación, por lo que en principio el contenido del contrato preparatorio no podría oponerse a terceros.

Por otro lado, encontramos un aspecto – desde nuestro punto de vista – aun más importante que el plazo y se encuentra referido a la posibilidad de la inscripción de estos Contratos Preparatorios en los Registros Públicos, pues como es de conocimiento público, y en atención a lo prescrito por el artículo 2012⁶⁴ del Código Civil se presume que todos conocen el contenido de las inscripciones, por lo que llegar a la inscripción registral de este tipo de contratos equivaldría a la exteriorización de la protección legal privada de las partes a una esfera pública que le dota de mayores seguridades, pues con el conocimiento de terceros nadie podrá alegar desconocimiento de la posibilidad latente de la celebración del contrato definitivo, con lo cual se encontraría efectivamente protegido el derecho de los contratantes que optaron por diversas razones a no contratar de inmediato, y por el contrario a obligarse a futuro a celebrar la contratación o a mantenerse ligado a una declaración.

Sin embargo, no siempre se puede lograr la inscripción registral de un Contrato Preparatorio, pues hemos advertido que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP, admite la inscripción de los Contratos de Opción, amparado en lo prescrito en el numeral 2 del artículo 2019 del Código Civil, cuando señala que “son inscribibles los contratos de opción”, norma que guarda concordancia con el artículo 2023 del mismo cuerpo legal, cuando prescribe “La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad”, mientras que por otro lado deniega la posibilidad de inscripción a los Compromisos de Contratar, por considerar que estos no se encuentran comprendidos en la relación de Actos y Derechos Inscribibles prescritos por el citado artículo 2019⁶⁵ del Código sustantivo.

⁶⁴ Artículo 2012.- Principio de publicidad

Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

⁶⁵ Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son Inscribibles en el registro del departamento o provincial donde esté ubicado cada inmueble:

1. Los actos y contrato que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales penden los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

Al respecto debemos manifestar nuestra disconformidad con la interpretación que se efectúa al artículo 2019 del Código Civil de 1984, pues guardamos la convicción que este no debe ser leído, ni entendido tal cual se encuentra redactado, ya que válidamente puede otorgarse inscripción registral a los Contratos Preparatorios si es que se efectúa una lectura pensada del numeral 1 del mismo artículo, el cual analizaremos en el capítulo correspondiente.



CAPÍTULO III

PUBLICIDAD Y OponIBILIDAD REGISTRAL: LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS Y DEL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR EN EL CÓDIGO CIVIL VIGENTE

No cabe duda que los derechos de carácter patrimonial regulados en el Código Civil, constituyen el objeto principal del libro de contratos, dada su trascendencia económica en las relaciones de intercambio; no obstante lo cual, resulta evidente

-
6. Los contratos de arrendamiento.
 7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
 8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscritos.
 9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.”

que la oponibilidad que ellos puedan detentar en el tráfico generan una serie de reglas de preferencia y exclusión, que hacen de la posesión o el registro, según corresponda, un requisito necesario para cumplir o satisfacer los intereses de sus titulares al fortalecer sus derechos brindándoles la seguridad de que no podrán ser excluidos por otros.

Es decir, quien adquiera por compraventa, por ejemplo, una propiedad inmueble, podría toparse con la posibilidad de ser vencido por un tercero que concurriendo con él logró inscribir primero, o aún cuando no concorra otro propietario, deba ceder ante un derecho de tercero, real o personal inscrito con anterioridad, o, aún inscribiendo, cediendo ante un prescriptor⁶⁶.

Ello quiere decir, que en el ámbito de los hechos, el derecho adquirido vale tanto como su titular sea capaz de oponerlo exitosamente en el tráfico. Y es que dado el carácter obligatorio con que fue concebido el contrato en nuestro Código Civil, resulta perfectamente posible que un mismo deudor se obligue frente a varios acreedores, o que sobre un mismo derecho existan diferentes acreedores dado la opción del principio *sólo consensus* adoptado por nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles.

De esta manera, la alternativa del legislador ha sido la de asignarle efectos de oponibilidad a diversos derechos, situaciones jurídicas, pactos y contratos según ellos accedan al registro conforme a los principios y reglas que regulan el registro. Resultaría ocioso ocuparse en demostrar la justificación que trae consigo la oponibilidad de un derecho en el tráfico jurídico, desde que todos y cada uno de los derechos interactúan en un tráfico o comunidad de derechos en el que diversos terceros se convierten en potenciales y a veces, en puntuales, opositores o concurrentes con dicho derecho.

De esas reglas se ocupa el Libro IX: Registros Públicos del Código Civil. Desarrollando en primer lugar los principios que gobiernan e inspiran el derecho registral peruano.

En este sentido, resulta de la mayor importancia repasar los conceptos de *seguridad estática* y *seguridad dinámica* acuñados por la doctrina registral. Parafraseando a MOISSET DE ESPANÉS, la denominada seguridad estática tiene

⁶⁶ BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo: "Un mundo sin propiedad" (Análisis del sistema de transferencia de propiedad inmueble). Revista Derecho. N° 45, 1991; describe esta situación desde la perspectiva del análisis económico del derecho llegando a señalar que la calidad de "propietario" en nuestro sistema jurídico se puede medir por la capacidad de oponer exitosamente dicho derecho frente a terceros. "*Prueba de lo dicho hasta aquí es que el grado de exclusión de la propiedad determinará que el bien adquiera mayor valor. Si la propiedad se basara en contratos (es decir, que solo podría excluir a aquellos que celebren contratos conmigo) el valor de ésta será determinado por la cantidad de contratos que se celebren. Así, quien tiene una propiedad que permite excluir 1000 personas tiene un bien más valioso que aquél que sólo puede excluir a 100. En este sentido, la propiedad más valiosa imaginable sobre un mismo bien es aquella que permite excluir a todos los demás.*"

que ver con la protección del derecho-habiente, o la relación que existe entre un sujeto y una cosa, frente a turbaciones o ataques de terceros que se inmiscuyen en esa relación; mientras que la *seguridad dinámica*, o de tráfico, procura brindar protección a terceros que se ven involucrados en la circulación de la riqueza, aspecto éste último que se proyecta en dos vertientes: los acreedores del enajenante y los demás adquirentes⁶⁷. Y es que los derechos gozan de interacción no sólo en el plano sujeto-cosa, sino también en relación a los otros en un mercado o tráfico. De esta forma, se aprecia un plano en el que los derechos se relacionan y jerarquizan conforme a las reglas y principios que el registro les va asignando.

En este punto, consideramos importante señalar que para nuestra tesis es vital abordar el tema de los principios registrales, en tanto, es nuestro objetivo conseguir que la instancia registral acoja en su seno a los Contratos de Compromiso de Contratar tan igual como lo hace con otros tipos de contratos que por el solo hecho de llegar al puerto (sede Registral), se convierten en actos blindados, protegidos e inatacables ante cualquier tercero interesado en algún tipo de negocio que involucre al bien inmueble o al destino de éste.

Es pues imprescindible entender que nuestra tesis es una que combina al Derecho Civil con el Derecho Registral y precisamente el “nexo problema” entre estos dos campos se presenta para el caso en concreto, en el momento en el que los contratantes pretenden inscribir el Contrato de Compromiso de Contratar que han celebrado, pues si bien es cierto se les es permitida la presentación del Título, lo cierto es que este no llega a ser calificado, pues el llevar el nombre de Compromiso de Contratar hace que inmediatamente sea considerado como acto no inscribible y que como consecuencia de ello se declare la TACHA SUSTANTIVA.

Como podemos apreciar esta es una realidad latente en nuestro sistema civil – registral, el mismo que al emplear los Principios Registrales, acepta en primera instancia la presentación de solicitudes de calificación pero que en realidad dicho ingreso (de solicitud) no asegura siquiera una calificación al título presentado, pues por el empleo del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, concordado con el empleo equivocado del artículo 2019 de Código Civil, el único resultado que se llega a conseguir es la denegación del ingreso de los Contratos de Compromiso de Contratar a las esferas registrales.

Es por ello que consideramos pertinente referirnos a los Principios Registrales, ya que entendiendo la utilidad, funcionamiento y empleabilidad de cada uno de estos Principios Registrales podemos apreciar todas las seguridades con las que SÍ CONTARÍAN LOS CONTRATANTES DE COMPROMISOS DE CONTRATAR, si

⁶⁷ MOISSET DE ESPANÉS, Luis: “La Publicidad Registral. Palestra editores. Lima, 2004. Págs-40-41. Con el mismo sentido, VALLET DE GOYTISOLO: “Estudios sobre garantías reales”. Montecorvo, Madrid, 1973, pág. 225.

es que al igual que otros pactos o contratos, tuvieran acogida registral, pues de lo contrario con la desprotección legal de este tipo contractual, solo se consigue desalentar la utilización del Contrato de Compromiso de Contratar, que dicho sea de paso, siguen siendo utilizados sobre todo para las contrataciones en proyectos inmobiliarios, en donde a la separación del bien futuro elegido, muchas inmobiliarias estilan hacer firmar el mencionado contrato.

3.1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales constituyen las herramientas fundamentales que inspiraron la regulación del Libro IX: Registros Públicos del Código Civil de 1984, del mismo modo son los Principios Rectores del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que revisten vital importancia tanto en el Derecho sustantivo - Registral, como en Derecho Registral propiamente dicho.

Pues no es ajeno a todos el saber que el Código Civil de 1984, dedicó uno de sus diez Libros, para tratar la regulación de los Registros Públicos, en casi cuarenta artículos especializados, presumimos sin temor a equivocarnos, que dicha regulación obedeció al poco orden y sistematización con el que contaba los Registros Públicos en dichas épocas, con lo que el Código sustantivo sirvió de cuerpo normativo ante tanta deficiencia.

Ya con el transcurrir de los años y con la evolución y unificación con la que contó los Registros Públicos, esta se dotó de toda una regulación normativa, entre las que destaca el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos del año 2005, expedido por Resolución 079-2005-SUNARP/SN, con el cual se viene normando a esta institución, que ha demostrado en la última década un crecimiento institucional inconmensurable, reflejado en su alto grado de eficiencia y competitividad nacional e internacional.

Pero sea con una u otra regulación normativa, lo cierto es que al referirnos sobre los principios registrales, nos estamos refiriendo a los principios rectores que de una manera, similar y consecuente rigen la institución registral en cada uno de sus Registros, por lo que consideramos apropiado, efectuar un estudio de cada uno de los principios registrales, de manera concordada y comparada, entre el Código sustantivo y el T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, siendo además propicio señalar que por el principio de especialidad, nos referiremos inicialmente a los Principios Registrales consagrados en el Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, para ser este concordado con el Libro IX, Título I del Código Civil, que a pesar de ser regulaciones completamente autónomas e independientes, guardan estrecha relación entre sí respecto a este tema en particular.

Es preciso manifestar que la finalidad de referirnos a algunos de los Principios Registrales – puesto que de ellos consideramos los más relevantes para nuestra tesis – es el de vincular estos con el Contrato Preparatorio de Compromiso de

Contratar, en la cual se podrá observar los efectos prácticos – empleo – que nos ayudarán a comprender mejor la necesidad de la inscripción registral del Compromiso de Contratar:

3.1.1. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES EN EL DERECHO REGISTRAL Y DERECHO CIVIL PERUANO:

Los Principios Registrales – consagrados en la norma especial (T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos), como en el Código Civil de 1984 – que consideramos relevantes para nuestra tesis son las siguientes:

3.1.1.1. Publicidad Material, Publicidad Formal y Principio de Publicidad;

Estos Principios se encuentran recogidos en los Artículos I⁶⁸ y II⁶⁹ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 2012⁷⁰ del Código Civil, que en esta oportunidad se estudian de manera conexas en virtud de su contenido y objetivo.

De la simple lectura de los referidos artículos podemos inferir que el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos se refiere al Principio de Publicidad desglosado en dos partes, por un lado tenemos a la Publicidad Material, mediante la cual se otorga publicidad a los diversos actos o derechos inscritos; mientras que por otro, se cuenta con la Publicidad Formal, mediante la cual se garantiza el acceso de toda persona al conocimiento de las partidas registrales. Principio que desde nuestro punto de vista se encuentra mejor prescrito en el Código Civil, en tanto en un solo artículo y en términos más sencillos explica el motivo de este principio primordial, pues es precisamente en el artículo 2012 del Código Civil que se hace mención a este, mediante el cual se presume que todas las personas conocemos el contenido de las inscripciones, sin admitir prueba en contrario.

Desde nuestra perspectiva nadie puede negar que gracias al principio de la publicidad registral, el tráfico jurídico de bienes inscribibles en el país se ha venido

⁶⁸ Publicidad Material.- El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aún cuando estos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

⁶⁹ Publicidad formal.- El Registro es público, la publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo registral.

El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral, salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro.

⁷⁰ Artículo 2012.- Principio de publicidad

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

llevando a cabo con mayor seguridad jurídica y económica, ya que cualquier contratante diligente previamente a celebrar cualquier acto o contrato verifica la titularidad o facultades del ofertante en el registro correspondiente, con lo que este principio reviste sin duda un carácter prioritario frente a cualquier otro principio.

Finalmente, sea cual sea, la definición que prefiramos (entre la otorgada por el Reglamento o por el Código sustantivo), es innegable que actualmente, los Registros Públicos cuentan con los mecanismos tecnológicos y sistematizados idóneos, para que cualquier ciudadano tenga acceso al contenido de las inscripciones, sin que este sea motivo para que el derecho publicitado se vea amenazado, ya que por otros principios como el de tracto sucesivo o el de impenetrabilidad, no se puede efectuar modificaciones en los registros si estas no emanan del propio titular del derecho.

3.1.1.2. Principio de Tracto Sucesivo;

Este Principio se encuentra recogido en ambos ordenamientos legales con la misma denominación, pues tanto el Artículo VI⁷¹ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, como el artículo 2015⁷² del Código Civil, se refieren a dicho principio.

Como es de apreciarse, ambos artículos prescriben que solo la primera inscripción se efectúa sin que esté inscrito el derecho de donde emane, ya que con el nacimiento de la partida se tendrá el registro de un titular del derecho, quien será el único que podrá en el futuro disponer de este para transferirlo, gravarlo o cederlo temporalmente a otro.

Es preciso manifestar que esa “primera inscripción”, es denominada inmatriculación o primera de dominio, ya que como su nombre lo dice será el punto de partida o acta de nacimiento para inscribir por el resto de su vida un sin número de asientos que darán cuenta de las transformaciones, modificaciones, transferencias o cualquier otro acto que recaiga sobre el bien o la persona, siempre de manera concatenada.

En ese orden de ideas el tracto sucesivo debe ser entendido como el encadenamiento de las sucesivas transmisiones, mediante el cual solo puede otorgar un derecho alguien que es titular registral del mismo.

3.1.1.3. Principio de Legitimación;

⁷¹ Principio de Tracto Sucesivo.-

Ninguna inscripción, salvo la primera, se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

⁷² Artículo 2015.- Principio de tracto sucesivo

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Este Principio se encuentra recogido en el Artículo VII⁷³ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 2013⁷⁴ del Código Civil.

En este extremo es preciso manifestar que el principio en mención se refiere a que el contenido de toda inscripción se presume veraz, exacta, cierta, justa y legítima mientras no exista un pronunciamiento administrativo que rectifique su inscripción o que en vía judicial se declare su invalidez, por lo que durante todo el tiempo en que se encuentre vigente la inscripción, esta produce todos sus efectos frente a terceros.

En efecto, existen irregularidades de orden administrativo que pueden ser rectificadas por el propio registro, de oficio o a pedido de parte, como por ejemplo, la falta de una letra en el nombre, el error en un número del documento nacional de identidad, etc. errores, que pueden ser advertidos por el propio Registrador o por la parte interesada y solicitar la rectificación, lo que conlleva a reparar el error, consignando en la Partida Registral el dato exacto; mientras que por otro lado existen errores de fondo, actos jurídicos inválidos o fraudes que generan inscripciones y que traen como consecuencias que la decisión de rectificación no sea efectuada por el Registrador, sino que se requiere de la decisión judicial, pues solo con la declaración judicial de la invalidez se podrá rectificar el Asiento Registral.

3.1.1.4. Principio de Fe Pública Registral;

Principio normado por el Artículo VIII⁷⁵ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, así como por el artículo 2014⁷⁶ del Código Civil.

⁷³ Principio de Legitimación.-

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez”.

⁷⁴ Artículo 2013.- Principio de legitimación

El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

⁷⁵ Principio de Fe Pública Registral.-

A decir del doctor TARAZONA ALVARADO, “Se puede definir al principio de fe pública registral como aquel principio que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el transferente no tenía dicho título o este sea anulado, rescindido o resuelto en merito de causas que no constan en el Registro.

(...)

Por su parte, MANZANO SOLANO, siguiendo a Carretero García, Díez - Picazo y García García, lo define como “(...) el principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición ‘a non domino’ que realiza, una vez que ha inscrito su derecho con los requisitos exigidos por la ley”⁷⁷

Como es de apreciarse, siguiendo la lectura de los citados artículos, así como lo señalado por el doctor Tarazona este principio indica que toda persona al presumir la exactitud de las inscripciones al momento de celebrar un acto jurídico o contrato con buena fe ostenta un derecho de protección que garantiza que el derecho adquirido sea inatacable por cualquier persona aun cuando se declare la nulidad, resolución o rescisión del derecho del cual emana su titularidad, pues esta surte plenos efectos así existan inexactitudes respecto de la titularidad de quien le transfirió el bien, que salgan a la luz con posterioridad a la inscripción del tercero adquirente.

Por otro lado, es preciso dejar plenamente establecido que existe una presunción de actuar de buena fe mientras que no se pruebe lo contrario, por lo que en caso se señale alguna actuación maliciosa esta deberá ser probada por quien afirma

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”.

⁷⁶ Artículo 2014.- Principio de fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

⁷⁷ TARAZONA ALVARADO, Fernando.

Algunas Consideraciones sobre el Principio de Fe Pública Registral. En: *Fuero Registral*. SUNARP. Año X, N 8, Noviembre de 2011. Lima, 2011, pág. 15 – 16.

dichos hechos ya que la presunción legal está redactada a favor del adquirente y amparada en la publicidad registral, pues se presume que el adquirente del derecho solo conoce lo que se encuentra publicitado por la SUNARP.

Asimismo, es oportuno indicar que la existencia de este principio es la que dota de valor a toda inscripción registral ya que de no existir este principio no solo sería de cargo del adquirente encargarse de averiguar la realidad registral, sino también la realidad extra registral de cada derecho adquirido, lo que conllevaría al encarecimiento de los costos de transacción así como a una demora innecesaria que muchas veces desalentarían las contrataciones.

Y es en este supuesto que precisamente basamos nuestro interés por la inscripción registral de los compromisos de contratar, pues como es evidente la única manera en la que este tipo de contratos puede adquirir una garantía efectiva es consiguiendo su inscripción en el Registro respectivo con la oponibilidad frente a terceros, pues de lo contrario la oponibilidad solo opera en la relación interna, la cual no dota de seguridades completas a quienes celebran este tipo de contratos, ya que cualquier adquirente de un derecho, basado en el Principio de Buena Fe Pública Registral puede desconocer que el transferente del derecho que ostenta haya sido limitado por la celebración de un Compromiso de Contratar a ofertar el bien a cualquier otra persona, con lo cual se desampara por completo al contratante del compromiso de contratar desalentando su utilización por falta de seguridades que garanticen que en efecto durante el tiempo de vigencia de su contrato, este tenga la certeza de tener el derecho de celebrar el contrato definitivo.

Finalmente podemos señalar que la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparece publicitado en el registro, ya que no sería ni legal, ni justo, ni ético achacarle responsabilidades por situaciones jurídicas que ellos desconocían al momento de adquirir derechos o titularidades, por lo que una vez inscrito su derecho o titularidad, este se mantendrá firme pase lo que pase.

3.1.1.5. Principio de Prioridad Preferente;

Este Principio se encuentra regulado en el Artículo IX⁷⁸ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos, así como por el artículo 2016⁷⁹ del Código Civil.

⁷⁸ Principio de Prioridad Preferente.-

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

Este principio se encuentra referido al término temporal, pues los efectos de los asientos registrales siempre se retrotraerán a la fecha y hora en que el asiento fue presentado para su calificación. Este principio de prioridad es el que determina la preferencia del registro de uno contra otro en el factor tiempo, ya que el ingreso de los títulos a calificación no solo contienen la fecha de ingreso, sino también, la hora, el minuto y el segundo en que fueron presentados, con lo cual, se desplaza o relega a cualquier otro título presentado con posterioridad.

En términos prácticos la presentación del segundo título (en el tiempo) se resuelve con una “suspensión” que indica que con prioridad ingresó a calificación otro título que es materia de calificación y solo en el supuesto en que el primero no llegue a inscripción registral por algún defecto insubsanable o porque siendo subsanable no se ingresó el escrito que resolvía la observación a tiempo, se calificará el segundo título, quien de no contar con observación registral llegará a su cometido de ser inscrito.

Sin perjuicio de lo antes explicado, analizamos el tema desde la perspectiva que nos interesa y que además se encuentra ligada al principio de fe pública registral comentado párrafos anteriores, pues imaginemos que “A” celebra con “B” un compromiso de contratar de compra venta del bien “Z”, a un plazo de seis meses. Y con la calificación registral que hoy se da a los contratos preparatorios de este tipo “A” no inscribe su contrato preparatorio, paralelamente, “B” contrata con “C” en una compraventa definitiva del bien “Z” del cual “C” solicita su inscripción y cuando dentro del tiempo pactado “A” requiere a “B” la celebración del contrato definitivo y a pesar de que este se celebre, la presentación posterior del título importará que primero se califique el título presentado por “C” por el principio de prioridad en el tiempo de presentación y solo en defecto de su inscripción procederá la inscripción del contrato de “A” y “B”, situación que sería distinta si es que el compromiso de contratar de “A” y “B” hubiera estado inscrito, pues ello importaría que el registro le reserve el derecho de contratar por el plazo de tiempo estipulado en el preparatorio, tachando de plano la solicitud que pudiera presentar “C” respecto de su compraventa definitiva, pues en ese caso los principios de publicidad, prioridad y de fe pública registral indicarían la imposibilidad de atender su inscripción porque “C” conocía de la contratación existente entre “A” y “B” respecto de “Z”, pudiendo hacer valer su derecho de inscripción únicamente en el supuesto en que “A” y “B” transcurrido el plazo del preparatorio no hubieran celebrado el contrato definitivo.

⁷⁹ Artículo 2016.- Principio de prioridad de rango

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

3.1.1.6. Principio de Prioridad Excluyente;

Se encuentra normado en el Artículo X⁸⁰ del Título Preliminar del T.U.O. del Reglamento General de Registros Públicos y en el artículo 2017⁸¹ del Código Civil.

Este principio nos indica que no puede inscribirse un título que sea discordante con otro que ya se encuentra inscrito, o que se encuentre en calificación, con lo que nos remitimos de alguna manera a algunas reflexiones anteriores, pues como se ha dicho por el principio de tracto sucesivo, solo puede transferir o ceder un derecho el titular del mismo, por lo que un título incompatible podría configurarse por ejemplo con el caso del vendedor que transfiere dos (2) veces la propiedad y que al solicitar la inscripción el segundo adquirente se da con la sorpresa de que su vendedor ya no es el titular registral, lo que genera que por el principio de prioridad excluyente este sea tachado sustantivamente.

Por otro lado el caso del título pendiente de inscripción, genera que un título posterior sea suspendido, pues por el principio de prioridad preferente previamente será materia de calificación el título ingresado con anticipación, siendo excluido de calificación el segundo título que tendrá que esperar que el primero no llegue a inscribirse para que pueda tener acceso a la calificación registral y probable inscripción.

En conclusión y en términos generales, podemos señalar que todos los principios registrales contenidos tanto en el Código Civil como en el T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos contienen de manera similar, principios rectores que funcionan de manera integrada o ensamblada, para dotar de una seguridad jurídica impenetrable, iniciando toda inscripción con la necesidad de saber que se encuentra publicitado en el Registro correspondiente, pues solo de esta manera, el resto de principios registrales devendrán en útiles para una persona natural o jurídica que busca amparar sus derechos o titularidades frente a un mercado que crece con el tráfico jurídico de bienes y servicios.

Es por ello que nuestro trabajo pretende concientizar a los registradores de la necesidad latente de inscribir los contratos preparatorios en la modalidad de

⁸⁰ Principio de Prioridad Excluyente.-

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

⁸¹ Artículo 2017.- Principio de prioridad excluyente

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Compromiso de Contratar en los registros correspondientes, pues sin lugar a dudas dicha inscripción dotaría de una seguridad total que los privados buscan al poder oponer sus derechos frente a terceros y así salvaguardar su contratación, ya que caso contrario lo que se genera a la larga es la frustración de los contratantes de no poder hacer efectivos sus deseos de celebrar los contratos definitivos, pues al no tener amparo registral sus derechos se encuentran desprotegidos frente al mar de gentes que probablemente se encuentren interesados en el mismo bien, que piensan (por el principio de publicidad) se encuentre liberado de toda restricción de disposición, cuando en realidad no es así y que a la larga conseguirán el amparo del registro por el principio de la Buena Fe Pública Registral.

Tanto el Principio de Prioridad Preferente y Prioridad Excluyente, se encuentran referidos a la etapa de calificación del título presentado, así como también se encuentran conectados con los principios de Rogación, Publicidad Registral, Legalidad, Tracto Sucesivo y Fe Pública Registral, pues se tratan de principios que dan prioridad a la inscripción o que cierran el pase a la inscripción solicitada, son principios enfocados en la temporalidad y su utilización es fundamental al momento de efectuar las calificaciones, pues darán prioridad a las que ingresaron primero aún cuando sea por segundos de diferencia, así como también darán crédito a los títulos que contemplan la intervención de los titulares registrales de inmueble, ello en atención al tracto sucesivo.

Por tal motivo es importante que pueda concederse al Contrato de Compromiso de Contratar el acceso a las esferas registrales, pues es evidente que con la utilización de los Principios registrales descritos en este apartado se dotará de protección efectiva a la contratación entre privados, pues por un tema de funcionalidad y garantía el registro debería contribuir con dotar de seguridades adicionales a la sola palabra del hombre.

En definitiva la inscripción del Contrato de Compromiso de Contratar generaría, entre otros efectos, los siguientes:

1. Que al celebrarse el Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar, las partes sabrán que su acceso al registro inhibiría a cualquiera de ellos a celebrar contratos o constituir derechos a favor de terceros;
2. Que, los terceros tengan conocimiento que existe un Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar con determinado plazo que les haría perder su buena fe registral de intentar obtener o derivar algún derecho real de su titular; para que ello suceda y para resguardar el derecho de quien pretende adquirir un determinado bien con la celebración del contrato definitivo es necesario asignarle al Compromiso la redacción del artículo 2023⁸² del Código Civil como sucede con el contrato de opción.

⁸² Artículo 2023.- La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

3. Incentivaría a las partes a emplear dicho tipo contractual al saber que la posibilidad de que el bien materia del contrato definitivo sea dispuesto o afectado resulte poco probable;
4. Generaría mejores incentivos entre las partes contratantes para cumplir el contrato definitivo.



CAPÍTULO IV

LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

4.1. LA REGISTRABILIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS: EL ARTÍCULO 2019 DEL CÓDIGO CIVIL

En el presente apartado analizaremos aquellas disposiciones que precisamente establecen qué situaciones, relaciones o disposiciones son susceptibles de acceder al registro. Al respecto, es preciso tener en cuenta que existen disposiciones del Código Civil que le asignan al registro una función constitutiva de derechos como es el caso de la constitución de las personas jurídicas, o la constitución de hipotecas, así como otras disposiciones nos dan a conocer una función declarativa de derechos, como es el caso de la transferencia de la

propiedad, de la declaratoria de fábrica o de la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, entre otros. No obstante ello, es evidente que el sólo acceso al registro permite gozar de la protección y presunción de validez que otorgan los principios registrales regulados en la ley, sin contar las reglas de oponibilidad que en forma general o especial puede tener determinado acto, pacto o disposición según la norma positiva lo establezca.

Es importante en el tema de nuestra tesis situarnos en las disposiciones esgrimidas en el Código Civil referidas al Registro de la Propiedad Inmueble, ya que serán estas, las que nos indiquen que actos son materia de calificación y posterior inscripción registral, pues basta fijarse la redacción del artículo 2019 de nuestro Código Sustantivo para darse cuenta del criterio que desde 1984 hasta la fecha siguen los Registradores Públicos en cada calificación de título presentada ante su despacho.

Es pues imprescindible dedicarnos al análisis y estudio del referido artículo 2019 del Código Civil para poder entender la motivación que tuvo el legislador de 1984 de prescribir tales disposiciones de la manera en que se encuentran redactadas, así como analizar si es que en verdad la relación de actos y derechos inscribibles se configuran en una relación de *numerus clausus* o de *numerus apertus*, debido a que desde nuestro modesto punto de vista, con la presente tesis afirmamos que el citado artículo contiene una regla general que por su disposición numérica pasa desapercibida ante una primera y superficial lectura y que de ser releída con lógica jurídica indicaría que son muchos otros los actos o contratos que pueden acceder a la ansiada inscripción registral, como es el caso del compromiso de contratar.

Pues con fines de entender y explicar el artículo 2019 del Código Civil y la lectura que proponemos del mismo, pasamos a citarlo textualmente:

“Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

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.*
- 2.- Los contratos de opción.*
- 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 verosímilmente 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.”*

Como es de apreciarse, a primera impresión el legislador de 1984, optó por una redacción aparentemente cerrada o de *numerus clausus*, en donde quiso detallar los únicos casos o supuestos en los que procediera la inscripción de títulos, pues al señalar solo nueve (9) numerales que dan cuenta de sus respectivos supuestos da a entender que son solo esos, los casos materia de inscripción registral; sin embargo, si es que nos detenemos a efectuar una lectura minuciosa y concienzuda podemos caer en cuenta que el primer supuesto contenido en el numeral 1. del citado artículo en realidad no contiene un “mero supuesto”, sino por el contrario prescribe “la regla general para toda inscripción registral”, siendo que de haber advertido este hecho al momento de promulgarse el Código Civil, devendría en innecesaria la numeración adicional de supuestos, pues el numeral primero sería desde nuestro punto de vista suficiente para entender que están incluidos en dicha regla general todos los demás supuestos contenidos en los numerales del 2 al 9 del citado artículo, así como cualquier otro tipo de acto o contrato que no se encuentre expresamente citado, siendo en consecuencia un artículo *numerus apertus* y no *numerus clausus* como erradamente se viene considerando por la doctrina nacional, que al momento de referirse al citado artículo, solo se encargan de repetir que se trata de un artículo con supuestos numéricamente establecidos y a los que la ley les ha otorgado la posibilidad de inscripción registral, negando este derecho a los actos o contratos que no se encuentran detallados como supuestos del citado artículo.

Así tenemos al doctor PACORA BAZALAR, comentando al artículo 2019 del Código Sustantivo 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 merito 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 calificadoros, 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 (...)”⁸³.

Texto del cual advertimos que en efecto el artículo en estudio causa confusión hasta en cabeza de los especialistas que lo estudian o comentan tal cual está redactado, sin percatarse o tal vez sin darle mayor importancia a la deficiencia legislativa que genera que la regla general no sea leída ni considerada como tal.

⁸³ PACORA BAZALAR, Marco. En: CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Comentan 209 Especialistas en las diversas Materias del Derecho Civil. Tomo X. Tercera Edición, Gaceta Jurídica. Lima, 2010, pág. 334

Por otro lado tenemos al doctor GONZALES BARRON quien no es tan hermético en señalar los números clausus del artículo 2019, ya que hace mención a la existencia de un principio general, diciendo:

“el enunciado principio general se halla contenido en el inciso 1) del artículo 2019 del Código Civil, el cual establece que son inscribibles en el registro inmobiliario todos los actos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

(...) En buena cuenta, todo acto o negocio que contenga, en amplio sentido el nacimiento o modificación de un derecho real ‘per se’ inscribible en el registro inmobiliario.

(...)

El principio general señalado tiene un aspecto negativo, Así pues, si la inscripción abarca a los actos y negocios susceptibles de producir el nacimiento o modificación de derechos reales; entonces, mirando las cosas desde el punto de vista opuesto, se puede inferir que los derechos no – reales, esto es, los obligacionales CARECEN de aptitud para acceder al Registro”⁸⁴.

De los fragmentos citados podemos inferir que en efecto el doctor GONZALES BARRON tiene al parecer, un criterio más amplio de la lectura y análisis del artículo materia de estudio; sin embargo, de sus apuntes es preciso indicar que:

1. Considera o acepta la existencia de una regla general a la cual denomina: Enunciado principio general, que contiene el inciso 1) del artículo 2019, sin llegar a señalar textualmente que se trata de un artículo numerus apertus.
2. Efectúa un análisis por descarte en el cual concluye en que de ser inscribibles las situaciones jurídicas de derecho real, no son inscribibles los derechos obligacionales y sin perjuicio de ello hace un estudio de la inscripción de los derechos obligacionales (comentando precisamente los que si son reconocidos expresamente en la lista del artículo 2019 del Código Civil.

Ahora bien, después de haber citado a algunos juristas queda establecido que esta primera y angular regulación de acceso al Registro puede resultar poco coherente y clara si nos ponemos en otro supuesto y consideramos que en realidad no se trata de un error de redacción del artículo, sino que fue el propio legislador quien quiso mantener reglas específicas y reglas generales al mismo tiempo (aunque por dicha técnica legislativa se incurra en desastres interpretativos y de aplicación), considerando además, que al excluir expresamente algunas disposiciones podría – como lo ha interpretado la jurisprudencia registral –

⁸⁴ GONZALES BARRON, Gunther Hernán. TRATADO DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO. Jurista Editores, Lima, 2002, pág. 674 - 675.

concluirse que se trata de una omisión deliberada del legislador para denegar el acceso al registro de determinado pacto, acto o derecho.

Por ejemplo, el artículo 1708 del Código Civil peruano establece las relaciones de oponibilidad que surgen entre el derecho del propietario que adquiere un bien arrendado y el derecho del arrendatario, dependen del registro del arrendamiento⁸⁵. En este sentido, la norma hace varias cosas a la vez, de un lado genera una regla específica de oponibilidad y establece los efectos concretos, e implícitamente habilita la inscripción del contrato de arrendamiento desde que si el legislador señala que existirán efectos según se halle o no inscrito el arrendamiento, está implícitamente regulando el acceso al registro del contrato de arrendamiento. No obstante ello, el legislador, genera una regla general contenida en el artículo 2019 y por consiguiente es evidente que el acceso al registro del arrendamiento debería quedar incluido dentro de los alcances de dicha norma, pues de lo contrario, resultaría incoherente generar una regla general que deniegue el acceso al registro de un acto o disposición que contrastaría de inmediato con una regla específica que por el contrario, le da acceso al registro.

En el caso del arrendamiento ello no ocurre, no obstante que el legislador por tercera vez incluye de manera específica en la lista del artículo 2019 el acceso al registro del arrendamiento. De este modo, el acceso al registro del arrendamiento quedaría regulado en el fondo por tres disposiciones. Si bien esto, podría tratarse de una decisión del legislador por fortalecer su acceso al registro, consideramos que constituye una técnica defectuosa, por cuanto bien podría ocurrir alguna de estas posibilidades:

1. Que, exista una norma específica, generalmente, ubicada en el capítulo que regula el contrato, acto jurídico, o disposición contractual en la parte sustantiva del Código Civil, que habilita su acceso al registro;
2. Que, bajo la regla general, resulte posible comprender que el legislador ha optado por darle acceso al registro a determinado contrato, pacto o disposición de naturaleza contractual;

⁸⁵ Artículo 1708.- Enajenación del bien arrendado

En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.

2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido.

Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

3.- Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe.

3. Que, dentro del listado (*clausus* para algunos) de disposiciones actos o contratos, el legislador haya optado por incluir expresamente determinada figura;
4. Que, el legislador, como en caso del arrendamiento, haya optado por incluir determinado contrato, acto, derecho o disposición, simultáneamente en los supuestos 1), 2) y 3) antes citados.
5. Que, el acceso al registro de una figura, pacto o disposición contractual exista previsto en la regla general del 2019 y además, en la lista que el mismo artículo incluye;
6. Que, el acceso al registro de una figura, pacto o disposición contractual se entienda incluido en la regla general del 2019 y en la regulación específica de determinado acto, pacto o contrato;

Estas posibilidades se derivan de la técnica empleada por el legislador para establecer el acceso al registro de un determinado acto, pacto o contrato. Si bien, en algunos casos la redundancia resulta irrelevante, el problema surge en nuestra opinión, cuando el acceso al registro de una determinada figura, acto o contrato no se encuentra regulado en forma específica en la norma sustantiva y tampoco se encuentra incluido en la lista que trae el mismo artículo 2019, no obstante que se encuentra comprendido dentro de los alcances de la regla general que se encuentra como ya hemos señalado en el numeral 1. del citado artículo.

En este caso, resulta de la mayor relevancia interpretar tanto el alcance de la regla general, como el carácter del listado del citado artículo 2019, pues de considerarse que se trata de un listado taxativo y *clausus*, el acceso de un acto, pacto o contrato incluido tendría muchas dificultades para acceder al registro.

Consideramos descontado que cuando el Código Civil, regula determinada institución, disposición, pacto o contrato, e incluye expresamente la posibilidad de acceder al registro (cuando por ejemplo le asigna efectos a su registro), el acceso al registro resulta incuestionable.

4.1.1. La Regla General del Artículo 2019 del Código Civil:

Para empezar, debemos incidir en nuestra posición de que el artículo 2019 no se compone de simples supuestos que señalan la posibilidad de acceso al Registro de determinados y precitados actos y contratos numerados del 1 al 9; pues sostenemos enfáticamente que dicho artículo se compone de una regla general que hace innecesaria la regulación taxativa de los numerales del 2 al 9, ya que esta incluye todos los actos y contratos regulados en dicho dispositivo legal, así como cualquier otro que cumpla con los supuestos que se establecen dentro de la regla general, ya que como es de verse, por el contrario esta regla es la que nos indica que tipo de actos y contratos tienen la vocación de ser inscritos y así

tenemos que solo lo serán, los que CONSTITUYAN, DECLAREN, TRANSMITAN, EXTINGAN, MODIFIQUEN O LIMITEN LOS DERECHOS REALES SOBRE LOS INMUEBLES.

Por ello, empezaremos citando el texto del artículo 2019 y su regla general, contenida en el inciso 1.

“Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

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

Ya con el texto transcrito, resulta necesario dejar establecido, como lo hemos venido señalando, que nos encontramos frente a una regla general.

Decimos esto por cuanto de la propia redacción del artículo 2019, se aprecia que el alcance o supuestos de este numeral 1 contenido en el artículo en mención, en realidad contiene tanto a los supuestos contemplados como numerales del 2 al 9 como a otros supuestos que pudieran presentarse, como es el caso del “compromiso de contratar” que para el presente trabajo es de suma importancia.

Pues si caemos en cuenta de una relectura del numeral, apreciamos que esta por su posición numérica no se presenta como una regla general sino más bien como un simple supuesto adicional del listado de actos y contratos que son materia de inscripción registral, como si se tratase de un supuesto específico más dentro de otros que componen el listado, cuando ello no es así, si advertimos que se trata de una disposición de carácter y alcance general evidente, pues regula una generalidad de supuestos y no un caso específico como los que continúan en el listado.

Ahora bien, es evidente deducir que al considerar al numeral 1. Del artículo 2019 del Código Civil como una regla general, estamos dotando de una puerta de acceso a todos los demás actos y contratos que no se encuentran taxativamente consignados dentro de los numerales del citado artículo, con lo cual damos los primeros pasos firmes para aseverar que haciendo uso de esta “regla general” otorgamos vocación registral al “Compromiso de Contratar”.

Sin embargo, dicho análisis no puede quedar ahí ya que también debemos advertir que dicha regla general circunscribe la posibilidad de inscripción de los actos y contratos, siempre que estos constituyan, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles. Lo que significa que necesariamente los actos o contratos deben recaer en derechos reales.

4.1.2. Los Supuestos de la Regla General:

De otro lado, es imprescindible que procedamos a hacer un comentario respecto de los supuestos mediante los cuales los actos o contratos causan efectos a los bienes.

Por lo que para dichos efectos, explicaremos brevemente cada supuesto con ejemplos que nos ayuden a situarnos rápidamente en cada situación, así tenemos por ejemplo:

1. Los actos que declaran derechos reales sobre inmuebles, vienen a ser los actos mediante los cuales se da a conocer la situación jurídica respecto de algo o alguien, así tenemos que se puede considerar a los fallos judiciales o actas notariales que declaran la prescripción adquisitiva sobre inmuebles o la creación de la propiedad superficiaria al inscribir la declaratoria de fábrica.
2. Los actos transmisivos de derechos reales, vienen a ser los actos o contratos mediante los cuales la propiedad traslada su dominio a la esfera de un nuevo titular, así tenemos como ejemplos a la compraventa, la donación, la permuta, la dación en pago, el anticipo de legítima etc.
3. Los actos transmisivos de derechos reales por actos *mortis causa*; vienen a ser los actos mediante los cuales se traslada el dominio de las propiedades de los causantes, en este supuesto se incluyen el testamento y la sucesión intestada.
4. Los actos que extinguen derechos reales; vienen a ser los actos por los cuales se liquidan o suprimen derechos de acreencia, así por ejemplo se incluye la cancelación de hipoteca y las cláusulas resolutorias.
5. Los actos que modifican derechos reales, vienen a ser los actos o contratos que modifican las relaciones pactadas, dentro de estas se encuentran las cláusulas que modifican el gravamen de una hipoteca.
6. Mientras que entre aquellos que limitan derechos podemos distinguir inicialmente entre limitaciones legales y convencionales, pues las primeras se apreciarían en el caso de las cargas o de estipulaciones que por ley no pueden integrar la contratación como es el caso de los de no enajenar (no permitidos por el artículo 882 de nuestro Código Civil), mientras que por las limitaciones convencionales o contractuales podríamos señalar las cláusulas para limitar la disposición del predio como son las cláusulas bancarias que limitan la disponibilidad del predio, el pacto de mejor comprador, el pacto de preferencia, “el compromiso de contratar” por medio

del cual el titular del derecho real se obliga de manera implícita a no ofrecer el bien a ninguna tercera persona natural o jurídica, respetando de esta manera el plazo de requerimiento para la celebración del contrato definitivo, limitación que de acuerdo a ley quebranta con la libertad de disposición de los bienes pero que en nuestra opinión ello no sucede puesto que debe inferirse con un análisis adecuado del artículo 882 el cual solo “debería excluir el contenido de una prohibición absoluta a todo pacto y que solo se referiría a limitaciones perpetuas y permanentes o muy largas”⁸⁶ más no a limitaciones cortas tal es el caso del Compromiso de Contratar.

Del mismo modo y con fines de ratificar o refrendar nuestros ejemplos los comentarios efectuados por el doctor PACORA BAZALAR quien comenta el inciso 1 del artículo 2019 del Código sustantivo de la siguiente manera:

“1. Los Actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles (inciso 1)

En esta parte se da la medida a los derechos reales que pueden ser materia de registración, sus mutaciones y las cancelaciones jurídicas del inmueble.

Entre los actos o contratos que constituyen un derecho real normalmente tienen sede notarial la estructura de constitución de hipoteca o un derecho de superficie, por ejemplo.

Las declaraciones de derechos reales podemos relacionarlas con los actos judiciales como, por ejemplo, el acta notarial de prescripción adquisitiva sobre los inmuebles o la creación de la propiedad sobre una fabrica (construcción) una constitución.

Entre los actos transmisivos de los derechos reales podemos mencionar a la principal figura de los derechos de los contratos, la compraventa. Figuran también la permuta, la donación y el anticipo de legítima, la dación en pago, entre los que consideramos como intercambios intervivos. Y entre los actos denominados mortis causa destacan el testamento la sucesión intestada.

Entre los actos extintivos podemos mencionar la cancelación de hipoteca y el acto administrativo superficiaria o la propiedad exclusiva o propiedad común,

⁸⁶ BULLARD GONZÁLEZ, Alfredo. En: CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Comentan 209 Especialistas en las diversas Materias del Derecho Civil. Tomo V. Tercera Edición, Gaceta Jurídica. Lima, 2010, pág. 22

Entre los actos que modifican los derechos reales podemos mencionar aquellos que implican un aumento o reducción del gravamen hipotecario, o una cesión de derechos con relación al acreedor hipotecario; también la modificación del reglamento interno de un régimen de propiedad exclusiva y propiedad común de casas en copropiedad, como el regulado en la Ley N 27157 y su Reglamento, aprobado por decreto Supremo N 008-2000-MTC.

Con relación con los actos que limitan los derechos reales sobre el bien inmueble, estos pueden ser establecidos contractualmente o ser limitaciones legales. Entre las limitaciones contractuales han existido algunos conflictos en el Registro de la Propiedad Inmueble, en especial con aquellas cláusulas bancarias contenidas en algunos contratos hipotecarios que limitan la disponibilidad del predio y la posibilidad de poder efectuar posteriores gravámenes o afectaciones, en clara contravención con lo señalado por el artículo 882 del Código Civil. Entre las limitaciones legales podemos enumerar a las cargas establecidas al momento de efectuar la declaración de una construcción en vías de regularización, debido a que no cumple con los parámetros edificatorios que establece una municipalidad, las restricción sobre zonificación, entre otros.⁸⁷”

4.1.3. EL ARTÍCULO 2019 DEL CÓDIGO CIVIL, LA CALIFICACIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL Y EL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

Una primera aproximación para afrontar el caso específico del acceso al registro del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar surge por cuanto el legislador no sólo no le asignó una regla específica al momento de regular los Contratos Preparatorios pese a que posee una regulación específica y autónoma en el libro de contratos, sino porque tampoco lo incluyó en el listado del artículo 2019 que comentamos. Como si ello fuera poco, el legislador resuelve incluir expresamente al Contrato de Opción en una evidente omisión – por demás deliberada – que hace pensar con bastante razón que fue la intención del legislador excluir su acceso al registro vía una norma concreta.

En este orden de ideas, muchos han señalado con base en la jurisprudencia registral que efectivamente, dicho Contrato Preparatorio no puede acceder al registro.

⁸⁷ PACORA BAZALAR, Marco. En: CÓDIGO CIVIL COMENTADO. Comentan 209 Especialistas en las diversas Materias del Derecho Civil. Tomo X. Tercera Edición, Gaceta Jurídica. Lima, 2010, pág. 344 - 345

Si bien adelantamos que esta posibilidad hermenéutica tiene pleno sentido desde la norma, consideramos que no puede ser compartida, por razones que obedecen a una interpretación sistemática y sustantiva del objeto del Contrato de Compromiso de Contratar en coordinación con la regla general incluida en el precitado artículo 2019 del Código Civil. Vale decir, consideramos que fue un error, el no incluirlo expresamente como un contrato inscribible, dada la técnica empleada para el caso del Contrato de Opción que deja claro que su omisión no fue accidental, sino que esa fue la intención del legislador. No obstante ello, consideramos que dada la regla general, su acceso al registro puede sostenerse desde que todos y cada uno de los casos de actos y contratos expresamente considerados son registrables, caen bajo el alcance de la regla general.

Por ello, no es posible sostener que el acceso dependa de la regulación específica de cada acto o contrato sino y sobre todo, de que este incluido bajo el alcance de la regla general. No olvidemos que la inclusión de una regla general tiene por objeto generar una pauta que permita hacer caer bajo su alcance supuestos no previstos por el legislador, que por diversos motivos no estuvieron previstos por alguna razón o circunstancia. Caso contrario, tendríamos que aceptar el absurdo que existiendo una regla general sólo podrían acceder al registro aquellos casos específicamente regulados denegándole todo valor y función a la regla general.

Como si la situación que nos ocupa sobre el acceso del Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar fuera sencilla, resulta que el legislador se ocupó además de incluir una disposición sobre el Contrato de Opción que refuerza más aún la tesis que concluye que la omisión que cuestionamos, fue deliberada y además fue el resultado de una particular lectura del citado Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar⁸⁸. Paradójicamente, el citado artículo le dispensa determinados efectos al Contrato de Opción que como veremos más adelante, justifican plenamente que también le hayan sido concedidos al Contrato de Compromiso de Contratar.

Entre nosotros, GONZÁLES LOLI y ORTIZ PASCO⁸⁹, precisamente comentando este artículo y sus consecuencias, anotan el yerro del legislador en haber discriminado al contrato de compromiso de contratar, conforme lo señala la reiterada jurisprudencia:

“Como es conocido, entre los contratos preparatorios regulados por el Código Civil, además del contrato de opción, se encuentra previsto

⁸⁸ Artículo 2023.- Inscripción de contrato de opción

La inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad”.

⁸⁹ GONZALES LOLI, Jorge Luis y ORTIZ PASCO, Jorge: “Inscripción del contrato de opción. Artículo 2023. En Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas. Tomo X. Lima, editorial Gaceta Editores, pág. 512-517.

el contrato de compromiso de contratar, regulado por los artículos 1414 al 1418 del Código sustantivo.

La simple revisión de la Exposición de Motivos del Código Civil nos permite advertir que el legislador civil estableció que únicamente era inscribible el contrato de opción, por ser este equivalente (reemplazar) al contrato de promesa de venta regulado en el Código derogado. 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 como: la eficacia superior del contrato de opción al requerir sólo 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 sólo los elementos esenciales; la menor duración del plazo de vigencia de la opción (ello en la original redacción original del Código Civil antes de la modificación 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.

Dejamos en claro que bajo la normatividad vigente no es factible inscribir (ni anotar preventivamente) el contrato de compromiso de contratar. Ello ha sido materia de numerosas jurisprudencias del Tribunal Registral, tal como la Resolución N° 428-98-ORL/TR de fecha 18 de noviembre de 1998, en la que se expresó que: “El compromiso de contratar, por no contener un contrato destinado a crear, regular, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, no resulta inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, dado que constituye un contrato preparatorio que vincula a las partes a celebrar en el futuro un contrato definitivo”. Empero, siendo que ambos contratos preparatorios tienen naturaleza personal y no real, sólo es la alternativa legislativa elegida por el Código Civil, la que niega el acceso al Registro al compromiso de contratar y sí lo permite en el caso de contrato de opción (...).”

Si bien coincidimos con las opiniones vertidas por los citados autores, consideramos que el propósito del legislador de excluir al Compromiso de Contratar como un contrato inscribible no puede determinar el acceso al registro de los actos o contratos, por cuanto la norma, que entendemos se independiza de sus autores, es la que precisamente nos habilita a sostener que sí es posible su inscripción. Está claro que la jurisprudencia ha entendido de forma unánime que la opción del legislador de excluir la registrabilidad para el Contrato de Compromiso

de Contratar en concordancia con las normas dictadas va de la mano, pero como veremos eso no es así.

Por lo demás, sólo desde la perspectiva de la función económica a que está llamado a cumplir un Contrato Preparatorio, su no acceso al registro podría desnaturalizar dicha figura si como se viene aplicando en la práctica registral se deniega su acceso al registro en forma unánime en la jurisprudencia registral.

Sobre este particular ALDEA CORREA, señala que la utilidad que postula el contrato de compromiso de contratar se valida cuando el mismo puede gozar de la oponibilidad del registro que es la que finalmente justifica su existencia como un mecanismo orientado a dotar de seguridad los acuerdos preparatorios considerando la posibilidad que durante la vigencia del plazo el titular del derecho de propiedad pueda disponer o ser afectado, desnaturalizando el sentido que tiene celebrar un contrato de esta naturaleza⁹⁰.

Nótese que este criterio del Tribunal Registral se ha mantenido de manera unánime sobre la base de interpretar la exclusión del Contrato de Compromiso de Contratar y vía una interpretación, que consideramos errada del mismo artículo 2019.⁹¹ Adicionalmente, suma una interpretación sobre los alcances de dicho tipo

⁹⁰ ALDEA CORREA, Vládik: "Una visión sobre el compromiso de contratar y su función dentro del sistema contractual". En Revista Diálogo con la Jurisprudencia. Lima, Editorial gaceta Jurídica. Año 5. Número 14. Noviembre de 1999, pág.17 - 26. Señala: "El Compromiso de Contratar es un contrato preparatorio que como apreciamos no ha recibido una regulación apropiada en el Código nacional, llevándolo a perder atractivo como instrumento contractual, además de ello su propia existencia es cuestionada por cuando cumpliría una misma función que otras figuras contractuales. Así las partes en vez de utilizar el este tipo de contrato preparatorio, bien pueden convenir en celebrar un Contrato de Opción Recíproca (artículo 1420), aunque en este caso se tiene el inconveniente de un menor plazo de duración permitido, pues en los Contratos de Opción el plazo máximo está sujeto a una duración de seis meses(9). Existe evidentes ventajas que tendría el Contrato de Opción Recíproca, pues éste conformaría un acto unilateral a diferencia de la bilateralidad del Compromiso de Contratar, de tal forma que no es necesario la participación de ambas partes en la el perfeccionamiento del contrato definitivo, bastando la manifestación de voluntad de cualquiera de las partes expresando su intención de celebrar el contrato futuro, demostrando celeridad en beneficio del tráfico jurídico. (...) . Si tenemos que dentro del sistema contractual nacional existen diversas figuras que cubren el ámbito de acción que tendría el Compromiso de Contratar, la permanencia de esta figura en el Código Civil resulta cuestionable, más aun si tenemos en cuenta que el propio ordenamiento ha tendido a regularlo de forma defectuosa convirtiéndola aun más en una contrato preparatorio inseguro y poco eficiente, por la prohibición de poder estipular un plazo de duración mayor a un año y por la dificultad de poder acceder a la inscripción registral y, por ende, a la publicidad y oponibilidad a terceros. Así, podemos concluir que la posible inexistencia del Compromiso de Contratar en el Código Civil, no afectará en absoluto el tráfico mercantil ni el funcionamiento del sistema contractual en sí. Los agentes realizarán sus transacciones valiéndose de distintas figuras que cumplen con suficiencia la misma finalidad que el referido contrato preparatorio.

Con similar análisis: MOROTE NÚÑEZ, Hugo: En "Análisis funcional del Compromiso de Contratar". Tesis para optar el Grado Académico de Bachiller en Derecho. Lima 1998, PUCP/FD.

⁹¹ Tal es el caso de la Resolución N° 1708-2010-SUNARP-TR-L de 11/26/2010 dictada por el Tribunal Registral que señala que siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como

contractual. Para este efecto es importante citar este reiterado criterio a través de la Resolución N° 178-2010-SUNARP-TR-L de fecha 26 de noviembre de 2010 dictada por el Tribunal Registral:

“(…)

6. *En nuestra legislación se regulan dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción.*

Mediante el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el futuro (Art. 1414 del CC) y mediante el contrato de opción una de las partes queda vinculada con su declaración a celebrar en el futuro un contrato definitivo, quedando la otra parte facultada para celebrarlo o no, mediante el ejercicio de la opción respectiva (Art. 1419 del C.C.)

Característica del contrato de opción es la estipulación del ejercicio de a opción a favor de una de las partes, o a favor de ambas, siendo indispensable que en este contrato preparatorio estén establecidos todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, ya que el ejercicio de la opción importa la celebración del contrato definitivo.

En cambio en el compromiso de contratar resulta suficiente que estén contenidos por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo a celebrarse.

7. *En el presente caso, si bien en la escritura pública del 9/7/2010, otorgada ante el notario Jorge Ernesto Velarde Sussoni, están contenidos todos los elementos del contrato de compraventa, sin embargo, no se estipula el ejercicio del derecho de opción por alguno de las pares celebrantes, señalándose más bien, en su cláusula séptima, una serie de obligaciones, siendo una de ellas, contenida en sus inciso f), el de “(brindarse facilidades necesarias para suscribir la escritura pública definitiva de transferencia de la propiedad.*

En este sentido, el contrato contenido en la escritura pública del 9/7/2010 sería uno de compromiso de contratar, mediante el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato de compraventa.

8. *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 prestados cumplen con los requisitos exigidos por el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil para acceder*

acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se desprende que constituye un acto no inscribible.

al registro, esto es la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, todo ello en atención a lo que resulte de contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación registral también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente de los antecedentes que obran en el Registro.

9. Teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar contenido en la escritura pública del 9/7/2010, resulta un acto inscribible.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que el artículo 2019 del código sustantivo se señalan los actos que son inscribibles en los registros de inmuebles, no estando comprendido dentro de dicha relación, que tiene la naturaleza de numerus clausus y no de numerus apertus, el compromiso de contratar.

10. En consecuencia, siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún 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, se desprende que constituye un acto no inscribible.

En este sentido, al tratarse de un acto no inscribible, debe conformarse la tacha sustantiva por encontrarse incurso el título presentado en la causal contenida en el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

11. El registro es un instituto destinado a otorgar seguridad jurídica a los derechos que a él se incorporan, ya sea para defender la

adquisición realizada o para consolidar las transmisiones por realizarse, siendo este su objetivo principal, debe publicitar información, pero no cualquier tipo de información sino que debe ser información que goce de verosimilitud, es por ello que para poder cumplir con este objetivo trazado, se debe recurrir a la calificación registral de los documentos en los que se sustente la inscripción del acto o derecho. (...)” El énfasis es agregado nuestro.

La primera impresión que se advierte de este fallo que en realidad, reproduce la unísona tendencia del Tribunal Registral, es que hay una seria deficiencia en el análisis que lleva al Registrador a denegar el acceso al registro para el caso del Contrato de Compromiso de Contratar.

De un lado, colige bien que ha sido la decisión del legislador la de no incluir expresamente dicho Contrato Preparatorio en el elenco de los contratos inscribibles, como sí lo hay para el caso del Contrato de Opción. No obstante, señala que el listado del artículo 2019 del Código Civil se trataría de un listado *clausus* cuando en realidad ello no es así, desde que en el listado se incluye una regla general, que desnaturaliza por completo cualquier pretensión de taxatividad del listado.

En efecto, consideramos que carece de sentido como técnica legislativa, incluir un listado con carácter de *numerus clausus* cuando dentro de dicho listado se va a incluir una fórmula de alcance general que como es lógico, incluirá todos y cada uno de los supuestos de la “lista”, pues bastará la sola fórmula general para obtener el mismo resultado, entendiendo entonces, que el listado es enunciativo y no taxativo. Por ello, sostener que el listado del artículo 2019 citado es cerrado, constituye una afirmación relativa, por cuanto aún cuando ello fuere así, la posibilidad de inscribir el contrato de compromiso de contratar se habilitaría sobre la base del numeral 1 de dicho artículo que como hemos dicho, contiene la fórmula o regla general.

De otro lado, otro error en el fallo radica en que el Registrador, al confirmar que el Contrato de Compromiso de Contratar no integra la lista del artículo 2019 en cuestión, concluye que dicho contrato no transfiere ni modifica ningún derecho real cuando es evidente que semejante razonamiento no resiste el menor análisis. Ello por cuanto el examen del contrato y sus efectos respecto de los derechos reales que puede afectar debe ser observado desde su propia estructura y efectos, y no a partir de su inclusión o no en el listado antes referido.

Queda claro que en el caso del Contrato de Compromiso de Contratar, cuando está referido a un bien inmueble, genera un efecto que irremediamente incidirá en el derecho de propiedad del titular del bien, pues dicho contrato como hemos visto anteriormente, provoca obligaciones recíprocas de las partes en el sentido de vincularse a la celebración de un contrato definitivo respecto de dicho bien, de modo que durante la pendencia del plazo, su acceso al registro protegerá el

derecho así generado por la oponibilidad que otorga la publicidad en el registro frente a terceros. Vale decir, que los efectos de dicho contrato se proyectan sobre el derecho real de propiedad de su titular.

Por lo demás, el examen que realiza el Tribunal Registral sobre la base de distinguir ambos Contratos Preparatorios determinando que uno requiere contar con algunos elementos y el otro con todos, o que uno exigirá un nuevo acuerdo de voluntades para concluir el definitivo pone en evidencia el desconocimiento de los alcances de ambas figuras como preparatorios, pues en ambos casos, hay que celebrar uno definitivo, sólo que los mecanismos para ello se diferencian en la manera como se otorga la aceptación considerando que en un caso subsiste una oferta irrevocable y que en otro se requiere una nueva oferta, que no obstante obligará a su destinatario a tener que aceptarla.

4.1.4 EL REGISTRO DE CLÁUSULAS, PACTOS Y CONTRATOS EN EL CÓDIGO CIVIL

El Código Civil ha optado por regular de forma concreta diversos pactos o contratos, sin perjuicio de la disposición contenida en el artículo 2019 del Código Civil.

Ello, se advierte de la revisión de la cláusula de reserva de propiedad prevista en el artículo 1584 del Código Civil⁹², además de estar expresamente regulada en el numeral 3 del artículo 2019 del mismo código. La norma por el sólo mérito de su inscripción le otorga oponibilidad respecto de los acreedores del comprador y para todos los terceros tratándose de bienes inscritos. Es decir, un acuerdo de naturaleza contractual (personal) es capaz de generar limitaciones sobre el derecho de propiedad sobre la base de un acuerdo de naturaleza creditoria y de esta forma, justificar su acceso al registro. Nótese que este pacto tiene como efecto suspender el efecto traslativo de dominio hasta que se cumpla la condición.

Con similar criterio, el pacto de retroventa está regulado como un pacto en sede de compraventa con vocación de registro en el artículo 1591 del Código Civil.⁹³ Dicho pacto, tiene por objeto generar un efecto resolutorio a favor del vendedor dentro de un plazo de celebrada la compraventa, no obstante que dicho derecho de resolución constituye en estricto un derecho de naturaleza personal y potestativo que igualmente, tendrá efectos sobre la extinción del derecho de

⁹² Artículo 1584.- Oponibilidad del pacto de reserva de propiedad

La reserva de la propiedad es oponible a los acreedores del comprador solo si consta por escrito que tenga fecha cierta anterior al embargo. Si se trata de bienes inscritos, la reserva de la propiedad es oponible a terceros siempre que el pacto haya sido previamente registrado.

⁹³ Artículo 1591.- Oponibilidad de la retroventa

El pacto de retroventa es oponible a terceros cuando aparece inscrito en el correspondiente registro.

propiedad a favor del comprador, de ejercitarse dicho derecho. Este acceso al registro tiene previsión en el artículo 2019 del Código Civil.

Por su parte, el Contrato de Opción ya tiene regulación propia en el artículo 2019 más no en la parte relativa a los Contratos Preparatorios. Sin embargo, esta situación podría más bien confirmar que la norma especial hace innecesaria la norma general que como en los otros casos, podría estar o no referida en la parte sustantiva en que se regula el pacto o contrato en cuestión. Lo cierto es que pese a que no existe referencia al registro de la opción en la parte general del libro de contratos, los efectos que despliega su inscripción quedan regulados en las normas y principios registrales que tiene nuestro Código Civil en el Libro IX.

Un caso similar a la reserva de propiedad es el que representa el contrato de arrendamiento pues, está referido como registrable en el artículo 1708⁹⁴ del Código Civil, y también en el artículo 2019 numeral 6. Su inclusión es evidente, más allá que la norma lo recoja. Los efectos del arrendamiento afectan y/o limitan el derecho de propiedad por cuanto están referidos a la posesión que se puede ejercer con total prescindencia de la titularidad.

Un caso particular, es el que representa el caso de la resolución, ya sea a través de la cláusula resolutoria expresa, o de la llamada resolución por autoridad del acreedor que prevé el artículo 1430 y 1429 del Código Civil, respectivamente. Si bien estamos frente a cláusulas y no frente a contratos, no cabe duda que pese a que el artículo 2019 del Código Civil bajo comentario, no las recoge sí lo hace tanto el reglamento como diversos fallos emitidos por el Tribunal Registral, a tal punto que dicha situación ha generado un interesante debate en nuestro medio⁹⁵.

Más allá de ello, es importante para la tesis que sostenemos en el presente trabajo, destacar que la inclusión o no de un pacto o contrato en el artículo 2019 es determinante para dejar establecido aquellos actos, contratos o pactos que pueden acceder al registro. Una prueba inequívoca de ello, y así lo ha señalado el propio Tribunal Registral es el caso de la resolución extrajudicial. El tema se complejiza cuando el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios en sus

⁹⁴ Artículo 1708.- Enajenación del bien arrendado

En caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

- 1.- Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.
- 2.- Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido. Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.
- 3.- Tratándose de bienes muebles, el adquirente no está obligado a respetar el contrato si recibió su posesión de buena fe.

⁹⁵ Para toda referencia, se puede consultar a MADRID HORNA, Víctor: *“Metiendo más leña al fuego: A propósito de la inscripción registral de la transferencia de propiedad por resolución extrajudicial”*. En Revista RAE Jurisprudencia Civil. Ediciones caballero Bustamante. Lima, agosto de 2011.

artículos 68 y 69⁹⁶ regula expresamente la posibilidad de inscribir en el registro de la propiedad inmueble la resolución extrajudicial derivada de la actuación resolutoria de una cláusula resolutoria expresa o una resolución por intimación sin que el artículo 2019 lo señale expresamente.

El punto es claro, su acceso al registro radica en que tales actos y sus efectos respecto de derechos reales inscritos se encuentran bajo el alcance de la fórmula general contemplada en el numeral 1 del citado artículo 2019 del Código Civil, de manera que los criterios que han venido denegando el acceso sobre la consideración de su no inclusión en dicho listado es del todo relativa.

Por ello, es que el propio Tribunal Registral yerra cuando sostiene que la no inclusión en el listado del ya comentado artículo 2019 del Código Civil, configura un criterio determinante.

4.2. ¿TIENE SUSTENTO EL DIFERENTE TRATAMIENTO DISPENSADO POR EL CÓDIGO CIVIL SOBRE EL ACCESO AL REGISTRO DEL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL CONTRATO DE OPCIÓN?

Siguiendo las consideraciones ya desarrolladas en el presente capítulo, en el cual hemos expuesto que no existen razones de índole estructural en el Contrato de Compromiso de Contratar que lo diferencien del Contrato de Opción; así como tampoco existen razones de índole funcional vinculadas a la seguridad y previsibilidad que merezca ser excluido como un contrato inscribible, vamos a sumar razones que efectivamente no existe sustento lógico para la no inscripción del Contrato de Compromiso de Contratar.

⁹⁶ Artículo 68.- Cláusula resolutoria expresa.

La transferencia de propiedad como consecuencia de la ejecución de la cláusula resolutoria expresa a que se refiere el artículo 1430 del Código Civil, se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario, otorgado unilateralmente por la parte que goza del derecho a resolver el contrato, en el que se indique la prestación incumplida, debiendo adjuntar la carta notarial u otra comunicación indubitable cursada al deudor en el sentido que quiere valerse de la cláusula resolutoria, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública.

Artículo 69.- Resolución de pleno derecho

La transferencia de propiedad por haber operado la resolución de pleno derecho a que se refiere el artículo 1429 del Código Civil se inscribirá en mérito a escritura pública o formulario registral legalizado por Notario otorgado por la parte perjudicada con el incumplimiento. A dicho documento se acompañará:

- a) La carta notarial con la que la parte perjudicada requirió a la otra parte para que cumpla con la prestación en el plazo no menor de 15 días a que se refiere el artículo citado, salvo que se encuentre inserta en la escritura pública;
- b) La declaración jurada con firma certificada de la parte perjudicada, indicando que el deudor no ha cumplido con la prestación debida transcurrido el plazo a que se refiere el literal anterior.

En este caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública o del formulario registral deberá ser posterior al vencimiento del plazo previsto en el literal a).

4.2.1. El contrato de compromiso y el contrato de opción

Una primera impresión sobre el problema planteado, surge de la jurisprudencia registral, cuando advertimos que parte del rechazo para inscribir el contrato de compromiso de contratar surge sobre la base de su presunta distinción respecto del contrato de opción. Sobre esta distinción varios fallos registrales han creído encontrar una razón para justificar el por qué no merece acceso al registro dicho contrato preparatorio.

Como hemos explicado, ambos contratos constituyen contratos autónomos respecto del llamado contrato definitivo. Si bien no existe un absoluto consenso sobre el objeto de los llamados Contratos Preparatorios, para efectos de nuestro análisis, podemos seguir la tesis que señala que se trata de contratos obligatorios, que contienen una obligación con prestación de hacer que se resuelve en el vínculo que termina por obligar a las partes a concluir la celebración de un contrato definitivo, que como es evidente, se trata de un contrato que tendrá sin lugar a dudas otro objeto. Sobre las similitudes entre el Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar y Contrato de Opción, podemos anotar las siguientes:

1. Ambos contratos son Preparatorios de otro denominado definitivo. Eso significa que ambos han sido concebidos como contratos previos, temporales y provisionales, pues su finalidad radica en asegurar la celebración de otro contrato denominado definitivo cuyo objeto es el que en el fondo interesa a las partes.
2. Ambos contratos tienen un objeto distinto del definitivo, desde que ambos son contratos preliminares.
3. Ambos contratos son autónomos y principales. Ello quiere decir, que ambos contratos se perfeccionan por el acuerdo de voluntades materializado en ofertas y aceptaciones independientes a las del contrato definitivo. Ningún contrato preparatorio depende de otro contrato, pues como contrato principal no es accesorio ni derivado de otro;
4. En ambos contratos el contrato definitivo se celebra a través de un nuevo acuerdo de voluntades. Lo que implica que necesariamente para que se celebre el contrato definitivo debe formularse una nueva oferta y una nueva aceptación, distintas de las que fueron necesarias para celebrar el contrato preparatorio;
5. Ambos casos están sujetos a un plazo de caducidad que pone en evidencia su carácter temporal y además, la necesidad de que la situación de concluirse el definitivo se resuelva en un plazo razonable para no detener el tráfico ni generar incertidumbre afectando diversos bienes que podrían quedar fuera del mercado;

6. En ambos casos se genera un vínculo que obliga al menos a una de las partes a celebrar el definitivo;
7. En ambos casos el incumplimiento del contrato preparatorio, vale decir, de las obligaciones que son su objeto, acarrearán la posibilidad de exigir su cumplimiento y por ende la celebración del definitivo, o pedir la resolución del mismo, sin perjuicio de los reclamos de daños y perjuicios;
8. En ambos casos, nuestra legislación admite la posibilidad de que quien quede obligado a celebrar el definitivo sean ambas partes.

Por otro lado, las diferencias más importantes pueden resumirse en las siguientes:

1. En el Contrato de Compromiso de Contratar, para celebrar el contrato definitivo, se hace necesario que cualquiera de las partes, vuelva a formular una oferta obligando a la otra parte a aceptar dicha oferta, siempre y cuando sea formulada en los mismos términos en que fue referido en el Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar; mientras que en el Contrato de Opción, para celebrar el contrato definitivo sólo hace falta que el optante que ha quedado en una situación activa y de ventaja decida ejercer su derecho potestativo y concluya el contrato con su sola voluntad
2. En el Contrato de Opción deben estar incluidos todos los elementos del contrato definitivo, mientras que en el Contrato de Promesa es sólo necesario que estén presente al menos los elementos esenciales del definitivo, nada impide que en el Contrato de Promesa puedan estar también incluidos todos los elementos del contrato definitivo;

De otro lado, podemos concluir también desde un análisis funcional y económico, que ambos tipos contractuales buscan el mismo fin:

1. Ambos contratos buscan asegurar un contrato definitivo;
2. Ambos tipos contractuales buscan que el contrato definitivo se celebre o que al menos, las partes puedan decidir celebrarlo o no, sin que ningún tercero pueda interferir frustrando el objeto del contrato definitivo;
3. Los Contratos Preparatorios cumplen una función de garantía para asegurarse que se celebrará el contrato definitivo, y por lo tanto, supone un costo y un esfuerzo en celebrar dicho contrato preparatorio;
4. En ambos casos, tratándose por ejemplo de contratos definitivos de compraventa o arrendamiento etc., es posible que antes del vencimiento del plazo, que una de las partes pueda disponer u obligarse con terceras personas respecto del mismo bien, frustrando la celebración y/o cumplimiento del contrato definitivo.

No es exacto, como lo señala la Resolución del Tribunal Registral que citamos en el presente capítulo – y que repite muchas en el mismo sentido – que el hecho que el Contrato de Opción genere una aparente expectativa de conclusión del contrato definitivo más probable y más seguro que el compromiso de contratar, lo haga un contrato inscribible.

Si observamos con atención a los mecanismos de conclusión de ambos Contratos Preparatorios, caeremos en la cuenta que la aparente mejor posibilidad de concluir el definitivo en el contrato de opción es relativa, en tanto, si bien es cierto bastará la aceptación del optante para que se celebre el definitivo, ocurre una situación similar en el Contrato de Compromiso de Contratar cuando cualquiera de las partes formula oferta y entonces la otra parte queda en la obligación de aceptarla.

Por ello consideramos, que la sola diferencia que plantea la forma cómo se concreta el contrato definitivo en ambos casos, no genera una ventaja de uno sobre otro en el sentido del resguardo que ambos merecen. En ambos casos, pues existen ofertas y aceptaciones independientes para celebrar el contrato definitivo. En el Contrato de Opción, la oferta del definitivo resulta del objeto del Contrato Preparatorio de manera que la conclusión del contrato definitivo queda librada a la sola decisión del optante. Como vimos, si bien ello, supone un mecanismo más seguro para el optante, no modifica el hecho que durante la pendencia del plazo del Contrato de Opción y hasta antes que se ejerza la opción, es posible que el bien materia del contrato definitivo pueda ser dispuesto o afectado, tan igual que en el caso del Contrato de Compromiso de Contratar.

Ello quiere decir, que en ambos casos, la sola conclusión del contrato preparatorio genera una válida y sólida expectativa de cumplimiento, que se construye sobre el derecho de las partes de exigir el cumplimiento del definitivo, pues para ello han celebrado el Contrato Preparatorio.

De otro lado, la función, desde la perspectiva de los fines que persiguen ambos tipos contractuales, se plantea de la misma manera, ambos contratos requieren ser tutelados y generar incentivos para que cumplan el contrato definitivo promoviendo el uso de los contratos preparatorios, y de otro lado, desincentivaría la ocurrencia de problemas que pueden presentarse en el tráfico al desconocerse su existencia. Muchos litigios y escenarios de concurrencia o contienda de derechos podría ser reducida sensiblemente.

4.3. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR.

Dada la revisión y la existencia de estos supuestos – analizados en el presente capítulo – es que consideramos adecuado sostener que el Compromiso de Contratar se encuentra válidamente incorporado dentro de la regla general del artículo 2019 del Código Civil, considerando que este tipo de contrato puede ser apreciado como un modo de limitar el derecho del titular del inmueble, ya que se

entiende que por el plazo de tiempo que dure el contrato preparatorio las partes mantienen obligación de celebrar el contrato definitivo, por tanto tienen conocimiento de la potencialidad de concretar dicha celebración y en tanto se encuentre pendiente de cumplimiento la obligación (que generara efectos reales), implícitamente el titular del bien limita su derecho de libre disponibilidad del mismo, ya que de llegar a requerirle su contraparte la celebración del contrato definitivo este estará en la obligación de suscribirlo, por los pactos establecidos entre privados, salvo el caso en que se niegue a hacerlo, supuesto que el Código ha contemplado el requerimiento judicial, la resolución del contrato y hasta el pago de una indemnización de considerarlo necesario ante cualquier de los dos supuestos.

De otro lado, en atención a la limitación del derecho del propietario del bien por el plazo pactado dentro del contrato preparatorio, es válido pretender que este tipo de contratos consiga la oponibilidad erga omnes, ya que de lo contrario la relación interna o privada no salvaguardara sus derechos de manera efectiva, ya que cualquier tercero que tenga interés en el bien, al no apreciar inscripción alguna que le dé visos de que respecto de ese bien existe una limitación de disponibilidad, probablemente buscara la contratación inmediata dejando en el aire al contratante que mantuvo su contrato en la esfera privada.

Consideramos adicionalmente que la necesidad de inscripción registral radica en la realidad del informalismo peruano y de la viveza criolla y es precisamente a donde se apunta, que es evitar los incumplimientos de los contratos, amparándose en el desconocimiento registral por no haber sido publicado, lo que como ya hemos dicho genera gastos innecesarios por externalidades (presencia de terceros) que pudieron ser apartadas de la esfera de los contratantes por el solo hecho de contar con la publicidad registral.

Ahora bien, como hemos venido manifestando a lo largo de esta exposición es que la regla general a la que hacemos alusión, contenida en el inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil, al ser una regla de carácter general incluye todos los actos y contratos mencionados en los numerales del 2 al 9 del mismo artículo, así como cualquier tipo de contrato o acto con efectos reales, ya que su carácter genérico admite diversidad de posibilidades o supuestos y no solo los consignados en el Código sustantivo.

Si advertimos que pueden acceder al registro todos aquellos actos o contratos que tienen un impacto en el plano real, y que los contratos o disposiciones de naturaleza contractual en nuestro sistema tienen fundamentalmente como efecto el constituir, regular modificar y extinguir relaciones jurídicas de carácter patrimonial (obligaciones), no es difícil concluir que allí donde un contrato, pacto o acto jurídico tenga un efecto sobre algún derecho real deberá gozar del acceso al registro.

Y es que todos los pactos o disposiciones de naturaleza contractual que están referidos a inmuebles van a terminar siempre afectándolos de uno u otro modo, desde que ellos están orientados a limitar o restringir el derecho del titular del derecho real, si advertimos que sus efectos, al quedar publicitados mediante el registro, van a tener un impacto en la buena fe de los adquirentes por la regla del artículo 2014 del Código Civil, o frente a terceros quienes quedarán ineludiblemente sometidos a reconocerlos.

Un ejemplo inequívoco de ello es el contrato de arrendamiento. Su sola inscripción provoca en el adquirente del bien arrendado tenga que respetar los términos y condiciones del contrato sin gozar de la posibilidad de dar por concluido el contrato en una muestra que la oponibilidad que adquiere dicho derecho creditorio afecta y/o limita el derecho del nuevo titular del derecho real de propiedad.

Dentro de este criterio, estarán comprendidos bajo el alcance de la regla general que comentamos, las cláusulas resolutorias, el pacto de retroventa, de reserva de propiedad, los contratos preparatorios, y en general toda disposición que tenga un efecto para con todos los terceros que puedan derivar derechos reales además del propio titular.

Que, somos conscientes que muchos se opondrán ante nuestra propuesta de otorgar oponibilidad erga omnes al Compromiso de Contratar con la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad Inmueble; argumentando que dicho supuesto no se encuentra en la redacción clausus del artículo 2019 del Código Civil, y aun de considerar que el inciso 1. Del citado artículo prescribe una regla general, otro tanto, se opondrá diciendo que no es posible inscribir en dicho registro un contrato obligacional. Pues al respecto consideramos que dichos argumentos son desbaratados con nuestra posición, en tanto el Compromiso de Contratar si bien es cierto es un contrato obligacional tiene como objetivo conseguir efectos reales, por lo que apostamos porque la inscripción del mismo incentivaría la utilización de este tipo de contratos ya que ostentarían una garantía registral que en términos reales es más efectiva que cualquier garantía inter pares, la cual puede ser reconocida en la esfera privada, pero desconocida en la esfera pública.

Finalmente, consideramos que el Compromiso de Contratar posee vocación inscribible en la medida en que se presenta como una limitación de derechos reales, ya que durante la vigencia del contrato preparatorio, el titular del bien sabe que su derecho de disponibilidad del mismo tácitamente se encuentra limitado a no ofrecer la titularidad o cualquier atributo de la propiedad a terceros, sino restringirse a esperar a que su contraparte o el mismo active el requerimiento de celebración del contrato definitivo, motivo por el cual es viable pensar en la posibilidad de acceso al registro, ya que con ello se favorecería a que los terceros tengan conocimiento de la existencia de la relación contractual existente así como de la limitación de disponibilidad del bien por el tiempo en que dure el plazo del contrato preparatorio, con lo que en términos económicos se permite un tráfico mercantil más fluido con bienes respecto de los cuales tienes la certeza de que se

encuentran libres de contratación con terceros, abaratando los costos de transacción, evitando externalidades y finalmente descongestionando el aparato judicial.

Lo único que se está consiguiendo con la regulación actual del Compromiso de Contratar es que los contratantes se encuentren desprotegidos frente a terceros (que de seguro opondrán la fe pública registral para defender sus titularidades o derechos), a pesar de encontrarse “garantizados” con una relación privada que solo es de conocimiento de los contratantes.



CONCLUSIONES

- (I) Creemos importante resaltar la ubicación de los Contratos Preparatorios dentro de la Tesis Tradicional, pues al ser considerado el Contrato de Compromiso de Contratar como uno de ellos, implícitamente aceptamos que este es un “contrato autónomo, independiente, perfecto y acabado”, lo que nos lleva a la conclusión que teniendo dichas características resulta factible que este tipo de contratos, al igual que muchos otros tenga también, el mismo derecho a contar con el resguardo registral, siempre y cuando tengan efectos reales sobre inmuebles.
- (II) La finalidad de alcanzar la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar radica en un “derecho – función” de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan garantizar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos reales y que implícitamente estamos incentivando su utilización, pues los

contratantes verán asegurados sus pactos ya que no solo serán opuestos entre privados, sino que la publicidad registral les entregará las garantías necesarias, como la oponibilidad erga omnes.

- (III) 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.

- (IV) Finalmente, para proteger el derecho de quien pretende adquirir un determinado bien con la celebración del contrato definitivo es necesario asignarle al Compromiso de Contratar la redacción del artículo 2023 del Código Civil como sucede con el Contrato de Opción, ya que de no encontrarse este dispositivo legal, para inscribir el contrato de compraventa definitivo que deriva del Contrato de Compromiso de Contratar se tendría que, preliminarmente se declare la nulidad judicial de la compraventa registrada en favor del tercero, lo que indudablemente no garantizaría en nada la utilidad del Contrato de Compromiso de Contratar.

A large, faint watermark of the university's logo is centered on the page, behind the main text. It features the same circular emblem and Latin motto as the official logo.

BIBLIOGRAFÍA

1. **ABELIUK MANASEVICH, René.** *El Contrato de Promesa*. Ediar Editores Ltda.
2. **ALBALADEJO, Manuel.** *Derecho Civil*. Tomo III, volumen I. Librería Bosch. Barcelona, 1974.
3. **ALDEA CORREA, Vladik.** *Una Visión Sobre el “Compromiso de Contratar” y su Función Dentro del sistema Contractual*. Publicado En: *Dialogo con la Jurisprudencia* N 14, año 2000.
Obtenido de internet: <http://blog.pucp.edu.pe/item/86723/una-vision-sobre-el-compromiso-de-contratar-y-su-funcion-dentro-del-sistema-contractual>.
4. **ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo y SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel.** *Curso de derecho civil*. Tomo II. Editorial Nacimiento. Santiago de Chile, 1957.
5. **ALIAGA HUARIPAITA, Luis Alberto.** *La Eficacia Sustantiva de las Inscripciones en el Ordenamiento Jurídico Peruano*. **En:** *Actualidad jurídica* N 143, Octubre, año 2005, Lima

6. **ALFARO P., Roberto.** *Análisis Económico del Derecho.* En: Revista Jurídica Magistri Et Doctores, Unidad de Post Grado de Derecho de la UNMSM, Lima, Año I N° 01, Setiembre – 1995. Pág. 193
7. **ARIAS SCHREIBER PEZET, Max.** *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984.* Tomo I: Contratos: parte general. Gaceta Jurídica. Lima, 2000.
8. **AVENDANO UCHUYA, Oswald Nestor.** “*La Seguridad Jurídica a Través de un Archivo Digital Registral*”. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. N° 6, diciembre 2009. Pág. 45 - 57.
9. **BARBERAN, Francisco y DOMINGO, Rafael.** *Código Civil Japonés.* Edición Bilingüe y Comentada. Editorial Aranzadi S.A. Primera Edición. Navarra, 2006.
10. **BARBERO, Doménico.** *Sistema del Derecho Privado.* Tomo II. Ediciones jurídicas Europa – América. Buenos Aires, 1967.
11. **BELTRAN PACHECHO, Jorge.** “*Verdades y Ambigüedades del registro inmobiliario en el Perú. ¿Obligatorio o potestativo? Un misterio por resolver*” En: Revista Derecho & Sociedad N° 18. Pág. 119 - 127
12. **BENAVIDES TORRES, Eduardo.** “*La contratación moderna y el Código Civil peruano*”. En: *Ius et Veritas* N° 12. Lima - 1996. Pág. 27 - 41.
13. **BIGIO CHREM, Jack.** “*La compra venta y la transmisión de propiedad*”. En: “Colección para leer el Código Civil”. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima - 1990. Pág. 197 - 211.
14. **BRECCIA, Umberto.** *Derecho Civil.* Tomo I, Volumen I. Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 1992.
15. **BULLARD GONZALEZ, Alfredo.** “*Un mundo sin propiedad. ¿Por qué algunos deben excluir a los otros?*”. En: “Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales”. Palestra Editores. Lima - 2006. Pág. 151 - 160.

- 16. BULLARD GONZALEZ, Alfredo.** *“Sobre el Código Civil y los dinosaurios”*. En: “¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?”. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima – 2001. Pág. 23-51. También en: Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales. Palestra Editores. Lima - 2003. Pág. 1129 - 146.
- 17. BULLARD GONZÁLES, Alfredo.** *“Contrato e intercambio económico”*. En: Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales. Palestra Editores. Lima – 2003. Pág. 267 - 285.
- 18. BULLARD GONZÁLES, Alfredo.** *“La relación jurídico patrimonial”*. ARA Editores. Lima, 1990. Pág. 125 - 332.
- 19. BULLARD GONZALEZ, Alfredo.** *“Los Sistemas de Transferencia de Propiedad y la Propiedad Inconclusa”*. En: “Derecho y Economía. El análisis económico de las instituciones legales”. Palestra Editores. Lima - 2006. Pág. 161 - 201.
- 20. CABRERA YDME, Edilberto y LAURA ESCALANTE, Escarleth.** *La Denegatoria de las inscripciones en el Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Revista Jurídica del Perú N 33, Lima, año
- 21. CAFARO, Eugenio B. y CARNELLI, Santiago.** *Código Civil de la Republica Oriental del Uruguay. Anotado y Concordado. Tomo I.* Undécima Edición. Fundación de Cultura Universitaria. Montevideo, junio de 1998.
- 22. CAMPOS FERNANDEZ, Sonia.** *“El Tribunal Registral de la Sunarp y la Predictibilidad en el Registro: Un enfoque Desde la Política Nacional de Simplificación Administrativa”*. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Numero 8, noviembre de 2011. Pág. 39 - 67.
- 23. CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando.** *“Bienes muebles e inmuebles vs. bienes registrables y no registrables”*. En: “Revista del Magister en Derecho Civil”. Volumen 1. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima - 1998. Pág. 123 - 138.
- 24. CANTUARIAS, Luís Felipe.** *“Análisis económico de la compra-venta de inmuebles con reserva de propiedad”*. En: “El Derecho Civil Peruano.

Perspectivas y problemas actuales” Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Lima, 1994. Pág. 87 - 127.

25. CASTAN TOBEÑAS, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral.* Volumen III. Editorial Reus, Madrid, 1944.

26. CASTILLO FREYRE, Mario. *Comentarios al Contrato de Compraventa.* Gaceta Jurídica. Lima, 2002.

27. CASTILLO FREYRE, Mario. *Tratado de la Venta.* Tomo I. Palestra Editores. Lima, 2010.

28. CASTILLO FREYRE, Mario. *“La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”* Palestra Editores. Primera Edición. Lima, 2007. Pág. 11 – 33.

29. CASTILLO FREYRE, Mario. *“Pactos que pueden integrar la compraventa”* En: “Comentarios al contrato de compraventa” Gaceta Jurídica Editores. Lima, 2002. Pág. 249 - 293.

30. CODIGO CIVIL BRASILEIRO
Edición oficial

31. CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE ARGENTINA
Edición oficial

32. CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE CHILE
Edición oficial

33. CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Edición oficial.

34. CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA
Edición oficial

35.CODIGO CIVIL DE CUBA

Edición oficial.

36.CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

Edición oficial.

37.CODIGO CIVIL ITALIANO

Edición oficial.

38.CODIGO CIVIL JAPONES

Edición oficial.

39.CODIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, 2004.**40.CODIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 100 MEJORES ESPECIALISTAS.** Tomo X. Primera Edición. Gaceta Jurídica. Lima, 2005.**41.COMISION REFORMADORA DEL CODIGO CIVIL PERUANO.** *Actas de las Sesiones.* Imprenta Castrillón, Lima, 1928.**42.COMISION REVISORA DEL CODIGO CIVIL PERUANO.** *Actas de las Sesiones.* Copias mecanográficas. Lima, 1936.**43.COMISION REVISORA DEL CODIGO CIVIL PERUANO DE 1984. BIGIO CHREM, Jack.** *Exposición de Motivos del Código Civil. Rescisión y Resolución de Contratos.* En: Diario Oficial "El Peruano", Separata Especial, Lima, sábado 8 de abril de 1989.**44.COMISION REVISORA DEL CODIGO CIVIL PERUANO DE 1984. BIGIO CHREM, Jack.** *Exposición de Motivos del Código Civil. Resolución por*

Incumplimiento. En: Diario Oficial "El Peruano", Separata Especial, Lima, sábado 8 de abril de 1989.

- 45. CRASHWELL, Richard.** *“Libertad de contratación”*. En: “El Análisis Económico del Derecho y la Escuela de Chicago”. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima – 2002. Pág. 135 - 158.
- 46. CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand.** *Derecho de Contratos*. Editora FECAT, Edición 1997. Lima Perú. Pág. 91 – 101.
- 47. D’ANGELO, Andrea.** *“Contrato y operación económica”*. En: “Estudios sobre el contrato en general”. Ara Editores. Segunda edición. Lima – 2004. Pág. 637 - 681.
- 48. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *Estudios Sobre el Contrato Privado*, Cultural Cuzco Editores, Lima, 1983.
- 49. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *El Contrato en General*. Primera Parte, Tomos I, II y III, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Volumen XI, de la Biblioteca Para leer el Código Civil. Lima, 1991.
- 50. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *El Contrato en General*. Segunda Parte, Tomos IV, V y VI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Volumen XV, de la Biblioteca Para leer el Código Civil. Lima, 1993.
- 51. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *“El contrato con efectos reales”*. En: Revista *Ius et Veritas* N° 9. Lima - 1994. Pág. 9 -16.
- 52. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *“¿Por qué se contrata?”*. En: “Derecho Civil y Patrimonial”. Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1997. Pág. 103 - 121.
- 53. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *“Compraventa con reserva de propiedad”* En: “Estudios sobre el Contrato de Compraventa”. Gaceta Jurídica Editores. Primera Edición. Lima, 1999. Pág. 203 - 232.

- 54. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *“Pacto de Retroventa”* En: “Estudios sobre el Contrato de Compraventa”. Gaceta Jurídica Editores. Primera Edición. Lima, 1999. Pág. 233 - 262.
- 55. DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel.** *“Sistema Peruano de Contratación Civil”* En Artículo del Libro: Contratos Civiles y Modernos de Empresa. Doctrina, Legislación, Jurisprudencia y Modelos. Volumen I, MFC Editores. Tercera Edición. Lima, julio de 2010. Pág. 22 - 32.
- 56. DE TRAZEGNIES GRANDA, Fernando.** *“El Código Civil de 1984: ¿vejez prematura o prematura declaración de vejez? Reflexiones a propósito del papel del contrato en la construcción de un orden social libre”*. En: Revista Themis N° 49. Lima – 2004. Pág. 23 - 35.
- 57. DIEZ DUARTE, Raúl.** *El Contrato de Promesa. Ensayo positivo y jurisprudencial.* Edita jurídica Ediar – Cono Sur Ltda. Chile, 1989
- 58. DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis.** *“Contrato y libertad contractual”*. En: Revista Themis N° 49. Lima – 2004. Pág. 7 - 14.
- 59. ENDO OLASCUAGA, Víctor.** *“El Régimen de Transferencia de propiedad y saneamiento registral desde un enfoque de administración territorial”*. En: “¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?”. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima - 2001. Pág. 179 - 242.
- 60. ESCOBAR ROZAS, Freddy.** *“El contrato y los efectos reales. (Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano)”*. En: “Estudios sobre el Contrato en General por los sesenta años del Código Civil Italiano”. Ara Editores. Segunda Edición. Lima - 2004. Pág. 217-251. También en: Revista Ius et Veritas N° 25. Lima - 2002. Pág. 46-60.
- 61. ESCOBAR ROZAS, Freddy.** *“Teoría General del Derecho Civil. 5 ensayos”*. Algunas cuestiones fundamentales sobre el deber jurídico. El débito y la responsabilidad en la estructura de la obligación: historia de una confusión. El derecho subjetivo. Contribución al estudio de la relación jurídica intersubjetiva. ARA Editores, Lima, 2002. Pág. 17 - 217.

62. **FERRI, Luigi.** *Lecciones sobre el Contrato. Curso de Derecho Civil.* Presentación de Notas y Edición al ciudadano de Rómulo Morales Hervias y Leysser León. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima, 2004. Pág. 29
63. **FORNO FLOREZ, Hugo.** “*El Contrato con efectos reales*”. En: *Jus et Veritas*, Facultad de Derecho de la Universidad Católica, No. 7. Lima.
64. **FORNO FLOREZ, Hugo.** “*Acerca de la noción del contrato*”. En *Revista Gaceta Jurídica*. Tomo 68-B. Lima, 2000. Pág. 9 - 26;
65. **GHERSI, Carlos A.** *Manual de Contratos Civiles, Comerciales y de Consumo.* La Ley. Argentina, 2009.
66. **GOMEZ GALLIGO, Francisco Javier.** *La Calificación Registral.* Segunda Edición, Editorial Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2008.
67. **GONZALEZ BARRON, Gunther Hernán.** *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario.* Jurista Editores. Lima, 2002.
68. **GONZALEZ BARRON, Gunther Hernán.** *Introducción al Derecho Registral y Notarial.* Jurista Editores. Segunda Edición, Lima, 2008.
69. **GONZALES LOLI, Jorge Luis.** “*La calificación registral de los documentos administrativos.* Un tema pendiente en la modificación del Reglamento General de los Registros Públicos. En: *Diálogo con la Jurisprudencia* N°84. Lima, Setiembre 2005. Editorial Gaceta Jurídica. Año 11. Pág. 261 - 273.
70. **GUERRA-GARCÍA, Gustavo.** *Entre Costos y Beneficios.* En: *Revista Cathedra*, UNMSM, Lima, Año I N° 01 Noviembre. 1997, Pág. 37.
71. **GUZMAN BRITO, Alejandro.** *La Codificación Civil en Iberoamérica, Siglos XIX y XX.* Editorial Jurídica de Chile, 2000.
72. **HUAYANAY CHUQUILLANQUI, Hugo.** “*Introducción a la Teoría General de los Contratos*” En Artículo del Libro: *Contratos Civiles y Modernos de Empresa. Doctrina, Legislación, Jurisprudencia y Modelos.* Volumen I, MFC Editores. Tercera Edición. Lima, julio de 2010. Pág. 33 - 63.

- 73. KEMELMAJER DE KARLUCCI, Aida.** Calificación Registral de Documentos de Origen judicial. En: Derecho Registral y Notarial. Materiales de Enseñanza. Tomo I. Pág. 221. Lima Perú. 1997.
- 74. LAVALLE ZAGO, Eduardo.** *Contratos. Contratos en General.* Ediciones Jurídica, Lima – Perú, 1991
- 75. LENGUA PENA, Rafael.** “Hazle Caso a Papá, que él Siempre sabe que es lo Mejor para Ti!” *Análisis Económico sobre la Prohibición de Clausulas Contractuales en el Código Civil Peruano.* Advocatus Nueva Época N 8. Revista Editada por los alumnos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. Lima, agosto de 2003. Pág. 236 - 260.
- 76. LEON BARANDIARAN, José.** *Contratos en el Derecho Civil Peruano.* Tomo I, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, 1965
- 77. LEON BARANDIARAN, José.** *Curso del Acto Jurídico con Referencia al Proyecto de Código Civil Peruano.* Primera edición. Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, 1983.
- 78. LEON BARANDIARAN, José.** *Tratado de Derecho Responsabilidad Extracontractual.* Walter Gutiérrez C. Editor, Primera Edición. Lima, agosto de 1992.
- 79. LEON BARANDIARAN, José.** *Tratado de Derecho Civil Peruano.* Tomo V, Contratos Nominados (Primera Parte). Walter Gutiérrez C. Editor, Primera Edición. Lima, noviembre de 1992.
- 80. LOPEZ DE ZAVALIA, Fernando J.** *Teoría de los Contratos.* Parte General. Víctor P. de Zavalía - Editor. Alberti 835 - Buenos Aires, 1984.
- 81. MADRID HORNA, Víctor** “Metiendo más leña al fuego: A propósito de la inscripción registral de la transferencia de propiedad por resolución extrajudicial”. En Revista RAE Jurisprudencia Civil. Ediciones caballero Bustamante. Lima, agosto de 2011.

- 82.MARTINEZ COCO, Elvira.** “¿Cuándo tiene sentido inscribir un contrato de arrendamiento?” En: “Ensayos de Derecho Civil”. Editorial San Marcos. Primera Edición. Perú, 1997. Pág. 317 - 330.
- 83.MESSINEO, Francesco.** “Doctrina General del Contrato”. Ara Editores. Lima, 2007.
- 84.MURILLO, María Luisa.** *Forma y Nulidad del Precontrato. Con especial referencia a la Legislación Iberoamericana.* Ediciones Universidad de Navarra S.A. – EUNSA. Pamplona, España, 1993.
- 85.NICOLÓ, Rosario.** “Las situaciones jurídicas subjetivas”. Revista Advocatus, Facultad de Derecho de la Universidad de Lima. Nº 12, Lima, 2005. Pág.103 - 116.
- 86.NIZAMA VALLADOLID, Medardo.** *Técnicas de estudio e investigación jurídica. Principios básicos que influyen en la formación de abogados y juristas investigadores.* Ediciones Jurídico Sociales y Políticas Tarpuy. Lima Perú, 2004.
- 87.NUNEZ ARETEGUI, Liliana.** “El Registrados On-Line”. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Numero 6, diciembre 2009. Pág. 59 - 63.
- 88.OLIVA VELEZ, Fernando.** “Código Civil de la República Argentina y Legislación Complementaria”. La Ley S.A. Editora e Impresora. 1983.
- 89.ORIHUELA IBERICO, Jorge E., REATEGUI TOMATIS, Manuel y CALDERON NAVARRO, Nelly.** *Comentarios. Registros Públicos. (Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil).*
- 90.ORTEGA TORRES, Jorge.** “Código Civil. Con notas, concordancias, jurisprudencia de la Corte Suprema y normas legales complementarias”. Decima edición, Editorial TEMIS. Bogotá 1975.
- 91.PAJARES GIMENEZ, José Antonio.** “Civitas Biblioteca de Legislación. Código Civil”. Vigésima Cuarta Edición. Editorial Civitas. Madrid, 2001.

- 92. OSORIO, Ángel.** *El Contrato de Opción.* Uteha Argentina Unión Tipográfica Editorial Hispano americana. Buenos Aires, 1939.
- 93. OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario.** *Tratado de las Obligaciones.* Primera Parte, Tomos I, II, III y IV, Biblioteca Para leer el Código Civil, Volumen XVI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, 1994
- 94. OSTERLING PARODI, Felipe y CASTILLO FREYRE, Mario.** *Tratado de las Obligaciones.* Segunda Parte, Tomos V, VI y VII, Biblioteca Para leer el Código Civil, Volumen XVI, Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, 1996.
- 95. PALACIO PIMENTEL, H. Gustavo.** *Compendio de Derecho Civil Peruano.* EHD Editora y Distribuidora de Libros "Huallaga" E.I.Rltda. Primera Edición. Lima 1991.
- 96. PANAY CUYA, Max Adolfo.** "Propiciar y Facilitar las Inscripciones en el Procedimiento Registral". En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Numero 7, junio 2011. Pág. 91 - 124.
- 97. PEIRANO FACIO, Jorge.** *Contratos.* Segundo Tomo. Ediciones Del Foro, Montevideo, 1997.
- 98. PEREZ SILVA, Rafael Humberto.** "Avances Tecnológicos Aplicados a la Actividad Registral. Facilitando el Tráfico Jurídico". En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Nuemro 6, diciembre 2009. Pág. 33 - 44.
- 99. PIZARRO ARANGUREN, Luis.** "El Código Civil peruano y la contratación actual". En: "¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?". Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima – 2001. Pág. 53 - 71.
- 100. PIZARRO ARANGUREN, Luis.** "Un estudio preliminar sobre la modificación integral del libro de derechos reales del Código Civil de 1984". En: "El Derecho Civil peruano. Perspectiva y problemas actuales". Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial 1994. Pág. 205 - 236.

101. **POSNER, Richard A.** *“Valores y consecuencias: Una introducción al Análisis Económico del Derecho”*. En: “El Análisis Económico del Derecho y la Escuela de Chicago”. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima – 2002. Pág. 267 - 281.
102. **REIMANN, Mathias.** *El Análisis Económico del Derecho*. En: Advocatus N 14. Revista de los Alumnos de la Facultad de Derecho de la universidad de Lima. Lima, julio de 2006. Pág. 109 - 114.
103. **RESOLUCION 079-2005-SUNARP/SN.** *TUO del Reglamento General de Registro de Predios.*
104. **RESOLUCION 248-2008- SUNARP/SN.** *Reglamento de inscripciones de Registro de Predios.*
105. **REVOREDO DE DEBAKEY, Delia.** Compiladora. *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios*. Tomo V. OKURA Editores. Lima, 1985.
106. **REVOREDO DE DEBAKEY, Delia.** Compiladora. *Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios*. Tomo VI. Tercera Edición, Lima, 1988.
107. **RODRIGUEZ INOPE, Bertha.** *“Los efectos de la Evolución Tecnológica en la Calificación Registral”*. En: Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp. Año X. Nuemro 6, diciembre 2009. Pág. 25 – 32.
108. **SACCO, Rodolfo.** *“El contrato en general”*. En: Revista Thémis N° 49. Lima – 2004. Pág. 15 - 21.
109. **SCOGNAMIGLIO, Renato.** *Teoría General del Contrato*. Universidad Externado de Colombia, Empresa Editora. Bogotá, 1993.
110. **SCOTTI.** *“Derecho registral inmobiliario. Modalidades y efectos de las observaciones registrales.”* Editorial Universidad. En: Teoría del Registro. Materiales de enseñanza. Programa de segunda especialidad en derecho registral. Facultad de Derecho PUCP. Año, 2010-II.

111. **SEPULVEDA SANDOVAL, Carlos.** *Contratos Civiles. Teoría General y análisis en Particular de sus Diversas Clases.* Primera Edición Editorial Porrúa, México, 2006.
112. **SILVA VALLEJO, José Antonio y NEGRON MUNOZ, Cesar Augusto.** *Código Civil. Concordado - Sumillado – Jurisprudencia.* Primera Edición, Jurista Editores. Lima, julio 2010.
113. **SORIA ALARCÓN, Manuel.** *Estudios de Derecho Registral.* Lima Perú. 1997.
114. **SOTO COAGUILA, Carlos Alberto.** En: *“La Libertad de Contratación en los Contratos Preparatorios. Su Reciente Modificación Legislativa”.* Revista Jurídica del Perú N 36. Pág. 91 – 95.
115. **TALMA CHARLES, Javier.** *El Contrato de Opción.* José María Bosch Editor S.L.. Barcelona 1996.
116. **TARAZONA ALVARADO, Fernando.** *“Algunas consideraciones Sobre el Principio de Fe Publica Registral”.* En: *Revista de Doctrina y Jurisprudencia Registral. Fuero Registral-Sunarp.* Año X. Numero 8, noviembre de 2011. Pág. 11 - 35.
117. **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús.** *Análisis Económico del Derecho. Reflexiones sobre los incentivos y desincentivos.* En *Suplemento Hechos y Derechos de Editora Normas Legales S.A.C.* Número 41. Lima, febrero del 2006.
118. **TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús.** *La Calificación Registral de Documentos Judiciales en el Derecho Peruano.* Editorial Ediyusa. Lima – Perú, 2004.
119. **TORRES MENDEZ, Miguel.** *“La utilidad del contrato de opción en el Código Civil”.* En *Revista DERECHO.* Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Nº 42, Diciembre de 1988. Pág. 289 - 304.

120. **TORRES VASQUEZ, Aníbal.** *“Código Civil. Tomo II. Comentarios y Jurisprudencias Concordancias. Antecedentes. Sumillas. Legislación Complementaria.* Sétima Edición. Ediciones IDEMSA. Lima, junio de 2011.
121. **UNIVERSIDAD DE LIMA.** *Código Civil Peruano. Diez Años. Balance y Perspectivas.* Congreso Internacional. W.G. Editor. E.I.R.L., Lima, 1995.
122. **VON THUR, Andreas.** *“Derecho Civil, Teoría general del Derecho Civil alemán”.* Volumen I, Los Derechos subjetivos y el patrimonio. Editorial Marcial Pons. Madrid, 1998. Pág. 99 - 313.
123. **WIKIPEDIA, LA ENCICLOPEDIA LIBRE.** *Análisis Económico del Derecho.* En:
http://es.wikipedia.org/wiki/An%C3%A1lisis_econ%C3%B3mico_del_Derecho
124. **ZATTI, Paolo.** *“Las situaciones jurídicas”.* Revista Jurídica del Perú. Año LV, N° 64, setiembre-octubre. Editora Normas Legales. Trujillo, 2005. Pág. 357 - 389.