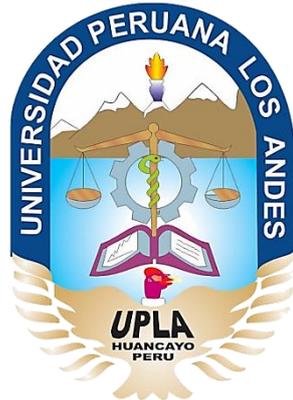


*“Año del buen servicio al ciudadano”*

# UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



## TESIS

**Título** : LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS DE COMPROMISO DE CONTRATAR DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

**Para optar** : EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**Autores** : BACH. FLORES BARTOLOMÉ JULIO CÉSAR  
BACH. YALE AGUILAR VANESSA SOLEDAD

**Asesor** : ABOG. JESÚS JORGE HUAMÁN ROJAS

**Área de investigación** : DERECHO CIVIL

**Líneas de investigación** : DERECHO REGISTRAL Y DERECHO DE CONTRATOS

**Resolución de Expedito N°** : 02791-DFD-UPLA-2017 y 02792-DFD-UPLA-2017

**HUANCAYO – PERÚ  
2017**

**ASESOR**  
**ABOG. JESÚS JORGE HUAMÁN ROJAS**

## DEDICATORIA

*A mi madre, Rosa Bartolomé, por creer siempre en mí y por todos los esfuerzos y sacrificios que tuvo que hacer para procurarme una carrera profesional.*

 Julio Flores 

*A Eva mi madre, ejemplo de mujer que me acompaña en este sacrificado camino; y a Gian Pierre mi hijo, la personita que siempre me impulsó a no rendirme y por quien el día de hoy puedo decir satisfactoriamente que se han cumplido las metas.*

 Vanessa Yale 

## AGRADECIMIENTO

Expresamos nuestro más sincero reconocimiento a las siguientes personas, que de alguna u otra forma han contribuido a materializar el fruto de la presente investigación, permitiéndonos para ello contar con sus valiosas apreciaciones, además de apoyarnos académicamente:

Al Doctor **Omar Vladimir Sumaria Benavente**; abogado, docente y miembro del Gabinete de Asesores de la Presidencia del Poder Judicial de la Corte Superior de Lima; quien nos dio lecciones del *iter* a seguir en el desarrollo de una investigación de carácter científico – jurídico. Gracias a sus aportes, se ha logrado estructurar una categórica investigación.

Al Doctor **Jhoel Chipana Catalán**, abogado, socio del Estudio Mario Castillo Freyre y docente especialista en Derecho Civil, por su apoyo académico y la absolución de consultas en cada etapa del proceso de la investigación, ya que gracias a su asistencia se logró una investigación organizada.

Finalmente, al Doctor **Jesús Jorge Huamán Rojas**, abogado y docente de nuestra prestigiosa *alma mater*, especialista en Derecho Civil, y Asesor de la presente tesis; con quien compartimos gratos momentos académicos y sin temor a equivocarnos, sostenemos que su apoyo fue fundamental en el desarrollo de la presente tesis.

Los autores.

## RESUMEN

La presente Tesis parte del problema ¿Por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016? Planteándose como objetivo general: Determinar por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016. La hipótesis que guio la investigación es: Los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías, no son inscribibles en el Registro de Predios al no ser considerados como actos inscribibles, en el Distrito de Huancayo, 2016. Para ello se ha empleado como método de investigación general, el método científico; como método específico el método descriptivo y como método particular, el método sociológico. La investigación se ubica dentro del tipo de investigación Jurídico Social, en el nivel Jurídico Descriptivo, con un diseño descriptivo. La población estuvo constituido por un conjunto de 417 personas (abogados especialistas en Derecho Civil); y una muestra de 200, en el que se utilizó el muestro probabilístico aleatorio simple. Para la recolección de información se utilizó como técnicas de investigación, la Encuesta y el Análisis Documental.

El resultado más importante de la investigación fue que se logró confirmar las hipótesis planteadas en la presente investigación.

## **ABSTRAC**

This Thesis is part of the problem. Why are the contracts for the purchase of real estate, signed in the notaries, inscribed in the Real Estate Registry, in the district of Huancayo, 2016? Raising as a general objective: Determine why the contracts of commitment to contract real estate purchase, celebrated in the notaries are not registrable in the Register of Properties, in the district of Huancayo, 2016. The hypothesis that guided the investigation is: contracts for the purchase of real estate, entered into notaries, are not registrable in the Land Registry because they are not considered as registrable acts, in the District of Huancayo, 2016. For this purpose, it has been used as a general research method, the scientific method; as a specific method the descriptive method and as a particular method, the sociological method. The research is located within the type of Social Legal research, in the Descriptive Legal level, with a descriptive design. The population was constituted by a group of 417 people (lawyers specialized in Civil Law); and a sample of 200, in which the simple random probabilistic sampling was used. For the collection of information, the Survey and the Documentary Analysis were used as investigation techniques.

The most important result of the investigation was that the hypotheses raised in the present investigation were confirmed.

## ÍNDICE

Caratula-----	i
Dedicatoria-----	iii
Agradecimiento-----	iv
Resumen-----	v
Abstrac-----	vi
Índice-----	vii
Introducción-----	xii

## CAPÍTULO I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema-----	01
1.1.1. Descripción del problema-----	01
1.1.2. Formulación del problema-----	09
1.1.2.1. Problema general-----	09
1.1.2.2. Problemas específicos-----	09
1.1.3. Justificación de la investigación-----	09
1.1.3.1. Justificación teórica-----	09
1.1.3.2. Justificación práctica-----	10
1.1.3.2. Justificación social-----	11
1.1.3.3. Justificación metodológica-----	12
1.1.4. Delimitación del problema-----	12
1.1.4.1. Delimitación temporal-----	12
1.1.4.2. Delimitación espacial-----	12
1.1.4.3. Delimitación social-----	12
1.1.4.4. Delimitación conceptual-----	13
1.2. Objetivos de la investigación-----	14
1.2.1. Objetivo general-----	14
1.2.2. Objetivos específicos-----	15
1.3. Hipótesis y variables de la investigación-----	15
1.3.1. Hipótesis-----	15

1.3.1.1. Hipótesis general-----	15
1.3.1.2. Hipótesis específicas-----	15
1.3.2. Variables-----	16
1.3.2.1. Identificación de variables-----	16
1.3.2.1. Proceso de operacionalización de variables e indicadores-----	16

**CAPÍTULO II**  
**MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN**

2.1. Antecedentes de la investigación-----	20
2.1.1. Antecedentes específicos-----	20
2.2. Marco histórico-----	23
2.2.1. Evolución legislativa del registro de predios-----	23
2.2.1.1. El registro predial urbano-----	24
2.2.1.2. La sección especial de predios rurales-----	25
2.2.1.3. El registro de la propiedad inmueble-----	25
2.2.1. Evolución legislativa del compromiso de contratar-----	26
2.2.1.1. Regulación en el código civil de 1936-----	26
2.2.1.2. Regulación en el código civil de 1984-----	28
2.3. Bases teóricas de la investigación-----	30
2.3.1. Sobre el derecho registral-----	30
2.3.1.1. Definición-----	31
2.3.1.2. La inscripción registral-----	34
2.3.1.3. La publicidad registral-----	40
2.3.1.4. Actos inscribibles-----	42
2.3.1.5. La seguridad jurídica de los actos inscritos-----	43
2.3.2. Los contratos preparatorios-----	46
2.3.2.1. Generalidades-----	46
2.3.2.2. Tesis principales-----	50
2.3.2.3. Objeto de los contratos preparatorios-----	54
2.3.2.4. Características de los contratos preparatorios-----	54
2.3.3. El compromiso de contratar-----	58

2.3.3.1. Aproximación al tema-----	58
2.3.3.2. Contenido del compromiso de contratar-----	62
2.3.3.3. Plazo del compromiso-----	65
2.3.3.4. Renovación del compromiso-----	68
2.3.3.5. Efectos jurídicos de la negativa a celebrar el contrato definitivo-----	69
2.3.4. La inscripción registral del compromiso de contratar-----	73
2.4. Marco conceptual-----	77
2.4.1. El registro de propiedad inmueble-----	77
2.4.2. El contrato-----	79
2.4.3. Autonomía de la voluntad-----	81
2.4.4. El consentimiento-----	82
2.4.5. Eficacia del contrato-----	83
2.4.6. El contrato definitivo-----	84
2.4.7. Resolución del contrato-----	85
2.4.8. Elementos esenciales del contrato-----	86
2.5. Marco formal-----	86
2.5.1. Constitución política del Perú-----	86
2.5.2. Código Civil-----	87
2.5.3. Reglamento de inscripciones del registro de predios-----	89

### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Métodos de la investigación-----	90
3.1.1. Método general-----	90
3.1.1.1. Método científico-----	90
3.1.2. Método específico-----	91
3.1.2.1. Método descriptivo-----	91
3.1.3. Método particular-----	93
3.1.3.1. Método sociológico-----	93
3.2. Tipos y niveles-----	94
3.2.1. Tipo de investigación-----	94

3.2.1.1. Según su finalidad-----	94
3.2.1.2. Según su alcance temporal-----	95
3.2.1.3. Según su profundidad-----	96
3.2.1.4. Según su objeto de estudio-----	97
3.2.2. Nivel de investigación-----	98
3.3. Diseño de investigación-----	99
3.4. Población y muestra-----	100
3.4.1. Población-----	100
3.4.2. Muestra-----	100
3.5. Técnicas de investigación-----	102
3.5.1. Técnicas e instrumentos de recolección de datos-----	102
3.5.1.1. Análisis documental-----	102
3.5.1.2. Encuesta-----	103
3.5.2. Técnicas de procesamiento y análisis de datos-----	103
3.5.2.1. Análisis de datos-----	103
3.5.2.2. Tabla de distribución de frecuencias-----	104
3.5.2.4. Representación gráfica-----	104

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1. Presentación de los resultados-----	105
4.1.1. La inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar-----	105
4.1.1.1. El compromiso de contratar celebrado en la notaría y la seguridad jurídica-----	106
4.1.1.2. El compromiso de contratar como instrumento eficaz para celebrar el contrato definitivo-----	108
4.1.1.3. La negativa de celebrar el contrato definitivo-----	110
4.1.1.4. La duración estimada de un proceso judicial de indemnización-----	112
4.1.1.5. El tratamiento diferenciado del contrato de compromiso de contratar-----	114

4.1.1.6. El contrato de compromiso de contratar como un acto inscribible -----	116
4.2. Contrastación de las hipótesis-----	118
4.3. Discusión de resultados-----	119
Conclusiones-----	126
Recomendaciones-----	127
Referencia Bibliográfica-----	133
Anexos-----	139
Apéndice-----	142

## INTRODUCCIÓN

Actualmente el contrato de compromiso de contratar –*de compraventa de bienes inmuebles*– es ostentado como una figura jurídica de gran utilidad, ya que nos permite establecer y regular una relación comercial, que por su naturaleza, es de carácter temporal. Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo, en el futuro.

Atendiendo a su naturaleza, debemos resaltar que una de sus características es la futuridad y transitoriedad, puesto que está ligado a cierto plazo estrictamente necesario para resolver la estrategia o imposibilidad generada, que conduce a la postergación de la celebración del contrato definitivo. Entonces, debemos tener en claro que el Código Civil regula dentro de los contratos preparatorios al compromiso de contratar en los artículos 1414 al 1418 y es definido como la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo, estableciendo además que el compromiso de contratar debe tener los elementos esenciales del contrato definitivo y debe guardar la misma formalidad; y en caso de incumplimiento acarrea indemnización por daños y perjuicios.

En efecto; siendo el compromiso de contratar un medio frecuentemente utilizado en el desarrollo de las relaciones comerciales, debemos traer a colación que éste no reviste la mayor protección jurídica en nuestro sistema jurídico, puesto que, si nos remitimos al artículo 2019 del Código Civil, podemos juzgar que no tiene la capacidad de ser un acto inscribible en el Registro de Predios,

consecuentemente no es oponible frente a terceros. En consecuencia, en la investigación se ha planteado como problema general, el siguiente: ¿Por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016?

Para llegar a las razones que motivaron la ejecución de la presente investigación, en primer lugar, debemos enfatizar que el Registro de Predios, es un registro jurídico, que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble. En éste se van a inscribir todos aquellos actos o derechos que pesan sobre bienes inmuebles establecidos en el artículo 2019 Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, teniendo el carácter de *números clausus*, es decir, el carácter de normas cerradas, el mismo que será desarrollado en su oportunidad.

Entonces, es menester indicar que dentro de la relación de actos inscribibles contenidos en el citado artículo 2019 del Código Civil, no se aprecia el contrato preparatorio de compromiso de contratar, a diferencia del contrato de opción que también es un contrato preparatorio. Frente a ello se debe enfatizar que, en la exposición de motivos de nuestro Código sustantivo, no se explican las razones por las que el contrato de compromiso de contratar no goza de dicha prerrogativa (acceder al registro de predios); evidenciándose así la deficiencia legislativa y como consecuencia de ello, que el referido contrato no encuentra protección jurídica en nuestra normatividad.

Las razones que conllevaron a realizar la presente investigación fueron, en primer lugar; determinar los fundamentos jurídicos válidos por los cuales el contrato de compromiso de contratar no puede acceder al Registro de Predios, según lo establecido en el artículo 2019 del Código Civil; puesto que consideramos que no existe fundamento lógico para motivar la decisión de excluir al compromiso de contratar, de dicho apartado; más aún cuando en la exposición de motivos, no establece cuáles serían los fundamentos para sostener que el contrato de opción sí tiene la capacidad de ser un acto inscribible, y contrario a ello, excluir al compromiso de contratar, considerando que ambos son contratos preparatorios.

En segundo lugar; al considerar que no existen fundamentos válidos para exceptuar al compromiso de contratar del citado artículo 2019, se ha visto por conveniente abordar cuáles son los fundamentos que sustentan válidamente la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el Registro de Predios.

En síntesis, para abordar los acápites anteriores se planteó como Objetivo General: Determinar por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016.

Debemos resaltar que si observamos desde otra óptica al contrato de compromiso de contratar, es decir, desde el extremo de considerarlo como acto inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, específicamente en el Registro de Predios; éste sería dotado de publicidad y consecuentemente se estaría salvaguardando el derecho de adquisición preferente del promitente

comprador y derivado de ello, el compromiso de contratar sería oponible frente a terceros. Al seguir ese camino, se estaría protegiendo la seguridad jurídica de las partes, puesto que la finalidad del Registro Público, es dotar de seguridad jurídica a los actos o derechos inscritos en el registro correspondiente. Es por ello que la hipótesis que rigió la investigación es que: Los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías, no son inscribibles en el Registro de Predios al no ser considerados como actos inscribibles, en el Distrito de Huancayo, 2016.

Mediante una exhaustiva investigación, por medio del análisis documentario se ha analizado cada uno de los instrumentos jurídicos de los cuales se ha valido la presente investigación para sostener lo que se ha planteado desde el inicio de la elaboración de la tesis: La necesidad de la inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles. Pero como en toda investigación siempre surgen factores que limitan la investigación, no es excepción la presente, ya que la principal dificultad fue obtener una respuesta favorable a las encuesta por parte de los especialistas en Derecho; aduciendo éstos, la falta de tiempo por excesiva carga laboral.

Respecto de la estructura de la presente tesis, señalamos que está dividido en cuatro capítulos. El **CAPÍTULO I** denominado ***Planteamiento del Problema***, en el que especificamos la descripción de la realidad problemática, la formulación, justificación y delimitación del problema, además los objetivos hipótesis y variables de la investigación. En el **CAPÍTULO II**, denominado ***Marco Teórico de la Investigación***, en donde exponemos los antecedentes

del contrato de compromiso de contratar, el marco histórico, las bases teóricas de la investigación, el marco conceptual y el marco formal. En el desarrollo del **CAPÍTULO III** denominado ***Metodología de la Investigación***, en la que describimos cuales son los métodos utilizados en la presente investigación, el tipo y nivel de investigación, el diseño, la población y muestra y las técnicas utilizadas en la investigación; y por último, en el **CAPÍTULO IV** denominado ***Resultados de la Investigación***, se dirige a la presentación de Resultados, la contrastación de la hipótesis y la discusión de resultados.

Respecto del estudio comprendido en la investigación, se presentaron los resultados, dando por válido los objetivos planteados al inicio de la investigación, los cuales fueron: demostrar que el contrato de compromiso de contratar, al ser un acto no inscribible, afecta a la seguridad jurídica; asimismo se determinó que la publicidad registral de los contratos de compromiso de contratar protege a los terceros adquirentes de buena fe.

Finalmente se concluyó que, no considerar al contrato de compromiso de contratar, como un acto inscribible en el Registro de Predios, deviene en una deficiencia legislativa, en tanto no se ha contemplado los fundamentos jurídicos válidos por los cuales se impide su acceso a Registros Públicos; más aún, no se expone las razones por las que se antepone la inscripción del contrato de opción y no la inscripción del compromiso de contratar.

# **CAPÍTULO I**

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA**

A decir del profesor Morales Hervias, "(...) el derecho de los contratos es un conjunto de normas, de contratos, de posiciones jurídicas, en hipótesis y en concreto. Las vinculaciones convencionales de los particulares serán posibles mediante acuerdos que a su vez crearán efectos, las normas jurídicas regularán las condiciones o cualidades de tales acuerdos y efectos. Por eso es importante saber qué clase de normas disciplinan a este complejo ordenamiento jurídico específico."<sup>1</sup>

En nuestra legislación, el derecho de los contratos se encuentra regulado en el Libro Séptimo del Código Civil, titulado "Fuentes de las Obligaciones", en cuyo Título V, se desarrollan los "Contratos

---

<sup>1</sup> *Morales Hervias, R. Estudios sobre Teoría General del Contrato. pp. xxi y xxii.*

Preparatorios” y por consecuencia, el artículo 1414 de la norma sustantiva\* regula el contrato de “Compromiso de Contratar”, que será objeto de nuestra investigación.

Los contratos preparatorios se instituyen como una herramienta jurídica de gran utilidad, de los cuales se desprenden dos figuras que son el compromiso de contratar y el contrato de opción. Mediante este tipo de contrato, las partes establecen un arreglo, acuerdo, pacto o compromiso, en virtud del cual se fijan condiciones y obligaciones preliminares para la posterior celebración de un contrato definitivo, de tal forma que el contrato preparatorio obliga a las partes a culminar posteriormente con las gestiones y otros acuerdos que se requieran para darle forma al contrato definitivo.

Mediante los contratos preparatorios dos o más partes contratantes, pactan celebrar en el futuro un contrato definitivo, que por diversas circunstancias no desean o no pueden celebrar en el momento actual, pero que una vez reunidos los elementos necesarios y surjan así las circunstancias propicias, se va a proceder a la celebración del contrato definitivo, obviamente habiendo pactado previamente los términos y condiciones del contrato.

Debemos considerar que el uso del contrato de compromiso de contratar se ha convertido en una herramienta de mucha utilidad, puesto que para uno o ambos contratantes ha sido muy beneficioso

---

(\*) **Art. 1414.-** *Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.*

en su oportunidad, cuando por ejemplo, al momento de encontrar el bien inmueble que se ajuste a sus necesidades, no haya contado con el financiamiento para su adquisición; o cuando no se cumple con las formalidades para la celebración del contrato; o tal vez el hecho de no poder asumir de inmediato las obligaciones, o por circunstancias como la falta del saneamiento del predio y/o diversas situaciones por las que no se puede celebrar el contrato definitivo, que en buena cuenta sería el contrato de compraventa de bien inmueble; entonces las partes contratantes se ven obligados a recurrir a otras figuras jurídicas, como los contratos preparatorios, y específicamente, el compromiso de contratar.

Ahora bien, conviene señalar que, la autonomía privada o libertad de contratación, es un derecho fundamental reconocido en nuestra Constitución, por el cual las personas, tienen el pleno derecho de decidir la celebración de un contrato y con quién hacerlo. Asimismo tienen la libertad de determinar el contenido del contrato, siempre que no vulneren normas de carácter imperativo. Por consiguiente, las personas son libres para negociar la celebración de sus contratos (libertad de contratar) y establecer las condiciones, limitaciones, modalidades, formalidades, plazos, y demás particularidades que regirán la relación jurídica creada por el contrato (libertad contractual).

El derecho de contratar con fines lícitos, es un derecho fundamental de la persona, reconocido por el artículo 2 inciso 14 de

la Constitución Política del Estado\*; principio constitucional que establece que todo ciudadano puede contratar, siempre que dicha contratación tenga fines lícitos, y que a su vez no contravenga los dispositivos legales que interesan al orden público. El referido principio constitucional da origen al principio de “Libertad de Contratación”, establecido en el artículo 62 de nuestra Carta Política\*.

De lo señalado precedentemente, debemos tener en consideración que en la presente investigación, hemos centrado nuestra atención en el contrato de compromiso de contratar, por cuanto éste –a diferencia del contrato de opción- no es oponible *erga omnes*, es decir, la celebración del contrato de compromiso de contratar no produce efectos frente a terceros, por cuanto no puede acceder al registro de propiedad inmueble, tal como se desprende del artículo 2019° del Código Civil.

Debe tenerse en cuenta que según nuestro Código Civil, no se trata de un acuerdo sin efectos o que no revista ninguna responsabilidad legal. El compromiso de contratar es un contrato y la obligación que se genera de él *-que es la de celebrar el contrato*

---

(\*) **Artículo 2°.-** *Toda persona tiene derecho:*

(...)

14. *A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.*

(...)

(\*) **Artículo 62°.-** *La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.*

(...).

*definitivo*- es plenamente exigible, conforme lo dispone el artículo 1418 del Código Civil, estableciendo que, ante la injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo, otorga a la otra parte, alternativamente el derecho a exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar que se deje sin efecto el compromiso de contratar. Agrega además que en uno u otro caso, existe la posibilidad de demandar indemnización de daños y perjuicios.

De lo expuesto, queda en evidencia que ante el incumplimiento de la obligación, la parte afectada no encuentra en el sistema jurídico, un mecanismo de protección que le brinde la legítima seguridad jurídica, dado que para que esto suceda, deberá recurrir al Órgano Jurisdiccional y exigir la celebración del contrato definitivo y recién de esta manera, satisfacer los derechos y obligaciones que éste contiene. Sin embargo, hay que hacernos la siguiente pregunta ¿qué sucede si el promitente vendedor ya no es titular del bien inmueble?, o en su defecto, ¿Qué ocurre si éste transfiere el bien inmueble, estando vigente el contrato de compromiso de contratar? Son interrogantes absolveremos ampliamente en el decurso del presente trabajo.

Es claro que la única elección que tiene la parte perjudicada con el incumplimiento de la obligación, es iniciar un proceso de indemnización de daños y perjuicios derivado de responsabilidad civil contractual, y pasearse por los pasillos del Poder Judicial por

años, desgastando su salud emocional; o simplemente quedarse con un contrato ineficaz y ver como la oportunidad de comprar un bien inmueble se desvaneció, por no haber sido protegido su derecho de adquisición preferente, mediante la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble.

No es tema que abordaremos en la investigación, pero es menester destacar que hechos como los que se acabamos de aludir, suceden todos los días. Son incontables los procesos de indemnización que se ventilan en el Poder Judicial, a raíz del incumplimiento de alguna de las partes, que en su oportunidad se obligó a celebrar un contrato definitivo y llegado el momento se negó a hacerlo. Entonces, habría que considerar si la “solución” que nos ofrece el artículo 1418 del Código Civil, referido a indemnización, es la más idónea; teniendo en consideración que Gutiérrez Camacho, sostiene que “La carga procesal en el Poder Judicial ha sobrepasado los tres millones de expedientes y un juicio civil excede en promedio los cinco años; sin embargo, no son pocos los procesos que pueden llegar a durar más de una década. De hecho hace unos meses en la revista La Ley dimos cuenta de juicios que sobrepasaban los 40 años sin concluir.”<sup>5</sup>

Respondiendo a la pregunta que nos hiciéramos precedentemente y a la luz de lo expuesto, es evidente que el compromiso de contratar no cuenta con seguridad jurídica,

---

<sup>5</sup> Gutiérrez Camacho, W. *La Justicia en el Perú Cinco Grandes Problemas*. p. 1.

consecuentemente, la “solución” que nos brinda el artículo 1418 del Código Civil, consideramos que no es la más idónea, porque mantiene en incertidumbre el derecho de la parte afectada, y sumado a ello, la contribución a la carga procesal que viene afectando seriamente nuestro sistema judicial, puesto que si queremos que nuestro derecho sea amparado jurídicamente, debemos sumergirnos en un proceso judicial, que no será menor de cinco años, en el mejor de los casos, sin mencionar los gastos que acarrea un proceso de esta naturaleza, sumado al desgaste emocional que el demandante sufriría.

Siendo el compromiso de contratar, materia de la presente investigación, debemos resaltar que, dentro del citado artículo 2019° del Código Civil, no se ha establecido que el Compromiso de Contratar se considere como un acto inscribible, a diferencia del contrato de opción, que si tiene la posibilidad de ser inscrito en dicho registro y consecuentemente goza del principio de publicidad registral. Ahora bien, es pertinente indicar que, el Registro de Predios, viene a ser un registro jurídico el cual integra el Registro de Propiedad Inmueble\*, en el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios, a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil\*, normas administrativas y demás normas especiales.

---

(\*) **Art. 2° de la Ley 27755** – Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Analizando el tema a tratar en la presente investigación, debemos tener en consideración que, el compromiso de contratar, contemplado como acto inscribible y consecuentemente dotado de publicidad registral, produciría oponibilidad frente a terceros y protegería la actividad comercial del tráfico inmobiliario, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico, pues la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica.

Haciendo un breve recuento de la realidad problemática, debemos enfatizar que, para el logro de nuestros objetivos, se ha desarrollado los fundamentos que sustentan la inscripción del contrato de Compromiso de Contratar en el Registro de Predios; puesto que dicha herramienta jurídica es ampliamente utilizada en el ámbito de las relaciones comerciales y por lo mismo, consideramos prioritario que éste debe merecer publicidad registral, a efectos de brindar seguridad jurídica a las partes, así como a los terceros adquirentes de buena fe.

---

**(\*) Actos y derechos inscribibles**

**Artículo 2019.-** *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 verosíblemente acreditados.*
8. *Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.*
9. *Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.*

## **1.1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **1.1.2.1. PROBLEMA GENERAL**

¿Por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016?

### **1.1.2.2. PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

1. ¿Cómo se ve afectada la seguridad jurídica, al ser el compromiso de contratar, un acto no inscribible?
2. ¿Cómo la publicidad registral del contrato de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe?

## **1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.1.3.1. JUSTIFICACIÓN TEÓRICA**

El resultado de la presente investigación busca incluir dentro del artículo 2019 del Código Civil –como acto inscribible- al contrato de compromiso de contratar, puesto que dicho apartado recoge todos los actos y derechos inscribibles en el registro de propiedad inmueble. Consideramos que debería integrarse un inciso al referido artículo, en el que se introduzca al compromiso de contratar

como acto inscribible, para ser dotado de seguridad jurídica, para que dicho contrato sea oponible frente a terceros. En ese orden de ideas, al modificarse dicho apartado, correrán con la misma suerte las diversas normas administrativas y otras normas especiales, específicamente el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios; por lo que coherentemente se estará demostrando la relación existente entre las variables materia de estudio.

Resaltamos y consideramos que el compromiso de contratar debe merecer publicidad registral a efectos de amparar el derecho de los contratantes y dotarlos de seguridad jurídica.

### **1.1.3.2. JUSTIFICACIÓN PRÁCTICA**

La presente investigación pretende primero, advertir la necesidad de la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, teniendo como base fundamental la seguridad jurídica de las partes, puesto que éstos merecen que su derecho de adquisición preferente sea revestido de amparo jurídico.

En segundo lugar, nuestra justificación acerca de la modificación del artículo 2019 del Código Civil, que deberá incluir como acto inscribible al contrato de compromiso de contratar, y por ende también deberá de modificarse

determinados dispositivos legales, como es el caso del Reglamento del Registro de Predios.

### **1.1.3.2. JUSTIFICACIÓN SOCIAL**

La presente investigación se encuentra especialmente dirigida a los contratantes que confían en el sistema jurídico, puesto que al acudir a una Notaría a celebrar un contrato de compromiso de contratar, amparan sus derechos en la pseudoseguridad que les podría brindar un Notario, pero desconocen que el negocio jurídico celebrado entre el promitente vendedor y el promitente comprador, puede verse seriamente afectado por la inejecución de las obligaciones de alguna de las partes.

En efecto, al producirse la inejecución de las obligaciones -imputable a cualquiera de las partes- dicha controversia tendría que ser resuelta mediante un lato y costoso proceso judicial, tal como lo prevé nuestro código sustantivo.

La presente investigación pretende evitar que las partes acudan a un proceso judicial y consecuentemente, mediante la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el registro de predios, obtengan seguridad jurídica en sus relaciones negociales, y se proteja así su derecho de adquisición preferente.

### **1.1.3.3. JUSTIFICACIÓN METODOLÓGICA**

Los métodos, procedimiento y técnicas e instrumentos empleados en la investigación, una vez demostrado su validez y confiabilidad podrán ser utilizados en otros trabajos de investigación, por cuanto al describir y analizar la realidad problemática, se van a implementar estrategias (recomendaciones) que podrían solucionar problemas reales si se llevaran a cabo.

### **1.1.4. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA**

#### **1.1.4.1. DELIMITACIÓN TEMPORAL**

La investigación se ha realizado en el periodo comprendido en el año 2016.

#### **1.1.4.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL**

El ámbito físico geográfico dentro del cual se ha elaborado la investigación, es en el Distrito de Huancayo.

#### **1.1.4.3. DELIMITACIÓN SOCIAL**

El análisis se ha elaborado con los siguientes recursos:

##### **a. Personas:**

Notarios Públicos, Registradores y Abogados especialistas en materia de Derecho de Contratos y Derecho

Registral, enmarcándose ambos en la esfera del Derecho Civil.

**b. Documentos:**

Análisis del artículo 2019 del Código Civil peruano, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

**1.1.4.4. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL**

La investigación se encuentra delimitada por el Principio de Seguridad Jurídica, el mismo que ha sido abordado por el Tribunal Registral, mediante sus resoluciones, en los siguientes términos: “La seguridad jurídica se logra a través de la denominada publicidad efecto, que viene a ser la información oficial por medio de la cual crece el grado de seguridad de los terceros en las relaciones jurídicas en general, en cuanto evita que negocios y actos queden ocultos. De ello, se puede inferir que los hechos, actos o documentos publicitados están dotados de una presunción de exactitud. Es por ello que la publicidad registral no solo atribuye cognoscibilidad legal (posibilidad de conocer) a las situaciones jurídicas inscritas, sino además, atribución de veracidad oficial de los actos y contratos que publicita.”\*. Debemos entender entonces que, la seguridad jurídica viene a ser la certeza del derecho que tiene el

---

(\*) *Resolución del Tribunal Registral N° 022-2009-SUNARP-TR-A. Folio 2.*

individuo de modo que su situación jurídica no será modificada, más que por procedimientos legales establecidos, previa y debidamente publicitados. Consecuentemente, en el desarrollo de la investigación se ha relacionado estrictamente el principio de seguridad jurídica con el principio de tipicidad (hablando estrictamente desde el ámbito del derecho registral); en cuanto la tipicidad es en realidad una característica singular de todo asiento registral (es un principio básico de la inscripción registral) el cual establece el contenido de los actos o hechos que son materia de inscripción ante el registros de propiedad inmueble, y específicamente el registro de predios.

En efecto, debemos resaltar que, de conformidad con el principio de tipicidad, solo los actos que dispongan las leyes se consideran como actos inscribibles, siendo considerado entonces como normas con carácter de *numerus clausus*.

## **1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.2.1. OBJETIVO GENERAL**

Determinar por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016?

## **1.2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

1. Determinar cómo se afecta la seguridad jurídica de los contratantes, al ser el compromiso de contratar, un acto no inscribible.
2. Determinar cómo la publicidad registral del contrato de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe.

## **1.3. HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1. HIPÓTESIS**

#### **1.3.1.1. HIPÓTESIS GENERAL**

Los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías, no son inscribibles en el Registro de Predios al no ser considerados como actos inscribibles, en el Distrito de Huancayo, 2016.

#### **1.3.1.2. HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

1. La seguridad jurídica de los contratantes se afecta debido a la imposibilidad de inscripción de los contratos de compromiso de contratar en el Registro de Predios, no existiendo concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral.

2. La publicidad registral de los contratos de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe, por medio del conocimiento de los actos o derechos inscritos en el registro correspondiente.

## **1.3.2. VARIABLES**

### **1.3.2.1. IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES**

**Variable Independiente:**

*X = No ser considerado como acto inscribible*

**Variable Dependiente:**

*Y = Afecta la seguridad jurídica de los contratantes*

### **1.3.2.1. PROCESO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES**

**Variable Independiente**

*No ser considerado como acto inscribible*

### **DEFINICIÓN CONCEPTUAL.-**

La inscripción, como constancia en el registro, es un medio eficaz para conceder una protección jurídica específica al titular inscrito, mediante la publicidad registral que ofrece el Registro de la Propiedad.

De conformidad con los principios registrales, esta especial protección que brinda la publicidad registral, se deja a la voluntad de los adquirentes, quienes tienen la plena potestad de decidir si inscriben o no dichos actos. Cuando un acto es inscrito, el registro de la propiedad proporciona seguridad jurídica a los derechos inscritos y favorece la seguridad jurídica, puesto que, el registro de la propiedad hace públicos los hechos, actos y derechos inscritos para quienes tengan legítimo interés en conocerlos.

VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES
<p><b>X = AL NO SER CONSIDERADO COMO UN ACTO INSCRIBIBLE</b></p>	<p><b>X.1.</b> Falta de regulación en el Código Civil</p> <p><b>X.2.</b> Imposibilidad de inscripción registral</p>

**Variable Dependiente**

***Contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles***

**DEFINICIÓN CONCEPTUAL.-**

El interés protegido en el contrato preparatorio es - asegurar la celebración del contrato definitivo con efectos determinados-, puede ser realizado por las partes, desde un punto de vista práctico, sirviéndose de otras figuras jurídicas;

ya, por ejemplo, mediante la formulación de la oferta con una vigencia determinada o mediante la celebración del definitivo con suspensión de sus efectos por un determinado plazo. El contrato preparatorio, en consecuencia, no es imprescindible; sin embargo, ello no es óbice para que los contratantes lo tengan a su disposición y lo usen de preferirlo. Es más, así el Código Civil no acoja la figura, las partes pueden celebrar válidamente un contrato preparatorio en el ejercicio de su libertad constitucional de estipulación.

De La Puente y Lavalle, sostiene acertadamente que el contrato materia de investigación “Es también llamado precontrato, contrato preliminar, promesa de contrato, contrato de promesa, antecontrato, promesa contractual de contratar, contrato de promesa de celebrar contrato y contrato de contratar.”<sup>9</sup>

A su vez, Torres Vásquez, señala que “El contrato de compromiso de contratar (denominado también contrato de promesa, pre-contrato, antecontrato, contrato de primer grado, *pactum de contrahendo*, o *pactum de ineundo contractu*) es el contrato en virtud del cual una de las partes (promesa unilateral) o ambas partes (promesa bilateral) se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.”<sup>10</sup> Este

---

<sup>9</sup> De la Puente y Lavalle, M. *El Contrato en General. Tomo II. p. 50.*

<sup>10</sup> Torres Vásquez, A. *Teoría General del Contrato. Tomo I. p. 612.*

tipo de contrato, reviste responsabilidad legal, por cuanto, ante su incumplimiento, la parte afectada puede exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar. En ambos casos se puede demandar la indemnización de daños y perjuicios.

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>INDICADORES</b>
<p><b>Y = AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATANTES</b></p>	<p><b>Y.1.</b> Ineficacia del contrato al no respetarse la obligación</p> <p><b>Y.2.</b> Desamparo a los terceros adquirente de buena fe</p>

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO DE LA INVESTIGACIÓN

#### 2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

##### 2.1.1. ANTECEDENTES ESPECÍFICOS

Respecto al presente contenido, debemos hacer mención al estudio efectuado por Misari Argandoña, “El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble” [tesis]<sup>11</sup>, Pontificia Universidad Católica del Perú, quien arribó a las siguientes conclusiones:

- 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 éste 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

---

<sup>11</sup> Misari Argandoña, C. *Tesis para optar el grado de Magister. “El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble”*. pp. 81-82.

resguardo registral, siempre y cuando tengan efectos reales sobre inmuebles.

- 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.
- 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.

- 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.

Otro estudio en mención, es la elaborada por Guevara Porlles, “El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios”, [artículo]<sup>12</sup>, Revista Virtual Derecho y Cambio Social, que entre otras, llegó a las siguientes conclusiones:

---

<sup>12</sup> Guevara Porlles, K. Artículo. “El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios”. p. 9.

- En el contrato las partes buscan un resultado práctico, lícito, patrimonial y entre vivos. Visto así, resulta de utilidad práctica regular el compromiso de contratar como acto inscribible ante el Registro de Predios a fin de asegurar o proteger la celebración del contrato definitivo y allanar el iter entre ambos estadios (compromiso y definitivo) dando publicidad al contrato con efecto de derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad.
- El legislador peruano tuvo que considerar como actos inscribibles a los contratos de opción y de compromiso de contratar, pues no se halla razón alguna para preferir al primero y no al compromiso de contratar, tanto más, si éste es una categoría contractual, es autónomo, puede revestir la forma de promesa unilateral o bilateral, tiene por finalidad el aseguramiento del contrato definitivo y concibe verdadera voluntad de celebrar el contrato final.

## **2.2. MARCO HISTORICO**

### **2.2.1. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL REGISTRO DE PREDIOS**

Al abordar el presente acápite, debemos destacar lo expuesto por Arias-Schreiber Pezet, quien nos explica que “Cuando se habla de antecedentes históricos y desarrollo en la publicidad registral, nos estamos refiriendo básicamente a la publicidad registral inmobiliaria, pues son los inmuebles los primeros bienes en ser materia de

publicidad registral. De hecho, el Registro de la Propiedad Inmueble es el primero que surge históricamente. En consecuencia, la historia de la publicidad registral es la misma del Derecho Registral Inmobiliario.”<sup>13</sup>

En efecto, el Registro de Predios, el cual es parte de la presente investigación, se creó oficialmente con la promulgación de la Ley 27755, el mismo que fue publicado el 15 de Junio del 2002 en el diario oficial “El Peruano”; ley que precisa que el Registro de Predios estará integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

Cada uno de estos Registros, a su vez, tiene los siguientes antecedentes:

#### **2.2.1.1. EL REGISTRO PREDIAL URBANO**

Se crea mediante el Decreto Legislativo N° 495, de fecha 15 de noviembre de 1988, con la denominación de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, como un registro paralelo al Registro de la Propiedad Inmueble. Tiene la característica que considera título inscribible al Formulario Registral, firmado por los interesados, un Notario o un Abogado, y cuando corresponda un verificador; termina con el principio de la titulación auténtica (Art. 2010 C.C.), estableciendo que pueden inscribirse títulos que consten

---

<sup>13</sup> *Arias-Schereiber Pezet, M. y Cárdenas Quiros, C. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo X. p. 11.*

en escritura pública o documento privado, e incorpora como acto inscribible la posesión.

#### **2.2.1.2. LA SECCIÓN ESPECIAL DE PREDIOS RURALES**

Tiene como base el Registro de Predios Rurales, creado por Decreto Legislativo 667, de fecha 13 de Septiembre de 1991, incorporándose como parte del Registro Predial. Considera igualmente como acto inscribible el derecho de posesión, utiliza el Formulario Registral como título inscribible, y genera un mecanismo de prescripción adquisitiva administrativa. Posteriormente, por Decreto Legislativo 860 de fecha 18 de Octubre de 1996, ya creado el SINARP, se crearon las Secciones Especiales de Predios Rurales del Registro de la Propiedad Inmueble, con competencia para inscripciones de predios rurales en todo el país, excepto en Lima, que se regía por el régimen del Decreto Legislativo 803. Es a ellas a que se refiere la Ley 27755.

#### **2.2.1.3. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

Con una larga data en el país, se crea por ley de fecha 02 de Enero de 1888, y se reglamenta el 22 de Agosto de 1888, tomando en forma casi textual la primera Ley Hipotecaria Española de 1861. Con el transcurso del tiempo, el antecedente de reformulación más inmediato, se da con la Ley SUNARP, de fecha 16 de Octubre del 2004, que, con más precisión técnica genera un megaregistro de Propiedad Inmueble, que a su vez contenía los registros siguientes:

Registro de propiedad inmueble, buques, embarcaciones pesqueras, aeronaves, naves, derechos mineros y concesiones, todos estos bienes registrables de naturaleza inmueble, según lo dispuesto por el artículo 885 del Código Civil. El Registro de Propiedad Inmueble, acoge plenamente los principios registrales que legisla el Código Civil (Titulación auténtica, legalidad, rogación, legitimación, publicidad, tracto sucesivo, prioridad preferente, prioridad excluyente), y tiene un numerus clausus de actos inscribibles señalados en el artículo 2019 del Código Civil, excluyéndose expresamente la inscripción de la posesión en el art. 2021.

Son estos tres registros, todos de naturaleza predial, con concepciones y legislaciones diferentes, los que dan origen al Registro de Predios.

## **2.2.1. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA DEL COMPROMISO DE CONTRATAR**

### **2.2.1.1. REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1936**

Al analizar los antecedentes legislativos del Compromiso de Contratar, debemos hacer mención al Código derogado\*, en el que solo se tenía como referencia de los contratos preparatorios, la manifestación aislada del artículo 1392, en el que se estableció la figura de la promesa de venta, como un contrato preparatorio que podía ser aplicado única y exclusivamente al contrato de compraventa. Entonces, el artículo 1392, establecía lo siguiente:

---

(\*) *Ley N° 8305 – Código Civil de 1936.*

*"El convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compraventa, desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender."*

En lo que respecta al plazo, el art. 1393 estableció lo siguiente:

*"En la promesa de comprar o vender, se designará el 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."*

De lo expuesto, inferimos que el plazo legal máximo estipulado en el art. 1393 del Código derogado, tenía como fundamento, impedir que el lapso de tiempo comprendido entre el término de inicio y el término final, para la transferencia de la propiedad sea demasiado largo y extenso, puesto que mientras esto no se efectúe la celebración del contrato, los riesgos los sufría el dueño de la cosa; de modo que si ésta se perdía o deteriorase, las consecuencias derivarían en la extinción del derecho al precio o la disminución proporcional del mismo, alternativamente.

Como se ha podido observar, el plazo establecido en el Código de 1936, era de dos años, el mismo que en la actualidad ha variado y lo abordaremos en el siguiente acápite.

#### **2.2.1.2. REGULACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE 1984**

Con la evolución social y el desarrollo de la actividad comercial, surgieron las iniciativas de innovación de nuestro cuerpo normativo, por lo que los legisladores realizaron una serie de introducciones importantes en el régimen jurídico tradicional de los contratos, destacándose que los contratos preparatorios fue uno de ellos.

En ese contexto, el legislador del Código Civil de 1984, vio por conveniente regular como contratos típicos preparatorios, es decir, como contratos nominados, al compromiso de contratar y el contrato de opción, en los artículos 1414 y 1419, respectivamente.

En efecto, es notorio las innovaciones que trae consigo el Código Civil de 1984, uno de ellos es referido a los contratos preparatorios, el mismo que es materia de estudio en la presente investigación, y ello es reconocido por Miranda Canales, quien sostiene que “En relación a los Contratos en General, el Código contiene nuevas instituciones que no se encontraban en el Código Civil derogado, que son:

- a) El objeto del contrato
- b) La forma del contrato
- c) Los contratos preparatorios
- d) Los contratos con prestaciones recíprocas
- e) La cesión de la posición contractual
- f) La modificación conceptual del contrato a favor de tercero
- g) El desdoblamiento de la promesa de la obligación y del hecho de tercero
- h) El contrato por persona a nombrar
- i) La diferencia entre las arras confirmatorias y las de retractación.”<sup>15</sup>

Es importante destacar que el legislador introduce ésta innovación en el Título V de la Sección Primera: Contratos en General, del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones; por lo que a diferencia del Código de 1936, los contratos preparatorios ya no son aplicados única y exclusivamente a los contratos de compraventa, sino que hoy en día es una herramienta de preparación de toda la gama de posibles contratos que se pueden realizar, dentro del marco de la legalidad peruana, ya sean éstos típicos o atípicos; por lo que es notorio el tratamiento adecuado que se le ha dado.

El compromiso de contratar, conocido como *pactum de contrahendo*, en principio, fue acogido por la Comisión Revisora del

---

<sup>15</sup> Miranda Canales, M. *Derecho de los Contratos*. p. 464.

Código Civil, con el nombre de promesa de contratar; posteriormente, su *nomen iuris* varió por el de compromiso de contratar, regulándose sus efectos en art. 1414 y siguientes del Código Civil.

La característica singular que lo diferencia de los demás contratos, es que conlleva intrínsecamente una obligación de hacer que vincula a las partes contratantes, a celebrar en un futuro determinado, un contrato definitivo.

En lo concerniente al plazo, debemos señalar que el Código anterior establecía como máximo dos años para la celebración del contrato definitivo, lo que en la actualidad ha variado sustancialmente, por cuanto su plazo se redujo a un año, tal como se encuentra establecido en el Art. 1416 del Código vigente.

## **2.3. BASES TEÓRICAS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.3.1. SOBRE EL DERECHO REGISTRAL**

En base a lo planteado en la presente investigación, debemos destacar cuales son los motivos que conllevaron a realizar la presente investigación y la respuesta es sencilla: lograr la inscripción registral del contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, en el registro de la propiedad inmueble. Es por ello que, en el presente contenido, primero debemos profundizar en el estudio del Derecho Registral.

### 2.3.1.1. DEFINICIÓN

El Derecho Registral, se encuentra constituido por un conjunto de normas, mediante los cuales se regulan diversas situaciones jurídicas, el mismo que encuentran su primacía en el principio de tipicidad registral, como ya se ha explicado anteriormente.

Compartimos lo esbozado por Rimascca Huarancca, en el sentido de que “El Derecho Registral es una disciplina jurídica constituida por un conjunto de principios, normas y reglamentos de carácter especial, que regulan y desarrollan la tutela de ciertas situaciones jurídicas a través del Sistema de Publicidad Jurídico Legal, y que producen determinados efectos jurídicos sustantivos en el Derecho Privado, tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad, con la finalidad de dotar de seguridad al tráfico jurídico de intereses económicos.”<sup>16</sup>

En efecto, el Derecho Registral está conformado por un conjunto de normas jurídicas y principios registrales, que van a regular la organización y funcionamiento de los Registros Públicos, teniendo como pilar fundamental, proporcionar seguridad jurídica a los terceros.

Huamán Rojas, haciendo referencia al aporte de Gonzáles Barrón, explica que el Derecho Registral es un “(...) conjunto de

---

<sup>16</sup> Rimascca Huarancca, A. *El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral*. p. 17.

principios y normas que estudia la tutela de ciertas situaciones subjetivas a través del sistema de publicidad legal (organización pública) que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (...) y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos.”<sup>17</sup>

Es necesario destacar que el Derecho Registral ha tenido diferentes denominaciones, tal como lo explica Rimascca Huarancca, cuando sostiene que “(...) la doctrina española lo ha llamado “Derecho Hipotecario”, pero para un sector de la doctrina alemana suele llamarse “Derecho Inmobiliario”, a diferencia de otros autores que lo denominan “Derecho del Registro de la Propiedad” o “Derecho Inmobiliario Registral”. Sin embargo actualmente existe una tendencia de denominarlo como “Derecho Registral.”<sup>18</sup>

En atención a lo referido, debemos resaltar que la finalidad suprema del Derecho Registral es brindar seguridad jurídica, por lo que citando al reconocido jurista Gonzales Barrón, debemos sostener que “La doctrina considera de manera prácticamente uniforme que la finalidad del Derecho registral inmobiliario es proporcionar seguridad jurídica a los adquirentes (entendido en sentido amplio) de bienes inmuebles (...).”<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> *González Barrón citado por Huamán Rojas, J. El Principio de Tracto Sucesivo en el Derecho Registral Peruano Análisis y Problemática.* p. 15.

<sup>18</sup> *Rimascca Huarancca. Op. Cit. p. 18.*

<sup>19</sup> *Gonzales Barrón, G. Tratado Derecho Registral Inmobiliario. p. 57.*

Entonces, teniendo como premisa principal, que el derecho registral nos brinda seguridad jurídica por medio de la inscripción registral, es menester reiterar que la presente investigación pretende dotar de seguridad jurídica al contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, por medio de su inscripción en el Registro de Predios.

Actualmente el contrato de compromiso de contratar, es una herramienta frecuentemente utilizada en el desarrollo de las relaciones negociales; pero como lo planteáramos al inicio de la presente investigación, éste no reviste la mayor protección jurídica en nuestro sistema legal, puesto que, si nos remitimos al artículo 2019 del Código sustantivo, podemos juzgar que no tiene la capacidad de ser un acto inscribible en el Registro de Predios, consecuentemente no es oponible frente a terceros.

Si bien el derecho registral nos ofrece la tan anhelada seguridad jurídica, ésta se logrará –respecto de los contratos de compromiso de contratar- mediante la inscripción registral de los actos o derechos inscribibles, los cuales se encuentran establecidos en el artículo 2019 del Código Civil, pues de lo contrario no podrá acceder a los Registros Públicos. En consecuencia, es ineludible advertir ¿Qué es la inscripción registral? ¿Cómo se logra la inscripción registral? ¿Cuáles son los presupuestos para la inscripción registral? Preguntas que desarrollamos a continuación.

### 2.3.1.2. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Empezaremos diciendo que, la inscripción registral es aquella que se efectúa en los libros del Registro de las oficinas registrales, el mismo que contienen los títulos presentados, con la finalidad de otorgarles carácter de permanencia; asimismo, para que la persona a favor de quien se realiza la inscripción, goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones por parte de terceros, lo que comúnmente es conocido como oponibilidad *erga omnes*.

Ahora bien, ésta inscripción no puede efectuarse en base a cualquier documento que se presente en los Registros Públicos, ya que no todo título es susceptible de ser inscrito, porque el derecho registral se rige por el principio de tipicidad.

En efecto, Rimascca Huarancca, nos explica que “(...) las inscripciones que se realizan en los diferentes registros están direccionadas por el principio de tipicidad, el cual establece el contenido de los actos o hechos que son materia de inscripción ante el Registro. Es decir, solo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles.”<sup>20</sup>

Al referirnos al Principio de Tipicidad Registral, indiscutiblemente estamos haciendo alusión a que el acto o derecho que se pretenda inscribir, debe estar plenamente establecido por la

---

<sup>20</sup> Rimascca Huarancca. *Op. Cit.* p. 205.

Ley, que en el presente caso, viene a ser el artículo 2019 del Código Civil, por cuanto éste establece los actos susceptibles de ser inscritos en los Registros Públicos, teniendo el carácter de *numerus clausus*.

En efecto, el artículo 2019 del Código Civil, es una norma cerrada, puesto que, no puede inscribirse ningún acto que no se encuentre recogido en la norma, ya que el Derecho Registral tiene como característica de ser limitativo; hecho que nos conlleva a discrepar con la Tesis planteada por Misari Argandoña, quien sostiene que “(...) 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 en realidad no contienen un “mero supuesto” sino por el contrario prescribe la regla general para toda inscripción registral (...)”<sup>21</sup>

El referido autor, considera que el inciso 1 del artículo 2019, sería la “regla general” para toda inscripción registral y que en dicho aparatado estarían incluidos los demás supuestos contenidos en el artículo 2019; hecho que evidentemente se aleja de los lineamientos establecidos en las normas vigentes y la doctrina, porque ya se ha dicho que el Derecho Registral es limitativo y ello nos explica Rimascca Huaranca, aportando que “El Derecho Registral tiene como característica la de ser limitativo, en virtud de que los derechos, actos inscribibles y demás derechos que por su naturaleza

---

<sup>21</sup> Misari Argandoña. *Op. Cit.* p. 60.

son inscribibles en el Sistema Nacional de los Registros Públicos se dan porque de manera expresa así lo señala una Ley. Por lo tanto, las inscripciones se realizan *numerus clausus*, en tanto que solo accederán a los registros públicos los actos y derechos que previamente están señalados en una Ley.”<sup>22</sup>

Entonces, el artículo 2019 no puede ser considerado como una norma abierta o *numerus apertus*, en la que implícitamente se estaría considerando al contrato de compromiso de contratar como un acto inscribible, puesto que ello ya ha sido establecido por el Tribunal registral en los siguientes términos:

*“En relación a lo que se inscribe en el Registro, algunos autores señalan que lo que se inscribe es el título; otros, el derecho, otros, los actos por los cuales se constituyen, declaran, reconocen, transmiten, modifican o extinguen relaciones jurídicas. Sin embargo, la doctrina en general se muestra en partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro, es decir, **solo los actos o hechos que dispongan las leyes se considerarán como inscribibles (...).**”\** (El negrito es nuestro).

Es indudable lo expuesto por Rimascca Huarancca cuando explica que “(...) cuando los reglamentos especiales establecen qué actos o hechos son materia de inscripción están generando mayor

---

<sup>22</sup> Rimascca Huarancca. *Op. Cit.* pp. 21-22.

(\*) Resolución del Tribunal Registral N° 231-2014-SUNARP-TR-L. Folios 7-8.

seguridad y certeza hacia los terceros, quienes son los más interesados en saber de antemano y con precisión lo que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podrá estar al arbitrio de los particulares o del registradores. Si no fuera así, el registro no podría tener la eficacia de inoponibilidad, toda vez que los terceros ignorarían qué actos podrán acceder al registro.”<sup>24</sup>

Habiendo quedado establecido que el título que se pretende inscribir, debe estar plenamente recogido en una norma que así lo disponga, debemos establecer que la inscripción registral es producto de un acto preliminar denominado “calificación registral”. Ésta calificación es un filtro en el que se examina cuidadosamente el contenido del título y es efectuado por el registrador, en este filtro se va a establecer si el acto que se pretende inscribir, es compatible con nuestra normatividad vigente, tal como se ha establecido en el Artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos\*.

Entonces, ciertamente, al ser el compromiso de contratar un acto no inscribible, jamás logrará pasar el “filtro” al que hicimos mención, puesto que no se encuentra establecido en un cuerpo normativo, y al pretender lograr su inscripción sin que nuestra norma (art. 2019 C.C.) sea modificada, ello ciertamente contraviene al

---

<sup>24</sup> Rimascca Huarancca. *Op. Cit.* pp. 205-206.

(\*) **Artículo 31.-** *La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.*

*En el marco de la calificación registral, el Registrador y el Tribunal Registral propiciarán y facilitarán las inscripciones de los títulos ingresados al registro.*

principio de tipicidad registral. Los actos inscribibles constituyen entonces un “*numerus clausus*”, debiendo establecerse como tales en el Código Civil y las normas especiales.

Al referirnos a la calificación registral, no podemos dejar de mencionar tres normas que son el pilar fundamental del sistema registral, propio de la Oficina Nacional de los Registros Públicos. Ellas son: el Reglamento General de las Inscripciones, el Reglamento General de los Registros Públicos y la ampliación del Reglamento de las Inscripciones. Tampoco podemos dejar de citar los Decretos Legislativos 495, 496, y el Decreto Supremo 001-90-VC, mediante los cuales se crea el Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares y se reglamenta el procedimiento de inscripción registral en dicho registro.

Habiéndose dejado plenamente establecido que, para la inscripción de un acto en los Registros Públicos, éste debe encontrar asidero en una norma que así lo establezca; debemos remitirnos a la exposición de motivos del Libro IX del Código Civil denominado Registros Públicos, puesto que consideramos que ésta viene a ser la fuente del porqué nuestra norma excluye del artículo 2019 al compromiso de contratar.

Efectuado el estudio de la exposición de motivos del artículo 2019, no hallamos mayor fundamentación que la siguiente: “

*“El artículo 2019 del Código Civil de 1984, enumera en nueve incisos los actos y contratos inscribibles en el registro del departamento o provincia donde está ubicado cada inmueble. Incluye, con relación a su antecedente, los siguientes: los contratos de opción, los pactos de reserva de propiedad, y la inscripción de sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles. Excluye las promesas de venta y las protestas de hipoteca, no reguladas en éste Código y con relación al contrato de arrendamiento, lo considera inscribible en todas sus modalidades y no únicamente al de duración determinada o con plazo indeterminado si tiene pacto de mejoras o adelanto de la merced conductiva, lo mismo que los subarrendatarios y los traspasos de arrendamiento de las indicadas clases como lo establecía el Código anterior.”<sup>26</sup>*

Infaliblemente se puede considerar que no existe una motivación concluyente, en el que se exponga por qué el compromiso de contratar no se encuentra regulado dentro del artículo 2019 del Código Civil, y por qué si el contrato de opción, considerando que ambos son contratos preparatorios.

Al no hallar una ilustración y/o mayores fundamentos, del porqué se tiene un tratamiento diferenciado de los contratos

---

<sup>26</sup> Revoredo de Debakey, D. Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo VI, p. 847.

preparatorios, se puede colegir que el artículo 2019 del Código Civil, ha sido elaborado deficientemente, por cuanto no nos ofrece las razones necesarias por las que el contrato de compromiso de contratar, no deba ser inscrito en el Registro de Predios.

### **2.3.1.3. LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

Una vez superado el filtro denominado “calificación registral”, y posteriormente inscrito el acto, en el registro correspondiente, éste gozará de publicidad registral y será oponible frente a terceros y por consiguiente, estará dotado de seguridad jurídica, la misma que se pretende brindar a los contratos de compromiso de contratar.

Ahora, debe establecerse que Rimascca Huarancca tiene absoluta razón cuando alude que “La función del registro es brindar seguridad jurídica, la cual se manifiesta en dos momentos: seguridad jurídica dinámica y seguridad jurídica estática. La seguridad jurídica dinámica consiste en brindar información a todas las personas en general que desean contratar con los titulares propietarios, así como también brindar la información sobre la vigencia de los apoderados; es decir, informa quienes son los reales propietarios de un determinado bien a transferir o adquirir. En cuanto a la seguridad jurídica estática se entiende por esta a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales.”<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Rimascca Huarancca. *Op. Cit.* pp. 22-23.

La publicidad registral, se va a constituir como un medio para amplificar una determinada situación jurídica, teniendo como finalidad que sea de conocimiento público, pero debemos resaltar que no busca exteriorizar o dar a conocer cualquier acontecimiento, sino solo aquellos que se constituyen como relevantes para el derecho. Entonces, a decir de Rimascça Huarancca, “La publicidad registral cumple una doble función, una de ellas es la de proporcionar seguridad en el tráfico jurídico y la otra es la seguridad de los derechos subjetivos que se están publicitando en los registros públicos.”<sup>28</sup>

Consideramos una definición más completa, la del doctor Huamán Rojas, para quien “La publicidad jurídica registral es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo, para producir cognoscibilidad general respecto de tercero, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismo.”<sup>29</sup>

Queda claro entonces que, la publicidad registral va a garantizar que cualquier persona obtenga información del contenido de los actos que obran en el archivo registral, previo pago de las

---

<sup>28</sup> *Ibíd.*, pp. 24.

<sup>29</sup> *Huamán Rojas. Op. Cit. pp. 30-31.*

tasas registrales, ello conforme lo dispone el Art. 127 del Reglamento General de los Registros Públicos\*.

#### **2.3.1.4. ACTOS INSCRIBIBLES**

Reiteramos que, los actos inscribibles constituyen un “*numerus clausus*”, debiendo establecerse como tales en el Código Civil y leyes especiales. Debemos anotar, sin embargo, que en nuestro medio existen tendencias que sustentan posiciones contrarias, en el sentido que la sola rogatoria de inscripción, sustentado en el interés individual, debería ser suficiente para el acceso al Registro del acto rogado.

En el artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones, se determina que se inscriben: “(...) *los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales*”.

---

(\*) **Art. 127.-** *Toda persona tiene derecho a solicitar sin información de causa y obtener del Registro, previo pago de las tasas registrales correspondientes:*

- a) *La manifestación de las partidas registrales o exhibición de los títulos que conforman el archivo registral o que se encuentren en trámite de inscripción;*
- b) *La expedición de los certificados literales de las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y copias literales de los documentos que hayan servido para extender los mismos y que obran en el archivo registral;*
- c) *La expedición de certificados compendiosos que acrediten la existencia o vigencia de determinadas inscripciones o anotaciones, así como aquellos que determinen la existencia de los mismos;*
- d) *La información y certificación del contenido de los datos de los índices y del contenido de los asientos de presentación.*

*No forma parte de la publicidad registral formal aquella información que de manera gratuita se brinde a través de internet o telefonía móvil, cuyas características serán determinadas mediante Resolución de Superintendente Nacional.*

Actualmente, la presentación a calificación de un acto no inscribible, da lugar a la tacha sustantiva del título, según lo establece el artículo 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos\*.

### **2.3.1.5. LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS ACTOS INSCRITOS**

La noción de seguridad jurídica, encuentra su punto de apoyo en principios generales de derecho de validez absoluta en cuanto a tiempo y lugar, subyace detrás de ella la idea de justicia, libertad, igualdad, y demás derechos inherentes a la persona humana.

Según la definición dada por Cabanellas, en su Diccionario de Derecho Usual, la seguridad jurídica consiste en “La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimiento o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho.”<sup>32</sup>

Uno de los principios fundamentales de todo ordenamiento constitucional democrático es la seguridad jurídica, debido a la necesidad de que los ciudadanos sepan, en todo momento, a qué

---

(\*) **Artículo 42.-** El Registrador tachará el título presentado cuando:  
(...)  
b) contenga acto no inscribible.  
(...).

<sup>32</sup> Cabanellas, Guillermo. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VI. p. 67*

atenerse en sus relaciones con el Estado y con los demás particulares. El principio de seguridad jurídica, debe entenderse como la confianza que los ciudadanos pueden tener en la observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes.

Por su parte, Fernández Vásquez, en su diccionario de Derecho Público, define a la seguridad jurídica como el conjunto de “condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran”<sup>33</sup>

Debemos considerar que la seguridad, delimita las facultades y deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. Puede decirse que todo el derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación, convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes de un país.

Si hablamos de la seguridad jurídica, como principio constitucional, en primer término, y dado que a diferencia de otras constituciones comparadas, nuestra Norma Fundamental no reconoce de modo expreso a la seguridad jurídica como un principio constitucional. Entonces, el Tribunal Constitucional peruano, ha

---

<sup>33</sup> Fernández Vásquez, E. *Diccionario de Derecho Público*. p. 698.

determinado si el principio de seguridad jurídica, es uno de rango constitucional.

El Tribunal Constitucional peruano, ha dicho que el principio de la seguridad jurídica, forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad.

El ese sentido, el Tribunal Constitucional peruano ha determinado que “(...) la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo desde luego a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución (...)”\*

Ahora bien, el Tribunal Constitucional español lo ha configurado como una “suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, sin agotarse en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulado expresamente. La seguridad jurídica es la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad en libertad”.

---

(\*) *Fundamento número 4 de la sentencia de fecha 15 de Mayo de 2003, página 244 del diario oficial El Peruano.*

Efectuando un análisis de lo precedentemente mencionado, podemos sostener que, la seguridad jurídica garantiza la confianza que los ciudadanos pueden tener en la observancia y el respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes. Por ello, como dice el Tribunal Constitucional español, “entendida en su sentido más amplio, la seguridad jurídica supone la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del derecho”.

## **2.3.2. LOS CONTRATOS PREPARATORIOS**

### **2.3.2.1. GENERALIDADES**

Al abordar los contratos preparatorios, nos vamos a remitir al artículo 1414 y siguientes del Código Civil, los mismos que regulan el compromiso de contratar y el contrato de opción.

Torres Vásquez, explica que “(...) Por estos contratos se crea la obligación de cooperar para la conclusión de un contrato futuro, denominado contrato definitivo, que las partes de momento, debido a obstáculos de hecho o de derecho no pueden o simplemente no quieren concluir. La obligación de contratar es la única que se crea con los contratos preparatorios. Las partes se obligan provisionalmente mientras se remueve algún obstáculo de hecho o de derecho o que se integre algún presupuesto del contrato

definitivo que se pretende celebrar. El contrato preparatorio es instrumental respecto del interés en concluir el contrato definitivo.”<sup>35</sup>

Efectuando un ligero análisis, podemos establecer que los contratos preparatorios contienen la obligación de celebrar un contrato en el futuro –*el mismo que se denomina contrato definitivo*– de tal manera que la única obligación que surge para los contratantes es, precisamente la de celebrar un contrato definitivo en el futuro, no existiendo otra obligación.

Entendemos entonces que, en un contrato preparatorio, las partes establecen un acuerdo en el que se fijan las condiciones y compromisos preliminares para la posterior celebración de un contrato definitivo, de forma tal que el contrato preparatorio no genera los efectos que se buscan con el contrato definitivo, sino que solo obliga a las partes a su culminar posteriormente con las gestiones y otros acuerdos que se requieran para darle forma al contrato definitivo, a diferencia del contrato definitivo, en el que las partes han acordado todos los elementos de una relación contractual que surtirá efectos por sí misma y que no requiere de ningún acuerdo adicional para regular los aspectos esenciales, en función del tipo de contrato que se esté celebrando. Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo en el futuro (que puede consistir en hacer, dar o no hacer).

---

<sup>35</sup> Torres Vásquez. *Op. Cit.* p. 608.

Ahora bien, haciendo referencia al término “contrato preparatorio” debemos resaltar que, si realizamos un estudio comparativo con la doctrina y legislación extranjera, los denominados contratos preparatorios no tienen la misma terminología o denominación en otros países.

En efecto, los términos empleados para hacer referencia a los contratos preparatorios es muy diversa. Siendo ello así, debemos hacer mención a los términos empleados, tales como: contrato preliminar, contrato de promesa, promesa de celebrar contrato, precontrato, antecontrato, etc. Todos ellos, para referirse al contrato mediante el cual, las partes se obligan a celebrar en el futuro, un contrato definitivo.

Como lo mencionáramos precedentemente, la terminología empleada para los contratos preparatorios, es muy diversa, y un ejemplo de ello nos lo da Messineo, quien hace referencia al “contrato preliminar”, indicando que éste “(...) constituye un ulterior aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato (...), mediante el preliminar, los efectos jurídicos normales del contrato no se producen todos inmediatamente; se producen tan solo algunos, porque las partes lo quieren así. En todo lo demás, el preliminar es un contrato dirigido a la conclusión de otro (futuro) contrato entre las mismas partes”.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Messineo, F. *Doctrina General del Contrato*. p. 313.

A lo expresado por Messineo, debemos discrepar con respecto a los efectos jurídicos del contrato preparatorio, puesto que el autor en comentario, señala que *los efectos jurídicos del contrato preparatorio no se producen todos inmediatamente*; encontrándonos con una postura distinta a la planteada en la presente investigación. En primer lugar porque, el contrato preparatorio es autónomo, y no una mera formación del contrato definitivo. En segundo lugar porque, los efectos jurídicos del referido contrato, se despliegan al momento de la celebración del contrato, es decir, con su perfeccionamiento, en el que las partes establecen un acuerdo, mediante el cual se fijan las condiciones y compromisos para la posterior celebración de un contrato definitivo.

Debemos reiterar que el contrato preparatorio no genera los efectos que se buscan con el contrato definitivo, sino que solo obliga a las partes a culminar posteriormente con las gestiones que se requieran para darle forma al contrato definitivo. Ello se constituiría en un efecto jurídico inmediato.

Ahora bien, otro aspecto a tener en consideración es que, el contrato preparatorio puede preceder a la formación de cualquier tipo de contrato, puede ser éste consensual o real; con prestaciones recíprocas, o con prestación a cargo de una sola parte; pero su aplicación más frecuente se encuentra a propósito de los contratos traslativos de propiedad o constitutivos de otros derechos reales, tal como se investiga en el presente trabajo.

Considerando la utilidad práctica del contrato preparatorio, Messineo, no explica que ésta utilidad se revela por el interés que pueden tener en él, las partes, señala además que “En general, el preliminar sirve para vincular a una parte (es decir, al promitente), si el preliminar es unilateral; o bien a ambas partes (si el preliminar es bilateral), en un momento en que no es posible material o jurídicamente, estipular el definitivo, o cuando las partes no encuentran conveniente o no tienen intención de estipular el definitivo (...)”.<sup>37</sup>

### **2.3.2.2. TESIS PRINCIPALES**

Para abordar el presente acápite, debemos destacar lo expuesto por De la Puente y Lavalle, quien manifiesta que en nuestra doctrina, “(...) existen tres tesis principales que tratan explicar el concepto del contrato preparatorio.”<sup>38</sup> Estas tesis son las siguientes: 1) Tesis tradicional, 2) Tesis de la base del contrato y 3) Tesis del contrato preliminar, los mismos que pasamos a detallar a continuación.

#### **A. Tesis Tradicional**

“Seguida por COVIELLO, RUGGIERO, SÁNCHEZ ROMÁN, VELVERDE, DIEGO, CASTÁN TOBEÑAS Y MIRABELLI, entre otros, considera que el contrato preparatorio es un contrato por el

---

<sup>37</sup> *Messineo. Op. Cit., p.318.*

<sup>38</sup> *De la Puente y Lavalle. Op. Cit. p. 159.*

que las partes quedan obligadas a celebrar en el futuro un nuevo contrato, denominado definitivo o principal, para lo cual se requiere un nuevo acuerdo de voluntades.”<sup>39</sup>

De la Puente y Lavalle, reconociendo los estudios de Messineo y el desarrollo de la doctrina italiana, asegura que el referido autor se adhiere a la tesis tradicional explicando que “el contrato preliminar constituye uno de los aspectos de la formación gradual del contrato o, mejor, de la producción progresiva de los efectos contractuales, en cuanto, por fuerza del preliminar, los efectos sustanciales no se producen todos inmediatamente, porque tal es la intención de las partes. Más bien, se produce uno solo, el cual es de índole formal e instrumental, la obligación (de naturaleza estrictamente personal) de estipular, entre las mismas partes, un futuro contrato distinto, éste si provisto de contenido y efectos sustanciales (económicos) y que se llama contrato (con un término contrapuesto) definitivo (o también principal).

Por lo tanto, el contrato preliminar ejercita una función meramente provisoria, o preparatoria: aquella la de sentar las bases de un sucesivo contrato definitivo); siendo éste el único que determina efectos constitutivos o traslativos.”<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, pp. 159 y 160.

<sup>40</sup> *Messineo citado por De la Puente y Lavalle. Ibid.*, p. 160.

## **B. Tesis de la Base del Contrato**

Teniendo como referencia lo expuesto por De la Puente y Lavalle, esta tesis es seguida por ROCA SASTRE, quien "(...) sostiene que el contrato preliminar establece las líneas básicas de un contrato específico, que las partes deben desenvolver o desarrollar en el futuro, por lo cual dicho autor dice que "en el precontrato (contrato de promesa) existe ya todo el contrato principal o definitivo, pero solo 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."<sup>41</sup>

## **C. Tesis del Contrato Preliminar**

De la Puente y Lavalle aduce que esta teoría "(...) propugna que el contrato, o "promesa de contrato" es solo una etapa preparatoria de un *iter* negocial, en la cual hay que distinguir, según Castro, dos momentos: 1) La promesa de contrato, en la que se conviene el contrato proyectado y se crea la facultad de exigirlo, que funciona con cierta independencia; y 2) La exigencia de cumplimiento de la promesa, que origina la vigencia del contrato que fuera proyectado."<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Roca Sastre citado por De la Puente y Lavalle, M. *Ídem*.

<sup>42</sup> Castro citado por De la Puente y Lavalle, *Ibíd.*, p.161.

De la Puente y Lavalle, citando a Díez Picazo, dice que en virtud de la promesa de contrato se “crea inmediatamente un vínculo obligatorio entre las partes, del que nace la peculiar facultad, de uno o ambos interesados, de poner en vigor y en funcionamiento el proyectado contrato. Sin embargo, todavía no pesan sobre ellos los deberes ni les son concedidos los derechos que constituyen el contenido típico de la relación obligatoria en su fase definitiva.”<sup>43</sup>

Habiendo detallado las tesis principales que intentan brindar una explicación o definición de los contratos preparatorios, debemos remitirnos a la exposición de motivos del Título V de la Sección Primera, del Libro VII del Código Civil, el cual ha sido elaborado por la Comisión encargada del Estudio y Revisión del Código Civil.

Revoredo de Debakey, compiladora de la exposición de motivos del Código Civil, explica que “(...) el Código contiene una sistemática legal destinada a que los contratos preparatorios pueden aplicarse a cualquier contrato, se trate de una compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico.”<sup>44</sup> Además, sostiene que “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

---

<sup>43</sup> Díez Picazo citado por De la Puente y Lavalle, M. *Ídem*.

<sup>44</sup> Revoredo de Debakey. *Op. Cit.* p. 74.

verdaderos contratos y no es exacto, se consiguiendo, que sean una simple fase de su formación.”<sup>45</sup>

De lo anteriormente expuesto, debemos entender que el Código Civil de 1984, adopta la tesis tradicional, expuesta por De La Puente y Lavalle; según la cual el contrato preparatorio es un acuerdo de voluntades que obliga a las partes del mismo, a celebrar entre ellas, en el futuro un determinado contrato definitivo, cuyo objeto será la creación, regulación, modificación o extinción de la relación jurídica patrimonial sobre la que versa este contrato.

### **2.3.2.3. OBJETO DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS**

Torres Vásquez, nos explica oportunamente que “El único efecto del contrato preparatorio es el de obligar a la celebración de un contrato definitivo (se crea una obligación de contratar). Se trata de un vínculo instrumental y provisional con miras a la celebración de un contrato definitivo.”<sup>46</sup> En tal sentido, coincidimos con lo señalado por el autor, puesto que el fin que persigue la celebración de un contrato preparatorio, es la de obligarse a celebrar a futuro, un contrato definitivo, no existiendo de por medio alguna otra obligación. Además de ello, debe resaltarse que, ninguna de las partes tiene el derecho a la iniciativa de celebrar el contrato definitivo.

---

<sup>45</sup> *Ídem.*

<sup>46</sup> *Torres Vásquez. Ob. Cit., p. 608.*

#### 2.3.2.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS

Una de las características de este tipo de contratos es la futuridad y transitoriedad, es decir, se encuentra ligado a cierto plazo estrictamente necesario para resolver el inconveniente que impide por ahora la celebración del contrato.

Torres Vásquez, citando a Salandra; establece otras características y nos explica que “La doctrina atribuye al contrato preliminar los caracteres siguientes: a) existencia provisoria, en cuanto que el vínculo jurídico creado por el contrato preliminar desaparece con la conclusión del contrato definitivo así como perece la crisálida cuando nace la mariposa; b) la falta de una causa propia, dado a que su función consiste solamente en preparar un contrato definitivo; c) a necesidad de que el contrato preliminar (el compromiso de contratar determine el tipo y los elementos esenciales del contrato definitivo previsto, sin los cuales no podría surgir, por indeterminación del objeto, la obligación de concluirlo.”<sup>47</sup>

Consideramos que la distinción de las características expuestas por el autor, es la más idónea si es que consideramos hacer una investigación didáctica.

Profundizando en las particulares del contrato preparatorio, debemos señalar que, para que éste sea válido y eficaz requiere de

---

<sup>47</sup> Salandra citado por Torres Vásquez. *Ob. Cit.*, p. 608.

todos los elementos esenciales y requisitos de validez comunes a todo contrato.

Respecto a los requisitos de validez, debemos remitirnos al artículo 140 del Código Civil, el mismo que señala que, para la validez de un acto jurídico se requiere: agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin lícito y la observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Ahora bien, respecto a los elementos esenciales, se determinará en función del tipo de contrato definitivo. Por ejemplo, si el contrato definitivo es un contrato de compraventa, sus elementos esenciales estarían conformados por el bien y el precio. Con lo cual, bastará con que las partes se hayan puesto de acuerdo en el bien a ser vendido y el precio que se deberá pagar. Todos los demás elementos, como forma de pago, fecha y lugar de entrega del bien, ya no son esenciales, pues se regulan por normas supletorias del Código Civil y no requieren de un pacto expreso de las partes.

Para cada caso se deberá evaluar si se ha cumplido con fijar los elementos esenciales del contrato definitivo que se desea celebrar.

Otro aspecto a tener en consideración, a decir de Torres Vásquez, es que, "El contrato preliminar (contrato preparatorio) no puede prever la ejecución parcial de las prestaciones del contrato

definitivo, pues, en tal caso no se trataría de un contrato preliminar, sino de un contrato definitivo.”<sup>48</sup>

Concordamos con el autor en su integridad, puesto que, como ya lo señalamos anteriormente, el contrato preparatorio tiene como finalidad, el de obligar a las partes a la celebración de un contrato definitivo, creando mediante éste, un vínculo temporal para la posterior celebración del contrato definitivo. Entonces, no puede existir ejecución parcial de la prestación de ninguna de las partes, puesto que en este caso, se estaría yendo en contra el espíritu del contrato preparatorio, en tanto que, la única obligación que surge del contrato preparatorio es el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo.

Ampliando el horizonte, debemos considerar lo expuesto por De La Puente y Lavalle, quien citando a Mirabelli y Messineo, indica que “el contrato preparatorio, que ellos denominan preliminar, tienen los siguientes caracteres:

- 1) Es un contrato típico, en cuanto la ley expresamente no sólo lo prevé, sino también lo regula.

(...)

- 2) Es un contrato autónomo, en el sentido de que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza

---

<sup>48</sup> *Ibíd.*, p. 609.

por fijar previamente el contenido de ese contrato, sin perder su propia identidad.

- 3) Es un contrato perfecto, y no un momento de formación del contrato definitivo y por ello se le exigen todos los requisitos necesarios para que un contrato tenga validez y se le aplican todos los remedios previstos en caso de deficiencia de tales requisitos.
- 4) Es un contrato obligacional por crear una obligación con prestación de hacer, esto es, desplegar una cierta actividad (...) por estar limitada a concluir otro contrato.
- 5) Es general, en el sentido de que sirve para preparar cualquier clase de contrato, dentro de los alcances que tiene el contrato según el artículo 1351 del Código Civil.
- 6) Es un contrato de ejecución diferida, en lo que respecta a la celebración del contrato definitivo.”<sup>49</sup>

### **2.3.3. EL COMPROMISO DE CONTRATAR**

#### **2.3.3.1. APROXIMACIÓN AL TEMA**

El compromiso de contratar se manifiesta como una figura de gran utilidad y eficacia, pues permite regular una relación comercial –de carácter temporal- cuando aún no es factible (sea por estrategia o por dificultad o para poder efectuar el control sobre la calidad de la prestación programada<sup>3</sup>) celebrar el contrato definitivo.

---

<sup>49</sup> *Mirabelli y Messineo citado por De La Puente y Lavalle. Ob. Cit., pp. 166-167.*

Los artículos 1414 al 1418 del Código Civil, regulan dentro de los contratos preparatorios, al compromiso de contratar y lo define como “la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo”. El contrato preliminar debe tener los elementos esenciales del contrato definitivo y debe guardar la misma formalidad. En caso de incumplimiento acarrea indemnización por daños y perjuicios.

Torres Vásquez, señala que “El contrato de compromiso de contratar (denominado también contrato de promesa, pre-contrato, antecontrato, contrato de primer grado, *pactum de contrahendo*, o *pactum de ineundo contractu*) es el contrato en virtud del cual una de las partes (promesa unilateral) o ambas partes (promesa bilateral) se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.”<sup>50</sup>

Debe considerarse que, el compromiso de contratar no se trata de un acuerdo sin efectos o que no revista ninguna responsabilidad legal. El compromiso de contratar es un contrato y la obligación que se genera de él, que es la de celebrar el contrato definitivo y es plenamente exigible.

Entonces, queda claro que mediante el compromiso de contratar, dos o más partes contratantes acuerdan celebrar en el futuro, un contrato definitivo, que por diversas razones no desean o no pueden celebrar en el momento actual, pero que una vez

---

<sup>50</sup> Torres Vásquez. *Ob. Cit.*, p. 612.

reunidas las circunstancias propicias juzgan conveniente hacerlo, para lo cual ya han negociado las condiciones esenciales de antemano o han otorgado una oferta irrevocable en el caso del contrato de opción.

El hecho de recurrir a un contrato de compromiso de contratar es frecuente, sobre todo en la compraventa de bienes inmuebles, tal como se ha venido estudiando en la presente investigación. Entonces, es de entender que, por medio del contrato de compromiso de contratar, las partes constituyen inmediatamente una relación obligatoria provisional, mientras se regularizan algunas situaciones que de momento impiden comprometerse definitivamente, con miras a la enajenación de un inmueble, dejando para el futuro la celebración del contrato definitivo, por el cual el vendedor se obliga a transferir el bien y el comprador a pagar su precio en dinero, condiciones o requisitos propios de un contrato de compraventa.

Más allá de la expresión "compromiso" utilizada por el texto para designar a la figura, el contenido de este, atendiendo a que se trata de una de las especies de los contratos preparatorios, no puede ser otro que el del acuerdo de partes que produce efectos patrimoniales; y este, cualquiera sea la denominación que se le dé, es un contrato.

El compromiso de contratar, explicado por Torres Vásquez, “(...) es un verdadero contrato, por el cual las partes, a lo único que se obligan es a celebrar un contrato futuro; las partes no se obligan a transferir a propiedad, el uso o la posesión de un bien, o a gravarlo o constituir cargas sobre él, o a prestar servicios distintos al consentimiento que deben otorgar para perfeccionar el contrato definitivo (...). La única obligación que nace del contrato de promesa es una obligación de hacer, consistente en cooperar prestando su consentimiento para que se celebre el contrato futuro.

Debemos tener en consideración que, si bien en el contrato de compromiso de contratar existe acuerdo sobre el bien o la cosa, su precio y otros elementos del contrato definitivo, no se aprecia como contrato definitivo, puesto que, como ya se ha explicado anteriormente, el contrato preparatorio puede contener los elementos esenciales del contrato definitivo. Debemos ser enfáticos al señalar que, si en el contrato de compromiso de contratar, una de las partes se obliga a transferir la propiedad de bien, y la otra a pagar su precio, entonces ya no es un compromiso de contratar, sino un contrato definitivo de compraventa, con mayor razón, si se entregó parte o la totalidad del bien al comprador.

Entonces, debemos tener el concepto claro de que, por el compromiso de contratar solamente se crea la obligación de celebrar el contrato definitivo, indicándose por los menos los elementos esenciales y/o todas las estipulaciones que contendrá.

### 2.3.3.2. CONTENIDO DEL COMPROMISO DE CONTRATAR

Mediante el compromiso de contratar, las partes acuerdan la celebración de un contrato definitivo. La determinación del contrato definitivo, justamente, forma parte del contenido del compromiso de contratar. En efecto, quienes celebran el compromiso de contratar deben estipular, por lo menos, sobre los elementos esenciales del contrato definitivo.

Torres Vásquez, indica que “Como el contrato de promesa es un contrato preparatorio de un contrato definitivo que requiere un nuevo acuerdo de voluntades, es decir, que para que el contrato definitivo quede constituido tienen que recurrir necesariamente ambas partes contratantes prestando su consentimiento.”<sup>51</sup>

Entonces, debemos precisar que, no cabe entonces celebrar un compromiso de contratar acordando *-por ejemplo-* que las partes quedan obligadas a celebrar en el futuro un contrato de compraventa o un contrato de arrendamiento, sin precisión alguna sobre estos. La obligación de celebrar el contrato definitivo, pues, no puede ser estipulada genéricamente, sino que debe ser relativa a un contrato de compraventa singular o a uno de arrendamiento también singular.

Torres Vásquez expresa que “(...) Es suficiente que el compromiso de contratar contenga los elementos esenciales del contrato definitivo, en el cual las partes acordarán sobre los

---

<sup>51</sup> *Ibíd.*, p. 615.

elementos accesorios, por ejemplo, en un contrato de promesa de venta, las partes deben acordar el bien y el precio (elementos esenciales de la compraventa), pudiendo reservarse lo relativo al momento y lugar de la entrega del bien y pago del precio, y todos los demás elementos accesorios para ser acordados en el ulterior contrato de compraventa que celebren.”<sup>52</sup>

En concordancia con lo normado por el artículo 1415 del Código Civil, lo que permite singularizar al contrato definitivo es la estipulación, por lo menos, sobre sus elementos esenciales. Debemos destacar que no hay obstáculo jurídico para que en el compromiso de contratar se estipulen todos los términos del contrato definitivo. En este caso, la oferta que se formule para celebrarlo no hará más que reproducir la totalidad de los términos previamente estipulados.

El contenido del compromiso de contratar quedará satisfecho cuando se estipulen los elementos esenciales. En este caso, queda abierta la posibilidad para que la oferta de celebrar el definitivo contenga más términos que los acordados al celebrar el preparatorio.

Concordamos con Arias Schreiber, cuando brevemente explica que, “El Artículo 1415 es, pues, terminante cuando señala

---

<sup>52</sup> *Ídem.*

que el compromiso tiene que detallar los elementos esenciales del contrato definitivo.”<sup>53</sup>

Teniendo como premisa el artículo 1415 del Código Civil, debemos resaltar lo expuesto por Bolaños Velarde, quien nos explica que, el artículo en comentario “(...) impone el deber de estipular, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo. En consecuencia, la norma que radica en él es una de naturaleza imperativa. Las partes no tienen la facultad de disponer este extremo del compromiso de contratar. Si pretenden asegurar la celebración de un contrato definitivo mediante un compromiso de contratar, entonces tienen el deber de estipular los elementos esenciales de ese contrato definitivo.”<sup>54</sup>

De lo expuesto por el autor, debemos entender que, de no adecuarse el compromiso de contratar a lo impuesto por el artículo 1415 del Código Civil, es decir, de no estipularse los elementos esenciales del contrato definitivo, el efecto obligatorio perseguido por los contratantes al celebrarlo, no merecerá tutela del ordenamiento jurídico.

En suma, la inobservancia de este deber acarrea la ineficacia del compromiso de contratar.

---

<sup>53</sup> *Arias Schreiber - Pezet, M. Exégesis del Código Civil de 1984. Tomo I. p. 206.*

<sup>54</sup> *Bolaños Velarde, V. Código Civil Comentado. Tomo VII. p. 441.*

### 2.3.3.3. PLAZO DEL COMPROMISO

El plazo, sabemos, es una modalidad del acto jurídico; del contrato en especial. Como tal, constituye un requisito de eficacia del mismo. Cabe identificarse como conformantes del plazo un término inicial, desde el que empieza a computársele, y un término final, con el que concluye el cómputo.

De acuerdo con Torres Vásquez, “El plazo del compromiso de contratar lo establecen libremente las partes contratantes. Ese plazo puede ser determinado o determinable. Solamente si las partes no hubieran establecido el plazo de duración del contrato de promesa, rige el plazo de un año, establecido por el artículo 1416 del Código Civil.”<sup>55</sup>

Debemos destacar que, vencido el plazo convencional o legal, el contrato de compromiso de contratar se extingue automáticamente, es decir, el plazo de duración del mismo, es resolutorio.

Bolaños Velarde, explica que “Una vez vencido el término final del plazo, entonces, se resuelve la relación obligatoria. Ya no cabe exigirse la celebración del contrato definitivo. Y toda vez que en este caso, la resolución de la relación obligatoria se produce por la

---

<sup>55</sup> Torres Vásquez. *Ob. Cit.*, p. 616.

verificación de una modalidad resolutoria del contrato, esta no produce efectos retroactivos.”<sup>56</sup>

Del tema en comentario, debemos tener en consideración lo expuesto por Arias Schreiber, quien señala que “Se consideró indispensable limitar en el tiempo el compromiso de contratar, pues de no hacerlo las partes podrían quedar sujetas a un vínculo indefinido, lo que se traduciría en un freno al tráfico contractual y, en general, a la circulación de la riqueza, así como a determinados abusos por uno de los contratantes y, concretamente, por el de mayor poder.”<sup>57</sup>

Ahora bien; el Código Civil distingue con precisión entre el plazo suspensivo y el plazo resolutorio. Es suspensivo cuando el acto no surte efecto mientras se encuentre pendiente el plazo, y es resolutorio cuando los efectos del acto cesan al vencimiento del plazo (art. 178 C.C.).

Cuando el artículo 1416 dispone que el plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable, ya que si no se ha establecido el plazo, será de un año, está indicado que durante ese lapso la promesa está vigente, y que a su vencimiento, dicho compromiso cesa de producir efectos, quedando las partes liberadas de su promesa; luego se concluye que el plazo que rige los contratos preparatorios es resolutorio. Esto significa que

---

<sup>56</sup> Bolaños Velarde. *Ob. Cit.*, p. 445.

<sup>57</sup> Arias Schreiber Pezet. *Ob. Cit.*, p. 207.

el plazo es solo para el mantenimiento de la promesa, mas no para la exigencia de su cumplimiento, el cual puede ejercerse en cualquier momento dentro de dicho plazo; y de recibirse como respuesta una negativa, el contratante perjudicado puede hacer uso de la vía judicial, conforme lo prevé al artículo 1418 del Código Civil.

Comentando a Arias Schreiber, hemos dicho que la relación obligatoria creada por el compromiso de contratar es impensable sin el plazo resolutorio. Ello, sin embargo, no implica que su celebración, válida o eficaz, importe una necesaria estipulación sobre el plazo.

De no acordar los contratantes este extremo estaríamos frente a un vacío; circunstancia que le permite a la norma dispositiva recogida por el artículo 1416 jugar su función supletoria de la voluntad de las partes. En este caso, el plazo resolutorio tendría una duración determinada de un año, el mismo que vendría a ser el plazo legal.

De no mediar estipulación, entonces, el plazo será necesariamente determinado. En consecuencia, para que la relación obligatoria creada por el compromiso de contratar tenga una duración, es indispensable que los contratantes estipulen sobre el plazo, el mismo que no puede exceder de un año.

#### **2.3.3.4. RENOVACIÓN DEL COMPROMISO**

Como en el caso de cualquier otro contrato, reiteramos que en el ejercicio de su libertad de estipulación (autonomía de la voluntad), los contratantes pueden renovar el compromiso de contratar, en los mismos términos en los que lo celebraron o variando estos.

El contenido del artículo 1417 del Código Civil expresa que, el compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor de un año y así sucesivamente.

En lo que se refiere al plazo, la renovación puede ser estipulada dentro de los alcances del artículo 1416. Es decir que las partes tienen total libertad para fijar la duración del plazo del contrato renovado, el mismo que no deberá exceder de un año.

Además de lo mencionado, debemos resaltar que esta libertad no se ve afectada por la duración que hayan estipulado para el contrato originario; ni siquiera por la falta de estipulación sobre el plazo en este, por cuanto, si el plazo que se hubiera estipulado en el contrato de compromiso de contratar excediera de un año, dicho contrato no sería nulo, sino que sus deficiencias serían suplidas por el artículo 1416 del Código Civil. Es más, las partes pueden renovar el contrato sin estipular nada sobre el plazo. En este caso el vacío será suplido por el mismo artículo 1416.

En resumen, debemos decir que, vencido el plazo de duración del contrato de promesa, acordado por las partes, o a falta de convenio, vencido el plazo máximo legal de un año, establecido en el artículo 1416 del Código Civil, las partes de común acuerdo podrán renovarlo, cuantas veces lo deseen, por el plazo no mayor de un año.

#### **2.3.3.5. EFECTOS JURÍDICOS DE LA NEGATIVA A CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO**

Consideramos importante desarrollar el presente acápite, puesto que es el aspecto medular de la investigación. Teniendo presente ello, debemos establecer que el contrato de compromiso de contratar, no es un acuerdo sin efectos o que no revista ninguna responsabilidad legal; el compromiso de contratar es un contrato y la obligación que se genera de él *-que es la de celebrar el contrato definitivo-* es plenamente exigible, conforme lo dispone el artículo 1418 del Código Civil, ya que ante la injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo, otorga a la otra parte, alternativamente el derecho a exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar que se deje sin efecto el compromiso de contratar. Además, en uno u otro caso, existe la posibilidad de demandar indemnización de daños y perjuicios.

Debemos dejar en claro que, en el caso del compromiso de contratar, el solo hecho de la inejecución total de la prestación

debida, no basta para que se configure la hipótesis del incumplimiento, ya que conforme a lo regulado por el artículo 1418 del Código Civil, la inejecución de la prestación tiene que ser injustificada para que se configure el incumplimiento.

En efecto, tal como señala Torres Vásquez, “Con la promesa las partes no persiguen solamente obtener la indemnización de daños si es que la otra se abstiene de prestar su consentimiento para la celebración del contrato definitivo. Para las partes, la promesa es una *res inter alios acta*, por lo que están obligados a prestar su consentimiento para el perfeccionamiento del contrato futuro, no pudiendo alegremente pretender sustraerse a la ejecución de su prestación alegando que ya no es su deseo perfeccionar el contrato a que se obligó.”<sup>58</sup>

El inciso 1 del artículo 1418 del Código Civil, con toda precisión, dispone que la pretensión del contratante fiel, es la de exigir judicialmente la celebración del contrato. Desde un punto de vista lógico no podría ser de otro modo. Del compromiso de contratar nace la obligación de celebrar, en el futuro, un contrato definitivo; esta obligación tiene por contenido una prestación de hacer, que tiene por objeto un servicio: la aceptación. El incumplimiento se presenta porque el servicio no es prestado; en consecuencia, el acreedor está facultado para pretender judicialmente la prestación

---

<sup>58</sup> *Ibíd.*, p. 618.

de este servicio, la aceptación, vale decir, la ejecución en especie de la prestación de hacer debida.

Ahora bien, respecto al inciso 2 del artículo en comentario (se deje sin efecto el compromiso de contratar), debemos indicar que, la negativa injustificada a celebrar el contrato definitivo, por parte del obligado, puede hacer perder, legítimamente, el interés que tenía el contratante fiel en la celebración de este contrato. Su nuevo interés, provocado por el incumplimiento injustificado, es que se deje sin efecto el compromiso de contratar. Al amparo del artículo 1434 del Código Civil\*, norma aplicable al compromiso de contratar atendiendo a la naturaleza jurídica de la relación obligatoria que este crea, según lo comentado respecto del artículo 1414, el interés del contratante fiel de dejar sin efecto el contrato preparatorio merece tutela del ordenamiento jurídico: tutela que origina en su favor el derecho a la resolución del contrato por incumplimiento.

Este derecho, según el caso, puede ser ejercido, por el contratante fiel, de cualquiera de las maneras previstas en los artículos 1428\*, 1429\* y 1430\*.

---

**(\*) Artículo 1434.- Incumplimiento de prestaciones plurilaterales autónomas**

*En los contratos plurilaterales con prestaciones autónomas, la imposibilidad sobreviviente de cumplir la prestación por una de las partes no determina la resolución del contrato respecto de las otras, a menos que la prestación incumplida se considere esencial, de acuerdo con las circunstancias.*

*En los casos de incumplimiento, las otras partes pueden optar por resolver el vínculo respecto del que hubiese incumplido o exigir su cumplimiento.*

**(\*) Artículo 1428.- Resolución de contrato por incumplimiento**

*En los contratos con prestaciones recíprocas, cuando alguna de las partes falta al cumplimiento de su prestación, la otra parte puede solicitar el cumplimiento o la resolución del contrato y, en uno u otro caso, la indemnización de daños y perjuicios.*

Ahora, hay que hacernos las siguientes preguntas ¿qué sucede si el promitente vendedor ya no es titular del bien inmueble?, o en su defecto, ¿Qué ocurre si éste transfiere el bien inmueble, estando vigente el contrato de compromiso de contratar?

Debemos reconocer que, la celebración del contrato definitivo puede ser inútil para el acreedor, cuando situaciones de hecho o de derecho impiden que produzca sus efectos, por ejemplo, el promitente vendedor ha enajenado el bien y un tercero lo ha adquirido a título oneroso y de buena fe, o el bien se ha destruido o perdido, o ha sido expropiado. El tal caso, el acreedor solamente puede solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, acumulando la acción de indemnización de daños si estos existen.

La negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo es sustento suficiente para que, según el interés que pretenda hacer valer el contratante fiel, pueda exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución del compromiso de contratar.

---

*A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación.*

**(\*) Artículo 1429.- Resolución de pleno derecho**

*En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra, puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto.*

*Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato se resuelve de pleno derecho quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios.*

**<sup>62</sup> Artículo 1430.- Cláusula resolutoria expresa**

*Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple con determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión.*

*La resolución se resuelve de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.*

Otro aspecto a considerar es que, para que proceda la pretensión indemnizatoria no basta con el incumplimiento injustificado de la obligación. Es indispensable probar el daño causado. Ciertamente que, en este caso, el daño tiene por causa específica la inejecución de la prestación debida.

En este caso, el contratante fiel tendrá expedito su derecho a la indemnización; pretensión que puede acumularla a la del cumplimiento o a la de resolución del contrato.

De lo expuesto, queda en evidencia que ante el incumplimiento de la obligación, la parte afectada no encuentra en el sistema jurídico, un mecanismo de protección que le brinde la legítima seguridad jurídica, dado que para que esto suceda, deberá recurrir al Órgano Jurisdiccional y exigir la celebración del contrato definitivo y recién de esta manera, satisfacer los derechos y obligaciones que éste contiene.

#### **2.3.4. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR**

Abordando el tema central de la investigación, debemos establecer que, si observamos al compromiso de contratar desde una óptica diferente, es decir; de considerarlo como un acto inscribible en el Registro de Predios, implicaría dotarlo de publicidad y así prevalecería el derecho preferente, frente a otros actos que se inscriban posteriormente. Entonces, siendo el compromiso de

contratar, un acto inscribible, produciría eficacia frente a terceros (pues desvirtuaría la buena fe registral) y protegería el *iter* negocial.

En la práctica, los contratos preparatorios han generado diversos inconvenientes, puesto que el problema que constantemente se presenta es que, al no ser un acto susceptible de inscripción en el Registro de Predios, no surte efectos frente a terceros de buena fe adquirentes a título oneroso, entonces surge el conflicto, y la parte que considera que la celebración del contrato definitivo no le va a favorecer completamente o que quizás ha encontrado mejores propuestas económicas para la venta del bien inmueble, busca argumentos para desligarse de su obligación y se presenta entonces la inejecución de obligaciones.

Frente a ello, el Código Civil nos ofrece la “solución” por así decirlo, de exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, resaltando que en ambos casos se puede exigir la indemnización de daños y perjuicios.

La única elección que tiene la parte perjudicada con el incumplimiento de la obligación, es iniciar un proceso de indemnización de daños y perjuicios derivado de responsabilidad civil contractual, y pasearse por los pasillos del Poder Judicial por años, desgastando su salud emocional; o simplemente quedarse con un contrato ineficaz y ver como la oportunidad de comprar un bien inmueble se desvaneció, por no haber sido protegido su derecho de

adquisición preferente, mediante la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble.

Entonces, la inscripción del contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, daría a la promesa, eficacia frente a terceros y se protegería el derecho de preferencia adquisitiva en favor del promitente comprador; éste derecho estaría constituido por el título respectivo otorgado mediante escritura pública, que posteriormente será inscrito en el Registro de Predios.

Considerar al compromiso de contratar con un acto no inscribible o no susceptible de inscripción registral, actualmente impide que éste despliegue sus efectos, puesto que el simple hecho de recurrir a una Notaría para la celebración del contrato no ofrece seguridad jurídica a las partes, y entonces sus efectos se ven truncados, porque el cualquier momento el obligado a la celebración del contrato definitivo puede negarse a hacerlo; consecuentemente, para que éste contrato pueda surtir efectos frente a terceros, es necesario su inscripción en Registros Públicos, ya que ha quedado demostrado que no existe fundamento válido para que pueda ser tratado de forma diferente al contrato de opción, que sí tiene la posibilidad de ser inscrito.

Al ser el compromiso de contratar, un acto inscribible, se estaría dando a conocer que la titularidad registral de un determinado bien inmueble, podría mutar al término del plazo

establecido en el contrato de compromiso de contratar, y consecuentemente el derecho de los contratantes y terceros adquirentes de buena fe estaría potencialmente dotado de seguridad jurídica.

La inscripción del compromiso de contratar, al ser oponible *erga omnes*, ampara jurídicamente a los contratantes y los terceros, por cuanto al hallarse inscrito el compromiso de contratar en el registro respectivo, se va a limitar al tercero en la adquisición del bien inmueble, de lo contrario, al contratar estando vigente el compromiso de contratar se estaría desvirtuando su buena fe registral.

Cabe señalar que debido a la expansión de las relaciones comerciales, la publicidad registral se ha convertido en una herramienta fundamental dentro del tráfico jurídico, puesto que las partes contratantes, con el transcurrir de los días, celebran todo tipo de negocios jurídicos y éstos necesitan ser protegidos y amparados jurídicamente, a fin de cautelar los derechos de las partes así como de los terceros, haciendo de su conocimiento que existe de por medio una relación jurídico-comercial, que potencialmente va a modificar la realidad jurídica actual, es decir; que éstos adviertan que el propietario de un determinado inmueble, pronto dejará de serlo porque existe de por medio un contrato que lo obliga a transferir el inmueble a favor de otra persona quien goza del derecho de adquisición preferente; todo ello, a fin de que los terceros

respeten dicha relación jurídico-comercial y a su vez que no sean sorprendidos posteriormente.

## **2.4. MARCO CONCEPTUAL**

### **2.4.1. EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE**

Según Álvarez Caperochipi, “el registro es en conclusión un instrumento técnico que sirve al desarrollo económico, y que se presenta como un preciado tesoro en el desarrollo de la madurez del espíritu jurídico, y en la conciencia del estudio y significado social de la propiedad. Es el necesario resultado de una administración eficiente, que pretende identificar eficientemente los propietarios inmobiliarios, redistribuir la riqueza de una colectividad, y distribuir justamente las cargas y gravámenes sobre la propiedad”.<sup>63</sup>

Este autor define el registro de forma instrumental, resaltando su utilidad práctica, y afirmando que es un mecanismo o herramienta técnica para el desarrollo de una nación en la medida que ayuda a proteger los derechos patrimoniales de las personas.

La norma registral peruana nos dice que el registro de predios es un registro jurídico integrante del registro de propiedad inmueble en el cual se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el Artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

---

<sup>63</sup> Álvarez Caperochipi, J. *Derechos Reales*. p. 434.

Consideramos que el Registro de Predios juega un papel trascendental en la protección de los derechos patrimoniales. En la misma línea se pronuncia Díez Picazo al afirmar que “el Registro es una institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.”<sup>64</sup>

Por otro lado, Guevara Manrique nos dice que los Registros Públicos, “es una institución técnico – Jurídica autónoma, destinada a contener la publicidad de las inscripciones, de los actos, contratos, resoluciones judiciales y administrativas que determinan la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los inscribientes y terceros.”<sup>65</sup>

Siguiendo con las definiciones tenemos la indicada en la enciclopedia jurídica OMEBA, la cual expresa que “el Registro de la propiedad es un medio moderno que permite conocer la titularidad y condiciones del dominio de un bien determinado, sobre el que se desea formalizar un contrato.”<sup>66</sup>

Básicamente todas las concepciones que hemos encontrado definen al registro en base a los objetivos y fines por los cuales se creó, por lo tanto lo único que queda claro es que, es una “institución técnico – administrativa” que tiene por objeto un fin determinado. Por lo tanto, si el concepto del Registro de la Propiedad Inmueble

---

<sup>64</sup> Díez Picazo, L. *Fundamentos de derecho Civil Patrimonial*. p. 345.

<sup>65</sup> Guevara Manrique, R. *Derecho Registral*. p. 128.

<sup>66</sup> *Enciclopedia Jurídica Omeba*. Tomo XXIV. p. 324.

necesariamente está muy vinculado con la función y los objetivos que cumple dicha institución, solamente su funcionalidad determinará la importancia para la consolidación de derechos patrimoniales y el desarrollo económico.

Para Gunther Gonzáles Barrón las “funciones del registro son facilitar la prueba de los derechos, brindar información relevante y asegurar la eficacia de las adquisiciones”<sup>105</sup>, afirma además que “No existe nada más cercano al ciudadano y a sus relaciones patrimoniales que el registro.....en mi concepto de las cosas, el Registro es una figura de seguridad jurídica CON JUSTICIA.”<sup>67</sup>

#### **2.4.2. EL CONTRATO**

Haciendo un breve comentario, debemos traer a colación lo señalado por Torres Vásquez, quien nos señala que “Nuestro Código repite la definición del Código Italiano, el cual establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial (art. 1321).”<sup>68</sup>

Arnau Moya, por su parte, nos explica que “Desde un punto de vista etimológico la palabra contrato proviene del latín *cum* y *traho*, venir en uno, ligarse; que significa por consiguiente, la relación constituida a base de un acuerdo o convención. En los ordenamientos primitivos el mero acuerdo de voluntades no era un

---

<sup>67</sup> *Gonzáles Barrón. Op. Cit. p 195.*

<sup>68</sup> *Torres Vásquez, A. Código Civil Comentarios y Jurisprudencia. Tomo II. p. 201.*

contrato, en el sentido de fuente de las obligaciones, puesto que la voluntad por sí sola no podía crear obligaciones válidas y eficaces. En Roma tuvo gran importancia la distinción entre convención y contrato. La convención o pacto (*pactum, conventum*) era un mero acuerdo de voluntades que por sí no generaba acción ni vínculo obligatorio. El contrato era la convención que, por ir acompañada de una forma requerida por el Derecho o de una causa reconocida idónea, generaba un vínculo obligatorio.”<sup>69</sup>

Zamora y Valencia, citando a Colín y Capitant, sostiene que “El contrato o convenio es un acuerdo de dos o varias voluntades en vista de producir efectos jurídicos. Contratando las partes pueden tener por fin, sea crear una relación de derecho; crear o transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; sea modificar una relación preexistente; sea en fin extinguirla.”<sup>70</sup> El autor, sostiene además que “Los contratos se estudian y tienen su campo de actualización dentro del ámbito patrimonial; su estudio sólo tiene importancia práctica si se hace dentro de la teoría del patrimonio. Así, al pretender ampliar su órbita a otras materias civiles u otras disciplinas jurídicas, es violentar su naturaleza y función, lo que se traduce en una escasa o nula utilidad práctica o doctrinal.”<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Arnau Moya, F. *Lecciones de Derecho Civil II Obligaciones y Contratos*. p. 132.

<sup>70</sup> Colín y Capitant citado por Zamora y Valencia, M. *Contratos Civiles*. p. 4.

<sup>71</sup> *Ibíd.*, p. 5.

Finalmente, a decir de Miranda Canales debemos señalar que, “Gramaticalmente, los contratos puede definirse como acuerdos o convenios entre personas que se obligan en materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.”<sup>72</sup>

### **2.4.3. AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD**

Arnau Moya, sostiene que “El principio de libertad contractual implica el reconocimiento de un poder de autogobierno de los propios fines e intereses o un poder de autoreglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas al que la doctrina denomina “autonomía privada”. El contrato tiene pues su fundamento más hondo en el principio de autonomía privada o de autonomía de la voluntad. La autonomía de la voluntad en el campo contractual es, ante todo, libertad de contratación, lo que significa:

A. *La libre opción del individuo entre contratar y no contratar.*

Significa la libertad de constitución de las relaciones contractuales, con libertad, por tanto, de elección del otro contratante.

B. *La libertad de elección del tipo contractual.* Las personas pueden elegir dentro de los contratos previstos por la ley el que sea más conveniente para la satisfacción de sus intereses.

---

<sup>72</sup> Miranda Canales, M. *Teoría General de los Contratos*. p. 18.

- C. *Libertad para celebrar contratos atípicos.* Los contratantes además de utilizar los tipos contractuales regulados por las leyes (contratos típicos), también pueden construir o inventarse (dentro de los límites del art. 1.255 cc) otros distintos denominados *contratos atípicos*.
- D. *La posibilidad de modificar el contenido de los contratos típicos.* Es decir, que el contenido –cláusulas y condiciones– de los contratos típicos, puede ser modificado si la norma que los establece tiene carácter dispositivo.”<sup>73</sup>

#### **2.4.4. EL CONSENTIMIENTO**

Larroumet, nos explica que “El consentimiento, primera condición de existencia de una relación contractual, es la voluntad de cada uno de los contratantes para obligarse con el otro, en virtud del contrato. No hay contrato sin consentimiento, porque el contrato es producto de la voluntad, salvo cuando, en casos excepcionales, la ley decide otra cosa (...).”<sup>74</sup>

El consentimiento constituye el primero de los requisitos esenciales del contrato. El contrato es un negocio jurídico y como tal está integrado por declaraciones de voluntad que proceden de cada una de las partes contractuales. Las diversas declaraciones de voluntad (oferta y aceptación) terminan convergiendo en una única

---

<sup>73</sup> Arnau Moya. *Ob. Cit.*, p. 136.

<sup>74</sup> Larroumet, C. *Teoría General del Contrato. Tomo I. p. 181.*

manifestación de voluntad que es la que se considera como precepto de autonomía privada por integrar la voluntad negocial.

Para Torres Vásquez, el consentimiento “Es el elemento esencial del contrato que nace de la confluencia de la manifestación de voluntad del que propone la celebración del contrato (oferente) con la manifestación de voluntad del que la acepta (aceptante), de la cual nace la voluntad contractual que es la voluntad común de las partes contratantes, por la cual se crea, modifica o extingue una obligación. Así, pues, a la formación del contrato concurren dos manifestaciones de voluntad: la oferta y la aceptación. Es decir, el consentimiento es la coincidencia de las manifestaciones de voluntades del oferente y del aceptante y no de sus voluntades internas no objetivadas.”<sup>75</sup>

#### **2.4.5. EFICACIA DEL CONTRATO**

El contrato es eficaz, es decir, genera obligaciones y derechos entre los contratantes, desde el momento de su perfección. Los efectos del contrato pueden clasificarse en: *comunes o generales*, que son los que se producen en toda clase de contratos y los *especiales o particulares* que son privativos de cada modalidad de contrato.

Los efectos generales se reducen a la producción del vínculo obligatorio del contrato, la denominada *lex privata* del contrato, que

---

<sup>75</sup> Torres Vásquez, *Ob. Cit.*, p. 235.

establece una reglamentación de la conducta de las partes, integrada por un conjunto de derechos, obligaciones y facultades, junto con el deber de su cumplimiento.

La fuerza sancionadora del contrato se manifiesta bajo tres principios: a) el de la obligatoriedad del contrato, b) el de la irrevocabilidad y c) el principio de la relatividad contractual.

#### **2.4.6. EL CONTRATO DEFINITIVO**

El contrato definitivo no es una repetición del contrato del contrato preliminar, sino un nuevo acuerdo de las partes, en ejecución del contrato preliminar, con los efectos en él previstos para el contrato definitivo, a los que pueden introducir todas las modificaciones que deseen, sean estos obligatorios o reales.

Torres Vásquez nos expone que, “Con la celebración del contrato definitivo se extingue la obligación asumida por las partes en el contrato de promesa.”<sup>76</sup>

El contrato definitivo es la fuente exclusiva de los derechos y obligaciones derivados del contrato particular querido por las partes, cuya celebración fue objeto del contrato preliminar. Contrato preliminar y contrato definitivo son independientes el uno del otro; la ineficacia del primero no afecta al segundo, el cual tiene su propia vida.

---

<sup>76</sup> *Ibid.* p. 614.

## 2.4.7. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Forno Flores, señala que “La resolución incide en la relación jurídica que el contrato origina, y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo válida y efectivamente concertado y, por lo tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo. El contrato una vez concertado es un hecho incontrovertible salvo que exista un vicio o defecto que haya dañado su estructura, en cuyo caso estamos en presencia de un supuesto de ineficacia estructural, es decir de invalidez mas no de ineficacia funcional como es la resolución. Por ello la norma precisa que todas las hipótesis que provocan la resolución se ubican en el devenir de la relación jurídica o de los efectos contractuales, como fenómenos patológicos o impeditivos de ellos.”<sup>77</sup>

Dentro de este orden de ideas, Morello pone de manifiesto que “(...) la facultad resolutoria tiene como finalidad tutelar la condición de respectiva paridad entre las partes, pero no al momento de la celebración del contrato sino en la fase de su ejecución. En este sentido *-continúa-* la resolución con la función que se acaba de exponer no se dirige contra el negocio en sí, sino contra la relación contractual a que aquel ha dado vida.”<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Forno Flores, H. *Código Civil Comentado. Tomo VII. p. 193.*

<sup>78</sup> Morello, A. *Ineficacia y Frustración del Contrato. p. 145.*

#### **2.4.8. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO**

La doctrina distingue entre los elementos esenciales, naturales y accidentales del contrato, con lo cual la relación de elementos del contrato quedará estructurada de la siguiente forma:

- A. *Elementos esenciales*, son aquellos sin los cuales el contrato no puede existir, la falta de cualquiera de ellos determina la nulidad del contrato.
- B. *Elementos naturales* son aquellos que, por considerarse que son los más conformes con los intereses de las partes, la ley los inserta automáticamente en el contrato, a falta de pacto expreso de los contratantes; es decir, que ante el silencio de las partes que podrían haberlos incluido (o excluido) en el contrato (por tratarse de normas de derecho dispositivo) se sobreentiende que los mismos forman parte del contrato.
- C. *Elementos accidentales* son aquellos que pueden ser introducidos en el contrato por la voluntad de las partes.

#### **2.5. MARCO FORMAL**

##### **2.5.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho:

14. A contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.

Artículo 62°.- La libertad de contratar:

La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato. Los términos contractuales no pueden ser modificados por leyes u otras disposiciones de cualquier clase. Los conflictos derivados de la relación contractual sólo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

**2.5.2. CÓDIGO CIVIL**

*Compromiso de contratar*

Artículo 1414°.- Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.

*Contenido del compromiso de contratar*

Artículo 1415°.- El compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

*Plazo del compromiso de contratar*

Artículo 1416°.- El plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año."

*Compromiso de contratar a su vencimiento*

Artículo 1417°.- 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.

*Negativa injustificada de celebrar contrato definitivo*

Artículo 1418°.- 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.
2. Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar.

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

*Actos y derechos inscribibles*

Artículo 2019°.- 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.

### **2.5.3. REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS**

#### *Del Registro de Predios*

Artículo 2°.- El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. MÉTODOS DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1. MÉTODO GENERAL**

###### **3.1.1.1. MÉTODO CIENTÍFICO**

Cuando se habla del método científico, podemos encontrarnos con diferentes definiciones, esto se debe a la gran complejidad que yace en su conceptualización, pero puede definirse generalmente como un método de investigación que se usa especialmente en la obtención o elaboración de aquellos conocimientos que provienen de las ciencias.

Montero Yaranga, citando a Ruiz R., sostiene que el método científico “es el procedimiento planteado que se sigue en la investigación para descubrir las formas de existencia de los procesos objetivos, para desentrañar sus

conexiones internas y externas, para generalizar y profundizar los conocimientos así adquiridos, para llegar a demostrarlos con rigor racional y para comprobarlos en el experimento y con las técnicas de su aplicación.”<sup>79</sup>

En atención a lo referido, el método científico se ha aplicado en la presente investigación, teniendo en consideración que, el estudio se ha realizado sobre la base de un conocimiento previo que ha sido reajustado y complementado mediante métodos que han coadyuvado a su culminación. La investigación ha sido perfeccionada mediante la estimación de los resultados por medio del análisis directo.

### **3.1.2. MÉTODO ESPECÍFICO**

#### **3.1.2.1. MÉTODO DESCRIPTIVO**

Montero Y. nos menciona que el método descriptivo “es un conjunto de procedimientos que nos permite señalar las características en forma detallada y ordenada del problema en estudio. La descripción puede ser de una definición, cuando se dan detalles del término y otros de los objetos

---

<sup>79</sup> *Montero Yaranga, I. Metodología de la Investigación Científica. pp. 106-107.*

estudiados cuando se señala la forma, tamaño, importancia, color, etc.”<sup>80</sup>

En ella se destacan las características o rasgos de la situación, fenómeno u objeto de estudio. Su función principal es la capacidad para seleccionar las características fundamentales del objeto de estudio.

De lo expuesto por el autor, se entiende que este método se utiliza con el propósito de señalar las características del fenómeno que se estudia y presentar los hechos tal como se observan.

El objeto de la investigación descriptiva consiste en evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del tiempo. En esta investigación se analizan los datos reunidos para descubrir así cuáles variables están relacionadas entre sí. Describe una situación, fenómeno, proceso o hecho social para formular, en base a esto, hipótesis precisas.

Entonces, este método ha sido aplicado dentro de nuestra investigación para señalar las características, efectos y demás particularidades del contrato de compromiso de contratar, con el objeto de brindar sustento fáctico a nuestra investigación.

---

<sup>80</sup> *Ibíd.*, p. 113.

### 3.1.3. MÉTODO PARTICULAR

#### 3.1.3.1. MÉTODO SOCIOLÓGICO

Montero Y. nos explica que el método sociológico “consiste en estudiar e interpretar la norma jurídica, teniendo en cuenta la realidad social donde se ha de aplicar, el impacto social que la norma tiene.”<sup>81</sup> Nos explica además que, el método en comentario, busca medir la eficacia de una institución o norma jurídica.

Este método ha sido aplicado en la medida que, el contrato de compromiso de contratar será estudiado en todas sus dimensiones, teniendo en cuenta el contexto en el que hoy en día se utiliza.

Debemos tener en cuenta que nuestra realidad social ha ido evolucionando constantemente, y ante ello debemos destacar que en las relaciones comerciales ya no tiene mucho valor el “el contrato en palabra” de las partes, sino que, los acuerdos a los que se lleguen, deben ser plasmados en un soporte físico, que vendría a ser el contrato y que además debe ser revestido de seguridad jurídica.

---

<sup>81</sup> *Ídem.*, 115.

## 3.2. TIPOS Y NIVELES

### 3.2.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

#### 3.2.1.1. SEGÚN SU FINALIDAD

Nuestra investigación se encuentra dentro del tipo de *investigación Aplicada*; por cuanto éste tipo de investigación busca convertir al conocimiento puro, es decir teórico, en conocimiento práctico y útil para la sociedad. Entonces debemos comprender que la investigación aplicada tiene por objetivo la generación de conocimientos con aplicación directa y a mediano plazo en la sociedad. Este tipo de estudios presenta un gran valor agregado por la utilización del conocimiento que proviene de las investigaciones básicas.

Garcés P. sostiene que, “Se llama investigación aplicada la que tiene por objeto modificar algo en la realidad, es decir, utilizar el conocimiento científico en algo material, modificándolo o cambiándolo. Esta investigación se dirige a su aplicación inmediata y no al desarrollo de la teoría científica.”<sup>82</sup>

Este tipo de investigación se ha aplicado para el desarrollo del presente trabajo, tomando en consideración

---

<sup>82</sup> Garcés Paz, H. *Investigación Científica*. p. 70

que lo que se pretende es evaluar los aspectos más relevantes del contrato de compromiso de contratar en cuanto a su viabilidad de ser inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble. Nuestro propósito es, una vez descritas las particularidades esenciales del compromiso de contratar, promover su inserción en el artículo 2019 del Código Civil, ya que consideramos, por obvias razones de seguridad jurídica; no tiene fundamento jurídico para no merecer publicidad registral.

#### **3.2.1.2. SEGÚN SU ALCANCE TEMPORAL**

Nuestra investigación se encuadra dentro del tipo de Investigación Seccional; considerando que este tipo de investigación estudia los fenómenos por un período, por única vez y en un momento dado.

La investigación seccional es una investigación que se ubica en temas e intereses que por lo general abarcan cortos periodos históricos. De acuerdo al diccionario de la Real Academia Española, en cuanto a la investigación seccional establece lo siguiente: “Se dice de los fenómenos que ocurren en corto tiempo, en oposición a la investigación longitudinal”<sup>83</sup>.

---

<sup>83</sup> Alarcón Benítez R. et al. *La Estructura Diacrónica en la Investigación en Ciencias Sociales de la Universidad de Zulia*. p. 145.

Este tipo de investigación se ha aplicado en el desarrollo de nuestro trabajo, considerando que el tiempo en el que se están recolectando los datos conlleva un corto periodo de tiempo; vale decir que, por las características de nuestro tema, tenemos que acudir necesariamente a los hechos jurídicos que se plantean en nuestra realidad, para poder observar y detallar las falencias que trae consigo la falta de inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble del contrato de compromiso de contratar.

### **3.2.1.3. SEGÚN SU PROFUNDIDAD**

La presente investigación se enmarca dentro del tipo de *Investigación Descriptiva*. Para ello debemos tener en consideración lo señalado por Hernández S, quien con explica que “Los estudios descriptivos buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas.”<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Hernández Sampieri R. *Metodología de la Investigación*. p. 80.

Nuestra investigación, pretende determinar por qué los contratos de compromiso de contratar de bienes inmuebles no son inscribibles en el Registro de Predios, por lo que nos hemos remitido al estudio de las variables en contraste con nuestros objetivos.

#### **3.2.1.4. SEGÚN SU OBJETO DE ESTUDIO**

Nuestra investigación se encuentra dentro del tipo de investigación Jurídica. Las razones son obvias, ya que nuestro campo de investigación comprende las ciencias jurídicas.

Según Álvarez Undurraga la investigación jurídica, “es la actividad intelectual que pretende descubrir las soluciones jurídicas adecuadas para los problemas que plantea la vida social de nuestra época, cada vez más dinámica y cambiante, lo que implica también la necesidad de profundizar en el análisis de dichos problemas, con el objeto de adecuar el ordenamiento jurídico a dichas transformaciones sociales, aun cuando formalmente parezca anticuado. Este estudio nos permitirá encontrar soluciones a los cambiantes problemas del momento histórico y del ordenamiento jurídico en el cual nos ha tocado vivir., tomando siempre en cuenta la realidad social en la cual nos

encontramos inmersos, de acuerdo con el planteamiento reciente.”<sup>85</sup>

Utilizamos este tipo de investigación por las razones de que nuestro campo de estudio es el Jurídico, cabe mencionar, que con dicha investigación se pretende dar soluciones jurídicas adecuadas para los conflictos que se plantea en la actualidad, puesto que el compromiso de contratar no es considerado como un acto inscribible en el registro de predios.

### **3.2.2. NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

Nuestro trabajo de investigación se encuentra en el nivel descriptivo, ya que describe fenómenos sociales en una circunstancia temporal y geográfica determinada. Su finalidad es describir y/o estimar parámetros.

Según Arias Fidias, “el nivel descriptivo consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo, o grupo con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere. Se aplica el nivel descriptivo cuando se señala cómo es y cómo se manifiesta un fenómeno o evento, cuando se busca especificar las propiedades

---

<sup>85</sup> Álvarez Undurraga. G. *Metodología de la Investigación Científica*. p. 85.

importantes para medir y evaluar aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a estudiar<sup>86</sup>.

El nivel de investigación aplicado a la investigación resulta ser básico, puesto que se ha estudiado el contrato de compromiso de contratar, indicando sus características esenciales, cuáles son las consecuencias derivadas de la negativa a celebrar el contrato definitivo y otros aspectos, señalando además, las razones por las cuáles debe merecer amparo registral.

### 3.3. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

El diseño de investigación empleado en nuestro estudio es el diseño no experimental.

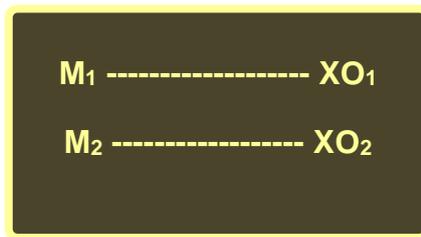
Montero Y. citando a Hernández Sampieri, indica que este diseño de investigación “podría definirse como la investigación que se realiza sin manipular deliberadamente las variables. Esto quiere decir que se trata de investigaciones donde no hacemos variar de forma intencional las variables independientes. Lo que hacemos en la investigación no experimental es observar fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos (...).”<sup>87</sup>

Entonces, debemos resaltar que en nuestra investigación se ha observado y medido la variable tal como se ha presentado en la realidad en el momento en el que está ocurriendo.

---

<sup>86</sup> Arias G. Fidias. *El Proyecto de Investigación*. p. 12.

<sup>87</sup> Montero Yaranga. *Op. Cit.* p. 138.



**Leyenda:**

- M<sub>1</sub>** Muestra de Estudio N° 01
- XO<sub>1</sub>** Resultado de la observación de la variable 01
- M<sub>2</sub>** Muestra de estudio N° 02
- XO<sub>2</sub>** Resultado de la observación N° 02

**3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA**

**3.4.1. POBLACIÓN**

Nuestra población estará determinada por el conjunto de **417** especialistas en Derecho de los contratos y Derecho Registral.

**3.4.2. MUESTRA**

*Determinación del tamaño de la muestra:*

$$n = \frac{Z^2 p \cdot q}{E^2}$$

Dónde:

**Z:** 1.96 es el percentil de la distribución normal con probabilidad central del 95%.

**p:** **Aceptación** (0.5) proporción estimada de la muestra.

**q:** **Margen de rechazo** al 5% (0.05) equivale a 1-p

**E<sup>2</sup>:** **Error** al 5% (0.05) error de muestra a través del cual medimos la precisión de las estimaciones.

Reemplazando valores se tiene:

$$n = \frac{(1,96)^2 (0,5) (0,5)}{(0,05)^2}$$

$$n = \frac{3,8416 \times 0,25}{0,0025}$$

$$n = 384,16$$
$$n = 384$$

*Fórmula ajustada*

Luego se determinó el tamaño de la muestra representativa a partir de la fórmula:

$$n_o = \frac{n}{p + q + \frac{n}{N}}$$

Dónde:

$n_o$  = Muestra ajustada.

$n$  = 384 (tamaño de la muestra proveniente de una población seleccionada por su especialidad.).

$N$  = Población.

Reemplazando valores tenemos:

$$n_o = \frac{384}{(0,5 + 0,5) + \frac{384}{417}}$$

$$n_o = \frac{384}{1 + 0,92}$$

$$n_o = \frac{384}{1,92} = 200$$

$$n_o = 200$$

*Tamaño de la muestra:*

La muestra de estudio es de **200**

La técnica de muestreo empleado en la elaboración de nuestra investigación es el Muestreo Probabilístico Aleatorio Simple.

### **3.5. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.5.1. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

En la presente investigación se ha utilizado dos técnicas de investigación, a decir del análisis documentario y la encuesta.

##### **3.5.1.1. Análisis Documentario**

Se ha aplicado en la investigación por medio del instrumento de Fichaje; cabe mencionar que se ha utilizado las fichas bibliográfica, de resumen, textual y hemerográficas, con la finalidad de recolectar información suficiente que sirva de sustento a nuestra investigación, para la posterior contrastación con las hipótesis; realizando para ello un análisis exhaustivo de la Exposición de Motivos del Código Civil, que regula lo referente al contrato de compromiso de contratar, para hallar concordancias o discrepancias en la redacción legislativa, para posteriormente ser contrastado con la realidad registral y

extrajudicial, los mismos que se han constituido como objeto de la presente investigación.

### **3.5.1.2. Encuesta**

También se ha aplicado la encuesta, para el sustento de nuestra investigación, por medio del instrumento denominado Cuestionario, las cuales se han dirigido a especialistas en el ámbito del Derecho de Contratos y Derecho Registral, quienes nos han brindado sus respectivos puntos de vista, en relación a nuestra investigación. También se ha dirigido a Notarios Públicos del distrito de Huancayo y magistrados de la Corte Superior de Justicia de Junín.

Nuestro propósito fundamental, ha sido lograr que nuestra investigación tenga amplia consistencia en base a los alcances que nos han brindado los conocedores de nuestro tema, ya que mediante sus respuestas hemos logrado aproximarnos a las hipótesis planteadas en la presente investigación.

## **3.5.2. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

### **3.5.2.1. ANÁLISIS DE DATOS**

El análisis de datos, se ha utilizado realizando un estudio de todas las características y manifestaciones que

se han obtenido del conjunto de datos, que posteriormente han sido traducidos en conceptos teóricos, los cuales han sido explicados detalladamente, para luego redactar las conclusiones.

### **3.5.2.2. TABLA DE DISTRIBUCIÓN DE FRECUENCIAS**

Mediante esta técnica se ha procedido a tabular los resultados de la investigación, es decir, se ha recogido la información de la muestra, resumida en una tabla.

### **3.5.2.3. REPRESENTACIÓN GRÁFICA**

Mediante esta técnica, se ha procedido a organizar los datos recogidos para poder analizar sus características y posteriormente inferir, a partir de las muestras tomadas, las características de la población investigada.

Los cuadros o tablas corresponden a arreglos sistemáticos por filas y columnas, los mismos que han sido un buen complemento del texto en los informes.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **4.1. PRESENTACIÓN DE LOS RESULTADOS**

##### **4.1.1. LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS DE COMPROMISO DE CONTRATAR**

Respecto del análisis de las normas que comprenden el presente estudio, y así como las opiniones vertidas por los especialistas en Derecho Civil, podemos presentar los resultados que a continuación se detallan, en donde damos por válido los objetivos planteados al inicio de nuestra investigación, los cuales son: demostrar que el contrato de compromiso de contratar, al ser un acto no inscribible, afecta a la seguridad jurídica; y explicar que la publicidad registral de los contratos de compromiso de contratar protege a los terceros adquirentes de buena fe.

El estudio de nuestra investigación, no solo se ha centrado en establecer que, al no inscribirse el contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, se está afectando la seguridad jurídica; sino que además, pretendemos que el artículo

2019 del Código Civil y demás normas especiales que competen a Registros Públicos, sean modificados y se incluya dentro de los actos inscribibles al compromiso de contratar.

En razón de los objetivos a los que hemos pretendido arribar con nuestra investigación, pasamos a detallar la presentación de resultados de manera gráfica y estadística.

#### 4.1.1.1. EL COMPROMISO DE CONTRATAR CELEBRADO EN LA NOTARÍA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA

Los datos contenidos en la siguiente tabla y gráfico respectivo, se han obtenido gracias al instrumento denominado cuestionario, puesto que de la opinión de un total de 200 especialistas en Derecho Civil, se ha extraído la información respecto a la seguridad jurídicas de las partes que suscriben un contrato de compromiso de contratar en las Notarías del Distrito de Huancayo.

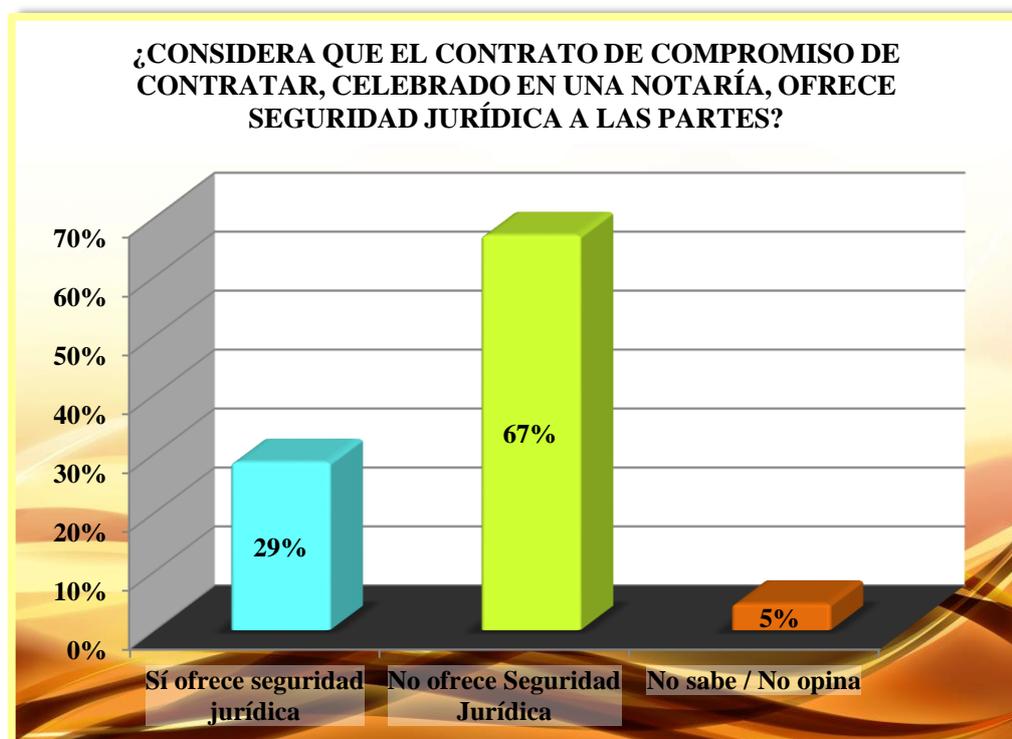
**TABLA N° 4.1**  
**EL COMPROMISO DE CONTRATAR CELEBRADO EN LA NOTARÍA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
Sí ofrece seguridad jurídica	57	29%
No ofrece Seguridad Jurídica	134	67%
No sabe / No opina	9	5%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

**GRÁFICO N° 4.1**

**EL COMPROMISO DE CONTRATAR CELEBRADO EN LA NOTARÍA Y LA SEGURIDAD JURÍDICA**



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

De la observación del gráfico podemos corroborar que sigue una secuencia lógica planteada en la hipótesis, ya que el 67% de los profesionales y especialistas encuestados están de acuerdo en que la celebración del contrato de compromiso de contratar, en una Notaría del Distrito de Huancayo, no ofrece seguridad jurídica a los contratantes.

Una cifra menor, representada por el 29%, considera que la celebración del referido contrato, en una Notaría, sí se encuentra dotada de seguridad jurídica.

#### 4.1.1.2. EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO INSTRUMENTO EFICÁZ PARA CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO

Por medio de la siguiente tabla y gráfico respectivamente, vamos a comprobar los resultados obtenidos respecto a la consideración de que el contrato de compromiso de contratar sería o no, un documento eficaz para celebrar con posterioridad el contrato definitivo, ya que desde el inicio de la investigación se ha sostenido que la sola celebración del contrato, no ofrece seguridad jurídica a las partes.

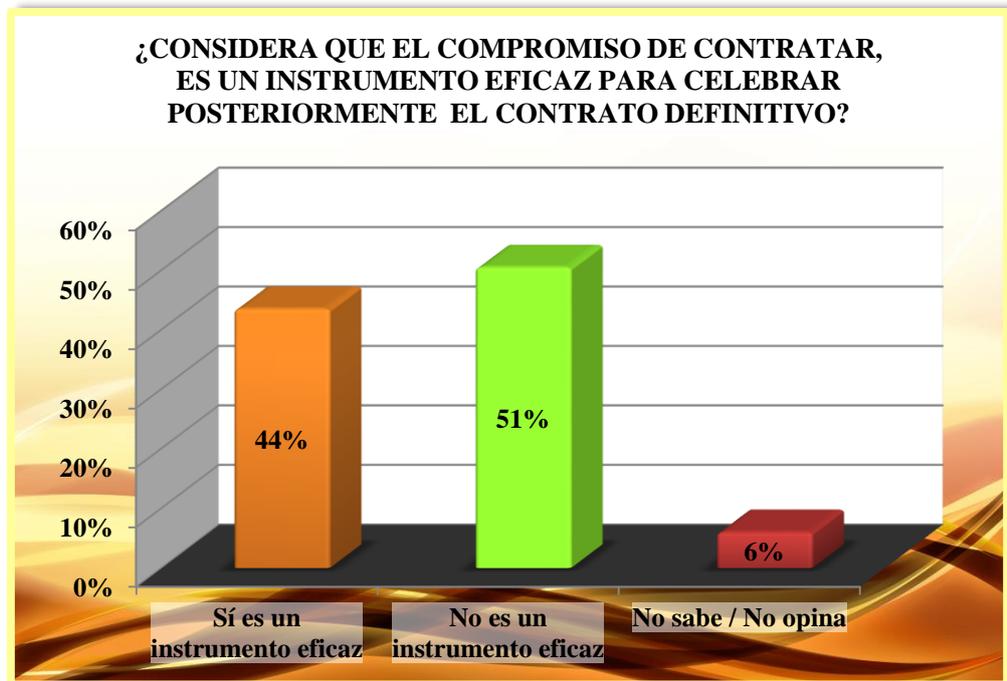
Habiendo procedido a tabular los datos, se muestran de la siguiente manera; los mismos que serán graficados para obtener un mejor panorama de los datos obtenidos, por medio de nuestro instrumento de recolección de datos.

**TABLA N° 4.2**  
**LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE COMPROMISO DE CONTRATAR CELEBRADOS EN UNA NOTARÍA**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
Sí es un instrumento eficaz	87	44%
No es un instrumento eficaz	101	51%
No sabe / No opina	12	6%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

**GRÁFICO N° 4.2**  
**EL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO INSTRUMENTO EFICAZ**



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

De la observación del gráfico, se puede establecer que los resultados obtenidos se encuentran ligeramente apartados, por cuanto el 51% de encuestados considera que el contrato de compromiso de contratar no es un documento eficaz para celebrar posteriormente el contrato definitivo, llevándole una pequeña diferencia de 7 puntos porcentuales a los que consideran que el referido contrato sí sería un instrumento de eficaz.

Una cifra demasiado menor, representada por el 6% prefiere no pronunciarse al respecto, por considerar que es un tema controvertido.

#### 4.1.1.3. LA NEGATIVA DE CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO

Por medio del siguiente gráfico se dará a conocer las consideraciones, respecto a la “solución” planteada en el artículo 1418 del Código Civil, cuando exista la negativa de celebrar el contrato definitivo.

Nuestro cuerpo normativo establece que frente a la negativa injustificada a celebrar el contrato definitivo, la parte afectada podrá recurrir al Órgano Jurisdiccional, con la finalidad de exigir judicialmente la celebración del contrato definitivo o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar y que en ambos casos nos ofrece la posibilidad de demandar indemnización de daños y perjuicios.

Los datos obtenidos en la encuesta se han tabulado en el siguiente cuadro, para posteriormente ser graficado, habiendo arrojado las siguientes conclusiones:

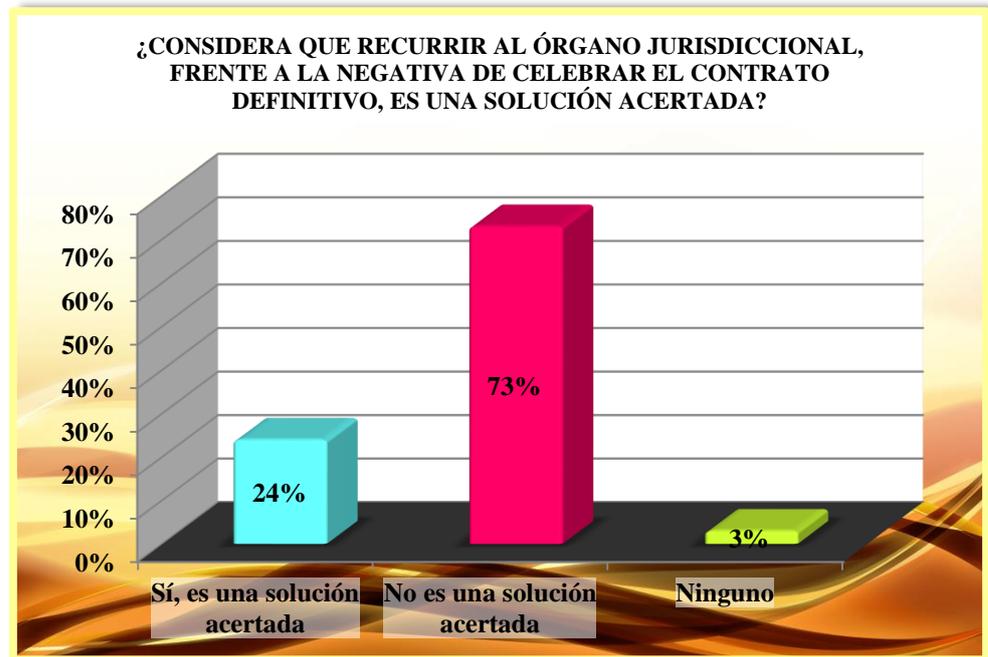
**TABLA N° 4.3**  
**LA NEGATIVA DE CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
Sí, es una solución acertada	48	24%
No es una solución acertada	146	73%
Ninguno	6	3%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

### GRÁFICO N° 4.3

#### LA NEGATIVA DE CELEBRAR EL CONTRATO DEFINITIVO



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

Frente a la pregunta efectuada, se ha obtenido como resultado que un 73% de especialistas consideran que recurrir al Órgano Jurisdiccional para exigir judicialmente la celebración del contrato definitivo o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, no es una solución acertada. Ello dota de sustento a lo planteado en la presente investigación, ya que se ha considerado que ello no contribuye a reducir la carga procesal y más aún, deja en incertidumbre la seguridad jurídica de la parte afectada.

Ahora bien, un 24% de los encuestados considera que recurrir al Órgano Jurisdiccional sí es una solución acertada, en caso de producirse la inexecución de las obligaciones. Finalmente, un 3% prefiere no pronunciarse al respecto o no conoce del tema.

#### 4.1.1.4. LA DURACIÓN ESTIMADA DE UN PROCESO JUDICIAL DE INDEMNIZACIÓN

A través de los siguientes esquemas, los especialistas en Derecho, nos han dado a conocer cuál es el tiempo estimado que dura un proceso de indemnización en el Poder Judicial. Si bien, es un aspecto secundario a la investigación; con la encuesta se ha pretendido establecer que, someterse a un proceso judicial conlleva a la incertidumbre jurídica de la parte afectada, puesto que deberá pasearse por los pasillos del Poder Judicial por años para que su derecho sea reconocido, de lo contrario no tendrá más opción que quedarse con un contrato ineficaz (contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles). Dentro de los ítems se ha planteado un plazo razonable que viene a ser de 2-5 años, un plazo extenso que es de 6-8 años y un plazo exorbitante que sería de 8 años a más; y los resultados obtenidos han sido los siguientes:

**TABLA N° 4.4**  
**LA DURACIÓN ESTIMADA DE UN PROCESO JUDICIAL DE INDEMNIZACIÓN**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
De 2 a 5 años	67	34%
De 6 a 8 años	114	57%
De 8 a más años	19	10%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

**GRÁFICO N° 4.4**  
**LA DURACIÓN ESTIMADA DE UN PROCESO JUDICIAL DE INDEMNIZACIÓN**



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

De acuerdo a los datos que refleja el gráfico 4.4, podemos observar que el periodo estimado de duración de un proceso judicial de indemnización, oscila entre los 6 y 8 años aproximadamente, en su mayoría, puesto que se encuentra consolidado por el 57% de encuestados.

Entonces, mediante estos datos, le damos sustento a lo dicho por Gutiérrez Camacho, a quien citáramos al inicio de la investigación.

El autor sostiene que un proceso civil excede en promedio los cinco años; y ha quedado fehacientemente demostrado con los datos obtenidos.

#### 4.1.1.5. EL TRATAMIENTO DIFERENCIADO DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR

Por medio de la siguiente tabla y gráfico respectivamente, hemos podido obtener la opinión de los especialistas, respecto al tratamiento diferenciado que se le da a los contratos preparatorios, es decir, al contrato de opción y al compromiso de contratar.

En la investigación se ha sostenido que la Exposición de Motivos del artículo 2019 del Código Civil, no ha motivado las causas o circunstancias por las que no se considera al compromiso de contratar como acto inscribible en el Registro de Predios, pero sí al contrato de opción.

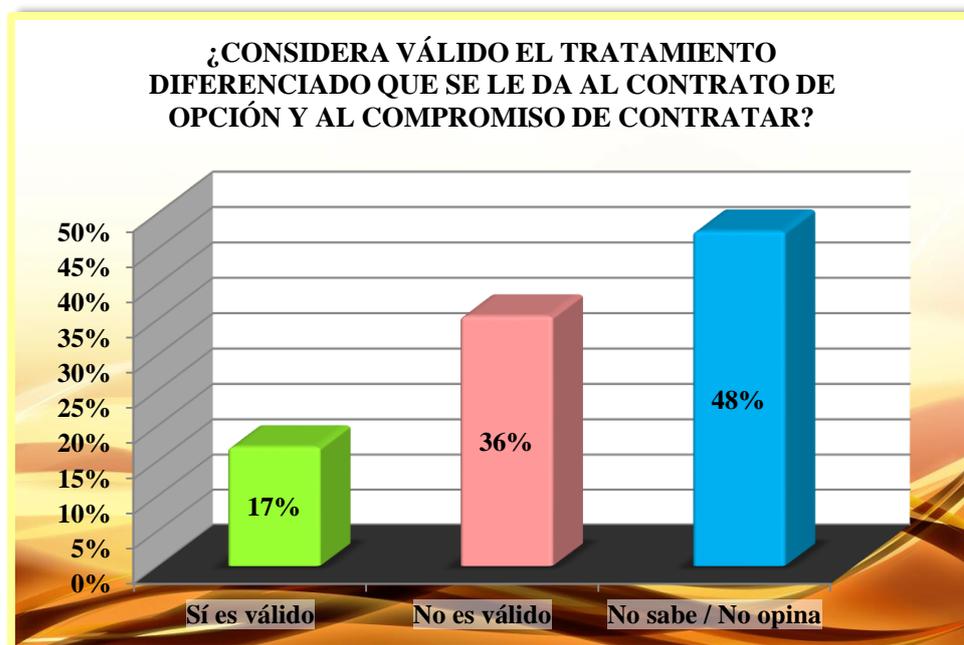
Con mucho pesar debemos sostener que las cifras obtenidas no son alentadoras, puesto que la mayoría de los encuestados optaron por no pronunciarse al respecto, y ello se debe a que muchos adujeron no conocer la exposición de motivos.

**TABLA N° 4.5**  
**EL TRATAMIENTO DIFERENCIADO DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
Sí es válido	34	17%
No es válido	71	36%
No sabe / No opina	95	48%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

**GRÁFICO N° 4.5**  
**EL TRATAMIENTO DIFERENCIADO DEL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR**



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

En efecto, los datos obtenidos no son alentadores, puesto que las cifras se encuentran muy cercanas.

Los encuestados, representados por el 36% sostienen que no es válido el tratamiento diferenciado que se le otorga a los contratos preparatorios. La siguiente cifra porcentual representada por su mayoría, es decir, el 48% sostiene que no conoce del tema, específicamente porque no está al tanto del contenido de la Exposición de Motivos del Código Civil, por lo que han preferido no pronunciarse al respecto. Finalmente el 17% sostiene que sí es válido el tratamiento que se le otorga al contrato de opción y compromiso de contratar.

#### 4.1.1.6. EL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR COMO UN ACTO INSCRIBIBLE

Los siguientes gráficos, representan los datos obtenidos respecto al ámbito central de la presente investigación, que es, la inscripción registral del contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles.

Los encuestados, nos dieron su opinión respecto al acceso de contrato de compromiso de contratar, en el Registro de Propiedad Inmueble, específicamente, al Registro de Predios.

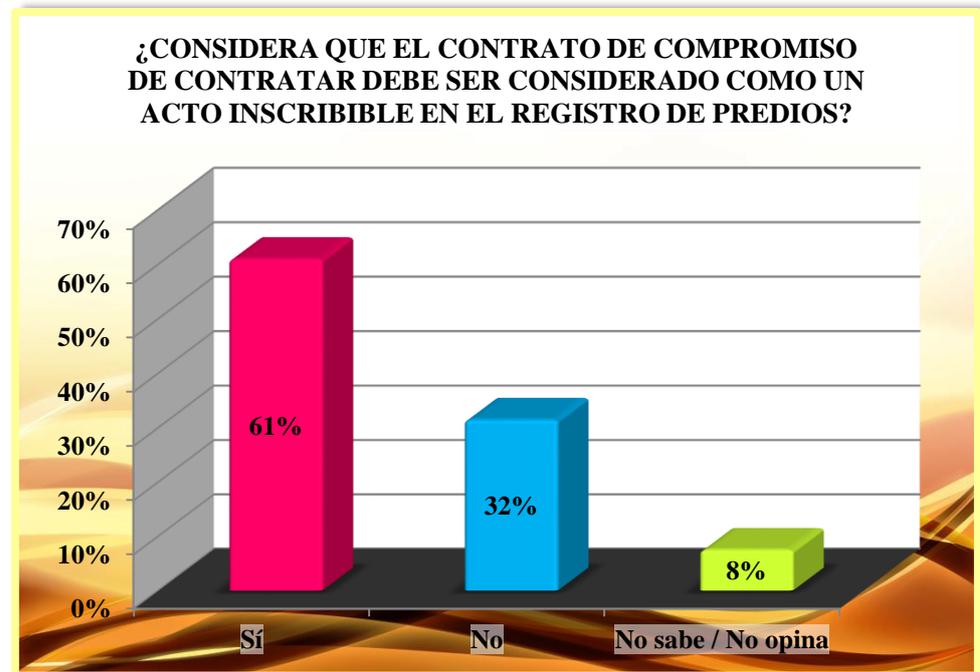
Los datos obtenidos nos han demostrado que muchos especialistas, debido al ámbito profesional en el que se desenvuelven, consideran pertinente la inscripción registral del contrato de compromiso de contratar, con la finalidad de evitar eventuales conflictos, tanto para las partes, como para los terceros adquirentes de buena fe.

**TABLA N° 4.6**  
**EL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR COMO UN ACTO INSCRIBIBLE**

ÍTEMS	CIFRA NUMÉRICA	CIFRA PORCENTUAL
Sí	122	61%
No	63	32%
No sabe / No opina	15	8%
		100%

**FUENTE** : Tabulación de datos obtenidos en la encuesta  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

**GRÁFICO N° 4.6**  
**EL CONTRATO DE COMPROMISO DE CONTRATAR COMO UN ACTO INSCRIBIBLE**



**FUENTE** : Encuesta dirigida a especialistas en Derecho Civil  
**ELABORACIÓN** : Yale Aguilar Vanessa y Flores Bartolomé Julio

De acuerdo al gráfico, podemos observar que el 61% de especialistas, considera que el contrato de compromiso de contratar debe acceder a Registros Públicos, pues mediante opiniones, consideran que así se protegería los intereses de las partes y los terceros, y se estaría asegurando de forma idónea el tráfico jurídico.

Un sector determinado por el 32%, consideran que no debería proceder su inscripción en el Registro de Predios, por considerar que así se encuentra establecido en nuestras normas vigentes.

Finalmente, el 8% de encuestados prefiere no pronunciarse al respecto.

## 4.2. CONTRASTACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

Después de haber obtenido los datos mediante la encuesta y posteriormente plasmados en los gráficos estadísticos, podemos contrastar satisfactoriamente las hipótesis.

Como hemos puntualizado desde el inicio de la investigación, se ha podido demostrar que la seguridad jurídica de las partes contratantes y terceros adquirentes de buena fe, se ve afectada porque el contrato de compromiso de contratar es un acto no inscribible en el registro de predios, al no existir concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral. Es decir, nuestro Código Civil y normas especiales, no han considerado al compromiso de contratar como un acto susceptible de inscripción registral, pero dada nuestra realidad social, ello debería modificarse, puesto que el simple hecho de celebrar un contrato, en una Notaría, no le otorga a las partes, la certeza de concluirse dicho negocio jurídico, a través de la celebración del contrato definitivo, que en buena cuenta sería el contrato de compraventa de bien inmueble.

El hecho de que el compromiso de contratar no sea oponible frente a terceros, no solo afecta a los contratantes, sino también a los terceros adquirentes de buena fe, puesto que al momento de celebrar el contrato de compraventa del bien inmueble, desconoce que pesa sobre el bien, una promesa de venta, justamente porque el compromiso de contratar no ha sido de conocimiento público.

Entonces, debemos establecer que la publicidad registral de los contratos de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe, porque al adquirir un bien inmueble, éstos tendrán la plena certeza de todos los actos que afecten al bien, que se publicitan en la partida registral.

#### **4.3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Conforme se ha establecido en la presente investigación, el contrato de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, no es un acto inscribible, porque así se encuentra establecido en las normas vigentes, es decir, en nuestro Código Civil, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y demás normas especiales. Entonces, observamos que no existe concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral, puesto que con el crecimiento y evolución de las relaciones negociales, se ha podido establecer que hoy en día, la celebración de un contrato, ante una Notaría, no le ofrece a los contratantes la deseada seguridad jurídica a sus relaciones comerciales, es entonces cuando éstos necesitan estar revestidos de utilidad práctica y poder así desplegar sus efectos jurídicos, y razonamos que aquí entra a tallar el Derecho Registral, que siendo un instrumento que nos brinda seguridad jurídica por medio de la publicidad registral, va a reducir la incertidumbre jurídica de los contratantes así como de los terceros adquirentes de buena fe.

Ahora bien, el estudio efectuado, ciertamente no ha sido de la complacencia de muchos especialistas, puesto que consideran que las normas se encuentran plenamente establecidas, y ante un conflicto suscitado entre las partes, éstos tienen expedito su derecho de recurrir ante el Órgano Jurisdiccional. Pero a nuestro razonamiento, no solo podemos enmarcarnos dentro de los parámetros establecidos en una Ley, sino que debemos ir más allá, con miras a obtener una adecuada eficacia de nuestras normas, y de considerarlo necesario, analizar y profundizar en su estudio para que éstas puedan brindarnos mejores resultados, puesto que esa es la función de una norma. Una norma se encuentra perfilado para satisfacer las necesidades de una sociedad, de lo contrario no tendría razón de ser.

Ahora bien, la necesidad de inscribir un contrato preparatorio acontece con el día a día, puesto que los contratantes se ven en la necesidad de sentirse con absoluta certeza de que la celebración de un contrato, va a garantizar eficazmente el ejercicio de sus derechos, es por ello que acuden a instancias como Registros Públicos y generalmente son rechazados, porque el compromiso de contratar no se encuentra regulado como un acto inscribible, pero habría que preguntarnos ¿Qué tan cierto es la nula inscripción de los contratos de compromiso de contratar?

Para responde a la interrogante, vamos a remitirnos a la Resolución del Tribunal Registral N° 046-2016-SUNARP-TR-A, que fue emitida recientemente en enero de 2016.

Sucedo que el interesado, solicita la inscripción de un contrato preparatorio de compraventa, pero el Registrador formula tacha, aduciendo que el instrumento presentado ante la oficina registral es un contrato preparatorio de compraventa de bien inmueble y que de acuerdo con el artículo 2019 del Código Civil, el contrato preparatorio no se constituye como un acto inscribible y agrega además que los vendedores ya no cuentan con el derecho de propiedad, sino que éste ha sido transferido al comprador, quien se constituiría como el nuevo propietario del bien inmueble.

El interesado apela la tacha invocando que se ha ignorado que el título que se pretende inscribir, es en realidad uno de compraventa, por los siguientes motivos: se ha consignado como saldo de precio la suma de US\$ 1,500 dólares, el mismo que ha sido cancelado; dicho documento (contrato preparatorio) contenía contraprestaciones recíprocas porque al momento de la celebración del negocio jurídico, se suministró el pago de una inicial por parte de comprador y además se entregó inmediatamente la posesión del bien inmueble, a favor del comprador.

Apelada la decisión del registrador, el Tribunal Registral resuelve, alegando que de las cláusulas del referido contrato se desprende que realmente es un contrato de compromiso de contratar, en tanto se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, el mismo que se realizará cuando se efectúe el saldo del precio, entonces al tratarse de un acto no inscribible, se confirma la tacha sustantiva.

Ahora bien, lo que nos sorprende considerablemente, es la “motivación” efectuada por el Tribunal Registral, en las líneas siguientes, pues textualmente arriba a las siguientes conclusiones:

*“Cabe precisa, que no obstante lo expresado, en el asiento 04 de la partida del predio se encuentra inscrito el contrato preparatorio de compraventa contenido en la escritura 03.03.1999 adjuntada al presente título, y en el asiento 07 corre inscrita la ampliación del contrato preparatorio de compraventa contenida en la escritura de 15.09.2003, también anexada al título apelado, inscripciones que se encuentran legitimadas; por ello, aún en el caso negado que pudieran tener acceso al Registro, no cabría su inscripción por estar ya inscritas. Asimismo, cabe también precisar que el plazo del contrato y su ampliación ya han vencido.*

*Finalmente, si el obligado a celebrar el contrato definitivo se niega injustificadamente a hacerlo, lo que corresponde es exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, tal como lo prevé el artículo 1418 del Código Civil.”*

Ahora, vayamos a enumerar los errores “garrafales” contenidos en la referida resolución.

La primera estancia conformada por el Registrador, formula la tacha del título rogado, habiéndose remitido únicamente al *nomen iuris* del título rogado (contrato preparatorio de compraventa de bien inmueble), es decir,

no se ha tomado la menor molestia en analizar el contenido de acto materia de inscripción, ¿Por qué? Porque del análisis del referido título, manifiestamente se puede establecer que éste, efectivamente es un contrato de compraventa de bien inmueble, constituyéndose así como un contrato definitivo.

Hemos estipulado que la única obligación que nace de la celebración de un contrato de compromiso de contratar, es la obligación a celebrar en el futuro, el contrato definitivo, y para su validez, éste debe contener los elementos esenciales del contrato que se pretenda celebrar a futuro, que en este caso sería el de compraventa, no existiendo de por medio algún otro presupuesto. Pero ¿qué sucede en el caso en comentario? Todo lo contrario, porque no solo se ha estipulado los elementos esenciales de un contrato de compraventa, sino que por el contrario, ha existido de por medio, la entrega del bien inmueble y el pago del precio de éste; elementos esenciales de un contrato de compraventa.

Con ello, queda desvirtuado que dicho título se haya tratado de un contrato de compromiso de contratar, porque evidentemente el precio del bien inmueble ya estaba debidamente cancelado y más aún, el bien inmueble ya estaba en posesión de los compradores, quienes se constituyen como los nuevos propietarios. Entonces ¿debía tacharse el título rogado? Evidentemente que no, al tratarse efectivamente de un contrato de compraventa y no de un contrato preparatorio. Error inconcebible por parte del Registrador.

Lastimosamente debemos reconocer que no solo se equivocó el Registrador, sino también el Tribunal Registral, por confirmar la tacha y además por los fundamentos expuestos para “motivar” su decisión.

El Tribunal Registral, expresa que un contrato de compromiso de contratar no puede ser inscrito, debido a que no es un acto inscribible tal como se desprende del artículo 2019 del Código Civil, hecho con el que estamos de acuerdo. Pero, líneas abajo sostiene que en el asiento 04 de la partida del predio, se encuentra inscrito el contrato preparatorio de compraventa y que en el asiento 07 corre inscrita la ampliación del contrato preparatorio de compraventa, aduce además que dichas inscripciones “*se encuentran legitimadas*”.

Indiscutiblemente existe un razonamiento contradictorio y erróneo por parte del Tribunal Registral, puesto que no resulta lógico sostener primigeniamente que el compromiso de contratar no es susceptible de inscripción, para luego cambiar de opinión y aludir que el mismo contrato de compromiso de contratar, se encuentra inscrito y que además, su inscripción es “legítima”. Es entonces cuando volvemos a preguntarnos ¿Qué tan cierto es la nula inscripción de los contratos de compromiso de contratar?

A la luz del razonamiento del Tribunal Registral, se puede pretender que un contrato de compromiso de contratar, sí puede ser susceptible de inscripción registral, pese a que nuestras normas no lo contemplen como tal, pero la respuesta es un rotundo no, porque la emisión de esta

resolución no es más que un traspié cometido por el máximo Órgano de los Registros Públicos.

Consideramos que la anterior inscripción del supuesto contrato de compromiso de contratar, contenidos en el asiento 04 y 07 de la partida registral -que en realidad es uno de compraventa- obedece a que el anterior registrador, sí advirtió los auténticos elementos esenciales de dicho título, habiendo desestimado que éste se trate de un compromiso de contratar, y por el contrario estableció que en efecto, era un contrato de compraventa, por las razones ya expuestas.

Finalmente, consideramos de suma importancia que la celebración de un negocio jurídico debe obtener un fin práctico que contribuya al tráfico jurídico y consecuentemente, garantice el pleno ejercicio de los derechos de las partes y terceros adquirentes de buena fe.

## CONCLUSIONES

1. No considerar al contrato de compromiso de contratar, como un acto inscribible en el Registro de Predios, deviene en una deficiencia legislativa, en tanto no se ha contemplado los fundamentos jurídicos válidos por los cuales se impide su acceso a Registros Públicos; más aún, no se expone las razones por las que se antepone la inscripción del contrato de opción y no la inscripción del compromiso de contratar.
2. Actualmente no existe concordancia entre las normas vigentes y la realidad práctica, por cuanto las relaciones comerciales han ido evolucionando aceleradamente y se ha podido establecer que, el solo hecho de celebrar un negocio jurídico ante una Notaría, en este caso el contrato de compromiso de contratar; no nos garantiza la posterior celebración del contrato definitivo, en consecuencia se desvirtúa los efectos del compromiso de contratar.
3. Siendo el contrato de compromiso de contratar, un instrumento de gran utilidad, resulta necesario que éste despliegue sus efectos jurídicos, sin la necesidad de recurrir al Órgano Jurisdiccional, por ende, la celebración del contrato definitivo debe estar protegido mediante el efecto de derecho preferente, y dicha preferencia será otorgado mediante la publicidad registral.

## RECOMENDACIONES

Habiendo contrastado las hipótesis y los resultados obtenidos recomendamos lo siguiente:

### RECOMENDACIÓN GENERAL

1. La modificación del Artículo 2019 del Código Civil; con la finalidad de regular al compromiso de contratar, como un acto inscribible. Frente a ello, la propuesta legislativa sería la siguiente:

*“Año del buen servicio al ciudadano”*

**Proyecto de ley para la inscripción de los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles.**

Los señores Bachilleres, **Vanessa Soledad Yale Aguilar** y **Flores Bartolomé Julio César**, estudiantes egresados de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, de la Universidad Peruana Los Andes; tesis de la investigación intitulada *“La inscripción registral de los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles”*; en ejercicio de los derechos conferidos por la Constitución Política del Perú y la Ley Universitaria N° 30220, presentan el siguiente:

**PROYECTO DE LEY PARA LA INSCRIPCIÓN DE LOS CONTRATOS DE  
COMPROMISO DE CONTRATAR DE COMPRAVENTA DE BIENES  
INMUEBLES**

**ARTÍCULO 1°.- Objeto de la ley**

Las disposiciones contenidas en la presente ley tienen por objeto inscribir los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, en el Registro de Propiedad Inmueble.

**ARTÍCULO 2°.- Incorporación del contrato de compromiso de contratar en el Código Civil**

Incorpórese en el inciso 2 del artículo 2019 del Código Civil, a los contratos de compromiso de contratar, los cuales quedarán redactados de la siguiente manera:

***Artículo 2019.-** 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 y compromiso de contratar.*
- 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.*

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

### **FUNDAMENTOS DEL PROYECTO:**

#### **Seguridad jurídica de los contratantes.-**

En nuestra legislación, el derecho de los contratos se encuentra regulado en el Libro Séptimo del Código Civil, titulado “Fuentes de las Obligaciones”, en cuyo Título V, se desarrollan los “Contratos Preparatorios” y por consecuencia, el artículo 1414 de la norma sustantiva, regula el contrato de “Compromiso de Contratar”, que será objeto del presente proyecto de ley.

La propuesta legislativa que se aborda, parte de los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos, el mismo que está ligado a la autonomía privada o libertad de contratación, entendiendo que es un derecho fundamental reconocido en la Constitución Política, por el cual las personas, tienen el pleno derecho de decidir la celebración de un contrato y con quién hacerlo, teniendo la libertad de determinar el contenido del contrato, siempre que no vulneren normas de carácter imperativo. Por consiguiente, las personas son libres para negociar la celebración de sus contratos (libertad de contratar) y establecer las

condiciones, limitaciones, modalidades, formalidades, plazos, y demás particularidades que regirán la relación jurídica creada por el contrato.

En tal virtud, al abordar los contratos de compromiso de contratar, se debe destacar que éste viene a ser una figura jurídica de gran utilidad, por cuanto permite establecer y regular una relación jurídica negocial, que por su naturaleza, es de carácter temporal.

En efecto; siendo el compromiso de contratar un medio frecuentemente utilizado en el desarrollo de las relaciones negociales, se debe destacar que éste no reviste mayor protección jurídica, ya que si nos remitimos al artículo 2019 del Código Civil, podemos juzgar que no tiene la capacidad de ser un acto inscribible en el Registro de Predios, consecuentemente no es oponible frente a terceros.

Debe tenerse en cuenta que según nuestro Código Civil, no se trata de un acuerdo sin efectos o que no revista ninguna responsabilidad legal. El compromiso de contratar es un contrato y la obligación que se genera de él - *que es la de celebrar el contrato definitivo*- es plenamente exigible, conforme lo dispone el artículo 1418 del Código Civil, estableciendo que, ante la injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo, otorga a la otra parte, alternativamente, el derecho a exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar que se deje sin efecto el compromiso de contratar, teniendo en ambos casos, la posibilidad de demandar indemnización de daños y perjuicios.

De lo expuesto, se evidencia que ante el incumplimiento de la obligación, la parte afectada no encuentra en el sistema jurídico, un mecanismo de protección que le brinde la legítima seguridad jurídica, dado que para que esto suceda, deberá recurrir al Órgano Jurisdiccional y exigir la celebración del contrato definitivo y recién de esta manera, satisfacer los derechos y obligaciones que éste contiene.

Evidentemente, la única elección que tiene la parte perjudicada con el incumplimiento de la obligación, es iniciar un proceso de indemnización de daños y perjuicios derivado de responsabilidad civil contractual, por no haber sido protegido su derecho de adquisición preferente, mediante la inscripción del contrato de compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, dado que la legislación actual no lo permite.

Se debe enfatizar que el Registro de Predios, es un registro jurídico, que forma parte del Registro de Propiedad Inmueble. En éste se van a inscribir todos aquellos actos o derechos que pesan sobre bienes inmuebles establecidos en el artículo 2019 Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, teniendo el carácter de *números clausus*, es decir, el carácter de normas cerradas.

La exposición de motivos del Código sustantivo, no explica las razones por las que el contrato de compromiso de contratar no goza de dicha prerrogativa (acceder al registro de predios); evidenciándose así la deficiencia legislativa y resaltando que el compromiso de contratar no se encuentra revestido de seguridad jurídica, consecuentemente, la pretendida “solución”

que ofrece el artículo 1418 del Código Civil, no es la más idónea, porque mantiene en incertidumbre el derecho de la parte afectada, y sumado a ello, la contribución a la carga procesal que viene afectando seriamente el sistema judicial, puesto que si las partes contratantes aspiran a que su derecho sea amparado jurídicamente, deberán sumergirse en un proceso judicial.

## **EFFECTOS DE LA PRESENTE NORMA SOBRE LEGISLACIÓN NACIONAL**

La propuesta legislativa afecta favorablemente a la legislación nacional, puesto que, si observamos desde otra óptica al contrato de compromiso de contratar, es decir, desde el extremo de considerarlo como acto inscribible en el Registro de la Propiedad Inmueble, específicamente en el Registro de Predios; se estará protegiendo la seguridad jurídica de las partes, puesto que la finalidad del Registro Público, es dotar de seguridad jurídica a los actos o derechos inscritos en el registro correspondiente.

## **ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La presente propuesta legislativa no irrogará costo alguno al erario nacional.

Huancayo, diciembre de 2017.

---

Vanessa Soledad Yale Aguilar  
Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas

---

Flores Bartolomé Julio César  
Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas

## REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA

1. Morales Hervias R. Estudios sobre teoría general del contrato. Lima – Perú: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.; 2006.
2. Artículo 1414 del Código Civil de 1984.
3. Artículo 2 de la Constitución Política del 1993.
4. Artículo 62 de la Constitución Política del 1993.
5. Gutiérrez Camacho W. La Justicia en el Perú Cinco Grandes Problemas. Lima - Perú: Gaceta Jurídica; 2015.
6. Artículo 2° de la Ley 27755 – Ley que crea el Registro de Predios a cargo de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
7. Artículo 2019 del Código Civil de 1984.
8. Resolución del Tribunal Registral N° 022-2009-SUNARP-TR-A.
9. De La Puente y Lavalle M. El contrato en general. Lima – Perú. Palestra Editores.; 2003.
10. Torres Vásquez A. Teoría general del contrato. Lima – Perú. Pacífico Editores.; 2012.
11. Misari Argandoña C. El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble. Lima – Perú. Pontificia Universidad Católica del Perú.; 2013.
12. Guevara Porlles K. El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios. Lima – Perú. Derecho y cambio social.; 2014.
13. Arias-Schreiber Pezet M. y Cárdenas Quiros C. Exégesis del Código Civil de 1984. Lima – Perú. Gaceta Jurídica.; 2001.
14. Referencia a la Ley N° 8305 – Código Civil de 1936.

15. Miranda Canales M. Derecho de los Contratos. Lima – Perú: Ediciones Jurídicas.; 2006.
16. Rimascca Huarancca A. El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Lima – Perú: Gaceta Jurídica.; 2015.
17. Gonzáles Barrón citado por Huamán Rojas J. El principio de tracto sucesivo en el derecho registral peruano análisis y problemática. Huancayo – Perú: Ediciones Sociedad Política y Derecho.; 2010.
18. Rimascca Huarancca. Op. Cit. p. 18.
19. Gonzales Barrón G. Tratado Derecho Registral Inmobiliario. 2da ed. Lima – Perú: Jurista Editores; 2004.
20. Rimascca Huarancca. Op. Cit. p. 205.
21. Misari Argandoña. Op. Cit. p. 60.
22. Rimascca Huarancca. Op. Cit. pp. 21-22.
23. Resolución del Tribunal Registral N° 231-2014-SUNARP-TR-L.
24. Rimascca Huarancca. Op. Cit. pp. 205 y 206.
25. Artículo 31 del Reglamento General de los Registros Públicos.
26. Revoredo de Debakey D. Código civil exposición de motivos y comentarios. Lima – Perú: Okura Editores S.A.; 2001.
27. Rimascca Huarancca. Op. Cit. pp. 22-23.
28. Ibíd., pp. 24.
29. Huamán Rojas. Op. Cit. pp. 30 - 31.
30. Artículo 127 del Reglamento General de los Registros Públicos.
31. 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos.
32. Cabanellas G. Diccionario enciclopédico de derecho usual. 21a ed. Buenos Aires - Argentina: Editorial Heliasta S.R.L.; 2004.

33. Fernández Vázquez E. Diccionario de derecho público. Buenos Aires - Argentina: Editorial Astrea; 1981.
34. Sentencia del Tribunal Constitucional español.
35. Torres Vázquez. Op. Cit. p. 608
36. Messineo F. Doctrina General del Contrato. Buenos Aires - Argentina: Ara Editores; 2007.
37. Messineo. Op. Cit., p.318.
38. De la Puente y Lavalle. Op. Cit. p. 159.
39. Ibíd., pp. 159 y 160.
40. Messineo citado por De la Puente y Lavalle. Ibíd., p. 160.
41. Roca Sastre citado por De la Puente y Lavalle, M. Ídem.
42. Castro citado por De la Puente y Lavalle, Ibíd., p.161.
43. Díez Picazo citado por De la Puente y Lavalle, M. Ídem.
44. Revoredo de Debakey. Op. Cit. p. 74.
45. Ídem.
46. Torres Vázquez. Ob. Cit., p. 608
47. Salandra citado por Torres Vázquez. Ob. Cit., p. 608
48. Ibíd., p. 609
49. Mirabelli y Messineo citado por De La Puente y Lavalle. Ob. Cit., pp. 166-167.
50. Torres Vázquez. Ob. Cit., p. 612
51. Ibíd., p. 615
52. Ídem.
53. Arias Schreiber - Pezet, M. Exégesis del Código Civil de 1984. Lima - Perú: Gaceta Jurídica; 1998.

54. Bolaños Velarde V. Código Civil Comentado. Lima - Perú: Gaceta Jurídica; 2002.
55. Torres Vásquez. Ob. Cit., p. 616
56. Bolaños Velarde Ob. Cit., p. 445
57. Arias-Schreiber Pezet. Ob. Cit., p. 207
58. Ibíd., p. 618
59. Artículo 1434 del Código Civil de 1984.
60. Artículo 1428 del Código Civil de 1984.
61. Artículo 1429 del Código Civil de 1984.
62. Artículo 1430 del Código Civil de 1984.
63. Álvarez Caperochipi J. Derechos Reales. Madrid - España: Editorial Civitas S.A.; 1998.
64. Díez Picazo L. Fundamentos de derecho Civil Patrimonial. Madrid - España: Civitas Ediciones; 1996.
65. Guevara Manrique, R. Derecho Registral. Lima - Perú: Ediciones Populares Los Andes; 1996.8.
66. Enciclopedia Jurídica Omeba. Buenos Aires - Argentina: Editorial Bibliográfica Argentina; 2006.
67. Gonzáles Barrón. Op. Cit. p 195
68. Torres Vásquez A. Código Civil Comentarios y Jurisprudencia. Lima - Perú: Idemsa; 2011.
69. Arnau Moya F. Lecciones de Derecho Civil II Obligaciones y Contratos. Madrid - España: Universitat Jaume; 2009.
70. Colín y Capitán citado por Zamora y Valencia, M. Contratos Civiles. México: Editorial Porrúa; 2012.

71. Ibíd., p. 5.
72. Miranda Canales M. Teoría General de los Contratos. Lima – Perú: Editor Librería “Studium” S.A.; 1983.
73. Arnau Moya. Ob. Cit., p. 136.
74. Larroumet C. Teoría General del Contrato. 2da ed. Santa Fe de Bogotá – Colombia: Editorial Temis S.A.; 1993.
75. Torres Vásquez, Ob. Cit., p. 235
76. Ibíd. p. 614
77. Forno Flores, H. Código Civil Comentado. Lima - Perú: Gaceta Jurídica; 2002.
78. Morello, A. Ineficacia y Frustración del Contrato. Buenos Aires - Argentina: Lexis Nexis S.A.; 2006.
79. Montero Yaranga I. Metodología de la Investigación Científica. Huancayo - Perú: Grupo Crececentro S.A.C.; 2016.
80. Ibíd., p. 113
81. Ídem. p. 115
82. Garcés Paz H. Investigación Científica. Quito - Ecuador: Ediciones Abya Yala; 2000.
83. Alarcón Benítez R. La Estructura Diacrónica en la Investigación en Ciencias Sociales de la Universidad de Zulia. Buenos Aires - Argentina: Ediciones Ahra; 2000.
84. Hernández Sampieri R. Metodología de la Investigación. Distrito Federal – México: Panamericana Formas e Impresos S.A. 1997.
85. Álvarez Undurraga. G. Metodología de la Investigación Científica. Quito - Ecuador: Ediciones Hydra; 2004.

86. Arias G. Fidas. El Proyecto de Investigación. Colombia: G Editores; 1999.
87. Montero Yaranga. Op. Cit. p. 138

# **ANEXOS**

**ANEXO N° 01**  
**OPERACIONALIZACIÓN – MATRIZ DE CONSISTENCIA**

<b>TÍTULO: LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS DE COMPROMISO DE CONTRATAR DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES</b>				
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES E INDICADORES</b>	<b>METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN</b>
<b>PROBLEMA GENERAL</b>	<b>OBJETIVO GENERAL</b>	<b>HIPÓTESIS GENERAL</b>	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	<p><b>Método:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Método General</b> Método científico</li> <li>- <b>Método Específico</b> Método descriptivo</li> <li>- <b>Método Particular</b> Método sociológico</li> </ul> <p><b>Tipo de investigación:</b></p> <p><b>Nivel:</b> Descriptivo</p> <p><b>Diseño:</b> No experimental</p> <p><b>Población y muestra:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Población</b> Conjunto de 417 profesionales especialistas en Derecho Civil.</li> <li>- <b>Muestra</b> La muestra de estudio es de 200.</li> </ul> <p><b>Técnicas e instrumentos de recolección de datos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis documental</li> <li>- Encuesta</li> </ul>
<p>¿Por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016?</p>	<p>Determinar por qué los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías no son inscribibles en el Registro de Predios, en el distrito de Huancayo, 2016.</p>	<p>Los contratos de compromiso de contratar de compraventa de bienes inmuebles, celebrados en las notarías, no son inscribibles en el Registro de Predios al no ser considerados como actos inscribibles, en el Distrito de Huancayo, 2016.</p>	<p><b>X= NO SER CONSIDERADO COMO ACTO INSCRIBIBLE</b></p> <p>X.1. Falta de Regulación en el Código Civil</p> <p>X.2. Imposibilidad de inscripción registral</p>	
<b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b>	<b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b>	<b>HIPÓTESIS ESPECÍFICOS</b>	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	
<p>1. ¿Cómo se afecta la seguridad jurídica, al ser el compromiso de contratar, un acto no inscribible?</p> <p>2. ¿Cómo la publicidad registral del contrato de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe?</p>	<p>1. Determinar cómo se afecta la seguridad jurídica de los contratantes, al ser el compromiso de contratar, un acto no inscribible.</p> <p>2. Determinar cómo la publicidad registral del contrato de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe.</p>	<p>1. La seguridad jurídica de los contratantes se afecta debido a la imposibilidad de inscripción de los contratos de compromiso de contratar en el Registro de Predios, no existiendo concordancia entre la realidad registral y la realidad extra registral.</p> <p>2. La publicidad registral de los contratos de compromiso de contratar, protege a los terceros adquirentes de buena fe, por medio del conocimiento de los actos o derechos inscritos en el registro correspondiente.</p>	<p><b>Y = AFECTA LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CONTRATANTES</b></p> <p>Y.1. Ineficacia del contrato al no respetarse la obligación</p> <p>Y.2. Desamparo de los terceros adquirentes de buena fe</p>	

## ANEXO N° 02 CUESTIONARIO



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

### CUESTIONARIO

#### **“LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LOS CONTRATOS DE COMPROMISO DE CONTRATAR DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES”**

La presente encuesta tiene como finalidad conocer su opinión el cual nos servirá como medio para la sustentación de la información que se brindará al término de la elaboración de la tesis.

**INTRUCCIONES:** Lee las siguientes preguntas y marque la respuesta que considere acertada.

*La encuesta va dirigida a profesionales de la Carrera de Derecho, Magistrados y especialistas legales que laboran en el distrito judicial de Junín, Fiscales del Ministerio público, abogados y docentes universitarios.*

1. ¿Considera que el contrato de compromiso de contratar, celebrado en una Notaría, ofrece seguridad jurídica a las partes?
  - a) Sí ofrece seguridad jurídica
  - b) No ofrece seguridad jurídica
  - c) No sabe / No opina
2. ¿Considera que el compromiso de contratar, es un instrumento eficaz para celebrar posteriormente el contrato definitivo?
  - a) Si es un instrumento eficaz
  - b) No es un instrumento eficaz
  - c) No sabe / No opina
3. ¿Considera que recurrir al Órgano Jurisdiccional, frente a la negativa a celebrar el contrato definitivo, es una solución acertada?
  - a) Sí, es una solución acertada
  - b) No es una solución acertada
  - c) Ninguno
4. Según su experiencia profesional ¿Cuál es el periodo aproximado que dura un proceso de indemnización en el Poder Judicial?
  - a) De 2 a 5 años
  - b) De 6 a 8 años
  - c) De 8 a más años
5. ¿Considera válido el tratamiento diferenciado que se le da al contrato de opción y al compromiso de contratar?
  - a) Sí, es válido
  - b) No es válido
  - c) No sabe / No opina
6. ¿Considera que el contrato de compromiso de contratar debe ser considerado como un acto inscribible en el Registro de Predios?
  - d) Sí
  - e) No
  - f) No sabe / No opina

# APÉNDICE

# 1. RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL REGISTRAL N° 046-2016-SUNARP-TR-A



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A

Arequipa, 26 de enero de 2016



**APELANTE** : **ERICK JESUS ZUÑIGA POLANCO.**  
**TÍTULO** : **N° 63890 DEL 29.10.2015.**  
**RECURSO** : **N° 030729 DEL 07.12.2015.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - CUSCO.**  
**ACTO** : **CONTRATO PREPARATORIO**  
**SUMILLA** :

### COMPROMISO DE CONTRATAR

*“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, no constituye un acto inscribible.”*

### I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de un contrato preparatorio de compraventa respecto del Lote LL N° 13 de la urbanización La Florida, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco, inscrito en la partida P031016462 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco.

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

- a) Solicitud de inscripción.
- b) Copia simple del DNI del apelante.
- c) Escrito de fecha 29.10.2015.
- d) Parte notarial de la escritura pública de contrato preparatorio de compraventa de fecha 03.03.1999 otorgado por el Notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado.
- e) Parte notarial de la escritura pública de ampliación y ratificación del contrato preparatorio de compraventa de fecha 15.09.2003 otorgado por el Notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado.

f) Recurso de apelación.

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El Registrador Público del Registro de Predios de Cusco, Iván Paliza Silva, formuló tacha en los siguientes términos.

“(…)

*Se tacha el presente título de acuerdo con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto, revisados los documentos presentados se advierte que la escritura pública de fecha 03/03/1999 y escritura de ampliación y ratificación de fecha 15/09/2013, ambas otorgadas ante Notario Público Orlando Pacheco Mercado, tratan de un CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE INSCRITO EN LA PARTIDA 31016462 DEL REGISTRO DE PREDIOS DE ESTA OFICINA REGISTRAL.*

*Al ser un contrato preparatorio este no modifica de alguna forma el derecho real inscrito en la mencionada partida, únicamente contiene cláusulas obligacionales (Art. 1414 del Código Civil); siendo inscribible el contrato de compraventa definitivo de ser el caso. Y de conformidad con el Art. 2019 del Código Civil el contrato preparatorio no constituye acto inscribible.*

*NOTA: Los vendedores Teresa Palomino, José Carlos Tupayachi y Miguel Ángel Tupayachi ya no cuentan con derecho de propiedad y no existe determinación ni independización del área materia que es objeto del contrato preparatorio.*

“(…)”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Se ha ignorado que el título que se pretende inscribir, es en realidad uno de compraventa, pues coincide con la definición establecida en el Código Civil.
- Una cosa es un contrato, como documento que acredita la voluntad de las partes para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, y otra cosa es el rótulo que se le pone al contrato, con lo cual sólo ha calificado el título más no el documento.
- Existe pacto concreto sobre la cosa y el precio objeto de la compraventa no estaríamos frente a un supuesto de promesa de compraventa, sino ante una verdadera compraventa.

## RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



- Con fecha 18.02.2014 se consignó el saldo de precio (US\$. 1,500.00) judicialmente como se aprecia del cupón del Banco de la Nación, constancia de depósito judicial, con lo que se ha cancelado en todo el precio de la sección.
- En estos contratos ha existido de manera evidente una simulación relativa provocada por los vendedores, por lo que los actos jurídicos contractuales celebrados corresponden a los requisitos de una compraventa en sustancia y forma.
- No es un contrato preparatorio pues contenía contraprestaciones y se hizo el pago de una inicial del justiprecio, y se pactó pagos sucesivos hasta por el 80% del precio antes de la suscripción de la escritura definitiva. Y además se me entregó inmediatamente la posesión de la sección vendida (cláusula novena del contrato del 03.03.1999).
- Según el Código Civil la compraventa es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero. Por tanto, en la realidad los vendedores transfirieron sus derechos y acciones sobre la sección descrita en la cláusula segunda de dicho contrato y se obligaron a una serie de pasos para el saneamiento de dicha venta.
- En el contrato del 15.09.2003 los vendedores reconocen su obligación de vender, reconocen el cumplimiento de mis pagos sobre el monto pactado por la compraventa.
- Lo realmente celebrado en el año 1999 fue un contrato de compraventa, el pago al que accedí en 2003, de tres mil dólares restantes fue una cancelación del precio y si tomamos en cuenta que había un 8.3% del precio, consigne el saldo de precio (US\$ 1,500.00) judicialmente como se aprecia del cupón del Banco de la Nación 1902285-3-W, constancia de depósito judicial N° 2014016101150 de fecha 18.02.2014, con lo que he cancelado en todo el precio de la sección del inmueble que he adquirido desde el 03.03.1999.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

En la partida N° P31016462 (que viene de la partida SIR N° 11001247) del Registro de Predios de la Oficina Registral de Cusco, se encuentra inscrito el lote 13 de la manzana LL del Programa de Vivienda Ttio, distrito de Wanchaq, provincia y departamento de Cusco. Siendo sus titulares registrales Ana Cecilia Tupayachi Palomino, Ramiro Jorge Tupayachi Palomino, Diana Patricia Santos Tupayachi, María Albertina Catacora



Alatrística, Joaquín Fernando Tupayachi Catacora y la sociedad conyugal formada por Ramiro Jorge Tupayachi Palomino y Firelei Cilly Peña Garay.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Jorge Luis Tapia Palacios. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son:

- Si el contrato celebrado es uno de compraventa o uno preparatorio.
- Si el contrato de compromiso de contratar es inscribible.

#### VI. ANÁLISIS

1. En el Registro de Predios se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplado en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.

La razón de lo expuesto se encuentra en la finalidad del registro, cual es la de dar publicidad con efectos erga omnes, de los derechos que se constituyen sobre los predios, siendo los derechos reales los que por naturaleza tienen dicha vocación, es decir, la de ser oponibles a los terceros, ya que sólo de esta manera se garantiza el ejercicio pleno de dichos derechos.

Los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble se encuentran señalados en el artículo 2019 del Código Civil.

2. En razón a lo indicado, no todo acto es inscribible en el Registro de Predios, sino sólo aquellos que contengan derechos que necesiten ser publicitados para su plena eficacia (derechos reales) o aquellos derechos personales expresamente recogidos por la norma.

Además, resulta necesario que se registren todos los actos modificatorios de los derechos inscritos, así como todas aquellas circunstancias que permitan determinar los alcances del derecho inscrito, y de esta manera, contribuir a la necesaria claridad de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado.

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



En razón a lo expuesto, no se inscribe todo el contenido del título, sino sólo el derecho constituido, así como las condiciones y limitaciones establecidas a dicho derecho.

3. En el presente caso, se solicita la inscripción del contrato preparatorio contenidas en las escrituras públicas del 03.03.1999 y 15.09.2013, otorgadas ante el Notario Orlando Pacheco Mercado.

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 C.C.), 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 la opción en favor de una de las partes, o en 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.

La celebración de cualquiera de estos contratos sólo genera efectos obligacionales entre las partes creando entre ellas una obligación para en el futuro celebrar el contrato definitivo, mas no produce cambios en la esfera jurídica de los contratantes, se asegura de esa forma la celebración del contrato definitivo. Estos contratos preparatorios pueden ser aplicados a los diferentes contratos regulados en el Código Civil, según el interés de los contratantes.

La Exposición de Motivos del título V de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, expresa que "el Código contiene una sistemática destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, tratase de compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



atípico", agregando que los contratos preparatorios carecen de fin económico propio inmediato y constituyen un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos, aunque se trata realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación.

Al respecto señala Manuel de la Puente y Lavalle<sup>1</sup> que, "tomando en consideración que los contratos definitivos a que se refiere esta Exposición de Motivos son contratos obligacionales, esto es, creadores de relaciones jurídicas patrimoniales, los respectivos contratos preparatorios no pueden ser el origen de estas relaciones, por lo cual su rol debe limitarse a preparar la celebración de los contratos definitivos. Asimismo, indica que entre los caracteres del compromiso de contratar, está el que 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, señala también que es un contrato obligacional por crear una obligación con prestación de hacer. Añade que existe acuerdo respecto a que el contrato preparatorio y el contrato definitivo no pueden celebrarse simultáneamente, desde que, en tal caso, el contrato preparatorio carecería de razón de ser.

4. Revisado el título presentado que contiene la escritura pública del 03.03.1999, extendida ante el Notario de Cusco Orlando Pacheco Mercado, consta el contrato preparatorio en el que se establece lo siguiente:

"(...)

PRIMERO

*LOS VENEDORES, son copropietarios del terreno y casa ubicada en la Urbanización "La Florida" Lote "LL" NI 13, del distrito de Wanchaq, provincia de Cusco, por haberlo adquirido la primera otorgante a título de compraventa y sucesión hereditaria de quien en vida fue su cónyuge Don Eduardo Ramiro Tupayachi Gastelú y los demás por sucesión hereditaria del mismo causante, el antecedente registral se halla inscrita en el Tomo 185, Folio 29, Asiento 1 del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Cusco.*

SEGUNDO

*Es parte integrante del inmueble matriz, una sección ubicada en la planta baja, que consta de una tienda, una trastienda con su correspondiente medio baño, con servidumbre de un tragaluz, de un área construida de VEINTISIETE PUNTO OCHENTICINCO METROS CUADRADOS (27.85 m<sup>2</sup>) encerrado dentro de las siguientes colindancias: (...)*

TERCERO

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



Por el presente contrato ambas partes acuerdan celebrar en el futuro un contrato compra venta, pero dado que la sección no se halla debidamente independizada, por el presente contrato preparatorio de compra venta, asumen determinadas obligaciones.

CUARTO

LOS VENDEDORES, asumen las siguientes obligaciones:

- 1.- Inscribir su derecho de propiedad en los Registros de Propiedad Inmueble.
- 2.- Tramitar la autorización del Juez de Menores para afectar en venta los derechos y acciones de la menor DIANA PATRICIA SANTOS TUPAYACHI o en todo caso el consentimiento de la desmembración de la sección inmobiliaria sin afectar los derechos de la menor.
- 3.- Obtener la Resolución de Sub División de la sección inmobiliaria y su correspondiente inscripción en los Registros Públicos.

QUINTO

EL COMPRADOR, asume la obligación de pagar por la sección inmobiliaria la suma de DIECIOCHO MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 18 000,00) en la forma y condiciones que en este contrato se establece.

SEXTO

El plazo para el cumplimiento de todos los extremos del presente contrato es de DOCE MESES, contados a partir de la fecha de este contrato.

SETIMO

EL COMPRADOR, por el presente contrato se obliga a cancelar el precio pactado en la forma siguiente:

- A.- Al momento de firmar esta minuta cancelará la suma de SIETE MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 7 500,00).
- B.- Al 31 de Diciembre del presente año debe cancelar la suma de TRES MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 3 000,00).
- C.- A la conclusión de el plazo de este contrato debe cancelar el saldo de SIETE MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 7 000,00) o en su defecto girar una letra de cambio con vencimiento a cuatro meses como máximo, contados desde la fecha del vencimiento de este contrato.

OCTAVO

LOS VENDEDORES se obligan a otorgar la escritura de transferencia de dominio una vez que se haya cancelado el precio total pactado.

NOVENO

Queda establecido que EL COMPRADOR entrará en posesión y conducción de la sección materia de contrato a la firma de la escritura de este contrato.

(...)"

Por su parte, la escritura pública de ampliación y ratificatoria de fecha 15.09.2003 establece lo siguiente:

<sup>1</sup> De la Puente y Lavalle, Manuel, El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo IV, Págs. 26, 31.

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



"(...)

PRIMERO

*Ambas partes celebraron un CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA, extendida y formalizada ante Ud. Mismo señor Notario, el mismo que corre inscrito en la Ficha 29341, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral X Sede Cusco, por el cual LOS VENEDORES, se obligan a otorgar en venta una sección determinada del inmueble ubicado en la Urbanización "La Florida" Lote "LL" NI 13, del distrito de Wanchaq, provincia de Cusco a favor de EL COMPRADOR, previo cumplimiento de determinadas obligaciones.*

SEGUNDO

*El mencionado contrato preparatorio ha vencido todavía en fecha dos de marzo del año 2000, por ello ambas partes acuerdan ratificar el mencionado contrato y ampliar su vigencia por un plazo de UN AÑO adicional contados a partir de la fecha de este contrato.*

TERCERO

*El precio de venta pactado y acordado por la venta de la sección del inmueble es la suma de DIECIOCHO MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 18 000.00) de este monto EL COMPRADOR ha pagado a cuenta la suma de TRECE MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 13 500.00). LOS COMPRADORES declaran que efectivamente han recibido este dinero en cuotas.*

CUARTO

*Por acuerdo de ambas partes y por mediante el presente acto jurídico EL VENEDOR amplía el pago inicial y hace entrega en efectivo a favor de LOS VENEDORES la suma de TRES MIL DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 3 000,00), suma de dinero que LOS VENEDORES declaran recibirlos a su entrega y total satisfacción, por cuya razón ya no emiten recibo alguno, bastando la firma de la presente minuta y escritura como constancia que han recibido la suma antes indicada.*

QUINTO

*Queda establecido, que LOS VENEDORES han recibido en total la suma de DIECISEIS MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 16 500.00).*

SEXTO

*El saldo de MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (U.S.\$ 1 500.00) se cancelará al momento de celebrar la escritura de transferencia de dominio y previo cumplimiento de las obligaciones que han asumido LOS VENEDORES.*

SETIMO

*Ambas partes se ratifican en el tenor del contrato preparatorio antes citado, el mismo que sólo queda modificado en sus partes pertinentes por el presente contrato.*

"(...)"

De las cláusulas señaladas se desprende que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, en tanto se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, el que se realizará cuando se



efectúe el pago del saldo del precio y los vendedores cumplan con las obligaciones que han asumido (obligaciones detalladas en la cláusula cuarta de la escritura pública de fecha 03.03.1999), pues es éste el momento señalado por las partes para celebrar el contrato definitivo de compraventa, en el cual el vendedor transferirá la propiedad del predio. Debe tenerse en consideración lo previsto por el artículo 1361 Código Civil sobre la obligatoriedad de los contratos, el cual establece que, *“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.”*

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

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 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.

6. 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,

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A

contenido en las escrituras públicas del 03.03.1999 y 15.09.2003, resulta un acto inscribible.



Al respecto, debe tenerse en cuenta que en 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.

7. 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 sí lo está el contrato de opción, se desprende que constituye un acto no inscribible.

En ese sentido, al tratarse de un acto no inscribible, debe confirmarse 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.

Cabe precisar, que no obstante lo antes expresado, en el asiento 04 de la partida del predio se encuentra inscrito el contrato preparatorio de compraventa contenido en la escritura del 03.03.1999 adjuntada al presente título, y en el asiento 07 corre inscrita la ampliación del contrato preparatorio de compraventa contenida en la escritura del 15.09.2003, también anexada al título apelado, inscripciones que se encuentran legitimadas; por ello, aún en el caso negado que pudieran tener acceso al Registro, no cabría su inscripción por estar ya inscritas. Asimismo, cabe también precisar que el plazo del contrato preparatorio y su ampliación ya han vencido.

Finalmente, si el obligado a celebrar el contrato definitivo se niega injustificadamente a hacerlo, lo que corresponde es exigir judicialmente la celebración del contrato o solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar, tal como lo prevé el artículo 1418 del Código Civil.

8. Sin perjuicio de lo indicado, debe tenerse presente que del contraste efectuado entre el título y el antecedente registral se advierte que sobre la partida no obra registrado ningún acto de independización que indique que la sección materia de transferencia es independiente, por lo que de conformidad con el

**RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A**

principio de especialidad previamente debe estar independizada en su partida propia.

Asimismo, advertimos que los titulares del predio son **Ana Cecilia Tupayachi Palomino**, Ramiro Jorge Tupayachi Palomino, Diana Patricia Santos Tupayachi, María Albertina Catacora Alatrística, Joaquín Fernando Tupayachi Catacora y la sociedad conyugal formada por Ramiro Jorge Tupayachi Palomino y Firelei Cilly Peña Garay.

Sin embargo, quienes celebran el contrato preparatorio de la sección son María Teresa Palomino Rivas, José Carlos Tupayachi Palomino, Miguel Ángel Tupayachi Palomino y **Ana Cecilia Tupayachi Palomino**.

Es decir, que los señores María Teresa Palomino Rivas, José Carlos Tupayachi Palomino, Miguel Ángel Tupayachi Palomino ya no cuentan con derecho de propiedad.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención del vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante Resolución N° 298-2015-SUNARP/PT del 28.12.2015.

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha formulada por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa, por los fundamentos expresados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**

Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



  
**JORGE LUIS TAPIA PALACIOS**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

  
**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral