



# UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

---

**NATURALEZA INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS**

---

**LINEA DE INVESTIGACIÓN:** Política Jurisdiccional – Propuestas de  
mejora de justicia civil.

Para optar el Título Profesional de Abogado.

Presentado por:

Bach. Emmanuel Flores Cruz

<https://orcid.org/0009-0002-9855-1099>

Asesor: Mgt. Abog. Justino Lucana Orué.

<https://orcid.org/0009-0006-6051-8874>

Cusco – Perú

2023



### Metadatos

Datos del Autor	
Nombres y apellidos	Emmanuel Flores Cruz
Número de documento de identidad	46876995
URL de Orcid	<a href="https://orcid.org/0009-0002-9855-1099">https://orcid.org/0009-0002-9855-1099</a>
Datos del asesor	
Nombres y apellidos	Justino Lucana Orué
Número de documento de identidad	238160007
URL de Orcid	<a href="https://orcid.org/0009-0006-6051-8874">https://orcid.org/0009-0006-6051-8874</a>
Datos de Jurado	
Presidente del jurado (jurado 1)	
Nombres y apellidos	José Chuquimia Hurtado
Número de documento de identidad	23964614
Jurado 2	
Nombres y apellidos	Ivonne Mercado Espejo
Número de documento de identidad	23920468
Jurado 3	
Nombres y apellidos	María Antonieta Alvarez Trujillo
Número de documento de identidad	23834827
Jurado 4	
Nombres y apellidos	Boris Germain Mujica Paredes
Número de documento de identidad	23944252
Datos de Investigación	
Línea de investigación de la Escuela Profesional	Política Jurisdiccional – Propuestas de mejora de justicia civil.



# INSCRPCION DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS REGISTROS PUBLICOS

*por* EMMANUEL FLORES CRUZ

---

**Fecha de entrega:** 06-dic-2023 11:05a.m. (UTC-0500)

**Identificador de la entrega:** 2250089319

**Nombre del archivo:** Citas\_Emmanuel\_Flores\_Cruz\_Borrador\_de\_Tesis\_Final\_Final\_4.docx (186.5K)

**Total de palabras:** 17214

**Total de caracteres:** 95684



<sup>2</sup>  
**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA**

*Escuela Profesional de Derecho*



**TESIS**

---

**“NATURALEZA INSCRIBIBLE DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS  
REGISTROS PÚBLICOS”**

---

**LINEA DE INVESTIGACIÓN:** Política Jurisdiccional – Propuestas de mejora de justicia civil.

Para optar el Título Profesional de Abogado.

Presentado por:

Bach. Flores Cruz Emmanuel.

Asesor: Mgt. Abog. Justino Lucana Orué.

Cusco – Perú

2023



# INSCRIPCIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS REGISTROS PÚBLICOS

## INFORME DE ORIGINALIDAD

22%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

[hdl.handle.net](http://hdl.handle.net)

Fuente de Internet

10%

2

Submitted to Universidad Andina del Cusco

Trabajo del estudiante

3%

3

[idoc.pub](http://idoc.pub)

Fuente de Internet

2%

4

[dspace.unl.edu.ec](http://dspace.unl.edu.ec)

Fuente de Internet

1%

5

[core.ac.uk](http://core.ac.uk)

Fuente de Internet

1%

6

Submitted to Pontificia Universidad Católica del Perú

Trabajo del estudiante

1%

7

[repositorio.autonoma.edu.pe](http://repositorio.autonoma.edu.pe)

Fuente de Internet

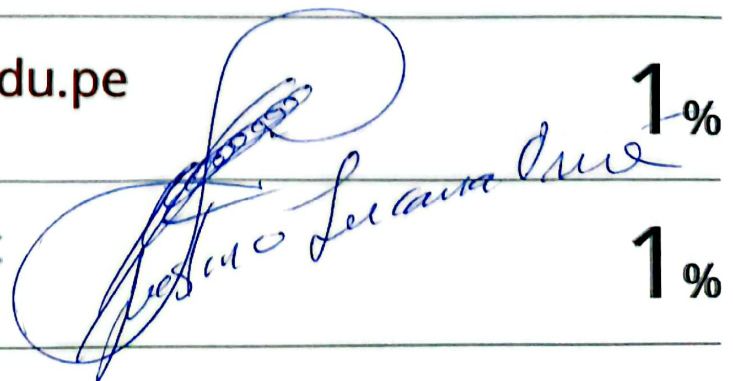
1%

8

[dspace.uniandes.edu.ec](http://dspace.uniandes.edu.ec)

Fuente de Internet

1%



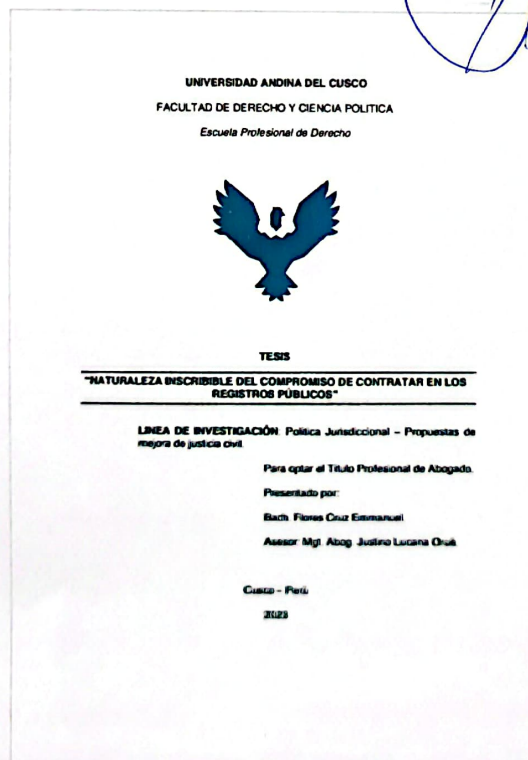


## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: **EMMANUEL FLORES CRUZ**  
Título del ejercicio: **FINAL TESIS**  
Título de la entrega: **INSCRPCION DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS RE...**  
Nombre del archivo: **Citas\_Emmanuel\_Flores\_Cruz\_Borrador\_de\_Tesis\_Final\_Final\_...**  
Tamaño del archivo: **186.5K**  
Total páginas: **95**  
Total de palabras: **17,214**  
Total de caracteres: **95,684**  
Fecha de entrega: **06-dic.-2023 11:05a. m. (UTC-0500)**  
Identificador de la entre... **2250089319**





## AGRADECIMIENTOS

*Agradezco a Dios, a la virgen María por brindarme salud y esta oportunidad, mi agradecimiento a mi familia por su constante apoyo y mi profundo aprecio por prestarme sus oídos y conocimientos en todo momento.*

*Mi profundo aprecio a mi asesor por su apoyo en la culminación de esta tesis.*



## DEDICATORIA

*Dedico esta tesis a mi esposa Carla y a mi niña Luciana por todo el amor y apoyo brindado en todo momento, a mi mamá Edelmira por engreírme, a mi mamá Lucy por iniciarme en mi carrera profesional, a mis Suegros por sus consejos y apoyo incondicional, para todos ellos dedico esta tesis.*





## INDICE

AGRADECIMIENTOS .....	II
DEDICATORIA.....	III
INDICE .....	IV
RESUMEN .....	VII
ABSTRACT .....	VIII
CAPITULO I: INTRODUCCIÓN.....	10
1.1.    Planteamiento del Problema. ....	10
1.2.    FORMULACIÓN DEL PROBLEMA. ....	11
1.2.1.    Problema General.....	11
1.2.2.    Problemas Específicos. ....	12
1.3.    Justificación de la Investigación. ....	12
1.3.1.    Conveniencia.....	13
1.3.2.    Relevancia Social. ....	13
1.3.3.    Implicancias Practicas. ....	13
1.3.4.    Valor Teórico. ....	14
1.3.5.    Utilidad Metodológica.....	14
1.4.    OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN. ....	14
1.4.1.    Objetivo General.....	15
1.4.2.    Objetivos Específicos.....	15
1.5.    DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO.....	15



1.5.1. Delimitación espacial. ....	15
1.6. VIABILIDAD DEL ESTUDIO .....	15
MARCO TEÓRICO. ....	17
2.1. Antecedentes de Estudio. ....	17
2.1.1. Antecedentes Internacionales.....	17
2.1.2. Antecedentes Nacionales. ....	20
2.2. Bases Teóricas. ....	25
2.2.1. Compromiso de Contratar.....	25
2.2.2. Naturaleza Inscriptible del Compromiso de Contratar. ....	42
2.2.3. Registros Públicos. ....	50
2.3. Hipótesis del Trabajo. ....	65
2.4. Categoría de Estudio. ....	65
2.5. Definición de Términos. ....	66
CAPITULO III .....	69
3. MÉTODO. ....	69
3.1. Diseño Metodológico. ....	69
3.2. Diseño Contextual.....	70
3.2.1. Escenario espacio temporal.....	70
3.2.2. Unidad de estudio. ....	70
3.3. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.....	71
3.4. Plan de Análisis de Datos. ....	71



CAPITULO IV.....	72
RESULTADOS Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS.....	72
4.1.    Resultados del Estudio. ....	72
4.2.    Discusión y contrastación de Hallazgos. ....	77
CONCLUSIONES.....	84
RECOMENDACIONES .....	85
ANEXOS .....	86
Anexo 1. Anteproyecto de Ley. ....	86
Anexo 2. Matriz de Consistencia .....	91
BIBLIOGRAFÍA .....	93



## RESUMEN

El presente trabajo de investigación tuvo por objetivo general determinar la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, para otorgar oponibilidad frente a terceros; se postuló como hipótesis general que, la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, brinda oponibilidad frente a terceros, otorgando protección a los intereses de las partes por la probabilidad de riesgo latente de inscripciones posteriores; dentro del desarrollo de la investigación se analizó la teoría de la inscripción registral del compromiso de contratar a través de su anotación preventiva. La investigación fue cualitativa-documental, en mérito a la discusión de los resultados que se realizó a través de la argumentación jurídica. Mi hipótesis fue validada, a consecuencia de ello mi conclusión principal es que, se debe incorporar dentro del artículo 2019 del Código Civil al compromiso de contratar, el cual posee la característica de ser un contrato autónomo, así mismo, produce efectos de hacer entre las partes, además que su carácter obligacional no es diferente al contrato preparatorio de opción, por lo que, con la celebración del contrato definitivo surge su oponibilidad frente a terceros, del mismo modo, mi recomendación fundamental está dirigida al Congreso de la República, en el sentido de incorporar al inciso 2 del artículo 2019 del Código Civil que prescribe los Actos y Derechos materia de inscripción del registro de propiedad inmueble, con la finalidad de incluir como contrato inscribible al Compromiso de Contratar.

**Palabras Clave:** Compromiso de contratar, acto inscribible, oponibilidad, contrato de opción.



## ABSTRACT

The general objective of this research work was to determine the incorporation of the legal nature of the commitment to contract as a registrable act, to grant enforceability against third parties; It was postulated as a general hypothesis that the incorporation of the legal nature of the commitment to contract as a registrable act provides enforceability against third parties, granting protection to the interests of the parties due to the probability of latent risk of subsequent registrations; Within the development of the research, the theory of registration of the commitment to contract was analyzed through its preventive annotation. The research was qualitative-documentary, due to the discussion of the results that was carried out through legal argumentation. My hypothesis was validated, as a result my main conclusion is that the commitment to contract must be incorporated into article 2019 of the Civil Code, which has the characteristic of being an autonomous contract, likewise, it produces effects of doing between the parties, in addition that its obligatory nature is not different from the preparatory contract of option, therefore, with the execution of the definitive contract its opposability against third parties arises, in the same way, my fundamental recommendation is addressed to the Congress of the Republic, in the sense of incorporating paragraph 2 of article 2019 of the Civil Code that prescribes the Acts and Rights subject to registration of the real estate registry, with the purpose of including the Commitment to Contract as a registrable contract

**Keywords:**

**Commitment to contract, registrable act, opposability, option contract.**



## CAPITULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1. Planteamiento del Problema.

El Libro VII del Título V del Código Civil, regula los pre-contratos o contratos preparatorios, asimismo el artículo 1414 prescribe al compromiso de contratar o mal llamado promesa de venta, como aquel acto en el que las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo bajo determinadas estipulaciones establecidas, suscitando un efecto obligacional, no obstante, al compromiso de contratar se le imposibilita el oponer derechos frente a terceros y no tener una seguridad jurídica.

El Código Civil, prevé en su artículo 2019 aquellos actos que serán materia de inscripción en el libro registral, de esta manera se empieza a dar cimiento a los actos inscribibles en el registro, conteniendo una enumeración de los derechos, actos y contratos que deben ser materia de estudio y análisis por parte del registrador para su anotación registral, sin embargo, el artículo prescrito no determina al compromiso de contratar como acto materia de inscripción, ya que, no trasmite o modifica algún derecho real, además no posee las demás estipulaciones contractuales, pero, aun así, dispone de los elementos esenciales de un contrato definitivo. “El compromiso de contratar, y esta es la primera idea que cabe destacar sobre su concepción, es un contrato.” (Bolaños, 2020, p. 395).



Es así, que se tiene la Resolución Nro. 046-2016-SUNARP-TR-A que detalla:  
“Al respecto, debe tenerse en cuenta que el artículo 2019 del código sustantivo señala los actos que son inscribibles en los registros de inmuebles, no estando comprendido dentro de dicha relación, que tienen la naturaleza de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*, el compromiso de contratar. Dicho criterio utilizado por registros Públicos, permite que son actos inscribibles aquellos derechos que se encuentran en la nomenclatura del artículo 2019.”

Por tanto, ante la presencia del carácter obligacional y la no presencia de carácter real, no son supuestos suficientes para denegar la inscripción registral del compromiso de contratar, como aquellos otros contratos que tienen carácter obligacional, pero no de derechos reales, que se encuentran regulados por el artículo 2019, como lo es el contrato preparatorio de opción.

La finalidad de este trabajo es analizar la anotación registral del compromiso de contratar, esto debido, que en la actualidad vivimos en un tráfico jurídico donde las relaciones comerciales son más intensas y cada vez deben ser protegidas.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.**

### **1.2.1. Problema General.**

¿De qué manera, la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, otorgará oponibilidad frente a terceros?



### 1.2.2. Problemas Específicos.

- ¿De qué manera se puede identificar los fundamentos necesarios para que el compromiso de contratar, tenga la naturaleza inscribible en Registros Públicos?
- ¿Cómo se puede puntualizar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar?

### 1.3. Justificación de la Investigación.

La presente investigación tiene como finalidad, exponer el beneficio de la inscripción registral del compromiso de contratar en el artículo prescrito en el código civil de 1984, y en consecuencia la modificación de las diversas normas administrativas y especiales del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

La negativa de que no puede ser un acto inscribible el compromiso de contratar por parte del registrador y Tribunal Registral en sus pronunciamientos y fundamentos serán materia de análisis, por lo que será necesario estudiar por que el legislador opto por no considerar como acto inscribible al compromiso de contratar, que origina una negativa a la población para no celebrar este tipo de contratos que son frecuentes en el mercado jurídico comercial, es por ello que resulta importante encontrar los fundamentos que permitan otorgar una





naturaleza inscribible en los registros públicos, con el fin de proteger y reservar los intereses de las partes involucradas.

### **1.3.1. Conveniencia.**

El trabajo de investigación a desarrollar resulta conveniente, dado que ayudará en facilitar el tráfico jurídico comercial de la población, de esta manera, se va a otorgar mayor seguridad en las operaciones jurídicas de las partes intervinientes, evitando que una de ellas acuda a un órgano judicial para exigir los daños y perjuicios ocasionados, por el incumplimiento del compromiso de una de las partes.

### **1.3.2. Relevancia Social.**

El trabajo a desarrollar se encuentra abocado en ayudar a la población que está inmersa dentro del tráfico jurídico económico, de modo que la sociedad en su mayoría ignora, que al momento de la celebración del compromiso de contratar, una de las partes involucradas puede verse afligida por las consecuencias si una de ellas se niega a cumplir la realización de la obligación contraída.

### **1.3.3. Implicancias Practicas.**

El presente trabajo de investigación tiene como propósito resolver la regulación e inscripción del compromiso de contratar en los Registros Públicos y



sucesivamente acarrear la modificación del Reglamento del Registro de Predios, con la finalidad que brinde seguridad jurídica y evite riesgos que afecten a las partes que intervienen en un acto jurídico.

#### **1.3.4. Valor Teórico.**

La presente investigación, reviste relevancia e importancia teórica, esto debido a que se analizará categorías de estudio que refieran la inscripción registral del compromiso de contratar dentro del artículo 2019 del Código Civil, de tal forma los conocimientos teóricos que se generen a partir de lo analizado serán de utilidad para el problema detectado.

#### **1.3.5. Utilidad Metodológica.**

Las técnicas, procedimientos y métodos dispuestos en la presente investigación, serán de utilidad para próximos trabajos de investigación, para tal efecto los resultados demostrados de validez al estudiar la realidad del problema, ayudaran a establecer parámetros y recomendaciones que podrán hacer frente a situaciones reales que se presenten.

### **1.4. OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN.**



#### **1.4.1. Objetivo General.**

Determinar la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, para otorgar oponibilidad frente a terceros.

#### **1.4.2. Objetivos Específicos.**

- Determinar los fundamentos necesarios para que el compromiso de contratar tenga la naturaleza inscribible en Registros Públicos.
- Cuestionar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar.

### **1.5. DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO.**

#### **1.5.1. Delimitación espacial.**

El espacio geográfico del presente proyecto de investigación está circunscrito en el territorio peruano.

### **1.6. VIABILIDAD DEL ESTUDIO**

Para la ejecución de la presente investigación contamos con recursos propios necesarios para su desarrollo. Ahora bien, el tema de investigación se encuentra dentro del ámbito de la ciencia jurídica, es perfectamente reductible



al análisis racional y a una interpretación reflexiva que brinde resultados que enriquezcan los conocimientos en medio de la discusión jurídica doctrinal del libro de Registros Públicos.



## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO.

#### 2.1. Antecedentes de Estudio.

##### 2.1.1. Antecedentes Internacionales.

Afirma Sisa Pacari (2015) en su tesis: “La promesa de la Compra Venta de Bienes Muebles en el Marco Normativo Ecuatoriano” tesis para optar el grado de abogado en la Universidad Nacional de Loja, las siguientes conclusiones:

- ✓ El Código Civil en relación a la promesa de compraventa no establece una normativa clara que proteja al promitente comprador del incumplimiento de la obligación, ocasionándole graves perjuicios económicos, y teniendo que reclamar su cumplimiento o la indemnización de daños y perjuicios mediante la acción legal correspondiente.
- ✓ La promesa de compraventa genera inseguridad jurídica para el promitente comprador, esto para efecto del cumplimiento del contrato prometido ya que el promitente comprador mientras no se perfeccione el contrato no es el dueño, solo se lo considera como mero tenedor.



Según lo expuesto anteriormente, la importancia de la anotación registral del compromiso de contratar, otorgaría al promitente comprador su oposición hacia terceros y de tal manera una protección efectiva de contratar entre los privados, generando oposición de derechos contra algunos que pretendan oficiar contratos durante la vigencia del contrato preparatorio, sobre los bienes inmuebles materia de resguardo.

Concluye Beltrán Moreira (2017) en su tesis: “Incorporar en el Numeral “1” del Artículo 1570 del Código Civil, la Inscripción de la Promesa de Compraventa en el Registro de la Propiedad”, tesis para optar el Título de Abogado en la Universidad Regional Autónoma de los Andes, las siguientes conclusiones:

- ✓ Que la promesa de compraventa que se encuentra regulada en el Código Civil, no establece una definición exacta y no señala las circunstancias que actualmente genera inconformidad en la ciudadanía.
- ✓ Que el contrato de promesa de compraventa al momento de su celebración genera a futuro un contrato definitivo y que si no lo hace la parte incumplidora deberá ser condenada al pago de daños y perjuicios ocasionados por dicha obligación.
- ✓ Que es necesario presentar un proyecto de ley, tendiente a incorporar en el numeral “1” del Art. 1570 del Código Civil, la obligación de inscribir la promesa de compraventa en el Registro de la Propiedad.

En la tesis citada, la promesa de venta o compromiso de contratar es un contrato preparatorio en la que intervienen el promitente comprador y



promitente vendedor, donde se obligan a celebrar a futuro un contrato definitivo, ante la negativa de cumplir la obligación, el promitente perjudicado puede solicitar la indemnización por los daños ocasionados, no obstante, es necesario se regule la inscripción en el Registro, para que pueda generar protección y seguridad jurídica a las partes intervinientes contra terceros que pretendan tener un mejor derecho de propiedad.

Sostiene Sarmiento (2017) en su tesis: “Reforma al Art.1570 del Código Civil en Relación con la Obligatoriedad de Inscripción y Declaración Juramentada sobre la Promesa de Compraventa”, tesis para optar el título de abogado en la Universidad Tecnológica ECOTEC, concluye lo siguiente:

- ✓ Según la legislación ecuatoriana no se permite la inscripción de la promesa de compraventa lo cual genera inseguridad jurídica y perjudica a los promitentes compradores.
- ✓ Que es necesario que se incorpore la obligatoriedad de inscripción y declaración juramentada sobre la promesa de compraventa en el Ecuador.
- ✓ El Código Civil en relación a la promesa de compraventa no establece una normativa clara que proteja al promitente comprador del incumplimiento de la obligación, ocasionándole graves perjuicios económicos, y teniendo que reclamar su cumplimiento o la indemnización de daños y perjuicios mediante la acción legal correspondiente.



- ✓ La promesa de compraventa genera inseguridad jurídica para el promitente comprador, esto para efecto del cumplimiento del contrato prometido ya que el promitente comprador mientras no se perfeccione el contrato no es el dueño, solo se lo considera como mero tenedor

El autor de la tesis citada concluye que la legislación ecuatoriana, no permite la inscripción del compromiso de contratar en el registro, por tanto se presenta una inseguridad jurídica, con lo que no se puede brindar una protección a los futuros promitentes que quieran celebrar el compromiso de contratar, debido que existe la posibilidad que uno de los promitentes incumpla con ejecutar la obligación de celebrar el contrato final, pudiendo ocasionar perjuicios económicos y teniendo como opción el de exigir judicialmente la celebración del contrato definitivo.

### **2.1.2. Antecedentes Nacionales.**

Como expresa Guevara (2017) en su tesis con nombre: “El compromiso de contratar y el Registro de Predios”, tesis para optar el grado de magister en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial en la Universidad Mayor de San Marcos, establece en sus conclusiones lo siguiente:

- ✓ Es trascendental regular el compromiso de contratar como acto inscribible ante el Registro de Predios a fin de asegurar y cautelar la celebración del contrato definitivo y allanar el iter entre ambos estadios (preliminar y definitivo) a través de la publicidad del contrato con efecto





de derecho preferente sobre todo acto o derecho incompatible que se inscriba con posterioridad.

- ✓ El compromiso de contratar debe constituir un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico que vivimos, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos, no solo en la parte de celebración y ejecución sino incluso desde la fase de las tratativas a fin de cautelar los derechos de los contratantes y poner en conocimiento de terceros que se viene negociando una relación jurídica que potencialmente modificará la realidad jurídica actual.
- ✓ Los fundamentos que justifican la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios son el carácter autónomo del contrato, la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o derecho que se inscriba o anote con posterioridad y la eficacia frente a terceros.

La tesis señalada reconoce que el compromiso de contratar, por el artículo 1415 del Código Civil, obligatoriamente debe tener por lo menos los elementos esenciales del contrato, para que se dé la celebración a futuro de un contrato definitivo, el cual debe ser resguardado mediante la publicidad registral, con el objetivo de presentar efectos que se dirijan a los actos que se inscriban con posterioridad, otorgando protección en las relaciones comerciales desde las tratativas, por tal motivo nada impide que el compromiso de contratar obtenga su anotación registral.



Sostiene Flores & Yale (2017) en su tesis con nombre: “La inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar de Compraventa de Bienes Inmuebles”, tesis para optar el grado de abogado en la Universidad Peruana de los Andes, las conclusiones siguientes:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.



La tesis mencionada, hace énfasis a la deficiencia legislativa de nuestro cuerpo normativo, que no permite el registro del compromiso de contratar, así pues, estamos ante un capricho de la norma que permite la inscripción registral del contrato de opción y la no inscripción del compromiso de contratar, aun cuando ambos comparten el mismo carácter obligacional y carácter no real, además de los elementos esenciales del contrato, sin embargo al tener una anotación registral del compromiso de contratar, se proporcionará el efecto de derecho preferente sobre los actos que se anoten a futuro.

Como expresa Misari (2013) en su tesis con nombre: “El Compromiso de Contratar y su Acceso al Registro de Propiedad Inmueble”, para optar el grado de Magister en Derecho Civil en la Pontificia Universidad Católica del Perú, establece en sus conclusiones lo siguiente:

- ✓ 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.

Con la inscripción del compromiso de contratar, se va a lograr su utilización a nivel comercial, afectando los derechos reales y generando la celebración del contrato definitivo, a la par, otorga oponibilidad erga omnes sobre las venideras inscripciones en el registro, aun así, la inadecuada regulación del artículo 2019 del Código Civil, al tener carácter de *numerus clausus*, prescribe la imposibilidad de inscribir al compromiso de contratar, pudiendo ser éste usado como candado que va a limitar derechos reales al inscribirse en el registro y a través de la publicidad proteger los intereses de los involucrados.



## 2.2. Bases Teóricas.

### 2.2.1. Compromiso de Contratar.

#### 2.2.1.1. Definición.

De los doce artículos que conforman el Título V del Código Civil, referido a los Contratos Preparatorios, los 5 primeros artículos (del artículo 1414 al 1418) regulan el primer contrato preparatorio, denominado compromiso de contratar.

El autor Barzoza (2008), lo define como:

Una especie del género contrato preparatorio, cuyo objeto, en definitiva, es servir de medio para preparar otro contrato (el contrato objetivo, final, definitivo o target), cualquiera sea su propósito. Este carácter preparatorio, como su nombre lo indica, es una característica consustancial a este tipo de contrato, pues se celebra para asegurar la celebración de otro contrato y, en tal sentido, es preparatorio de este otro contrato: el definitivo. (p. 720)

En ese mismo sentido, Lavalle (1991) afirma que el Compromiso de Contratar es:

(...) un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias para un momento posterior. Las partes están facultadas para exigir la celebración del contrato definitivo, ya que por medio de



este no se posterga la ejecución del futuro contrato, sino que se concreta su constitución. (p. 238)

Como sostiene Garces (2015):

“El contrato preparatorio o preliminar de Promesa es un verdadero contrato. Negocio jurídico bilateral compuesto por un acuerdo de voluntades de dos o más partes, creador de obligaciones para ambas partes, las cuales en futuridad determinada habrán de celebrar otro contrato que en lo sucesivo denominaremos definitivo.” (p.101-102)

Como podemos apreciar las definiciones de los autores citados, coinciden en la idea que la existencia del compromiso de contratar, se diluce como un verdadero contrato, cuya finalidad radica en conseguir la celebración de un contrato posterior el cual tiene la calidad de definitivo, reforzando la seguridad de los promitentes y el contenido del contrato en sí.

El compromiso de contratar es un contrato que obliga el acuerdo de voluntades de las partes contratantes, para celebrar un determinado contrato que es el definitivo en un periodo terminante, del mismo modo tiene la característica de ser bilateral que se da cuando las partes mutuamente se obliguen a celebrarlo, es por ello, que el compromiso de contratar está destinado a ser transitorio por lo que debe generar la obligación de hacer sometiendo los términos y condiciones estipulados dentro de él.



### 2.2.1.2. Características del Compromiso de Contratar.

La obligación sustantiva del compromiso de contratar que genera en las partes intervinientes, compromete de manera correlativa a realizar otro contrato que será el definitivo y futuro.

Garces (2015) refiere las siguientes características del Compromiso de Contratar:

- Es Universal, tanto personas naturales como jurídicas tienen la capacidad de utilizar este contrato preparatorio.
- Es Ad probationem y ad solemnitatem, puesto que el legislador dispuso su obligatoriedad que conste por escrito para su prueba.
- Es bilateral, pues surgen las obligaciones recíprocas por las partes que intervienen en el contrato, puesto que los compromisos pactados se entienden que son mutuos.
- Es de Libre discusión, donde ambos contratantes, debaten a su antojo y en igualdad, las cláusulas que se van a insertar en el contrato final.
- Es declarativo, existe un acuerdo de voluntades de los promitentes, contenidas dentro del vínculo contractual, sientan las bases para la celebración del contrato definitivo.
- Es Preparatorio, tiene como fin a generar las condiciones necesarias para la celebración del contrato futuro, su objeto es perfeccionar el contrato definitivo.



- Es Oneroso, los promitentes buscan la utilidad e interés para asegurar celebrar el contrato definitivo, no debe limitarse a la existencia de un interés patrimonial.
- Es Conmutativo, se debe tomar en cuenta la diferencia entre bilateralidad y conmutatividad que es una equivalencia en las obligaciones de los promitentes.
- Es principal, la sola existencia del compromiso de contratar no está sujeta y condicionada a un contrato anterior, existe per se, no es accesorio.
- Es Típico, se encuentra tipificado en nuestro cuerpo normativo civil, donde el legislador le otorga requisitos para su cumplimiento.
- Es consensual, no es exigible la entrega de la cosa.
- Es solemne, debe revestir la misma forma del contrato definitivo bajo sanción de nulidad.
- Nuestra normatividad no le da la característica de inscribible, por la sola creación de obligaciones, por ende, el promitente no queda protegido en la eventual concurrencia de acreedores.

### **2.2.1.3. Requisitos del Compromiso de Contratar.**

El artículo 1415 del Código Civil, prescribe los elementos necesarios que debe tener el compromiso de contratar para la formación del contrato definitivo, siendo revestido bajo sanción de nulidad conforme aplica el artículo 1425 del mismo cuerpo normativo prescrito.





Al respecto Bolaños (2004), relata:

“Los contratantes en el compromiso de contratar han de ser sujetos con plena capacidad de obrar. Esta capacidad debe ser similar a la exigida para celebrar el contrato definitivo. Sin embargo, no cabe, a nuestro entender, que sujetos con capacidad disminuida, como la prevista en el artículo 1358 del Código Civil, puedan celebrar un contrato preparatorio, aunque tengan capacidad para celebrar un contrato definitivo; la excepcionalidad de esta norma que valida la actuación de los incapaces está prevista solo para contratos definitivos, que son los relacionados con las necesidades ordinarias de la vida diaria. Los llamados "pequeños contratos" no son susceptibles de preparación.” (p. 447)

En ese mismo sentido Torrez Vasquez (2002) sostiene:

“El contrato de promesa es el contrato en virtud del cual una de las partes o ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo” (...). “Para distinguir el contrato de promesa del contrato definitivo, por lo menos, se debe indagar la voluntad de diferir los efectos contractuales definitivos. Las expresiones, como por ejemplo, “promesa de vender” o “promesa de adquirir” no son decisivas, porque con frecuencia son usadas impropriamente en contratos definitivos.” (...) “el compromiso de contratar un contrato definitivo de compraventa crea la obligación de celebrar este contrato, el cual, a su vez crea la obligación de transferir la propiedad de un bien y la obligación de pagar su precio



en dinero. En consecuencia, el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato preparatorio solo se determinan los elementos esenciales del contrato definitivo”. (p. 797-798)

En ese contexto, la promesa de venta o compromiso de contratar, es aquel contrato preparatorio por la cual los promitentes se comprometen a celebrar el contrato definitivo a futuro, ello bajo estipulaciones establecidas, como el objeto del contrato, el precio y el plazo, como requisitos esenciales, exigidos por el artículo 1415 del Código Civil.

En ese orden una promesa de venta solo ha de generar una obligación de hacer, que sólo ha de alcanzar su objetivo con la celebración del contrato final, de tal manera, que si las partes contratistas omiten de forma expresa el compromiso de celebrar a futuro dentro del documento, además que existan elementos, como el pago de una cuota inicial o la transmisión y aprovechamiento del bien, nos encontraremos frente a un contrato definitivo y no un contrato preparatorio.

#### **2.2.1.4. Plazo del Compromiso de Contratar.**

El artículo 1416 del Código civil prevé al plazo como una un requisito que genera eficacia al contrato, dado que, como se estipuló, el compromiso de contratar obliga a las partes a celebrar a futuro un contrato definitivo, el plazo



constituye un elemento imprescindible al momento de la creación de la relación obligatoria del compromiso de contratar.

Al respecto Bolaños (2020) afirma:

El plazo, sabemos, es una modalidad del acto jurídico; del contrato en especial. Como tal, en consecuencia, 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. (p. 405)

Respecto al plazo del compromiso de contratar, el artículo 1416 del Código Civil señala que debe ser determinado o determinable, y si no se establece el plazo, será de un año.

Como sostiene Torres Vásquez (2012):

“(...) Cuando el art. 1416 dispone que el plazo del compromiso de contratar debe ser determinado o determinable, y 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 el plazo es sólo 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 el art. 1418.” (p. 616-617)

En ese orden de ideas, el plazo como requisito esencial para la formación del compromiso de contratar, se rige con lo establecido en el artículo 1416 del cuerpo normativo civil, es así, que el plazo determinado se da con la precisión del plazo por las partes intervinientes en el contrato en forma precisa y el plazo determinable tiene efecto al darse de forma indirecta, donde debe disponer pautas o parámetros que permitan verificar a través de operaciones de deducción para ser determinado.

#### **2.2.1.5. Incumplimiento del Compromiso de Contratar.**

El incumplimiento de celebrar el contrato definitivo, se encuentra regulado en el artículo 1418 del Código Civil, la inejecución de las partes se configura con la declaración de voluntad de las partes al aceptar o no el compromiso de lo pactado.

Afirma Bolaños Velarde (2020) lo siguiente:

En consecuencia, la declaración de voluntad es o no aceptación. No cabe que la declaración sea parcial, tardía o defectuosamente una aceptación. En todos esos casos la declaración de voluntad no es



aceptación; del mismo modo que en el caso en que no se emita declaración de voluntad alguna.

El incumplimiento en el compromiso de contratar, en principio, se configura necesariamente como la inejecución total de la prestación debida. No es posible que se presenten como incumplimiento, en este caso, las hipótesis de la ejecución parcial, tardía o defectuosa de la prestación debida. (p.409)

La configuración del incumplimiento del compromiso de contratar se constituye con la declaración de voluntad de no aceptar la obligación de la prestación, no obstante, para que se perfeccione la inejecución de la prestación debe ser justificada conforme tipifica el artículo 1418 del Código Civil: *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.*

Al respecto Bolaños Velarder (2020) afirma:

“(…), 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. Conforme a lo regulado por el artículo que estamos comentando, la inejecución de la prestación tiene que ser injustificada para que se configure el incumplimiento. Podrían, entonces, presentarse hipótesis de inejecución de la prestación, de negativas a



aceptar la oferta que se formula, y, a pesar de la existencia de la obligación, no configurarse como incumplimientos. En efecto, si hay justificación para la negativa, aunque no se acepte la oferta no se incurre en incumplimiento.” (p. 409 – 410)

Es así, que una negativa injustificada tiene que ir de la mano con la aplicación del principio de buena fe y lo normado en el artículo 1418 del código civil, donde se tiene que probar que uno de los promitentes incumple dolosamente con la obligación contractual de perfeccionar el compromiso de contratar dentro del plazo estipulado, pudiendo aplicar la otra parte su derecho a exigir judicialmente celebrar el contrato o dejar sin efecto la obligación del compromiso de contratar.

El incumplimiento a través de la injustificada negativa de celebrar el contrato definitivo, da lugar que el promitente comprador tenga como alternativa exigir judicialmente la celebración del contrato. De ser amparada su pretensión, en vía de ejecución, se obligará que se cumpla la eficacia del contrato, por otro lado, ante una injustificada negativa del promitente vendedor de aceptar perfeccionar el contrato definitivo, el promitente comprador puede perder el interés de que tenía por celebrar el contrato final, pudiendo dejarse sin efecto el compromiso de contratar y su resolución, librando a las partes de las obligaciones contraídas en él.



#### **2.2.1.6. El Compromiso de Contratar en el Derecho Comparado.**

El compromiso de contratar o promesa de venta, se ha ido desarrollando en varias legislaciones internacionales, por lo que será necesario realizar un breve análisis que la contemplan.

##### **Brasil**

El artículo 463 del Código Civil de Brasil detalla que, él precontrato deberá presentarse ante el registro competente una vez celebrado el contrato preliminar, y siempre que no contenga cláusula de arrepentimiento, cualquiera de los las partes tendrán derecho a exigir la celebración del acuerdo definitivo, dando a la otra un plazo para para hacerlo efectivo. (Código Civil Brasil)

El cuerpo normativo civil brasileño, obliga la inscripción en el registro del compromiso de contratar, generando seguridad jurídica a los promitentes que participan en la celebración del contrato, donde uno de los promitentes puede exigir la obligación de celebrar el contrato definitivo, y de esta manera generar oposición frente a terceros.

##### **Guatemala**

El Código Civil de Guatemala en su artículo 1125, prescribe que se inscribirán en el registro los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso,



habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos, del mismo modo el artículo 1680 cuando la promesa se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, el contrato debe inscribirse en el Registro de Propiedad. (Código Civil Guatemala Decreto Ley Numero 106)

La legislación guatemalteca optó por incluir al compromiso de contratar dentro de su registro, solo cuando la transmisión jurídica sea sobre bienes inmuebles y derechos reales, de esta manera con su sola anotación registral, brinda seguridad jurídica a las partes intervinientes en la celebración del contrato para el cumplimiento de sus obligaciones pactadas.

### **Panamá**

El Código Civil de Panamá, mediante su artículo 1221, detalla que la promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprado. (Codigo Civil Panamá)

El código panameño prescribe, que la eficacia del compromiso de contratar se genera al cumplir los requisitos que establece la norma, primero que se celebre mediante escritura pública y segundo que esté inscrita en el registro de





propiedad, asimismo hace énfasis a la protección frente a terceros que quieran enajenar el inmueble, por lo tanto, se brinda seguridad a los promitentes para la celebración del contrato definitivo.

### **México**

Se tiene que, en algunos Estados de la República Mexicana, se permite que el compromiso de contratar se inscriba en el Registro Público de Propiedad, como son los Estados de Chihuahua, Nuevo León, Yucatán y Estado de México.

Acorde a lo prescrito por el Código Civil de Yucatán, en su artículo 1395 establece que, la promesa de contratar que afecte bienes raíces o derechos reales constituidos sobre los mismos, deberá ser inscrita en el registro público de la propiedad. (Código Civil Estado de Yucatán)

Igualmente, el Código Civil del Estado de México, en su artículo 7.528 detalla que, la promesa cuyo contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, deberá ser anotada en el mismo registro. (Código Civil de Estado de México)

El Código Civil de Yucatán tipifica la obligatoriedad de la inscripción en el registro del compromiso de contratar cuando las partes acuerden afectar bienes inmuebles o derechos reales, del mismo modo, el Código Civil de Estado de México solo detalla la anotación registral que es la inscripción preventiva que ha de servir como inicio para la inscripción definitiva una vez



que el compromiso de contratar cumpla con su finalidad que es la celebración del contrato definitivo.

### **Colombia**

La promesa de celebrar un contrato a futuro, se encuentra ubicado en el artículo 1611 del Código Civil Colombiano, derogado por el L. 153/887, art. 89, reconoce claramente al compromiso de contratar como una promesa, por lo cual las partes se obligan de manera recíproca a celebrar otro contrato a futuro.

Oviedo (2003) define al compromiso de contratar:

Las partes en el contrato son quienes prometen celebrar otro contrato, es decir, los promitentes contratantes. Por ejemplo, si el contrato prometido es de compraventa, las partes del contrato de promesa serán el promitente comprador y el promitente vendedor. En suma, son aquellos que se obligarán por medio del contrato que se deberá celebrar en ejecución de la obligación de hacer que nace del contrato de promesa, que como hemos insistido, es celebrar el contrato prometido.  
(p. 622)

Así también, el artículo 861 del Código de Comercio Colombiano, regula la Promesa de Compraventa el cual consiste en la promesa de celebrar un negocio que producirá obligaciones de hacer, la celebración del contrato prometido se someterá a reglas y formalidades del caso.



### 2.2.1.7. El Contrato de Opción.

El contrato de opción se encuentra regulado en el artículo 1419 del Código Civil, por el cual una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.

Al respecto Garcés Vásquez (2015) afirma:

“Es un negocio jurídico por medio del cual un contratante se obliga a celebrar ulteriormente un determinado contrato con su contraparte en el evento que esta última tome la decisión de perfeccionarlo dentro de cierto término. Ejemplo: A se compromete a venderle a B el caballo Patas Blancas por un millón de pesos, en el evento que dentro de treinta días B quiera comprarlo.” (p. 147)

Al igual que el compromiso de contratar, el contrato de opción es un instrumento que regula los intereses patrimoniales que aspiran las partes, el cual se va a ejecutar con la manifestación de voluntad de las partes generando efectos jurídicos, del mismo modo, el contrato de opción tiene carácter registrable, amparado por el artículo 2019, numeral 2 del Código civil y mediante el artículo 148 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el asiento registral del contrato de opción tiene la calidad de anotación preventiva frente a otros actos inscritos.



### 2.2.1.8. Elementos de Diferencia entre el Compromiso de Contratar y Contrato de Opción.

El Compromiso de Contratar y el Contrato de Opción se ubican en el Libro VII Título V Contratos Preparatorios, los cuales se diferencian por su estructura y su función, como se detalla en el siguiente cuadro:

	<b>Compromiso De Contratar</b>	<b>Contrato De Opción</b>
<b>CODIGO CIVIL</b>	Se encuentra tipificado en el art. 1414, “Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.”	Está regulado por el art. 1419, “Por el contrato de opción una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no.
<b>OBLIGACIÓN</b>	Crea obligaciones para ambas partes, el cual, a futuro mediante sus manifestaciones de voluntad, deberán celebrar el contrato definitivo.	Uno de los contratantes se obliga a celebrar un determinado contrato con su contraparte a virtud que éste último tome la decisión de perfeccionar el contrato definitivo.



<b>CONTENIDO</b>	Su contenido queda conforme, al estipularse los elementos esenciales del contrato definitivo.	Debe de contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo.
<b>PARTES</b>	Promitente Vendedor (sujeto que se obliga a enajenar el bien mediante la celebración del contrato).  Promitente Comprador (sujeto que se obliga a adquirir el bien con la ejecución del contrato).	Opcionante o Concedente (sujeto que durante cierta vigencia se obliga a celebrar el contrato).  Opcionado o Beneficiario (sujeto que durante cierto término tiene derecho a celebrar el contrato).
<b>FORMA</b>	No tiene forma exigida para la celebración del compromiso de contratar, salvo que se considere nulo si no se celebra de la misma forma que la ley prescribe.	Tiene que constar en Escritura Pública para su inscripción en registros Públicos.
<b>VIGENCIA</b>	Debe ser determinado o determinable, si no se establece será de un año, si vence puede ser renovado por el plazo original.	Debe ser determinado o determinable, si no se establece será de un año, si vence puede ser renovado por el plazo original.



<b>INCUMPLIMIENTO</b>	El injustificado incumplimiento, otorga al promitente exigir judicialmente que se celebre el contrato o se deje sin efecto la promesa de venta, en ambos casos se puede exigir indemnización.	En caso de incumplimiento no se puede ejercer acciones judiciales.
<b>INSCRIPCIÓN</b>	No es inscribible en Registros Públicos al no estar prescrito en el artículo 2019 del Código Civil.	Es inscribible en Registros Públicos por estar prescrito en el numeral 2 del artículo 2019 del Código Civil.

## 2.2.2. Naturaleza Inscribible del Compromiso de Contratar.

### 2.2.2.1. Concepto del Registrador del Compromiso de Contratar.

El Registrador interpreta a través del artículo 2019 del Código Civil aquellos derechos reales descritos en la norma que son inscribibles en Registros Públicos, analizan los supuestos de actos inscribibles detallados, que son eminentemente *numerus clausus*, del mismo modo, también son amparados por el artículo 881 del mismo cuerpo normativo que “sólo son derechos reales los consagrados en este libro y otras leyes”.



Al respecto el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2019) señala:

“El ordenamiento jurídico no permite a los particulares adoptar la decisión sobre los derechos subjetivos que pueden acceder a los Registros Públicos para ser objeto de la publicidad registral, debido a que, la ley –característica compartida con legislaciones de otras latitudes– determina taxativamente los derechos subjetivos comprendidos en la institución registral: los derechos reales, sus modificaciones o limitaciones, así como determinados derechos personales como los que tienen como fuente el contrato de opción, el contrato de arrendamiento, así como otros establecidos expresamente por ley. La doctrina comúnmente denomina esta característica como la tipicidad legal (numerus clausus) de los actos inscribibles.” (p.20)

El compromiso de contratar, no se encuentra tipificado en dicha norma por no ser un derecho real y no estar enunciado explícitamente, así como afirma la Resolución Nro. 046-2016-SUNARP-TR-A (Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), 2016) emitida por el Tribunal Registral que concluye que el compromiso de contratar no es inscribible al no estar comprendida en la relación que es de numerus clausus, consecuentemente procede su tacha sustantiva.

El hecho de que el compromiso de contratar, en per se, tenga naturaleza obligacional, no es motivo de obstáculo insalvable para su inscripción en el



registro, pues tal como enuncia el artículo 2019 del Código, como actos que son inscribibles se tiene al contrato de opción, el contrato de arrendamiento, la cláusula de reserva, el pacto de preferencia, de manera que los contratos mencionados comparten la característica de no poseer naturaleza de derechos reales, no obstante detentan carácter obligacional.

A decir del artículo 64 del Reglamento General de los Registros Públicos (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2018) detalla:

“(...) las anotaciones preventivas son asientos provisionales u transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito, como acto susceptibles de anotación preventiva se encuentran las medidas cautelares, las resoluciones judiciales que no dan mérito a una inscripción definitiva, los títulos que puedan inscribirse por falta de tracto sucesivo, aquellos que adolecen de defecto subsanable y aquellos actos deban anotarse conforme a disposiciones especiales.”  
(p.491)

Consecuentemente, al compromiso de contratar se le debe otorgar una anotación preventiva *mutatis mutandi*, al ser un contrato preparatorio, completo, suficiente y autónomo, del mismo modo, posee los elementos necesarios del contrato definitivo, y con su anotación registral, lo efectos que obtendrá de manera inmediata son la preferencia y oponibilidad, a través de la publicidad registral, oponiéndose a terceros y ser *erga omnes*.





#### 2.2.2.2. Técnica Registral.

La partida registral, es la unidad de registro que se encuentra conformada por asientos de inscripción orientadas en base a la propiedad, personas u otros, en ella se ha de establecer la cronología del bien mueble o inmueble, de la persona tanto natural como jurídica, u otro ítem, acorde a la inscripción sucesiva de asientos registrales, que serán objeto de calificación por parte del registrador, a través del Folio Real, que es la técnica utilizada para organizar el registro a partir de especialidad o determinación, es por ello que el artículo 4 del Reglamento de Inscripciones (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2018) detalla:

“El Registro de Predios se encuentra integrado por las partidas registrales provenientes de los registros que le dan origen, así como por los asientos que en él se extiendan, organizados mediante un sistema automático de procesamiento de datos. Por cada predio se abrirá una partida registral, en la cual se extenderán todas las inscripciones que a este correspondan, ordenadas por rubros. Por cada acto o derecho se extenderá un asiento registral independiente. Los asientos registrales se extenderán unos a continuación de otros, consignando el rubro y la numeración correlativa correspondiente, precedida de la letra que identifica al rubro de acuerdo a la prioridad en el ingreso al Registro, salvo que se trate de títulos compatibles. No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que



no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.” (p.27)

En la historia de nuestro Sistema Registral se tuvo diferentes técnicas registrales de inscripción, como son el Tomo, la Ficha y la actual que es la Partida Electrónica, que es la técnica de inscripción digital afianzada a la evolución tecnológica que reemplaza el soporte físico de las inscripciones como era el Tomo y Ficha a través de medios digitalizados en discos y otros sistemas de almacenamiento, que permite el acceso de los usuarios a través del acceso remoto para su visualización.

Asimismo, el Tribunal Registral se pronuncia sobre la partida electrónica, afirmando:

“(…) cada inmueble tiene su partida, y en ella deberá inscribirse en forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados para su inscripción. Inicialmente se trataba de un tomo con folios donde se transcribía de manera manuscrita las características de los inmuebles y se iban colocando las subsiguientes operaciones. Luego se pasó a la ficha y posteriormente el documento ha venido actualizándose con los avances tecnológicos y hoy en día tenemos la partida electrónica en sustitución del folio o ficha registral. De allí la denominación de “Folio Real””. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2014)



### 2.2.2.3. Anotación Preventiva.

La anotación preventiva, es un instrumento registral que ha de ejecutarse en la anotación de asientos provisionales y transitorios, busca dar prioridad a los títulos que no pueden ser inscritos por tener alguna observación, que puede ser subsanada y levantada, garantiza derechos reales que no pueden ser inscritos.

Para Álvarez Caperochipi (como se citó en Rimascca Huarancca, 2015) señala:

“(...) la anotación preventiva es un asiento en el libro de inscripciones que se funda en muy diversos motivos y que tiene diversos orígenes y finalidades, y cuya dogmática está presidida por la tipicidad y el casuismo.” (p.207-208)

Del mismo modo, la anotación preventiva tiene las siguientes características, tal como las señala (Rimascca Huarancca , 2015):

- ✓ “(...) La anotación preventiva es provisional porque está sujeto a un plazo y en nuestro caso peruano es de un año.
- ✓ La anotación preventiva es transitoria toda vez que es un instrumento del procedimiento registral que está guiado en el sendero de la inscripción definitiva.
- ✓ La anotación preventiva reserva prioridad, esto es, que asegura prioridad en la inscripción del acto anotado ante el Registro.



- ✓ La anotación preventiva es *numerus clausus*, ya que existen anotaciones preventivas solo las que están previstas en la ley.” (p.208)

La vigencia de la anotación preventiva es de un año, vencido el plazo, éste caduca, no obstante, el plazo es extensible, lo cual el registrador debe consignar de forma clara ese carácter, el motivo de la extensión, el nuevo plazo de vigencia, de igual forma, tiene la función de reservar derechos y actos que eventualmente puede rectificarse en el registro, igualmente posee carácter de *numerus clausus* sobre aquellos actos y derechos que van a ser materia de anotación preventiva, por esta razón el artículo 2019 del Código Civil contiene la relación de los actos y contratos susceptibles de inscripción en el registro de predios, siendo un capricho del legislador no incluir en el artículo mencionado al compromiso de contratar.

#### **2.2.2.4. Jurisprudencia del Tribunal Registral.**

Resolución N° 906-2019-SUNARP-TR-A resuelve:

Los Contratos preparatorios no son contratos definitivos, por lo tanto, no transmiten ni modifican derecho real alguno.

En cuanto al compromiso de contratar, el artículo 2019 del Código Civil no establece que sea un acto inscribible a diferencia del contrato de opción. Ello es razonable no solo porque el compromiso de contratar como todo contrato preparatorio-, no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no



requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que podrán definir al otorgarse el contrato definitivo. (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2019)

Resolución N° 469-2012-SUNARP-TR-A resuelve:

La reserva de propiedad en el contrato de compraventa, determina que la transferencia de la propiedad quede diferida hasta que el comprador haya satisfecho todo el precio o la parte determinada en el contrato, entre tanto, el vendedor conserva el dominio y con ello asegura su derecho. El comprador, por su parte, recibe el bien y lo disfruta, pero no lo incorpora a su patrimonio en tanto no se haya producido la cancelación convenida. (Superintendencia del Nacional de Registros Públicos, 2012)

La resolución N°672-2011-SUNARP-TRA-A resuelve:

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

En 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. (Superintendencia del Nacional de Registros Públicos, 2011)



### 2.2.3. Registros Públicos.

#### 2.2.3.1. Definición.

Los Registros Públicos es una entidad pública del Estado Peruano, creada mediante Ley N° 26366 con publicación en el Diario el Peruano el 16 de octubre de 1994 con el título “Ley de Creación del Sistema Nacional y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos”, es la encargada de brindar seguridad y publicidad de los actos inscritos, tanto de quienes son los propietarios de un bien debidamente inscrito y si sobre este recae alguna medida cautelar o gravamen, así como quienes son los titulares de los derechos reales inscritos.

Consecuentemente se puede conceptualizar de la siguiente manera:

“Los Registros Públicos en el Perú es una institución estatal, Técnico - Jurídico, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios en la actividad registral, destinada a preservar, la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgar publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos en mérito de documentos de origen notarial, resoluciones judiciales y decisiones administrativas, previstas en la Ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes.” (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2010)



También, con respecto al registro de Personas Naturales, en ella se inscriben y publicitan las partidas relevantes de una persona natural los cuales son: Otorgamiento, ampliación, modificatoria de un poder, nombramiento de curador, contrato de mandato, sucesión intestada, otorgamiento de testamento entre otros; lo mismo sucede con las Personas Jurídicas, que se inscriben y se da publicidad como: la reserva de nombre denominación o razón social, nombre y facultades de los representantes de asociaciones, fundaciones, cooperativas, comunidades campesinas, comités, etc.

En ese sentido, Gonzales Barrón & Quintana Livia (2010) entienden a Registros Públicos como:

“(...) institución del Estado cuya finalidad es la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes (muebles e inmuebles), y personas (naturales y jurídicas), a efectos de ser publicitados con carácter erga omnes; contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico con la consiguiente reducción de los costos de transacción, e incremento de la circulación de los bienes, porque los terceros que quieran contratar encontrarán toda la información necesaria respecto del bien que quieran adquirir (titularidad, gravámenes) como de las personas con quienes contratan (capacidad, representación), en el registro”. (p.147)



### **2.2.3.2. Principios Registrales.**

Los principios registrales son el punto de partida que dará inicio al procedimiento registral, puesto que son normas primordiales que existen en una organización registral relacionada a la inscripción inmobiliaria, mobiliaria y societaria a fin de facilitar y proteger el tráfico de los bienes inmuebles, así como de las personas que contratan en virtud de lo publicitado por el registro e inscriben su derecho.

Nuestra legislación registral se alinea a directrices del procedimiento registral, a través de principios que son reglas jurídicas que sientan base del sistema registral peruano, de igual forma, adopta el tipo de sistema de inscripción o fe pública registral, velando la titularidad a través de los principios de legitimación y fe pública registral.

#### **Principio de Rogación.**

El principio de rogación se encuentra previsto en el artículo 2011 del Código Civil que indica “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción (...)”. Este principio se realiza a solicitud de parte, no procede de oficio, el termino de rogación no debe ser confundido con el de súplica, pues bien, el registrador está en la obligación de calificar el título presentado. Así también, se presentan excepciones a este principio, ya que puede existir calificación e inscripción de oficio, como son la inscripción de la hipoteca legal y la rectificación de errores materiales.





En opinión de Atilio Cornejo (1995):

“El principio de rogación –también llamado “de instancia–, en virtud del cual toda modificación de una determinada situación registral debe ser pedida (instada) por una persona especialmente legitimada para ello. El registro no procede de oficio, sino a pedido de parte legitimada”. (p.75)

### **Principio de Prioridad Preferente.**

El principio de prioridad tiene relación con la terminología latina “prior in tempor, potior in iure” que tiene como significado primero en el tiempo, mejor en el derecho. Este principio se encuentra regulado en el artículo 2016 del Código Civil donde “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el Registro.” Los derechos otorgados por los Registros Públicos se determinan por la fecha de su inscripción y de la misma forma la fecha se determina por el día y la hora de su presentación.

Al respecto Gonzales Barrón & Quintana Livia (2010) lo define:

“La prioridad se encuentra establecida en el asiento de presentación, el mismo que debe contener la fecha, hora, minuto, segundo y fracción de segundo del ingreso del título al Registro, según se desprende del artículo 23 del RGRP. De esta manera, los derechos o actos registrados,



retrotraerán sus efectos a la fecha y hora del asiento de presentación”.

(p.156)

### **Principio de Legalidad.**

El Principio de Legalidad, prevé que todo el título presentado a registros que busque su inscripción, será supeditado a priori por la calificación registral, con la finalidad de que el título correspondiente tenga acceso a asientos válidos y perfectos. La calificación registral con relación al principio de legalidad, consisten en un juicio de valor por parte del registrador para incorporar o no al registro un nuevo acto jurídico registral. El principio de legalidad se encuentra previsto en el primer párrafo del artículo 2011 del Código Civil, donde “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos”.

Chico y Ortíz (2000) señala:

“El principio de legalidad en el campo registral supone la necesidad que el acto que pretende su acceso al Registro quede sometido a la previa calificación del registrador, a quien el estado le concede esa facultad (...)”. (p.528)



### **Principio de Tracto Sucesivo.**

El principio de tracto sucesivo tiene como fin, continuar la inscripción que se encuentra emparentada con otra inscripción, consigna generar cadenas entre ellas y como finalidad tener asientos inscritos sólidos. Es decir, el tracto sucesivo se genera cuando el derecho que se quiere inscribir procede de uno ya inscrito. El principio de tracto sucesivo se encuentra regulado en el artículo 2015 del Código Civil donde señala que: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”. La excepción a este principio es la inscripción de primera de dominio o la inmatriculación.

Rimascca Huarancca (2015) señala:

“El principio de tracto sucesivo también llamado “principio de continuidad y/o tracto continuo” surgió exclusivamente para el registro de propiedad inmueble, estableciendo la continuidad de las transmisiones dominiales y generando una cadena registral de sucesivos actos derivativos entre sí; asimismo, genera un historial jurídico de los inmuebles inmatriculados dentro de los sucesivos titulares registrales (...).” (p.45)

### **Principio de Prioridad Excluyente.**

El principio de prioridad excluyente, tiene como finalidad el impedir la inscripción de derechos o actos que se opongan o resulten incompatibles con



otros ya inscritos, a pesar de ser de fecha anterior. Se encuentra regulado en el artículo 2017 del Código Civil: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”. De manera que, para la aplicación de este principio, sólo los títulos incompatibles anteriores producen el efecto de cierre registral con un título anterior en trámite (temporal) o un título anterior ya inscrito (definitivo).

Señala Atilio Cornejo (1995):

“La eficacia excluyente del título o prioridad excluyente tiene lugar frente a títulos incompatibles entre sí, “como sería el caso de ingreso de dos documentos que instrumenten, cada uno de ellos, la venta del mismo inmueble a dos adquirentes diferentes, o que uno instrumente la venta y el otro la hipoteca del mismo inmueble a distintas personas”. (p.126)

### **Principio de Publicidad Registral.**

El principio de publicidad registral se encuentra previsto en el artículo 2012 del Código Civil donde: “Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”. Este principio contiene una presunción legal que establece que todas las personas tienen conocimiento de las inscripciones, sin admitir prueba en contrario. La publicidad jurídica tiene como propósito el de conocer, que es el efecto principal de la publicidad jurídica registral.



Reconoce García García (como se citó en Rimascca Huarancca, 2015) que:

“La publicidad registral es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general erga omnes y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada”. (p.65)

El principio de Publicidad Registral reconoce dos clases:

- La Publicidad Material, que es la posibilidad legal de conocer las situaciones jurídicas que se encuentran insertadas en las partidas registrales electrónicas, consecuentemente puede afectar a terceros que quieran inscribir, aun cuando ellos no tienen el conocimiento efectivo del mismo, es así que, la publicidad registral presenta oponibilidad erga omnes.
- La Publicidad Formal, se encuentra presente a través de la información de los documentos y certificados emitidos por Registros Públicos que constan en las partidas electrónicas que se emiten sin ningún análisis de la información que contiene, como ejemplo las copias simples de las partidas registrales o boletas informativas.

El principio de publicidad tiene como finalidad ser oponible ante terceros y otorgar seguridad jurídica, a través de una tutela de derechos, sin ser privado



el titular de sus derechos subjetivos ya que los asientos registrales son intangibles.

### **Principio de Fe Pública Registral.**

El principio de Fe Pública Registral, tiene como finalidad el de proteger y amparar las adquisiciones realizadas por la persona que inscribió su derecho, teniendo fe y amparándose en lo que Registros Públicos publicita. Este principio se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil, donde “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en los asientos registrales aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

La protección que otorga el principio de fe pública registral, hace referencia a los terceros que de buena fe desean adquirir un título oneroso, pues confían en la información que proporciona Registros Públicos, de manera que, la buena fe del tercero se presume, más bien, quien niegue tiene la obligación de probarla.

Afirma Díez-Picazo y Gullo (como se citó en Rimascca Huarancca, 2015) en los términos siguientes:



“la eficacia de la inscripción tiene su máximo exponente en el principio de la fe pública registral. Su formulación puede hacerse de una manera muy simple: el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica relativos al dominio o derechos reales. Con una fórmula más amplia, diríamos que protege a quien confía en los derechos que publica (pues ya sabemos que al Registro tienen acceso, por excepción, derechos personales).” (p.71)

### **Principio de Legitimación.**

El principio de legitimación manifiesta la intangibilidad de los asientos de inscripción en el Registro, se encuentra prescrito en el artículo 2013 del Código Civil, donde “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”. Por lo que el asiento registral va a generar todos sus efectos mientras no sea declarado inválido o inexacto.

José Álvarez Caperochipi (como se citó en Rimasca Huaranca, 2015) expresa:

“la legitimación significa el reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de un contenido que se presume verdadero y legítimo, y al que se otorga una eficacia inmediata provisional (a falta de prueba en contrario), por haber sido preconstituido con garantías en periodo no litigioso. La legitimación registral se funda en la propia



publicidad de la inscripción –que todos pueden conocer, y nadie ha impugnado (...). (p.62)

La presunción tiene como característica de ser “iuris tantum”, el cual la inexactitud debe ser probada a través del procedimiento registral, como por ejemplo la rectificación de errores de concepto o materiales, así como también por medio de un procedimiento registral.

### **2.2.3.3. Sistemas Registrales.**

El sistema registral es un conjunto de normas, principios o reglas que se encuentran ligados entre sí para regular un sistema registral ordenado jurídicamente, con la finalidad de proteger los derechos inscritos contra la oponibilidad de terceros a efectos de producir seguridad jurídica del tráfico de inscripciones de bienes, actos y contratos. En el derecho comparado, los sistemas registrales se configuran para los Registros Inmobiliarios, por lo cual, cada uno de ellos tiene características que los definen.

#### **Sistema Francés.**

El sistema registral francés, se encuentra normado en su Código Civil de 1904 y su Ley de Transcripciones de 1855, es conocido como sistema de transcripción o de clandestinidad, al respecto señala la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones, (2005):





“El Registro francés, continúa siendo un registro de actos y no de derechos. (...) La inscripción se realiza en virtud de títulos públicos de carácter auténtico, exigiéndose el tracto sucesivo, si bien formalmente, por lo que es admisible una doble cadena de transmisiones. El registrador no califica la validez de los títulos, sino únicamente la regularidad formal y las condiciones técnicas de los mismos.” (p.18)

El sistema registral francés es un sistema de transcripción, de folio personal y con eficacia negativa de asiento, limitándose solo a las formalidades extrínsecas del título verificando su tracto sucesivo, así también los contratos son conocidos sólo por las partes que intervienen, de tal manera no genera alguna presunción de exactitud ni validez del contenido de las inscripciones registrales, por lo que desconoce el principio de fe registral y legitimación.

### **Sistema Alemán.**

El sistema registral alemán es de folio real, teniendo como principios la existencia física de la propiedad (catastro) y el aspecto jurídico de la propiedad (registro territorial). Para la adquirir un derecho real sobre un inmueble se obliga a tener que inscribir lo adquirido en el registro, de modo que con la inscripción se confiere fuerza probatoria (principio de fe pública registral), ante la negativa de inscribir el derecho éste solo se configura en un derecho personal.



Antonio Camarota (cómo se citó en Vivar Morales, 1998) establece:

“La Sección segunda del libro 3º del Código Civil Alemán (Art. 873 y ss.) establece las disposiciones generales concernientes a los derechos sobre inmuebles. Para transmitir el dominio como para constituir cualquier derecho real sobre él, si ya lo está, es indispensable el consentimiento de las partes seguido de su inscripción en el registro. El sólo acuerdo de los interesados es ineficaz, de consiguiente, para considerar válidamente transmitida la propiedad o regularmente constituidos otros derechos reales (...).” (p.61)

El principio de legitimación se presenta en el sistema registral alemán, por lo que, si en el libro registral alemán destaca un derecho a favor de alguien se presume que le pertenece, caso contrario si el derecho inscrito se presenta como cancelado, se presume que el derecho no existe, de manera que, la presunción tiene carácter iuris tantum.

### **Sistema Australiano.**

El sistema australiano fue creado por Robert Richar Torrens quién tomo como modelo el registro británico de buques, acoge como base la inmatriculación del inmueble, debiendo acompañarse como requisito los documentos y plano que justifiquen la existencia de su derecho sobre el bien, que previo análisis del registrador, realiza un análisis del título presentado y estudio de catastro de los planos, otorgando plazo para la oposición de terceros con mejor derecho.



José Luis la Cruz Berdejo (como se citó en Vivar Morales, 1998) afirma:

“La reivindicación contra un propietario inmatriculado sólo se admite si la inmatriculación tiene lugar por fraude o hay error en la delimitación del fundo o había una inmatriculación precedente. En los demás casos, el propietario despojado por consecuencia del sistema, sólo tiene una acción de indemnización contra el que se ha aprovechado de la injusta inmatriculación y, si este es insolvente, contra el registrador, quien paga con cargo a un fondo de seguro constituido por una parte de los derechos que se abonan al inmatricular.” (p.69)

El sistema australiano provisiona la facción jurídica de las futuras enajenaciones, donde la titularidad recae nuevamente en el Estado, quien recibe el título del vendedor anulándolo, para posteriormente efectuar una nueva concesión al comprador realizando la entrega de un nuevo título real y certificado de propiedad.

### **Sistema Español**

El nacimiento del sistema registral español, se da con la Ley Hipotecaria de 1861, modificada por el Real Decreto 3215, regulada actualmente por la Ley Hipotecaria de 1946. El registro español sigue el sistema de folio real, la inscripción es voluntaria, por lo que la tradición o entrega de la cosa basta para



transmitir la propiedad, de manera que los derechos inscritos en el registro se presumen exactas (iuris tantum).

Afirma Federico Puig Peña (como se cita en Vivar Morales, 1998):

“(...) la inscripción en el Registro produce como principal efecto “una presunción de exactitud”, que se desarrolla a través de los principios de legitimación y de fe pública registral. El principio de la legitimación se concreta en el Art. 38 al determinar que a todos los efectos reales inscritos en el Registro, existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo “...” (p.64)

El sistema registral español destaca por la protección que otorga el registro para aquellos que inscriben su título, asimismo, tiene presencia el principio de fe pública registral, el cual los derechos inscritos se presumen como ciertos, produciendo todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez.

### **Sistema Peruano**

El derecho registral peruano adopta el sistema registral declarativo y de manera excepcional el constitutivo, como la hipoteca y el nacimiento de personas jurídicas, se encuentra dentro de la influencia del sistema registral español por la forma de los asientos (folio real) y los efectos de la inscripción, acogiendo la presunción jure et de jure y la iuris tantum.



Nuestro sistema registral peruano, a diferencia de los otros sistemas registrales, incorpora en su sistema el registro de personas como una innovación registral, igualmente, otorga inscripción a cada institución por la variedad de condiciones, como son la hipoteca, patrimonio familiar, persona jurídica (todas constitutivas), transferencia de propiedad y arrendamiento (declarativas). La técnica usada es para los personales el de folio personal y los bienes el folio real.

### 2.3. Hipótesis del Trabajo.

La incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, brinda oponibilidad frente a terceros, otorgando protección a los intereses de las partes por la probabilidad de riesgo latente de inscripciones posteriores.

### 2.4. Categoría de Estudio.

Categorías de estudio	Subcategorías
<b>Categoría 1°:</b> <b>Compromiso de Contratar</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Definición</li><li>- Características</li><li>- Requisitos</li><li>- Plazo</li><li>- Incumplimiento</li><li>- Derecho comparado</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Contrato de Opción</li></ul>
<b>Categoría 2°:</b>  <b>Naturaleza Inscribible</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Concepto</li><li>- Técnica Registral</li><li>- Anotación Preventiva</li><li>- Jurisprudencia del Tribunal Registral</li></ul>
<b>Categoría 3°:</b>  <b>Registros Públicos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Definición</li><li>- Principios</li><li>- Sistema Registral</li></ul>

## 2.5. Definición de Términos.

### **Contrato**

Acto Jurídico bilateral que incide sobre relaciones jurídicas de naturaleza patrimonial. (Chaname Orbe, 2009)

### **Contrato de Opción**

Tipo de contrato preparatorio enderezado a vincular a una de las partes a un contrato futuro desde sus comienzos, remitiendo la decisión sobre la celebración al criterio de la contraparte



### **Acto Jurídico**

Todo hecho productor de efectos para el Derecho se denomina hecho jurídico; cuando este hecho procede de la voluntad humana, se denomina acto jurídico.

(Cabanellas de las Cuevas, 1993)

### **Acto Inscribible**

Acto con acceso al Registro de la Propiedad como los concernientes a los derechos reales que afectan a bienes inmuebles y, excepcionalmente, algunos derechos personales.

### **Título Inscribible**

El susceptible de inscripción en el Registro de Propiedad, por comprendido en los enumerados de manera concreta en la ley que rija en el Derecho Hipotecario o Inmobiliario. (Cabanellas de las Cuevas, 1993)

### **Registro de Predios**

Registro integrante del Registro de Propiedad Inmueble, susceptible de inscripción de derechos y actos sobre predios referidos en el artículo 2019 del Código Civil.

### **Oposición**

Contradecir Argumentos, oponerse a las medidas de un proceso, oponerse a medios probatorios. (Chaname Orbe, 2009)



### **Seguridad Jurídica**

Principio Jurídico de conocimiento certero sobre leyes que rigen una sociedad con protección Estatal amparando las reclamaciones legales.

### **Anotación Preventiva**

Asientos provisionales y transitorios extendidos a solicitud de parte que tienen por finalidad reservar la prioridad y publicitar la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito.





## CAPITULO III

### 3. MÉTODO.

#### 3.1. Diseño Metodológico.

<b>Enfoque de Estudio</b>	La investigación fue cualitativa - documental, dado que se utilizó datos sin medición numérica, se concentró en situaciones, eventos en particular referidos al estudio de las categorías identificadas; lo cual se describió a partir de la revisión de documentos y estrategias para la sistematización de la información. (Fernandez Flecha, Urteaga Crovetto, & Verona , 2015)
<b>Tipo de Investigación</b>	El tipo de investigación es Dogmático – Propositivo; es necesario establecer los fundamentos y características para la anotación registral del compromiso de contratar, proponiendo la modificatoria del artículo 2019 del Código civil.  Según (Hernandez Sampieri, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 2014) “pretenden medir



	<p>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.</p>
--	---

Fuente:

Elaboración Propia

### **3.2. Diseño Contextual.**

#### **3.2.1. Escenario espacio temporal.**

El ámbito donde se procedió a realizar el estudio esta circunscrito al contexto del territorio peruano y el tiempo de vigencia de las normas objeto de análisis.

#### **3.2.2. Unidad de estudio.**

La Presente investigación está enfocada en el análisis de la naturaleza inscribible del compromiso de contratar en los Registros Públicos.



### 3.3. Técnicas e Instrumentos de recolección de datos.

**Fichas de Análisis Documental.** – Lo que elabora el autor para llevar adelante el análisis documental requerido en nuestro trabajo.

**Análisis Documental.** – Técnica necesaria para la recopilación de datos, dentro de ellas, leyes, normas, jurisprudencia, doctrina. Para Hernandez & al. (2014) son “(...) documentos, manuales y ejemplos aplicados a áreas específicas del conocimiento para ampliar la perspectiva del lector, los cuales han sido elaborados por diversos prestigiados académicos de reconocidas instituciones de educación superior”.

### 3.4. Plan de Análisis de Datos.

El análisis de los datos se realizó en las siguientes etapas: Obtención, selección y análisis documental. La información teórica obtenida del análisis documental relacionado con las categorías de estudio, nos permitió cumplir los objetivos de investigación y validar las hipótesis



## CAPITULO IV

### RESULTADOS Y ANALISIS DE LOS HALLAZGOS

#### 4.1. Resultados del Estudio.

***Primer objetivo específico***

*Determinar los fundamentos necesarios para que el compromiso de contratar tenga la naturaleza inscribible en Registros Públicos.*

***Primer problema específico***

*¿De qué manera se puede identificar los fundamentos necesarios para que el compromiso de contratar, tenga la naturaleza inscribible en Registros Públicos?*

Los fundamentos para la inscripción del compromiso de contratar en los registros públicos, fueron analizados en el Capítulo II, numerales 2.2.1., 2.2.1.6. y 2.2.1.8. de la presente investigación, asimismo se recurrió al derecho comparado.

La inscripción de derechos y actos en nuestro sistema registral son establecidos por el artículo 2019 del Código Civil el cual es de aplicación erga omnes, por lo que será necesario la manifestación de voluntad de las partes que desean celebrar el compromiso de contratar, el mismo que será registrado



en el libro correspondiente, otorgando seguridad jurídica a través de mecanismos establecidos por la norma, siendo Registros Públicos la entidad encargada por velar su oponibilidad frente a terceros a través de la publicidad de las partidas inscritas por el registrador. En ese sentido, el crecimiento de la informalidad y viveza criolla repercute en las tratativas de las partes interesadas en celebrar un contrato preparatorio, por lo que temen ser perjudicadas a futuro con la no celebración del contrato definitivo, perdiendo esa expectativa de querer obtener o enajenar el bien.

El artículo 2019 del Código Civil, establece los derechos y actos inscritos, que por su arbitrariedad no incluye al compromiso de contratar como derecho registrable, por tener naturaleza obligacional y no generar derechos reales, el cual no es motivo suficiente para denegar su inscripción, debido que el contrato de opción como contrato preparatorio, tiene la oportunidad de ser registrado, teniendo como característica ser sólo obligacional.

El compromiso de contratar, es un contrato autónomo, perfecto, independiente respecto al contrato definitivo; de la misma forma cuando su contenido recaiga sobre bienes inmobiliarios de naturaleza real, debe ser inscrito o al menos tener su anotación preventiva para brindar una seguridad jurídica a las partes interesadas que velan por sus derechos, sin el temor de que un tercero se manifieste deduciendo que tiene un mejor derecho.

De esta forma queda desarrollado los fundamentos necesarios para que el Compromiso de Contratar obtenga su inscripción en los Registros Públicos.



***Segundo objetivo específico***

*Cuestionar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar.*

***Segundo problema específico***

*¿Cómo se puede puntualizar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar?*

Este apartado ha sido desarrollado en el Capítulo II, numerales 2.2.2.2., 2.2.2.3. y 2.2.2.4., de tal forma, se ha desarrollado la técnica registral utilizada por el registrador y la anotación preventiva, otorgando beneficios con la inscripción del compromiso de contratar.

El registro de predios o inmuebles está conformado por partidas electrónicas registrales, que se establecen desde la inmatriculación del bien y sucesivamente se inserta asientos registrales que han de ser de calificación por el registrador, que al observar el cumplimiento de lo exigido, inscribe el derecho o acto en el libro correspondiente.

La inscripción del compromiso de contratar por el registrador otorgaría una publicidad registral eficaz sobre aquellos actos que quieran inscribirse con posterioridad, de tal forma produce eficacia contra terceros que se opongan (erga omnes), incentivando a los futuros promitentes, que existe credibilidad y confianza, ya que su derecho de obligación de hacer, se encontrará protegido



por la seguridad que ofrece Registros Públicos a través de la legitimación y la fe pública registral, es por ello que las partes tendrán como una opción segura el celebrar el compromiso de contratar, lo que generará un desarrollo económico tanto del promitente vendedor como del promitente comprador y país en general.

De esta manera sugiero la utilidad que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar en los Registros Públicos.

***Objetivo general***

*Determinar la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, para otorgar oponibilidad frente a terceros.*

***Problema general***

*¿De qué manera, la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, otorgará oponibilidad frente a terceros?*

Lo desarrollado en el presente trabajo de investigación, se enfocó en la Inscripción Registral del compromiso de contratar, pues es una alternativa que va a mejorar el tráfico jurídico de las relaciones entre el promitente comprador que tienen una expectativa de adquirir un bien y el promitente vendedor que quiere enajenarlo para obtener un provecho oneroso, puesto que, la



informalidad social que se encuentra inmerso en el comercio de bienes, devienen a producir desconfianza por el incumplimiento del contrato.

El Tribunal Registral en la Resolución N° 161-2013-SUNARP-TR-L (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2013) resolvió respecto a la oponibilidad:

“El artículo 2022 del Código Civil regula el principio de oponibilidad, según el cual ‘para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tiene derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone’. Así, de acuerdo al principio antes citado aplicable en caso de conflicto de derechos, la primera inscripción en el tiempo determina la preferencia de los derechos (...).” (p.7)

El compromiso de contratar ha de tener su máxima utilidad cuando pueda gozar de oponibilidad del registro, de tal manera, su existencia será justificada por dotar de seguridad jurídica a las tratativas manifestadas por los contratos preparatorios, teniendo como candado el periodo de plazo de duración del contrato, donde el promitente vendedor pueda ser afectado o disponga de su propiedad.

La inscripción del Compromiso de Contratar en los Registros Públicos y su mera anotación preventiva es una alternativa a la redacción de numerus clausus del artículo 2019 del Código Civil, donde prescribe que no es posible





inscribir en el registro un contrato obligacional, más bien el compromiso de contratar, a pesar de tener naturaleza obligacional va a tener como efecto a futuro el generar derechos reales, en consecuencia, va a incentivar la utilización de los contratos preparatorios, porque obtendrá una garantía en nuestro sistema registral peruano, favoreciendo a los terceros interesados en adquirir el bien ya que tendrán la información de una pre existencia contractual, así como el plazo en donde el bien volverá a estar disponible.

Mi hipótesis de trabajo planteada fue:

**Conforme se dé la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, otorgará oponibilidad frente a terceros, otorgando protección a los intereses de las partes por la probabilidad de riesgo latente de inscripciones posteriores.**

Hipótesis que fue demostrada.

#### **4.2. Discusión y contrastación de Hallazgos.**

Es cierto que el compromiso de contratar tiene carácter obligacional, por ende, no transfiere ni modifica algún derecho real, no obstante, su finalidad es la de generar un contrato definitivo a futuro; al igual que el contrato de opción, que de igual forma tiene naturaleza obligacional y que al estar prevista en el artículo 2019 del Código Civil, procede su registro concediéndole oponibilidad a terceros.



Se procedió a analizar tres Resoluciones del Tribunal Registral.

El análisis de la resolución del Tribunal Registral N° 672-2011-SUNARP-TR-A, de fecha 15 de noviembre de 2013, en sus antecedentes, el comprador solicita la inscripción de la escritura pública de promesa de venta de fecha 27 de mayo de 2011 que versa sobre el predio ubicado en Av. Huáscar del departamento de Arequipa. La registradora formula tacha en conformidad al Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos y el art. 2019 del código civil, por tanto, el presente acto no es inscribible en el registro de predios. Se realiza la apelación señalando, que debe tomarse en cuenta el contenido y efectos y no la denominación al calificar el contrato, es un contrato definitivo de compraventa a plazos por haber existido una parte del pago. El Tribunal Registral determina dos problemas a resolver: Si el contrato celebrado es uno de compraventa o uno preparatorio y si el contrato de compromiso de contratar es preparatorio. Del análisis, el Tribunal determina que los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble están señalados en el art. 2019 del Código Civil, *“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”, “en nuestra legislación se regula dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción”, “la celebración de cualquiera de estos contratos solo genera efectos obligaciones entre las partes creando entre ellos una obligación para 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.”*



(Superintendencia del Nacional de Registros Públicos, 2011) El Tribunal Registral concluye, de las cláusulas insertadas en la escritura pública, desprende que es un compromiso de contratar donde se establece la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, cuando se efectuó el pago del saldo del precio, asimismo el compromiso de contratar no se encuentra contemplado como acto registrable en el art. 2019 del Código Civil, y dado que no modifica derecho real alguno por tanto, no procede su inscripción.

En la presente Resolución N° 672-2011, el Tribunal Registral vuelve a confirmar la tacha aplicada por el registrador, argumentando que no es un acto registrable al no incluirse dentro del artículo 2019 del código civil, hace una mención a los contratos preparatorios que son el compromiso de contratar y el contrato de opción, donde ambos tienen ese carácter obligacional de generar a futuro un contrato definitivo, por lo que existe una prescindible distinción entre ambas figuras jurídicas. El contrato de opción tiene naturaleza futura, genera sus efectos de obligación de hacer para un contrato posterior, tiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, por tanto, procede su anotación preventiva por lo que será oponible erga omnes, sin embargo, la decisión del Tribunal Registral genera una incoherencia debido a que tanto el contrato de opción al igual que el compromiso de contratar, son considerados sin distinción como contratos preparatorios de naturaleza obligacional.

En la resolución de apelación N° 906-2019-SUNARP-TR-A, de fecha 11 de octubre de 2019, el Tribunal Registral tiene como antecedente: Donde se



solicita la inscripción de la parte notarial de la escritura pública de promesa de venta de inmueble con la partida registral N° 04001984. El registrador formula tacha sustantiva donde indica que es un contrato preparatorio, no se encuentra dentro de los actos susceptibles de tener acogida registral prescrito por el artículo 2019 del Código Civil, el monto dinerario ya está establecido, asimismo contiene el cheque de gerencia que da fe del pago. El Tribunal Registral plantea dos problemas a resolver: Si el título apelado contiene un acto no inscribible y si existe adecuación entre el título o la partida registral respecto al bien objeto de transferencia. En su análisis desarrolla que *“los contratos preparatorios se encuentran regulados en los artículos 1414 y siguientes del Código Civil, y son los siguientes: “el compromiso de contratar y el contrato de opción”, “los contratos preparatorios no son contratos definitivos y por lo tanto, no transmiten ni modifican derecho real alguno”, “En cuanto al compromiso de contratar el artículo 2019 del Código Civil no establece que este sea un acto inscribible a diferencia del contrato de opción. Ello es razonable no solo porque el compromiso de contratar como todo contrato preparatorio, no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que se podrán definir al otorgarse el contrato definitivo.”* (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2019), asimismo el comprador dio entrega de una inicial en la firma del contrato de promesa de venta evidenciando la *“existencia de un contrato de compraventa y no uno de compromiso de compraventa, pues revela la ejecución actual e inmediata del contrato definitivo de transferencia de propiedad”*, concluyendo que el contenido del contrato se refiere a bienes futuros (el bien se encuentra en



proceso de habilitación urbana el cual llegará a tener un lote de 500 m<sup>2</sup>), resolviendo el Tribunal Registral en revocar la tachada sustantiva de inscripción supeditada a identificar la existencia del objeto de transferencia.

Respecto a la Resolución N° 906-2019, el Tribunal Registral resalta la existencia de los contratos preparatorios tipificados en nuestro cuerpo normativo que son el compromiso de contratar y el contrato de opción, ambos no generan derecho real ni son definitivos, sin embargo, concuerdo con el análisis que desarrolla el Tribunal al considerar al compromiso de contratar como per se contrato definitivo, puesto que la sola entrega de objeto materia del contrato o el pago oneroso por la transferencia del bien, tergiversa la naturaleza del compromiso de contratar que es la de generar obligaciones y no constituir derecho real, del mismo modo, no coincide con el tratamiento interpretativo que se le da al compromiso de contratar, ya que mereció un mayor análisis sustancial, en vista de que el Tribunal Registral considera meramente que los contratos preparatorios no generan derecho real alguno, por consiguiente no se inscriben en el registro de predios, salvo el contrato de opción que si presenta su inscripción, por esta razón sólo se limita a interpretar literalmente el artículo 2019 del Código Civil.

Cabe precisar, que del análisis de la Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A de fecha 26 de enero de 2016, donde actúa como vendedor: ANA CECILIA TUPAYACHI Y OTROS y como comprador: ERICK JESUS ZUÑIGA POLANCO, sobre el inmueble en la partida N° 031016462 del Registro de la Oficina de Cusco. En cuanto, sus antecedentes, las partes celebraron en fecha



03 de marzo de 1999, una escritura pública de compromiso de contratar y posteriormente se realizó una ampliación y rectificación del contrato mencionado en fecha 15 de septiembre del 2003 los cuales se encuentran inscritos en la partida electrónica N° 31016462 de la oficina registral de predio de Cusco. En fecha 29 de octubre del 2015 el comprador ingresa el título de escritura de compromiso de contratar de fecha 29 de octubre del 2015 solicitando su inscripción en la partida del predio N° 31016462, el cual es tachado por el registrador Sr. Ivan Paliza, en conformidad al artículo 2019 del Código Civil donde indica que el compromiso de contratar no constituye acto inscribible. El apelante señala dentro de sus fundamentos que, se encuentra presente la existencia entre la cosa y objeto de compraventa que son elementos de un contrato definitivo de compraventa, indica que no es un contrato preparatorio pues posee contraprestaciones, se realizó pagos de montos dinerarios inicial y sucesivos, asimismo le fue entregada la posesión del inmueble por parte del promitente vendedor, por lo que debe proceder su registro. El Tribunal Registral en su análisis, desprende dos problemas a resolver que son: Si el contrato celebrado es uno de compra venta o uno preparatorio y si el compromiso de contratar es inscribible. Del análisis de los documentos, observa dentro de las cláusulas que *“ambas partes acuerdan celebrar en el futuro un contrato de compraventa”, “ambas partes acuerdan ratificar el mencionado contrato y ampliar su vigencia”, “el saldo se cancelará al momento de celebrar la escritura de transferencia de dominio y previo cumplimiento de las obligaciones que han asumido los vendedores” y “ambas partes se ratifican en el tenor del contrato preparatorio antes citado.”* (Superintendencia Nacional de Registros Públicos, 2019) El Tribunal Registral



confirma que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, porque establece la obligación de celebrar en el futuro un contrato de compraventa, asimismo, no procede su inscripción al no estar prevista dentro del artículo 2019, confirmando la tacha del registrador.

En el caso expuesto se percibe que el Tribunal registral y el registrador expresan la no inscripción del compromiso de contratar por no estar tipificada dentro del artículo 2019 del Código Civil, por tener solo carácter obligacional, al contrario del contrato de opción que también tiene el mismo carácter obligacional y no de derecho real, concluyendo que el compromiso de contratar tiene como finalidad celebrar el contrato definitivo, no obstante, del análisis de la resolución N° 046-2016-SUNARP se precisa que los contratos preparatorios de fecha 03 de marzo de 1999 y 15 de septiembre de 2003 se encuentran inscritas en el registro de predios de la partida N° 31016462, por lo que se puede dilucidar que en un inicio, Registros Públicos permitió las inscripciones del compromiso de contratar y en palabras del Tribunal Registral “se encuentran legitimadas”, en contraste con el cambio de decisión actual de no permitir inscribir la última escritura de compromiso de contratar de fecha 29-10-2015, por lo que se puede dilucidar, la posibilidad de permitir el acceso al registro del compromiso de contratar.

Considero que el compromiso de contratar o mal llamado promesa de venta necesita su anotación preventiva en el rubro de cargas y gravámenes, a fin de brindar seguridad jurídica al derecho expectante de los promitentes de querer obtener o enajenar el bien, y terceros adquirientes de buena fe.



## CONCLUSIONES

### PRIMERA

Se debe incorporar dentro del artículo 2019 del Código Civil al compromiso de contratar, el cual posee la característica de un contrato autónomo, así mismo, produce efectos de hacer entre las partes, además que su carácter obligacional no es diferente al contrato preparatorio de opción, por lo que, con la celebración del contrato definitivo, surge su oponibilidad frente a terceros.

### SEGUNDO

Los fundamentos que va a determinar la necesaria inscripción del compromiso de contratar, es la seguridad jurídica, a través de su anotación preventiva como un derecho expectante del promitente comprador para adquirir el bien y del promitente vendedor de enajenar la propiedad, otorgándoles una protección segura de lo pactado; y la oponibilidad frente a terceros al ser de conocimiento público, por la publicidad que brinda el registro.

### TERCERO

La inscripción del compromiso de contratar reviste en una gran utilidad práctica, convirtiéndola en una herramienta provechosa, ya que generará todos sus efectos con la celebración del contrato definitivo, evitando recurrir a nuestro sistema de justicia para su cumplimiento, pues brindará seguridad y confianza, lo que va a motivar la circulación jurídica comercial de bienes inmuebles.





## RECOMENDACIONES

### PRIMERA

Se recomienda al Congreso de la República, incorporar al inciso 2 del artículo 2019 del Código Civil, que prescribe los actos y derechos materia de inscripción del registro de propiedad inmueble, con la finalidad de incluir como un contrato inscribible al Compromiso de Contratar.

### SEGUNDO

Se recomienda a Registros Públicos, realizar un análisis de los títulos presentados que incluyan una escritura pública de compromiso de contratar, que, al cumplir todas las formalidades exigidas por ley, obtengan una Anotación Preventiva en el registro de bienes inmuebles.

### TERCERO

Se recomienda a la Universidad Andina del Cusco, realizar cursos y capacitación continua a la plana docente y alumnado de la carrera profesional de Derecho, con la finalidad de analizar las deficiencias y vacíos legales con respecto al registro de propiedad inmueble.



## ANEXOS

### Anexo 1. Anteproyecto de Ley.

#### ANTEPROYECTO DE LEY QUE REGULA LA INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR EN LOS REGISTROS PÚBLICOS.

#### FORMULA LEGAL

##### **Artículo 1º Objeto de la Ley.**

La presente Ley tiene por objeto incorporar al artículo 2019 del Código Civil que establece los actos y derechos inscribibles en el registro de propiedad inmueble, permitiendo la inscripción del contrato preparatorio del compromiso de contratar en el libro correspondiente, con la finalidad de generar mayor seguridad jurídica.

##### **Artículo 2º De la Incorporación.**

Incorpórese al artículo 2019 del Código Civil, debiendo quedar redactado de la siguiente manera:

*Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles*

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

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



*2. Los contratos de opción y el compromiso de contratar.*

(...)

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Código Civil en su artículo 1354 determina el principio de libertad contractual donde señala que, “Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a normas legales de carácter imperativo”, del mismo modo conforme al artículo 2, inciso 14 de la Constitución Política del Perú expresa la libertad de contratar estableciendo que, se debe “contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público.”, de manera que, el principio de libertad de contratar es un pilar fundamental de la contratación en el Perú, el cual incluye al contrato preparatorio de compromiso de contratar, conocido también como promesa de venta.

El compromiso de contratar, tiene como objeto la celebración de un contrato a futuro, donde una de las partes se obliga frente a la otra o ambas se obligan recíprocamente a celebrar con posterioridad el contrato definitivo, por tal razón, va a producir efectos y consecuencias en un determinado momento a posteriori.

Ahora bien, el artículo 2019 del Código Civil determina los derechos y actos que son inscribibles en el registro de propiedad inmueble:

Art. 2019.- Actos y derechos inscribibles.



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

1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, trasmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
2. Los contratos de opción.
3. Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
4. El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
5. Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
6. Los contratos de arrendamiento.
7. Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
8. Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
9. Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Del mismo modo el artículo 2 del Reglamento de Inscripción del Registro de Predios, prescribe que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios que refiere el artículo 2019° del Código Civil citado anteriormente, así como normas especiales, actos administrativos y resoluciones judiciales.

En ese orden de ideas, el compromiso de contratar busca priorizar desde las tratativas, el interés de las partes que van a intervenir en la celebración a futuro del contrato definitivo, sin embargo, éste no se encuentra previsto en la lista de actos que acceden a los Registros Públicos, caso contrario, se tiene al contrato



preparatorio de opción que presenta su anotación preventiva en el registro de predios, esto a pesar de que ambos tienen naturaleza obligacional, son preparatorios y tienen un mismo fin, que es el generar a futuro el contrato final, por consiguiente, hay una desprotección al promitente comprador y vendedor, visto que no existe mecanismo que asegure al menos que las partes puedan decidir celebrar o no el contrato definitivo, sin que un tercero pueda frustrarlo, por ello es necesario el ingreso al registro del contrato preparatorio de compromiso de contratar, por lo que va a otorgar mayor seguridad jurídica a las partes sin la necesidad de que estas puedan acudir a una instancia judicial y seguir un proceso ordinario.

### **EFFECTOS DE LA INICIATIVA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa no colisiona con ninguna norma vigente, no contraviene ninguna disposición legal, propone la modificación del artículo 2019 del Código Civil que regula los actos y derechos inscribibles en el registro de predios. Con los fundamentos ya expuestos la inscripción del compromiso de contratar ayudará a fortalecer la legitimidad y seguridad jurídica que otorga Registros Públicos.

### **ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La aprobación y aplicación de la presente ley no genera ni implica ningún costo adicional para el tesoro público nacional ya que busca garantizar la protección de los derechos de la población que quiera celebrar un contrato preparatorio



de compromiso de contratar e ingresarlo en Registros Públicos para su inscripción; muy por el contrario, pretende dar un impulso a la economía del Perú por las relaciones de intercambio patrimonial que permite un tráfico mercantil más fluido de bienes.



Anexo 2. Matriz de Consistencia

TÍTULO: Naturaleza Inscribible del Compromiso de Contratar en los Registros Públicos.			
<p><b>PROBLEMA PRINCIPAL</b></p> <p>¿De qué manera, la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, otorgará oponibilidad frente a terceros?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Determinar la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, para otorgar oponibilidad frente a terceros.</p>	<p><b>HIPÓTESIS DE TRABAJO</b></p> <p>Conforme se dé la incorporación de la naturaleza jurídica del compromiso de contratar como acto inscribible, otorgará oponibilidad frente a terceros, otorgando protección a los intereses de las partes por la probabilidad de riesgo latente de inscripciones posteriores.</p>	<p><b>MÉTODO</b></p> <p><b>Enfoque de investigación:</b></p> <p>Cualitativo documental</p> <p><b>Tipo de investigación:</b></p> <p>Dogmático propositivo</p>
<p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>1. ¿De qué manera se puede identificar los fundamentos necesarios para que el compromiso</p>	<p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>1. Determinar los fundamentos necesarios para que el compromiso de contratar tenga la naturaleza</p>	<p><b>CATEGORÍAS DE ESTUDIO</b></p> <p>1° (Categoría temática)</p> <p><b>Compromiso de Contratar</b></p>	<p><b>UNIDAD DE ANÁLISIS</b></p> <p>Análisis de la naturaleza inscribible del compromiso de contratar en los Registros Públicos</p>



<p>de contratar tenga la naturaleza inscribible en Registros Públicos?</p> <p>2. ¿Cómo se puede puntualizar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar?</p>	<p>inscribible en Registros Públicos.</p> <p>2. Cuestionar la utilidad y beneficios que generaría la anotación inscribible del compromiso de contratar.</p>	<p>2° (Categoría temática)</p> <p><b>Naturaleza Inscribible</b></p> <p>3° (Categoría temática)</p> <p><b>Registros Públicos</b></p>	
--	---	---	--





## BIBLIOGRAFÍA

- Atilio Cornejo, A. (1995). Derecho Registral. Buenos Aires: Astrea.
- Barzoza, E. (2008). "Algunos apuntes sobre el compromiso de contratar" en Libro de Homenaje a Felipe Osterling Parodi, Vol. 1, 1ª ed. 720. Lima: Palestra Editores.
- Beltrán Moreira, K. G. (2017). "Incorporar en el Numeral "1" del Artículo 1570 del Código Civil, la Inscripción de la Promesa de Compraventa en el Registro de la Propiedad. En *Tesis para Optar Título de Abogado*.
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones. (s.f.). En *El Registro Inmobiliario en la Legislación Extranjera* (pág. 18). Santiago de Chile: 2005.
- Bolaños Velarde, V. (2020). Código Civil Comentado Tomo VII. Lima: Gaceta Jurídica.
- Bolaños, V. (2004). Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. 447. Lima: Gaceta Jurídica.
- Cabanellas de las Cuevas, G. (1993). *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta.
- Chaname Orbe, R. (2009). *Diccionario Jurídico Terminos y Conceptos*. Perú: ARA Editores .
- Chico y Ortíz, J. M. (2000). Estudios sobre Derechos Hipotecarios. Tomo I, 4º edición. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales.
- Código Civil Brasil. (s.f.).
- Código Civil de Estado de México*. (s.f.).
- Código Civil Estado de Yucatán*. (s.f.).
- Código Civil Guatemala Decreto Ley Numero 106. (s.f.).
- Código Civil Panamá. (s.f.).



- Fernandez Flecha, M., Urteaga Crovetto, P., & Verona , B. A. (2015). *Guía de Investigación en Derecho*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Flores, J., & Yale, V. (2017). *La Inscripción Registral del los Contratos de Compromiso de Contratar de Compraventa de Bienes Muebles*.
- Garces Vasquez, P. A. (2015). *Los Contratos Preparatorios Dispositivos que prefiguran tipologías contractuales definitivas*. Colombia: Editorial Artes y Letras S.A.S.
- Gonzales Barrón , G., & Quintana Livia, R. (2010). *Manual de Procedimientos Registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Guevara Porlles, K. R. (2017). *El compromiso de contratar y el Registro de Predios (Tesis de Maestría)*. Lima.
- Hernandez, R., & al., e. (2014). *Metodología de la Investigación Sexta Edición*. 11.
- Lavalle, E. (1991). *Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano (1984)*. 238. Ediciones Jurídicas.
- Misari Argandoña, C. M. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de Propiedad Inmueble, Tesis para optar el Grado de Magister*.
- Oviedo Alban, J. (2003). *Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano*. 622.
- Rimascca Huarancca , A. (2015). *Derecho Registral en la Jurisprudencia Registral*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Sarmiento Seminario, V. E. (2017). *Reforma al Art.1570 del Código Civil en Relación con la Obligatoriedad de Inscripción y Declaración Juramentada sobre la Promesa de Compraventa. En Tesis para optar Título de Abogado*.



Sisa Pacari, J. A. (2015). LA PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIENES INMUEBLES EN EL MARCO NORMATIVO ECUATORIANO (Tesis de Pregrado). Loja, Ecuador.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2014). Resolución N° 1572-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2016). *Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A*.

Superintendencia del Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (15 de Noviembre de 2011). *Resolución 672-2011-SUNARP-TR-A*. Obtenido de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

Superintendencia del Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (11 de Noviembre de 2012). *Resolución N° 469-2012-SUNARP-TR-A*. Obtenido de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2010). Manual Oficial de los Servicios Registrales de la Sunarp. Lima.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2019). En *Comentario al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (pág. 20). Lima: Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N.° 2018-01884.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2013). Resolución N° 161-2013-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2018). Comentario al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Lima.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (2018). Comentario al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Lima: Sunarp.



Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP). (11 de Noviembre de 2019). *Resolución N° 906-2019-SUNARP-TR-A*. Obtenido de [https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud\\_res2.asp](https://www.sunarp.gob.pe/busqueda/jurisprud_res2.asp)

Torres Vásquez, A. (2012). *Teoría General del Contrato*, Tomo I, Primera Edición. Lima: Instituto Pacífico.

Torrez Vasquez, A. (2002). *Código Civil*, Sexta Edición . Lima: Editorial Temis.

Vivar Morales, E. (1998). *La Inscripción Registral de la Propiedad Inmueble en el Perú*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.