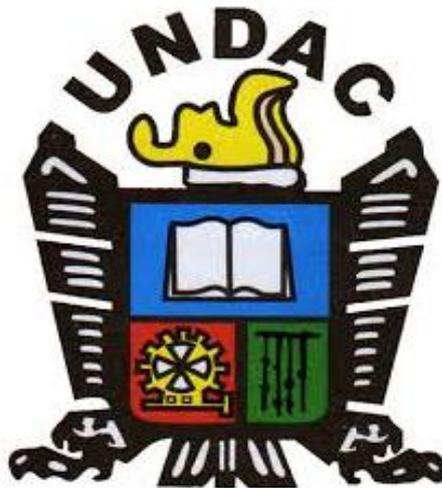


**UNIVERSIDAD NACIONAL "DANIEL ALCIDES CARRIÓN"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**EL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE  
CONTRATAR Y SU REGISTRABILIDAD SEGÚN LA  
NORMATIVIDAD CIVIL PERUANO**

**PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**MARIELA SAHIRA HUAMAN PORTAL**

**PASCO - PERÚ  
2016**

## **I. DATOS INFORMATIVOS**

### **1.1. TÍTULO:**

**EL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR Y  
SU REGISTRABILIDAD SEGÚN LA NORMATIVIDAD CIVIL PERUANO**

### **1.2. BACHILLER:**

**Mariela Sahira HUAMAN PORTAL**

### **1.3. ASESOR:**

**Abg. Rubén Jaime TORRES CORTEZ**

### **1.4. LUGAR DE INVESTIGACIÓN:**

**Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

***A mis Padres, Hermanas, Hermanos y Sobrinos,  
por ser la base y motivo fundamental en todo lo  
que soy y lo que hago, en toda mi educación, tanto  
académica, como de la vida. A mi hermano allá en  
el cielo, quien fue un gran ejemplo de ser humano.  
A mi gran amiga, por su incondicional apoyo  
perfectamente mantenido a través del tiempo.***

## **AGRADECIMIENTO**

Mi gratitud, principalmente está dirigida a Dios Todopoderoso por darme siempre fortaleza, guiarme en el sendero de lo sensato y brindarme sabiduría en situaciones difíciles.

A mi Familia, por su apoyo moral, emocional, económico e incondicional a lo largo de mi vida, les agradezco y hago presente mi gran amor hacia ustedes. Gracias por creer en mí.

A mi asesor de tesis, Abg. Rubén Jaime Torres Cortez, quien con sus conocimientos, su experiencia, su paciencia y su motivación ha logrado en mí que pueda realizar esta Tesis con éxito.

A mis profesores de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión a quienes les debo gran parte de mis conocimientos, gracias a su paciencia y enseñanza. Un eterno agradecimiento a esta prestigiosa Universidad la cual abre sus puertas a jóvenes como nosotros, preparándonos para un futuro competitivo y formándonos como personas de bien.

A mis colegas y Jefes de trabajo, a quienes gracias a su apoyo, comprensión y tolerancia, pude culminar con la realización de la presente tesis.

Son muchas las personas que han formado parte de mi vida a las que me encantaría agradecerles su amistad, consejos, apoyo, ánimo y compañía en los momentos buenos y más difíciles de mi vida. Algunas están aquí conmigo y otras en mis recuerdos y en mi corazón, sin importar en donde estén quiero darles las gracias por forma parte de mí, por todo lo que me han brindado y por todas sus bendiciones.

*“Gracias a Aquellas Personas que Hacen mi Carcajada más Sonora, mi Sonrisa más Brillante, MI VIDA MEJOR” Anónimo*

***Mariela Sahira Huaman Portal***

## ÍNDICE

CARÁTULA.....	I
DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTOS .....	III
RESUMEN .....	IV
ABSTRACT.....	V
INTRODUCCIÓN .....	VI

### **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

1.1. IDENTIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DEL PROBLEMA .....	10
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	15
1.2.1. Problema General .....	15
1.2.2. Problema Específicos .....	16
1.3. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS .....	16
1.3.1. Objetivo General .....	16
1.3.2. Objetivos Específicos.....	16
1.4. IMPORTANCIA Y ALCANCES DE LA INVESTIGACIÓN .....	17

### **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

2.1. ANTECEDENTES .....	19
2.2. BASES TEÓRICO - CIENTÍFICAS .....	28
2.2.1. El Contrato .....	28
2.2.2. Elementos del Contrato.....	32

2.2.2.1. Elementos Esenciales.....	32
2.2.2.2. Elementos Accidentales .....	33
2.2.3. Efectos del Contrato.....	33
2.2.4. Las Obligaciones Derivadas de los Contratos .....	34
2.2.5. Objeto del Contrato.....	36
2.2.5.1. Creación de una Relación Jurídica.....	37
2.2.5.2. Regulación de una Relación Jurídica .....	37
2.2.5.3. Modificación de una Relación Jurídica .....	37
2.2.5.4. Extinción de una Relación Jurídica.....	38
2.2.6. Licitud de la Obligación.....	38
2.2.7. Forma de los Contratos.....	39
2.2.8. Los Contratos de Compromiso .....	40
2.2.8.1. El Compromiso de Contratar....	41
2.2.8.2. El Contrato de Opción.....	42
2.2.9. El Contrato Preparatorio de Compromiso .....	43
2.2.10. El Sistema Registral ...	48
2.2.11. Derecho Comparado ...	51
2.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS .....	53
2.4. HIPOTESIS DE INVESTIGACION.....	55
2.4.1. Hipótesis General.....	55
2.4.2. Hipótesis Específicas .....	55
2.4.3. Sistema de Variables .....	56

### **CAPÍTULO III: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. TIPO Y NIVEL DE INVESTIGACIÓN.....	57
---	----

3.1.1. Tipo de Investigación .....	57
3.1.2. Nivel de Investigación .....	57
3.2. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	57
3.3. UNIVERSO Y MUESTRA .....	58
3.4. MÉTODO Y TÉCNICAS.....	59
3.4.1. Método .....	59
3.4.2. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos .....	60
3.5. PROCESAMIENTO DE DATOS .....	60

## **CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

4.1. TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INVESTIGACIÓN .....	61
4.2. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS .....	70
4.3. PRUEBA DE HIPÓTESIS .....	71
4.4. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	71
CONCLUSIONES .....	74
RECOMENDACIONES .....	76
BIBLIOGRAFÍA .....	77

## **ANEXOS**

### **ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA**

## RESUMEN

Se llevó a cabo una investigación cuyo objetivo fue determinar la posible registrabilidad de los contratos en el Código Civil, en especial los llamados Contratos Preparatorios en especial del contrato de Compromiso de Contratar dada su aparente irregistrabilidad teniendo en cuenta la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil. Aparte del análisis jurídico se elaboró y aplicó un cuestionario para evaluar la posible registrabilidad de este tipo de contrato. El cuestionario aplicado fue debidamente validado por criterio de jueces y su confiabilidad fue determinada por el Coeficiente Alfa de Cronbach. El cuestionario se aplicó a una muestra distribuida de la siguiente manera: Jueces Civiles de Pasco (2); Jueces de Paz de Pasco (2); Secretarios:(4); Abogados de Pasco: (14); Estudiantes Facultad de Derecho UNDAC: (12); Especialistas varios: (8). El tipo de investigación fue la investigación aplicada, el nivel de la investigación fue el explicativo causal, el diseño fue el no experimental y el diseño estadístico fue el de comparación de frecuencias con la Razón Chi Cuadrado. El método fue el cuantitativo ya que se procesó estadísticamente los resultados y también se aplicó procedimientos cualitativos ya que se abalizaron las respuestas de la muestra a una entrevista personal, en donde se aplicaron procedimientos analíticos y sintéticos. El procesamiento estadístico fue realizado con el programa estadístico SPSS versión 20 y se recurrió a la Razón Chi-Cuadrado a fin de determinar cuál era la opinión predominante en cada pregunta y esta manera obtener un panorama general y detallado sobre el problema analizado. Se establecieron las conclusiones del caso y se formularon las respectivas recomendaciones.

Palabras Claves: Contratos Preparatorios, Compromiso de Contratar, Registrabilidad de los Contratos.

## **ABSTRACT**

They conducted a study aimed at determining the registrability of possible contracts in the Civil Code, especially the so-called Preparatory Contract especially the commitment to hire contract given its apparent non-registrability given the option legislature not to include it especially as one of the recordable contracts in Article 2019 of the Civil Code. Apart from the legal analysis it was developed and applied a questionnaire to assess possible registrability of this type of contract. The questionnaire was applied properly validated criteria of judges and their reliability was determined by the Cronbach Alpha coefficient. The questionnaire was applied to a sample distributed as follows: Civil Judges Pasco (2); Justices of Pasco (2); Secretaries: (4); Attorneys Pasco (34); Students Faculty of UNDAC Law (41); Several specialists: (21). The research was applied research, the level of research was the causal explanation, the design was not experimental design and statistical comparison was the frequency with Reason Chi Square. The method was quantitative and the results are statistically processed and qualitative methods are also applied as the sample answers to a personal interview, where analytical and synthetic procedures were applied. Statistical processing was performed using SPSS version 20 was used to Reason Chi Square to determine what was the prevailing view in each question and thus obtain an overview and detailed report on the problem analyzed. The findings of the case were established and the respective recommendations.

Keywords: Preparatory Contracts, commitment to hire, registrability of the Contracts.

## INTRODUCCIÓN

La contratación ha adquirido en la actualidad una gran importancia ya que tiene presencia en casi todos los aspectos de la vida humana, constituyendo, como señala Rodríguez Velarde: "un medio que posibilita la circulación de la riqueza, la propiedad, la industria, el comercio y cualquier actividad económica. Algunos tratadistas consideran que el progreso de una sociedad se mide en razón directa de su evolución contractual. En efecto, por el contrato se adquieren derechos pero también se asumen obligaciones que evitan la violencia, la explotación y la injusticia"<sup>1</sup>.

La finalidad de todo contrato es armonizar los intereses económicos inicialmente opuestos o al menos no coincidentes, razón por la cual es fuente usual de derechos y obligaciones, resultando fundamental para el armónico desenvolvimiento de la vida en sociedad.

Guevara Porlles (2014)<sup>2</sup> señala que el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales<sup>3</sup>.

Guevara Porlles (2014)<sup>4</sup> manifiesta que considerar como acto inscribible al compromiso de contratar y darle publicidad al contrato con derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad,

---

<sup>1</sup> Rodríguez Velarde, J. (1995) Los contratos bancarios modernos. Lima: Grijley, p. 17.

<sup>2</sup> Guevara Porlles, Karina Rosario (2014) El compromiso de contratar y el registro de predios. Rev. Derecho y Cambio Social. Cajamarca.

<sup>3</sup> Artículo 2 TULO del Reglamento General de los Registros Públicos.

<sup>4</sup> Guevara Porlles, Karina Rosario (2014) El compromiso de contratar y el registro de predios. Rev. Derecho y Cambio Social. Cajamarca.

produciría la eficacia frente a terceros (pues desvirtuaría la buena fe registral) y protegería el *iter* negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico, pues la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica.

El compromiso de contratar se manifiesta como una figura de gran utilidad y eficacia pues permite regular una relación negocial –de carácter temporal- cuando aún no es factible (sea por estrategia o por dificultad o para poder efectuar el control sobre la calidad de la prestación programada) celebrar el contrato definitivo. Como señala Roppo (2009)<sup>5</sup> refiriéndose al: “intervalo de tiempo para controlar que el bien no presente vicios materiales o jurídicos inesperados, que la prestación no sea afectada por circunstancias sobrevenidas incompatibles con su regular cumplimiento o con la regularidad del intercambio, etc.” En efecto, el código civil en los artículos 1414 al 1418 regula dentro de los contratos preparatorios al compromiso de contratar y lo define como la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo. El contrato preliminar debe tener los elementos esenciales del contrato definitivo, debe guardar la misma formalidad y en caso de incumplimiento acarrea indemnización por daños y perjuicios.

Este contrato, es también llamado precontrato, contrato preliminar, promesa de contrato, contrato de promesa, ante contrato, promesa contractual de contratar, contrato de promesa de celebrar contrato y contrato de contratar<sup>6</sup>.

El Fuego<sup>7</sup> enumera ciertas características de este tipo de contratos, entre

---

<sup>5</sup> ROPPO, Vincenzo (2009) El contrato. Lima. Gaceta Jurídica S.A.

<sup>6</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE. “El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil” Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Vol. XV. 1996. Pág. 50.

<sup>7</sup> FUEYO LANERI, Fernando. Artículo: Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas- Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción.

ellos la futuridad y transitoriedad, el ligarse a cierto plazo estrictamente necesario para resolver el inconveniente que impide por ahora el contrato; fuente de derechos personales (de la promesa); descarte del criterio de estrictez suma; la promesa unilateral de contrato bilateral, vale; y, la buena fe. Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo en el futuro (que puede consistir en hacer, dar o no hacer).

Como es sabido, los contratos obligacionales según nuestra legislación no se inscriben salvo el arrendamiento y el contrato de opción conforme queda estipulado en el artículo 2019 del Código Civil, así Bigio y Ramírez (1998)<sup>8</sup> nos indican que el Artículo 2019 numeral 2) considera como acto inscribible al contrato de opción y no a los contratos de promesas de venta, con el objeto de respetar la decisión legislativa adoptada de llamar contratos de opción a lo que antes se designaba como promesa; luego en la exposición de motivos del artículo 2023 del Código Civil que regula la inscripción del contrato de opción refiere que la norma citada encuentra su fuente en el artículo V del Decreto Ley 882 de la Legislación Cubana. Hay que precisar que el derogado código de 1936 en el artículo 1392 regulaba “el convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de una compraventa, desde que el co-estipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender”, dicho artículo se convirtió en el antecedente del artículo 1419 del Código Civil que hoy regula el contrato de opción. Esta redacción es muy similar, en cuanto a sus efectos, a la del artículo 1589 (Ley de 30 de julio de 1930) del Código Francés el cual regula “La promesa de venta se considerará como venta, cuando existiera consentimiento mutuo de las partes sobre la cosa y el precio(...)”, es decir, el de darle los efectos de contrato definitivo de venta

---

<sup>8</sup> BIGIO, Jack y RAMIREZ, Víctor (1998) Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos. Comisión Revisora del Código Civil. Lima. Ed .Cultural Cuzo S.A. págs.217

a la promesa que cumpla con establecer precio, intención y plazo determinados, tales efectos se encuentran hoy superados si consideramos que el contrato preparatorio genera efectos totalmente distintos a los del contrato definitivo, En cuanto a la denominación de la figura parece claro que tal como se hallaba regulado correspondía más a una opción de compra que a una promesa de venta, pues el mismo D. Ley 882 cubano que entró en vigor el 12 de abril de 1988, regulador del contrato de opción que sirvió de inspiración al legislador peruano, consolidó los términos optante y optatario y otorgaba derecho preferente desde su anotación en el Registro de propiedad; debemos decir que fue derogado mediante la segunda Disposición Final ley N° 59 el 16 de julio de 1987 que aprueba el Código Civil Cubano, en la actualidad la promesa se halla regulada en el ARTÍCULO 317.1. “La promesa hecha mediante una oferta de contrato obliga a quien la hace a no revocarla ni modificarla durante el termino establecido en la propia oferta, en la ley o, en su defecto, durante un tiempo prudencial. Por otra parte el Inciso (2) establecía que “La aceptación hecha por carta u otro medio de comunicación obliga al aceptante desde que la remite, pero no obliga al que hizo la oferta sino desde que llega a su conocimiento”, vista así se colige que lo que el código cubano llama promesa es en realidad un contrato de opción”.

En cuanto a la inscripción de este último, Delia Revoredo de Debakey (1998)<sup>9</sup> en su compilación sobre la exposición de motivos del código civil refiere que el artículo 2023° del código civil no figura en la ponencia (fue elaborado por la Comisión Revisora) y que resulta difícil comprender la razón por la que el contrato de opción recibe una protección especial sobre todo derecho real o personal, a diferencia de otros contratos que no han recibido esta distinción y tienen que usar la protección general de

---

<sup>9</sup> REVOREDO DEBAKEY, Delia. Compiladora. “Código Civil VI Exposición de Motivos y comentarios. Registros Públicos.” Jorge Orihuela Ibérico. Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. 3ra. Ed. Set. 1998. Pág. 850.

consagra para todos los contratos las disposiciones del libro de registros públicos.

La mencionada autora no se explica como un articulado como el de los contratos preparatorios pueda generar en la práctica tantos inconvenientes, pues en él (contrato preparatorio) las condiciones de hecho que llevan a celebrarlo varían en extremo, las más de las veces, con las que existen al tiempo, en que ha de cumplirse y, por ello la parte desfavorecida con esa alteración busca argumentos para desligarse de su palabra obligatoria<sup>8</sup>, el problema que se presenta aquí es que al no ser susceptible de inscripción en el Registro Público de Propiedad no surte efectos contra terceros de buena fe adquirientes a título oneroso<sup>10</sup>.

Fueyo<sup>11</sup> ya por el año 1963 propuso “la creación de un derecho real de preferencia adquisitiva en favor del promitente comprador, que daría a la promesa eficacia incluso frente a terceros derecho real que se constituiría por el título respectivo, otorgado por escritura pública, que luego se inscribiría en el Registro único de Promesas o bien, simplemente en el de hipotecas y gravámenes” (...) “Esto le permitiría al promitente comprador, adquirir incluso del tercero que hubiese adquirido la cosa, cualquiera que fuese el título respectivo”.

Por su parte, Sánchez Medal<sup>12</sup> decía que sería benéfica la anotación preventiva de un contrato de promesa de venta porque daría preferencia desde la celebración de la promesa. Este autor señala que es un error que no se pueda inscribir la promesa de venta porque impide que surta efectos la utilidad de la promesa y no da seguridad para los terceros.

---

<sup>10</sup> DOMINGUEZ BENAVENTE, Ramón. Comentarios de Jurisprudencia. 3. Promesa de Compraventa. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. N° 193. AÑO LXI-Enero-Junio 1993.

<sup>11</sup> En GOMEZ GRASSI, Leopoldo. “El Contrato de Promesa de Contratar”. Disponible en <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>

<sup>12</sup> En GOMEZ GRASSI, Leopoldo. “El Contrato de Promesa de Contratar”. Disponible en <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>

Miguel Ángel Zamora y Valencia<sup>13</sup> señala que para que este contrato surta efectos contra terceros es necesaria su inscripción en el Registro Público.

Una alternativa que surge para lograrlo sería garantizando su cumplimiento del contrato con una garantía real inscribible.

La garantía que brinda el Registro es fundamental 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 terceros y poner en su conocimiento que se viene negociando una relación jurídica que potencialmente modificará la realidad jurídica actual, así por ejemplo, cuando el Registro publicita el contrato de opción tiene por finalidad publicitar que un predio se encuentra sujeto a una relación comercial y que existe la posibilidad que el titular registral cambie, asimismo advierte a otros contratantes a fin de que estos respeten la relación que se negocia y a su vez que no sean sorprendidos posteriormente.

Con la inscripción del compromiso de contratar el efecto sería exactamente el mismo, pues se anotaría preventivamente el compromiso y se pondría en sobre aviso a terceros que el inmueble es materia de relaciones comerciales y que existe mutación potencial de titularidad registral.

La anotación del compromiso de contratar daría el beneficio de oponibilidad frente a terceros, pues la intención de contratar y la buena fe del tercero registral se extendería a la publicidad de ese asiento, por

---

<sup>13</sup> En GONZÁLEZ-ALCANTARA, Juan Luis en el contrato preparatorio en el Derecho Comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano". Ponencia presentada en el Congreso Internacional de Derecho Civil Y Romano

cuanto al hallarse anotado el compromiso de contratar el tercero estaría limitado en su contratación ya que su buena fe (registral) se hallaría desvirtuada al contratar estando vigente la promesa. Con ello se permitiría que el Registro publicite realidades y no ficciones. Con la publicidad registral se protegería y brindaría seguridad jurídica al compromiso de contratar.

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1. Identificación y determinación del problema:**

Rodríguez Velarde (1998)<sup>14</sup> señala que el Código Civil de 1984, ha consagrado la institución de los contratos preparatorios, como el común denominador de cualquier contrato que se desee celebrar en el futuro, y se reduce, en consecuencia, a preparar y asegurar situaciones jurídicas que comprometen a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función es de garantía para asegurar el cumplimiento de un contrato a realizarse a futuro.

Se utiliza normalmente un contrato preparatorio cuando existen algunas dificultades de hecho o de derecho que impiden concluirlo en el mismo acto, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura.

Los contratos preparatorios pueden aplicarse a cualquier contrato, como puede ser a un mutuo, compraventa, arrendamiento, o cualquier otro de cualquier naturaleza. Las características fundamentales de estos contratos son:

- Carecen de un fin económico propio inmediato.
- Constituye el acuerdo de la voluntad de las partes de asegurar un contrato futuro.
- El objeto de estos contratos es que las partes se obligan a hacer un contrato definitivo a futuro.

---

<sup>14</sup> Rodríguez Velarde, Javier (1998) Contratos preparatorios modernos. Lima. Editorial RODHAS.

- El plazo a futuro es de un año, renovable.

Existen básicamente dos Clases de contratos preparatorios:

- Compromiso de contratar.
- Contrato de opción.

En cuanto al compromiso de contratar hay que señalar:

- El Art. 1414 del C.C. lo define como ‘el compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro’.
- Se le conoce como precontrato, promesa de contratar, contrato preliminar o ante-contrato.
- Es la vinculación jurídica de ahora para concluirlo a futuro. Tiene la ventaja de que confiere a las partes la facultad de exigir la conversión de la promesa o compromiso en el contrato definitivo, asegurando así su potencial eficacia.

Los elementos esenciales del compromiso son:

- El compromiso de contratar debe contener por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo, tales como las partes que intervendrán en ambos contratos, el objeto del contrato, el precio, o el plazo. Otros elementos o algunos de ellos pueden faltar y definirse en el definitivo.
- Plazo máximo del compromiso: El compromiso será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional, será de un año.
- Al vencimiento del plazo puede ser renovado por otro plazo no mayor de un año.
- Consecuencia de la injustificada negativa a celebrar el contrato definitivo. La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte, alternativamente, el derecho a:

- Exigir judicialmente la celebración del contrato.
- Dejar sin efecto el compromiso de contratar.

En cualquiera de los casos, hay lugar al pago de la indemnización por daños y perjuicios causados.

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

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

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

disponga del bien materia de la prestación con las consecuencias que esto supone.

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

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

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

Bajo este esquema, se ha construido una vinculación entre las disposiciones sustantivas o materiales que regulan diversas instituciones del derecho civil, y las normas registrales que gobiernan las reglas que permiten y/o habilitan su acceso al registro, y por ende, a los efectos que éstos otorgan de acuerdo a ley.

A partir de esta lectura, podemos advertir que existen diversos derechos o actos relativos a los contratos que despliegan una vocación de registrabilidad de cara a obtener los efectos y consecuencias que supone la publicidad y oponibilidad que concede el registro.

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

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

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

Sin embargo, podría tratarse de una incoherencia aparente, fruto de la defectuosa técnica legislativa empleada por el legislador, puesto que el mismo

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

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

## **1.2. Formulación del problema:**

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

¿Es posible analizar la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, en especial los llamados Contratos Preparatorios revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales sobre esta materia, en especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil?

### **1.2.2. Problemas Específicos:**

- 1) ¿Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar?
- 2) ¿Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción?
- 3) ¿Es posible analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar?
- 4) ¿Es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos?

### **1.3. Formulación de Objetivos:**

#### **1.3.1. Objetivo General:**

Analizar la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, en especial los llamados Contratos Preparatorios -revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales- sobre esta materia, en especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil.

#### **1.3.2. Objetivos Específicos:**

- 1) Analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar.
- 2) Analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción.

- 3) Analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar.
- 4) Analizar si es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.

#### **1.4. Importancia y Alcances de la Investigación:**

El Registro existe en tanto sirve para brindar publicidad y ésta es efectiva en tanto publicita lo que existe en el Registro, por consiguiente son básicamente dos expresiones de un mismo sistema. Desde luego inmobiliariamente hablando, lo que tenemos es que este sistema lo que hace es privilegiar lo registrado sobre lo que no está, entonces para entender mejor y seguir respondiendo tenemos que la normativa en el Perú considera que la Publicidad Registral puede entenderse como un derecho absoluto, que permitiría, al menos en teoría que cualquier ciudadano obtenga información de lo registrado, sin expresar causa, acreditar interés, ya sea directo o indirecto; está garantizado el acceso al contenido del Registro en razón a que justamente por tratarse registros jurídicos el soporte de su eficacia y de la seguridad jurídica que brindan y que justifica su existencia, está en la publicidad.

Entonces se tiene que existe un sistema registral que privilegia lo contenido en éste, que tiene un mecanismo llamado publicidad que está considerado por la Ley como el medio por el que todos los terceros tienen conocimiento de los derechos registrados; esto en teoría debe garantizar el derecho pues al conocerlo todos entonces se respeta, el Estado es el responsable que esto sea así. Entonces decimos, en el Perú, el Registro no me hace propietario pero si hace que todos lo sepan y si es así, el Registro hace respetar mi derecho ante todos los demás. En sentido práctico resulta que de pronto el Registro-Publicidad

hace que formalmente hablando, para demostrar que alguien es propietario de un inmueble, tiene que hacerlo a través de la publicidad registral. Aun cuando se tengan otros mecanismos de publicidad, como la posesión, resulta que las tendencias jurisprudenciales de Poder Judicial, se inclinan por resolver a favor de lo contenido en el Registro, los plazos están supeditados al conocimiento que brinda la inscripción registral. Entonces el concepto de privilegio de lo inscrito es sobrepasado por la realidad que hace que los inscrito sea lo formal y no inscrito lo informal, por tanto el sistema financiero sólo puede apuntar a lo formal, por ende a lo inscrito, lo que se complementa con el hecho que la hipoteca sólo funciona respecto de bienes inmuebles inscritos, por tanto el círculo se cierra y nos encontramos que de hecho la que el Registro y su publicidad adquirieron una importancia mayor a la que inicialmente fue conceptuada o prevista.

Debido a los mecanismos eficaces de seguridad que otorga el Registro, esto determina que los usuarios del sistema, tener confianza y credibilidad, ya que el Derecho de Propiedad sobre un bien merece todas los mecanismos de seguridad, para que pueda ser objeto de un legítimo negocio, lo cual incentivará un desarrollo económico tanto del propietario como de un país en general.

La Importancia de la Inscripción en el Registro radica en la seguridad jurídica que otorga el registro a través de la publicidad de ciertos derechos que tengan trascendencia frente a terceros, siendo que por este medio se determina el grado de seguridad de los terceros en orden a las relaciones jurídicas, ya que a través de la publicidad se brinda una titularidad cierta y notoria en cuanto a derechos reales, a fin de tener enterados a terceros, garantizándolos que las alteraciones ocultas no los afectarán.

La Inscripción en el Registro es importante porque la inscripción registral dota de incuestionable seguridad jurídica al ejercicio del derecho de propiedad, esto permite un desarrollo económico tanto del propietario como la de un país.

## CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

### 2.1. Antecedentes:

En Roma existían numerosas clases de contratos, pero no existía una categoría general de contrato. Los demás acuerdos eran “nudum pactum”, es decir, sin ninguna eficacia jurídica. Más tarde se logró dar cierta eficacia jurídica a los simples acuerdos mediante formas solemnes, como la stipulatio, tipo de promesa sometida a reglas muy estrictas. En este mismo sentido apareció la forma literal, por la cual se inscribía en el libro de contabilidad doméstica del deudor la obligación, y la forma real, por la que al entregar un bien surgía la obligación de restituirlo.

Como puede apreciarse, los procedimientos anteriormente indicados no eran más que ritos y procedimientos usuales, que otorgaban una vinculación jurídica a la obligación que mediante ellos se constituía, pero esa vinculación provenía de la forma, y no del propio acuerdo de voluntades. Con los años se concretaron y especificaron en Roma los contenidos contractuales, que eran los más habituales para una sociedad como la romana: compraventa, arrendamiento de bienes y servicios, mandato y sociedad. Junto a ellos se desarrollaron los contratos innominados, que podían estar dentro de alguna de estas clases: do ut des, facio ut facias, do ut facias y facio ut des. Sin embargo, hasta este momento seguía sin perfilarse la figura del contrato y sólo podemos hablar de contenidos contractuales, unos típicos y otros innominados, pero en ningún caso la voluntad era suficiente para obligarse.

La llegada del Derecho germánico implicó un retroceso respecto a la incipiente evolución hacia la categoría de contrato, por cuanto estas comunidades mezclaban un fuerte elemento formal con elementos simbólicos, e incluso el miedo a la venganza privada era una de las razones para que se procediera al cumplimiento de los acuerdos. Una influencia mucho más modernizadora supuso la del Derecho canónico, que mantenía la obligación de veracidad y la de respetar la palabra dada. Hay que tener en cuenta que la figura actual del contrato, tal como la conocemos, no deriva de los *contractus* romanos, sino de los pactos. Así, en las Decretales del Papa Gregorio IX (1234) se sancionaba la obligatoriedad de respetar los pactos cuando se adoptaran mediante juramento. El problema en este caso derivaba de que los pactos se debían cumplir, no por su fuerza obligatoria, sino por subordinarse al juramento del que emanaba el auténtico vínculo jurídico, por lo que no quedaba clara la solución cuando se hiciera un pacto inválido a la luz del Derecho, unido a un juramento válido.

En el ámbito del Derecho mercantil existían los tribunales de comercio para juzgar todas las materias que le concernieran y su jurisprudencia fue la primera en reconocer que *solus consensus obligat* ('basta el acuerdo para obligar'). Por las exigencias del tráfico mercantil, no se podía vincular la eficacia jurídica de los pactos al cumplimiento de ciertas formalidades y por ello es claro que en esta rama del Derecho se comenzara a admitir la eficacia de los simples pactos.

En la edad moderna, los teóricos del Derecho natural, que en cierta medida secularizaron las ideas previas al Derecho canónico, admitieron sin reserva la voluntad como fuente de obligaciones. Fue Hugo Grocio quien fundó todo su sistema en la "necesidad de cumplir las propias promesas". Aparece por tanto el contrato como categoría donde el pilar básico es la simple voluntad de obligarse. Estas ideas se mostraron en consonancia con el pensamiento individualista y revolucionario de todos los juristas que influyeron en la redacción del Código de Napoleón (1804), como Domat o Pothier. Hay que recordar que en esta época el contrato era una institución tan valorada, que incluso se situaba en el fundamento

constitutivo de la sociedad política (el contrato social) o se hablaba del matrimonio como contrato matrimonial. Fruto de todas estas influencias, el artículo 1134 de dicho Código afirmaba: "las convenciones formuladas conforme a las exigencias de la legalidad adquieren fuerza de ley entre las partes". Este artículo supone una definición de la moderna categoría del contrato, que además gozaba de grandes virtudes para los revolucionarios, pues rompía obstáculos para la contratación del Antiguo Régimen y favorecía a la clase en ascenso, la burguesía, reforzando la dinámica del desarrollo industrial. De este modo se llegó al concepto de contrato hoy vigente que ha pasado a todos los códigos modernos y que puede sintetizarse con palabras sencillas en la fórmula antes citada: acuerdo de voluntades destinado a producir efectos jurídicos.

Mendizábal (2012)<sup>15</sup> precisa que debemos remontarnos de manera casi obligatoria al derecho romano –puesto que la comprensión de estas figuras contractuales requiere un estudio de su desarrollo histórico-. Este autor nos recuerda que en el Derecho Clásico Romano, existían los nudos (pactos), que a diferencia de la causa civilis obligandi, no transmitían la propiedad, solo creaban obligaciones de carácter natural cuyo cumplimiento estaba estrechamente ligado a la buena fe de las partes, ya que el acreedor carecía de acción legal para exigir su cumplimiento. Se requerían de actos extra-contractuales (formalidades) que producían como efecto la transmisión de la propiedad; sin embargo, eran los nudos pactos la causa que la legitimaban.

En ese sentido, los estudios de tema, refieren que es poco probable que antes de la República los nudos pactos, haya tenido fuerza obligatoria. Ahora bien, la Constitución Diecisiete de la Compilación de Justiniano, capítulo De Fide Instrumentorum, dispone que si las partes convienen en la venta y a la vez acuerdan redactar el contrato por escrito, la redacción de ese documento es requisito sin el cual el acto no producirá efecto alguno; pero si hubiese habido arras, el contratante que no cumpla lo prometido las perderá en favor de la otra

---

<sup>15</sup> Mendizábal, A. (2012) Antecedentes de los contratos preparatorios. México. Lexus.

parte, o tendrá derecho a reclamar del otro contratante lo doble del importe de las arras. Este texto, no deja duda acerca de que en Roma, a partir de la Republica, era usual que ambas partes se comprometieran verbalmente a celebrar en lo futuro un contrato por escrito. Sin embargo los estudios de Derecho Romano, acerca de este tipo de contratos, no aclaran cuales eran los efectos que producía un pacto de esta naturaleza en el caso de incumplimiento de algunas de las partes. Esta situación, quizás se deba al “espíritu práctico, poco o nada teórico, del jurista romano”, que es un hecho sumamente conocido por todos los estudios del derecho. Por lo tanto podemos colegir que en el derecho Romano, estrictamente no existió un contrato preparatorio específico. No obstante por cuestiones de tráfico comercial, se utilizó figuras análogas a una promesa, pero que no constreñían ni vinculaban a las partes, a celebrar un contrato final.

El Código Civil de Napoleón. El Código Civil francés, disponía en su Art. 1589 que "la promesa de venta equivale a venta cuando hay consentimiento reciproco de las dos partes sobre la cosa y sobre el precio". Al respecto, el insigne jurista Marcel Planiol (1998)<sup>16</sup> enseña que, la promesa de venta "es un contrato por medio del cual una persona se obliga a vender a otra una cosa, sin que esta consienta inmediatamente en comprarla". De lo expuesto, podemos colegir diáfananamente que, el Código Civil de Napoleón, mantenía únicamente como contrato preparatorio típico la promesa de venta, que era un convenio de naturaleza unilateral, por cuanto de no reunir la característica de la unilateralidad y al existir un oferta y aceptación, el contrato preparatorio mutaba en contrato final. Esta confusión entre la promesa y el contrato final, definitivamente es equívoca, puesto que cada contrato tiene fines diferentes, mientras los contratos preparatorios solo conllevan a una obligación de hacer (entendida como la celebración de un contrato final), el contrato final puede contener obligaciones de hacer, no hacer y de dar. Felizmente, esta discusión fue superada en cierta medida, por la jurisprudencia francesa, puesto que en diversas sentencias se

---

<sup>16</sup> Planiol, Marcel (1998) Tratado elemental de Derecho Civil, México. Cárdenas.

reconoció que la promesa de venta puede contener una condición suspensiva. Adicionalmente, debemos recordar que en el derecho francés anterior al Código de Napoleón existió un desarrollo extenso del contrato de promesa, prueba de ello, es que el insigne jurista Robert Pothier (1994)<sup>17</sup>, definió a la promesa unilateral como una convención por la cual uno se obliga hacia otro a venderle una cosa. Nótese que el derecho civil francés, regulo una modalidad de contrato preparatorio, solo para el contrato de compraventa; obviando por completo todas la variada gama de posibles contratos típico y atípicos existentes en esa época. No obstante ello, en definitiva, es el Art. 1589 del Código Civil de Napoleón, el antecedente positivo más claro y remoto de la existencia de los contratos preparatorios.

El Código Civil Alemán de 1900: Muchos juristas, atribuyen el comienzo de la teoría precontractualista, al jurista Alemán Heinrich Degenkolb (Mendizábal, 2012)<sup>18</sup>, autor de la obra “Teoría del precontrato” (Vorvertrag). Sin embargo en el Código Civil Alemán de 1900, no se incluye a los contratos preparatorios como contratos particulares, dejando al libre albedrío de la autonomía privada de las partes, la configuración de los mismos. Sin embargo, fue indudablemente Degenkolb quien dio luces a la distinción entre los contratos preparatorios que contienen una obligación de hacer de ejecución futura, y los contratos en donde las partes declaran una voluntad de ejecución actual, de una obligación de hacer, de no hacer y de dar.

El Código Civil Italiano de 1942: El Código Civil Italiano de 1942, en lo que respecta los contratos preparatorios, contribuyó a la difusión de las figuras contractuales materia de estudio, sancionando en su Artículo 2932 que: “Si el que se ha obligado a concluir un contrato no cumple la obligación, la otra parte, si es posible y no se ha excluido en el título, puede obtener una sentencia que produzca los efectos del contrato no concluido”. Asimismo, el Art. 1351,

---

<sup>17</sup> Pothier, Robert (1994) Tratado de las obligaciones. Buenos Aires. Heliasta.

<sup>18</sup> Mendizábal, A. (2012) Antecedentes de los contratos preparatorios. México. Lexus.

estableció que: “El contrato preliminar es nulo si no se hace en la misma forma que la ley prescriba para el contrato definitivo”. En torno a la posición de Degenkolb, descrita en los párrafos precedentes –desde una óptica evidentemente procesal– las “fieras del derecho Italiano”: Carnelluti (2003)<sup>19</sup> y Chiovenda (1950)<sup>20</sup>, se ha pronunciado indistintamente. El primero ha señalado que: “importa sobre todo que la cuestión se plantee bien. Lo que se pide al juez, en este caso, no es ya que él quiera en vez del incumplimiento y que concurra a construir en su lugar el contrato definitivo. Tal concepción ultraprivadística del proceso y de la sentencia está bien distante de la moderna ciencia procesal; es precisamente mérito de ésta el haber eliminado tales conceptos de la doctrina. No se trata de constituir con la sentencia el contrato definitivo; se trata de prescindir de él. La sentencia no será constitutiva porque constituye directamente el derecho al que se tiende, por ejemplo la propiedad” Carnelutti, por su parte, ha señalado que: “Los expertos en negocios saben que algo análogo sucede, y es natural que así suceda, también en materia de contrato, a propósito del cual se habla hace ya tiempo de su formación progresiva. Pensemos, entre otros casos, en la combinación del contrato definitivo con el contrato preliminar, o del contrato interpretativo con el contrato interpretado. Todos estos casos, lo que son de continuación que por pertenecer los actos sucesivos a la misma especie, se puede llamar homogénea”.

De lo expuesto, podemos inferir que, en relación a las posiciones encontradas y divergentes de estos dos grandes maestros procesalistas, es evidente que ambos reconocen la naturaleza instrumental de los contratos preparatorios.

El Código Civil Peruano de 1936: De manera parcialmente análoga al Código Civil de Napoleón, el Código Civil Peruano de 1936, contempló la figura de la promesa de venta, únicamente como un contrato preparatorio de la compraventa. En efecto, el Artículo 1392, establecía que: "El convenio por el cual

---

<sup>19</sup> Carnelutti, Francesco (2003) Teoría general del Derecho. Metodología del Derecho. Buenos Aires. Comares.

<sup>20</sup> Chiovenda, José (1950) Principios de Derecho Procesal Civil. México. Reus.

una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de la compraventa, desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender" Al respecto, Jose León Barandiaran<sup>21</sup>, enseñaba que: "la promesa, la opción, es diferente del contrato mismo de compraventa. Aquella es preparatoria y puede o no convertirse en el último". Citando a Cerruti Aicardi, señalaba "en tanto el pactum de contrahendo cuando sea seriamente concebido como tal, no encierra en sí el contrato principal, sino que lo excluye, no representa declaración de voluntad contradictoria en sí misma, porque el precontrato y el contrato principal se dirigen a objetos diversos: aquel a un contrahere, éste a una prestación real. No constituye en modo alguno un contrasentido, que esta prestación real no se prometa o asegure de manera inmediata, sino, de momento, sólo al través de otra prestación, al través del esperado cumplimiento del llamado pactum de contrahendo". En tal virtud, la promesa a la que hace referencia el art. 1392 en mención, al igual que la promesa contemplada en el Código Civil de Napoleón, es de carácter unilateral y por consiguiente constituye una oferta obligatoria per se para su autor. En lo que respecta al plazo, el art. 1393 estableció que: "En la promesa de comprar o vender, se designará el plazo. Este plazo no puede pasar de dos años, si la cosa es inmueble o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional se entiende fijado el que designa este artículo De lo expuesto, inferimos que el plazo legal máximo estipulado en el art. 1393 (2 años), tenía como fundamento, impedir que el lapso de tiempo comprendido entre el término de inicio y el término final, para la transferencia de la propiedad sea demasiado largo y extenso, puesto que mientras esto no se realice, los riesgos los sufría el dueño de la cosa; de modo que si esta se perdía o deteriorase, las consecuencias devendrían en la extinción del derecho al precio o la disminución proporcional del mismo, alternativamente.

El Código Civil Peruano de 1984: La evolución económica y social experimentada en los albores de la preparación del Código Civil vigente, motivo

---

<sup>21</sup> León Barandiarán, José (2002) Tratado de Derecho Civil. Lima. Gaceta Jurídica,

a que los legisladores, realicen una serie de mutaciones importantes en el régimen jurídico tradicional de los contratos. En ese contexto, el legislador del Código Civil de 1984, vio por conveniente regular como contratos típicos preparatorios, el compromiso de contratar y el contrato de opción, en los artículos 1414 y 1419, respectivamente. Nótese que lo hace en el Título V de la Sección Primera: Contratos en General, del Libro VII: Fuentes de las Obligaciones. Por ende, diferencia del código de 1936, los contratos preparatorios que regula el Código de 1984, pueden ser instrumentos de preparación de toda la gama de posibles contratos que se pueden realizar, dentro del marco de la legalidad peruana. Es importante destacar que el Código Civil de 1984 brinda a los contratos preparatorios un tratamiento más completo que el que tiene en el Código Civil Italia de 1942. Los contratos comentados tienen su razón de ser, en que a menudo por un obstáculo de hecho o de derecho, no es posible o conveniente celebrar de inmediato un contrato y, sin embargo, desean las partes que resultarían contratantes en tal contrato asegurarse que efectivamente se va a celebrar. Se supera la denominación de contrato bilateral o sinalagmático empleada por el Código de 1936, para utilizarla más propia de contratos con prestaciones recíprocas, semejante a la usada por el Código Civil Italiano ("contrato con prestaciones correspectivas"). No obstante, considero que una denominación más apropiada de este tipo de contratos, por parte del legislador, hubiera sido la de "contratos preliminares", puesto que contienen la obligación de celebrar un contrato definitivo; en cambio, según enseña el profesor ATILIO ANÍBAL ALTERINI, contemporáneamente los contratos preparatorios no obligan a dicha celebración, pero suministran las bases para su concertación. Va de suyo que los contratos preparatorios son una consecuencia de la contratación en masa propia de los sistemas económicos modernos; y responden a la necesidad de uniformidad o estandarización de los negocios que se da en la producción y negociación en serie.

El Compromiso de Contratar en el Código Civil Peruano de 1984: El compromiso de contratar, conocido como pactum de contrahendo, en principio, fue acogido

por la Comisión Revisora del Código Civil, con el nombre de promesa de contratar; posteriormente, su nomen iuris varío por el de compromiso de contratar, regulándose sus efectos en Art. 1414 del Código Civil, La característica singular que lo diferencia de los demás contratos, es que conlleva intrínsecamente una obligación de hacer que vincula a las partes contratantes, a celebrar en un futuro determinado, un contrato definitivo. Podríamos decir entonces que, de alguna manera, restringe la autonomía de las partes, respecto a la celebración o no del contrato final, puesto que este no será ya voluntario, sino obligatorio. El jurista Fernando Hinestrosa (1975)<sup>22</sup>, nos ilustra señalando que: “posponer la celebración de un determinado contrato, cuyos términos están ya convenidos y a la vez asegurarla, esa la razón de ser del compromiso de contratar, que, en consecuencia, presupone, de un lado, una decisión madura, o mejor, ya tomada, y de otro, la postergación del acuerdo definitivo. Varias son las razones que pueden llevar a posponerlo: piénsese en el contrato de promesa de cesión o de licencia relativo a un descubrimiento o invención aún en curso o con patente en trámite, o acerca de un libro por escribir o cuya redacción avanza; en la promesa de venta o de arrendamiento de inmueble cuya construcción está todavía en planos o apenas se adelanta; en la promesa de venta de un bien perteneciente a una sucesión no concluida; o en la promesa de venta de inmueble para cuya adquisición el promitente comprador está pendiente de un crédito institucional; o en el contrato de promesa de mutuo; o en la promesa de venta que se celebra porque para alguna de las partes o para ambas, es más conveniente fiscalmente que la venta se feche en la vigencia siguiente; o simplemente en el contrato cuya celebración se pospone porque quien ha de pagar el precio de contado, no tiene en el momento el dinero, o en la promesa unilateral que celebra un intermediario que desea asegurar el precio de las mercancías, que aspira a colocar luego en el mercado con ganancia; o en el arrendamiento con opción de venta, o en la promesa de arrendamiento de servicios” . Ahora bien, para su eficacia, el legislador ha considerado que, debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo. En ese sentido,

---

<sup>22</sup> Hinestrosa, Fernando (1975) Derecho Civil: Obligaciones, Colombia,

nuestro código civil, deja abierto el camino para que la doctrina, nos instruya en relación a que debemos entender por elementos esenciales de un contrato. Bolaños Velarde, comentando el artículo 1414, en torno a los elementos esenciales que debe contener el compromiso de contratar, menciona el caso de la compraventa, señalando que: “es impensable la relación contractual sin la determinación del bien que se vende y el precio que se paga a cambio. De ordinario, la celebración de un contrato de compraventa requiere de la estipulación sobre el bien y el precio. Por excepción, conforme a lo previsto por el artículo 1547 del Código Civil, el precio no requiere ser estipulado para la formación del contrato; en ese caso estaríamos frente a un vacío susceptible de ser llenado por una norma dispositiva del tipo. Al celebrarse la compraventa las partes son libres de estipular los términos que estimen convenientes a sus intereses; pueden, desde luego, estipular en contra de las normas dispositivas del tipo, dejándolas sin efecto para su caso. Lo que no pueden hacer las partes que celebran la compraventa es, empero, dejar de estipular sobre el bien y el precio o, en todo caso, sobre el bien”.

## **2.2. Bases Teórico – Científicas:**

### **2.2.1. El Contrato**

El contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial. Dado que el acto jurídico es una manifestación de voluntad destinada a crear (modificar, regular o extinguir) una relación jurídica, en el contrato deben existir estos elementos, o sea la manifestación de voluntad y la creación de una relación jurídica.

Respecto de la manifestación de voluntad, tomando en consideración que el contrato es un acto jurídico plurilateral, o sea en que intervienen varias partes, surge la interrogante acerca de si debe haber tantas manifestaciones de voluntad como partes intervinientes o una sola declaración conjunta de todas estas partes.

De la Puente y Lavalle<sup>23</sup> toma la posición de que el consentimiento (entendido en su acepción de coincidencia de la oferta con la aceptación) se exterioriza no como dos manifestaciones distintas, una contenida en la oferta y otra en la aceptación, sino como una sola manifestación conjunta de ambas partes contenida en la aceptación. En lo que se refiere a la voluntad, el problema es similar ya que también se impone la interrogante referida a si se trata de dos voluntades, una del oferente y otra del aceptante, que son coincidentes entre sí, o de una sola voluntad común de ambas partes. Con relación a este punto De la Puente y Lavalle<sup>24</sup> opina que la manifestación a la que se hizo alusión en el párrafo anterior exterioriza una voluntad común.

En lo referente a la creación (modificación, regulación o extinción) de una relación jurídica, que constituye el objeto del contrato, es necesario distinguir entre el contrato mismo, como acto jurídico, y esta relación jurídica creada por el contrato. De la Puente y Lavalle<sup>25</sup> indica que existe la creencia generalizada de que lo que vincula a las partes es el contrato, y en ese sentido se habla de obligatoriedad del contrato, de ejecución del contrato, de resolución del contrato, de rescisión del contrato, etc. Esta creencia ha sido puesta en tela de juicio ya que hay que distinguir entre el contrato y la relación obligatoria que nace del contrato.

El contrato, como acto jurídico, es una manifestación de voluntad cuya razón de ser es crear la relación jurídica. Una vez cumplido este cometido, que se alcanza plenamente con la sola manifestación de voluntad (al menos en los contratos consensuales), el contrato deja de existir, porque ha terminado su rol. Lo que subsiste es la relación obligatoria nacida del contrato, que es la que vincula a las partes y la que debe ser cumplida. En este sentido, lo que obliga, lo que se

---

<sup>23</sup> De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC, p. 25.

<sup>24</sup> De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC, p. 25.

<sup>25</sup> De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC, p. 26.

cumple, lo que se resuelve es la relación obligatoria nacida del contrato y no el contrato mismo el cual deja de existir en el momento en que se perfecciona.

Se ha efectuado una distinción muy importante entre el contrato como acto y como norma. Como acto, el contrato es un acto jurídico querido por las partes al cual el ordenamiento jurídico atribuye determinados efectos jurídicos. Como norma el contrato es una regla de conducta (regla contractual) a la que se someten las partes, lo cual no debe confundirse con la situación en que quedan las partes después de haber celebrado el contrato. Se distinguen así tres fenómenos diversos: el contrato como acto jurídico, el contrato como norma y la relación obligatoria nacida del contrato.

De la Puente y Lavalle<sup>26</sup> define en los siguientes términos la noción de contrato: "la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, tiene por efecto crear, regular, modificar o extinguir entre sí obligaciones lícitas de carácter patrimonial".

En términos generales el contrato es un acuerdo entre dos o más partes, relacionados con un interés jurídico patrimonial. Su finalidad consiste en crear, modificar, regular o extinguir obligaciones.

Comentando la definición de nuestro Código, Rodríguez Velarde<sup>27</sup> manifiesta: "hay que reconocer que el contrato es un acto jurídico plurilateral y patrimonial y que la falta de estos elementos determina la invalidez del contrato como tal". La doctrina moderna parte de la premisa de que el contrato se extiende a todo el derecho obligacional y que por consiguiente, no sólo crea obligaciones sino que también las regula, modifica o extingue.

---

<sup>26</sup> De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC, p. 28.

<sup>27</sup> Rodríguez Velarde, J. (1995) Contratos Bancarios Modernos. Lima: GrijLey. p. 18.

La regla general es que los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes. Los principios clásicos de la autonomía de la voluntad reconocen la existencia de libertad de contrata y la libertad contractual. La primera corresponde al sentimiento interno de la parte, a la decisión libre de celebrar un determinado contrato y asumir las obligaciones correspondientes, en cambio la segunda está referida a la modalidad contractual permitida en nuestra legislación.

Esta libertad supone la facultad reconocida legalmente a las partes para, de común acuerdo, determinar los términos del contrato que han decidido celebrar. La pluralidad de sujetos presupone la existencia de dos o más partes cuyos intereses son distintos. La relación obligacional creada por el contrato presupone la existencia de dos o más partes, para ello se afirma que el contrato es un acto jurídico bilateral o plurilateral cuyos intereses son distintos.

Se puede señalar que, de acuerdo a nuestro ordenamiento legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio, pudiendo establecer los pactos que tengan por conveniente siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral o el orden público. Por lo tanto, el contrato puede ser entendido como “el acuerdo de voluntades dirigido a crear, modificar o extinguir obligaciones de dar, de hacer o de no hacer”.

En cuanto a las características generales del Contrato se pueden señalar:

- ❑ Existe el principio de libertadado formal.
- ❑ Existe el principio de autonomía de la voluntad.

Sin embargo, hay una excepción a las dos características anteriores: necesidad de otorgar Escritura Pública en los siguientes casos:

- ❑ Constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.
- ❑ Arrendamientos de más de 6 años de duración.
- ❑ Poderes.
- ❑ Transmisión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en Escritura Pública.

### **2.2.2. Elementos del Contrato**

En los elementos del Contrato es conveniente distinguir entre los elementos esenciales y los elementos accidentales:

#### **2.2.2.1. Elementos Esenciales**

a) Consentimiento: Es la capacidad legal para contratar. En los siguientes casos, el contrato se considera nulo:

- ❑ Violencia: una de las partes utiliza la fuerza para que la otra firme el contrato.
- ❑ Intimidación: una de las partes amenaza a la otra para que realice el contrato.
- ❑ Error: el contrato posee fallos que van en contra de la ley.
- ❑ Dolo: una de las partes engaña a la otra para que lleve a cabo el contrato.

b) Objeto: El Contrato debe tener las siguientes características:

- ❑ Ser cierto
- ❑ Determinable
- ❑ Lícito: Debe estar acorde a las normas legislativas vigentes

c) Causa:

- ❑ Contratos onerosos: Es la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte.
- ❑ Remuneratorios: Es el servicio o beneficio que se remunera.
- ❑ Gratuitos: Los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno.
- ❑ Vicios: inexistencia o falsedad de la causa.

### **2.2.2.2. Elementos Accidentales**

Son los que determinan los efectos del contrato.

- ❑ Condición: la adquisición, resolución o pérdida de los derechos depende de un suceso futuro o incierto que los contratantes ignoran.
- ❑ Término: Determina el momento temporal en que se inician o finalizan los efectos del contrato.
- ❑ Modo: Carga o gravamen que se impone a una de las partes, que se obliga a cumplir una determinada conducta.

### **2.2.3. Efectos del Contrato**

De conformidad con el Art. 1363 del Código Civil “sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo en cuanto a éstos si se trata de derechos y obligaciones no transmisibles”.

Esta norma responde a principios universalmente reconocidos, según los cuales los contratos no surten efectos más allá de las partes que lo han otorgado, y al fallecimiento de alguna de las partes se extiende a sus herederos, sean éstos a título singular o universal. Rodríguez Velarde<sup>28</sup> manifiesta que la excepción señalada en el artículo comentado, está referida a los derechos y obligaciones

---

<sup>28</sup> Rodríguez Velarde, J. (1995) Contratos Bancarios Modernos. Lima: GrijLey. p. 20.

que expresamente por ley o por el acuerdo de las partes se hayan declarado no transferibles.

La regla en consecuencia es que los contratos no producen efectos respecto de terceros. No existe razón para que cuando una persona se haya obligado a pagar un préstamo, el Banco por incumplimiento lo cobre a tercera persona que no ha intervenido en el contrato.

Sin embargo, es claro el dispositivo al señalar que, en el caso del fallecimiento del deudor, los herederos deben de cumplir con el pago correspondiente. Pero, también existen situaciones que no pueden ser transferibles, sobre todo en los contratos personalísimos, como por ejemplo la prestación de servicios profesionales, pues con el fallecimiento del Abogado o del Médico, se extingue necesariamente el contrato.

Especialmente los contratos bancarios tienen un carácter personalísimo, ya que el manejo del crédito implica la concesión recíproca de la más alta confianza, y, por consiguiente, podemos afirmar que estos contratos se celebran *intuitu personae*, esto es, en consideración a las calidades personales de quienes contratan con los Bancos. Ello explica, porque en muchos contratos cabe la terminación unilateral por parte del Banco, que obedece en la mayoría de los casos, a que desaparecen las condiciones de moralidad o solvencia que se tuvieron en cuenta al celebrar el negocio.

Estos contratos personalísimos están basados evidentemente en los principios de la buena fe, en la mutua confianza que existen entre las partes, es por ello que las legislaciones sancionan con particular severidad los abusos de la buena fe, como sucede en los giros de cheques sin tener fondos suficientes, o con firma adulterada o sobre cuentas canceladas.

#### **2.2.4. Las Obligaciones derivadas de los Contratos**

La relación jurídica creada por el contrato está compuesta por obligaciones a cargo de las partes, pues hay que recordar que el contrato es una fuente de obligaciones. No debe darse al contrato mayores alcances, haciéndolo creador de relaciones jurídicas distintas de las obligacionales. En términos generales el Derecho reconoce como principio general el cumplimiento de las obligaciones libremente asumidas de acuerdo a los términos pactados en el contrato a pesar de las eventualidades que pudieran surgir posteriormente y que obstaculizaran el cumplimiento de las obligaciones.

La importancia de cumplir con las obligaciones derivadas de los contratos ha sido mencionada por Douglas North<sup>29</sup> (Premio Nobel de Economía, 1993) al indicar que: "la incapacidad de las sociedades para obligar el cumplimiento de contratos eficazmente y a bajo costo es la fuente más importante tanto del estancamiento histórico como del subdesarrollo contemporáneo que prima en el Tercer Mundo".

Si la fuente más importante del subdesarrollo es la incapacidad para lograr el cumplimiento de los contratos, resulta obvio, según Torres y Torres Lara<sup>30</sup> que la base fundamental del ordenamiento legal, institucional y organizacional debe estar dirigido a la seguridad contractual. Sin ello el país no se desarrollará. Para construir la institucionalidad contractual, la Constitución peruana de 1993, ha establecido en su art.62 la seguridad de que mediante leyes el Estado no puede modificar los contratos. Ha roto así una larga tradición de este siglo, mediante la cual el Parlamento y el Ejecutivo se atribuían la facultad de decidir en cualquier momento el cambio de las condiciones contractuales pactadas por los particulares. El fundamento que se tenía parecía aplastante: "hacer justicia cuando las condiciones contractuales muestren injusticia". Sin embargo si bien

---

<sup>29</sup> North, D. (1993) Relevancia económica del cumplimiento de las obligaciones. Discurso. Lima: Separata. PUC. P. 15.

<sup>30</sup> Torres y Torres Lara, Carlos (1996) La institucionalidad laboral en la constitucion de 1993. Lima: DOTEL.

es cierto que el Estado debe establecer la justicia no es cierto que ello deba hacerlo solo mediante una ley. Las condiciones de justicia contractual deben determinarse caso por caso y no en forma general, pues al hacerse de esta última forma, se generan nuevas condiciones injustas para innumerables casos.

La primera y más importante "seguridad contractual" es que el contrato sea ejecutable (siempre que se hubiera hecho conforme a las leyes) eliminando así el riesgo de las vueltas políticas que puedan dar los gobiernos. El artículo constitucional señala que los conflictos contractuales se resuelven conforme a lo previsto en el Código Civil. Por eso para comprender esta norma hay que advertir que la garantía constitucional no ha eliminado la intervención del Estado en el área contractual sino que mas bien, ha cambiado el eje del control, pasándolo del Poder Legislativo al Poder Judicial.

El art. 62 de la Constitución de 1993 es una declaración expresa e incondicionada. Fue redactado de tal manera que no dejara ninguna duda en su aplicación, ni fuera necesaria una ley de desarrollo constitucional como algunos han sostenido. La norma expresa claramente que la ley no puede modificar los contratos. No es posible interpretar que mediante una ley algunos contratos si son modificables y otros no. Sostener este último criterio es violar el principio jurídico de que "no pueden hacerse diferenciaciones donde la ley no las hace". Se trata de una garantía constitucional prevista no solo en el art. 62 sino además en el art. 2 inc. 14 y art. 3 de la Constitución de 1993. En consecuencia queda claramente establecido que todos los contratos, incluidos los laborales, quedan sujetos a la protección constitucional.

#### **2.2.5. Objeto del Contrato**

De conformidad con el Art. 1402 del Código Civil el objeto del contrato consiste en crear, modificar, regular o extinguir obligaciones. En suma el objeto del

contrato, es en esencia, una fuente creadora de obligaciones de dar, hacer y no hacer.

**2.2.5.1. Creación de Una Relación Jurídica:** Es la función contractual que menos dificultades presenta, pues aparte de las limitaciones impuestas por normas imperativas (la ley o las buenas costumbres) es posible, mediante el contrato, crear relaciones jurídicas patrimoniales que satisfagan las necesidades de los contratantes. En tal sentido el Art. 1354 del Código Civil establece que las partes pueden determinar libremente el contenido de los contratos, siempre que no sea contrario o norma legal de carácter imperativo. En todo caso, de acuerdo al artículo V del Título Preliminar, es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres. En consecuencia, salvo estas limitaciones, mediante el contrato las partes pueden crear toda clase de obligaciones, utilizando para ello, tanto los contratos típicos como los atípicos.

**2.2.5.2 Regulación de Una Relación Jurídica:** El término empleado por nuestro Código Civil ha causado cierta confusión, pues algunos autores piensan que la expresión "regular" es el equivalente de la expresión "modificar". En todo caso, la modificación supone un cambio de lo existente, la regulación no tiene ese alcance. En materia contractual las partes pueden regular o precisar los alcances de una relación jurídica o bien interpretarla o estableciendo reglas de detalle (procedimientos de ejecución, modalidades de ejercicio de los derechos) que no implica la modificación de la relación jurídica original. Normalmente las partes obligadas pueden considerar conveniente regular los alcances de sus respectivas obligaciones, sin aumentarlas, disminuirlas ni modificarlas.

**2.2.5.3. Modificación de Una Relación Jurídica:** Es frecuente que por diferentes circunstancias, las partes se vean precisadas a modificar las obligaciones existentes originalmente en el contrato, es decir, modificar el

contenido del contrato sin extinguirla, lo cual supone un cambio de las condiciones u obligaciones existentes.

**2.2.5.4. Extinción de Una Relación Jurídica:** Esto ocurre cuando las partes deciden poner término al contrato antes de su vencimiento. Esta figura jurídica se le conoce con el nombre de “distracto”, que es el contrato cuyo objeto es resolver una relación jurídica patrimonial existente entre las partes. Es de advertir que el distracto sólo puede tener lugar para poner fin a una relación jurídica cuyas prestaciones aún no han sido ejecutadas o cuya ejecución sea continua o periódica. Como una especie de distracto existe el mutuo disenso, que es la disolución convencional de una relación jurídica patrimonial nacida de un contrato, sobre esto León Barandiarán<sup>31</sup> sostiene que el mutuo disenso sólo puede operar en los contratos bilaterales (prestaciones recíprocas) y no en uno unilateral, porque entonces se confundiría con la remisión.

#### **2.2.6. Licitud de la obligación**

El Art. 1403 del Código Civil, se refiere a la licitud de la obligación y a la posibilidad de la prestación y de su objeto, indicando lo siguiente: “la obligación que es objeto del contrato debe ser lícita. La prestación en que consiste la obligación y el bien que es objeto de ella, deben ser posibles”.

La obligación debe ser lícita, pues si fuera contraria al orden público, las buenas costumbres y en general a la ley, sería ilícita y con ello arrastraría su invalidez. En otras palabras debe encontrarse conforme con el ordenamiento legal.

---

<sup>31</sup> León Barandiarán, José (2002) Tratado de Derecho Civil. Lima. Gaceta Jurídica. p. 21.

Distinta, por lo demás, es la situación de la prestación, que es, el objeto de la obligación y que sólo puede ser posible o imposible física o jurídicamente, al igual que el bien, el servicio o la abstención que son objeto de la prestación.

Todo contrato tiene un contenido obligacional. Es decir que al crear obligaciones, las partes se están obligando a dar, hacer o no hacer algo. Estas obligaciones generan el cumplimiento de determinadas prestaciones cuyo objeto pueden ser bienes o servicios.

En el caso de las obligaciones de dar, comprende prestaciones de entregar bienes o dinero, en las obligaciones de hacer, las prestaciones están referidas al cumplimiento de determinados servicios, y en las obligaciones de no hacer, la prestación es una abstención de no dar o no hacer algo.

En cualquiera de estos casos, el objeto del contrato debe ser lícito (crear, modificar, regular o extinguir obligaciones), y el objeto de las prestaciones que se obligan deben ser posibles física y jurídicamente, es decir que la obligación de dar, hacer o no hacer deben ser posibles, así como el objeto de ellas (bienes, servicios o abstenciones).

### **2.2.7. Forma de los Contratos**

En el Derecho moderno la forma tiene la función de proteger a las partes que intervienen en un contrato y su trascendencia es mayor en cuanto tutela los derechos de terceros. De esta manera, los contratos establecido con arreglo a determinadas formalidades previstas por la ley o por las partes, brindan mayor seguridad jurídica que los celebrados sin ninguna formalidad.

No se trata de la celebración de un acto formal sino la expresión del consentimiento con ciertas formalidades con el objeto de proteger a las partes y

brindarse una adecuada seguridad jurídica. El perfeccionamiento de determinados contratos está condicionada al cumplimiento de determinadas formalidades. Arias Schreiber<sup>32</sup> al referirse a la forma del contrato señala que la doctrina distingue entre la forma, entendida en sentido amplio y la forma en sentido estricto.

### **2.2.8. Los Contratos de Compromiso**

El Código Civil de 1984, ha consagrado la institución de los contratos preparatorios, como el común denominador de cualquier contrato que se desee celebrar en el futuro, y se reduce, en consecuencia, a preparar y asegurar situaciones jurídicas que comprometen a las partes a la formalización o ejecución de un contrato posterior. Su función es de garantía para asegurar el cumplimiento de un contrato a realizarse a futuro. Se utiliza normalmente un contrato preparatorio cuando existen algunas dificultades de hecho o de derecho que impiden concluirlo en el mismo acto, pero sí resulta recomendable que las partes aseguren su celebración futura.

Los contratos preparatorios pueden aplicarse a cualquier contrato, como puede ser a un mutuo, compraventa, arrendamiento, o cualquier otro de cualquier naturaleza.

Sus características fundamentales son:

- a) Carecen de un fin económico propio inmediato.
- b) Constituye el acuerdo de la voluntad de las partes de asegurar un contrato futuro.
- c) El objeto de estos contratos es que las partes se obligan a hacer un contrato definitivo a futuro.

---

<sup>32</sup> Arias-Schreiber, M. (1985) De los contratos en general. Exposición de motivos. Lima: Okura.

d) El plazo a futuro es de un año, renovable.

Las principales clases de contratos preparatorios son:

- a) Compromiso de contratar.
- b) Contrato de opción.

### **2.2.8.1. El Compromiso de Contratar**

El Art. 1414 del C.C. lo define como ‘el compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro’. Se le conoce como precontrato, promesa de contratar, contrato preliminar o antecontrato. Es la vinculación jurídica de ahora para concluirlo a futuro. Tiene la ventaja de que confiere a las partes la facultad de exigir la conversión de la promesa o compromiso en el contrato definitivo, asegurando así su potencial eficacia.

En cuanto a los elementos esenciales del compromiso el compromiso de contratar debe contener por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo, tales como las partes que intervendrán en ambos contratos, el objeto del contrato, el precio, o el plazo. Otros elementos o algunos de ellos pueden faltar y definirse en el definitivo.

- a) El compromiso será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional, será de un año.
- b) Al vencimiento del plazo puede ser renovado por otro plazo no mayor de un año.

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

- a. Exigir judicialmente la celebración del contrato.
- b. Dejar sin efecto el compromiso de contratar.

En cualquiera de los casos, hay lugar al pago de la indemnización por daños y perjuicios causados.

### **2.2.8.2 El Contrato de Opción**

Por este contrato, una de las partes queda obligada a celebrar en el futuro un contrato definitivo, y la otra parte tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no. La opción es un contrato completo, de naturaleza peculiar, porque es preparatorio del contrato definitivo y sólo cumple su objetivo una vez que se celebra.

En cuanto a las partes del contrato debemos señalar:

- a) Sujeto activo: es la parte que tiene el derecho de ejercitar la opción; se le denomina, optante.
- b) Sujeto pasivo: es el deudor, es el que está obligado a celebrar el contrato definitivo. Se le denomina, opcionista.

Existen otras clases de opción:

- a) Opción recíproca: cuando se ha pactado que la opción de celebrar o no el contrato definitivo, pueda ser ejercitada indistintamente por cualquiera de las partes.
- b) Opción con reserva de beneficiario: cuando se ha pactado que el optante se reserva el derecho de designar la persona con la que se establecerá el vínculo definitivo.

El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. Esta es una de las más importantes diferencias que tiene la opción con el compromiso de contratar. En la opción deben pactarse todos los elementos y condiciones del contrato definitivo y no únicamente los elementos esenciales.

Toda opción está sujeta al plazo máximo de 6 meses y cualquier exceso se reduce a este límite. Es permitida la renovación por un plazo no mayor de seis meses.

En cuanto a la formalidad de los contratos preparatorios el Art. 1425 del C.C. establece que los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo, bajo sanción de nulidad. La norma se basa en el principio de la unidad de la forma, con el propósito de evitar situaciones conflictivas en el manejo de la contratación.

### **2.2.9. El Contrato Preparatorio de Compromiso**

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

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

denominado contrato definitivo, que de alguna manera es la misma significación que asigna Spota (1984: 1)<sup>33</sup>, cuando señala que se trata de un verdadero contrato en el que las partes que lo otorgan se obligan a celebrar entre sí otro contrato, posición a la cual nos adherimos.

Sobre la naturaleza jurídica del Contrato de Compromiso de Contratar también se ha pronunciado la Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984, sosteniendo enfáticamente que “Mediante la promesa de contratar, dos o más partes se obligan recíprocamente a otorgar, en el futuro, un contrato definitivo” (Revoredo: 1985: 75)<sup>34</sup>.

Finalmente, consideramos oportuno referirnos a lo anotado por Lavalle Zago (1991: 238)<sup>35</sup>, quien indica que el Compromiso de Contratar viene a ser “un medio de preparar situaciones jurídicas destinadas a producir consecuencias para un momento posterior. Las partes están facultadas para exigir la celebración del contrato definitivo, ya que por medio de este no se posterga la ejecución del futuro contrato, sino que se concreta su constitución”.

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

---

<sup>33</sup> Spota, Alberto G. (1984) Instituciones del Derecho Civil. (Volumen II). Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina. pág. 1.

<sup>34</sup> Revoredo de Debakey, Delia (1985) Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (tomo VI). Lima: OKURA Editores, 1985, pág. 75.

<sup>35</sup> LAVALLE ZAGO, Eduardo. Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano (1984). Ediciones jurídicas, Lima - Perú, 1991, pág. 238.

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

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

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

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

**Artículo 1416°.-** Plazo máximo del compromiso: El plazo del compromiso de contratar será no mayor de un año y cualquier exceso se reducirá a este límite. A falta de plazo convencional rige el máximo fijado por este artículo.

El legislador tuvo buen criterio al disponer un plazo máximo legal, para determinar la temporalidad de los Contratos Preparatorios, y específicamente para el Compromiso de Contratar, ya que ello permite que este no se extienda

exageradamente y que de esta forma sea motivo para desalentar a los contratantes a la suscripción de este tipo de contratos, ya que al ser un contrato, que surte plenos efectos obligatorios de vinculación entre los contratantes, es valedero que estos no quieran verse atados a una obligación de ejecución diferida por un tiempo excesivamente largo o peor aún por una eternidad.

**Artículo 1417°.-** Renovación del compromiso: El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que el indicado como máximo en el artículo 1416 y así sucesivamente.

Al prescribir la posibilidad de renovación del Compromiso de Contratar se está dando libertad a las partes contratantes en persistir o no en sus intereses contractuales. La Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984, al referirse, a la renovación del Compromiso a Contratar señala, “que no existe impedimento para que al vencimiento del plazo fijado en el artículo anterior, las partes acuerden renovarlo, con el límite indicado en dicho precepto, pues siempre habrá libertad para que cualquiera de ellas se niegue a la renovación y en esta hipótesis, no se producirá” (Revoredo: 1985: 78)<sup>36</sup>.

**Artículo 1418°.-** Negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo La injustificada negativa del obligado a celebrar el contrato definitivo otorga a la otra parte alternativamente el derecho a:

- 1) Exigir judicialmente la celebración del contrato.
- 2) Solicitar se deje sin efecto el compromiso de contratar,

En uno u otro caso hay lugar a indemnización de daños y perjuicios. Al respecto, La Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984 señala que: “El criterio del nuevo Código ha sido emplear un sistema que permita obtener el

---

<sup>36</sup> Revoredo de Debaquey, Delia (1985) Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (tomo VI). Lima: OKURA Editores, 1985, pág. 75.

máximo provecho del compromiso de contratar y por eso se ha recurrido en el artículo 1418 a una fórmula mixta, que deja hasta dos posibilidades, a elección del acreedor, todo ello sin desmedro del derecho de solicitar el resarcimiento de los daños y perjuicios.

La solución dada, si bien podría merecer objeciones doctrinarias, es la que mejor responde al fundamento del compromiso de contratar y a la utilidad de esta institución. De no haberse seguido este camino y si el legislador se hubiese limitado a sostener la teoría de que en el incumplimiento sólo permite el resarcimiento de los daños y perjuicios, los alcances del compromiso de contratar habrían sido limitados y se habría perdido la enorme riqueza práctica que contiene esta nueva institución” (Revoredo: 1985: 77)<sup>37</sup>..

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

Finalmente, a decir del doctor Bolaños Velarde (2004: 466)<sup>38</sup>, con la lectura de este artículo debemos ubicarnos en la celebración del contrato definitivo pues señala “esta celebración se inicia con la formulación de una oferta que, como se dijo al comentar el artículo 1414, torna exigible la obligación nacida del

---

<sup>37</sup> Revoredo de Debakey, Delia (1985) Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (tomo VI). Lima: OKURA Editores, 1985, pág. 75.

<sup>38</sup> Bolaños Velarde, Víctor. En Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, 2004, pág. 466.

compromiso de contratar: aceptar la oferta que se les ha formulado, con lo que queda celebrado el contrato definitivo. O pueden negarse a aceptarla; en cuyo caso podrían incurrir en incumplimiento” y consecuentemente se requerirá la aplicación del artículo 1418 decidiendo la parte afectada la alternativa que le sea más conveniente a sus intereses.

**Artículo 1425°.-** Formalidad de los contratos preparatorios. Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad.

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

#### **2.2.10. El Sistema Registral**

El Sistema Registral es el conjunto de normas que regulan todo lo correspondiente a los registros públicos de un determinado territorio. “Es el conjunto de normas, reglas o principios racionalmente ligados entre sí que regulan una organización registral determinada”. El Sistema Registral Peruano tiene sus orígenes en el Registro de Propiedad Inmueble de 1888, por el que se crea un sistema descentralizado de registros donde se van a inscribir los inmuebles donde se hallen.

Luego, en el Código Civil de 1936 se incluyó en el Libro IV lo referido a la regulación de los Registros Públicos. Ahí se agrupan los registros existentes como son: el Registro de Propiedad Inmueble, Registros de Personas Jurídicas, Registro Personal, etc. toda una clasificación que sigue teniendo vigencia hasta entonces.

Así llegamos a la década de 1980, donde por Ley 24650 se establece que los Registros Públicos van a ser competencia de los Gobiernos Regionales. En esta época también se promulga el Código Civil de 1984, donde en su Libro IX “Registros Públicos” se mantiene una clasificación de los registros omitiéndose el Registro Mercantil, Registro de Buque y Registro de Prenda Industrial.

Por Decreto Ley 25993, se crea la Dirección Nacional de Registros Públicos y Civiles en sustitución de la Oficina Nacional de los Registros Públicos – antecedente directo de lo que hoy conocemos como Sistema Nacional de los Registros Públicos y SUNARP-.

Finalmente, por Ley 26636 publicada el 14 de octubre de 1994, es que se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la SUNARP (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos). Este integra todos los Registros del Sector Público y tiene por finalidad mantener la unidad y coherencia de la función registral en todo el país.

A continuación, describimos algunos elementos básicos del sistema registral:

- **Registros Públicos:** Los Registros Públicos son una institución jurídica del Estado que constituye el carácter instrumental del cual se vale el Derecho Registral para permitir que las personas puedan conocer la titularidad a través de la publicidad registral del bien registrado, sin necesidad que el propietario tenga contacto con el bien. En el Perú los Registros Públicos vienen a ser una institución estatal, Técnico-Jurídica, dependiente del Ministerio de Justicia, con autonomía de sus funcionarios que preservan la intangibilidad del contenido de las inscripciones, y otorgan publicidad material y formal con efectos jurídicos, de todos los actos y derechos inscritos de origen notarial, judicial y decisiones administrativas, previstas en la ley, con el objeto de garantizar el derecho de los titulares registrados y terceros contratantes<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> RUBIO BERNUY, David. Derecho Registral Teoría y práctica. SUNARP, Zona registral N° V sede Trujillo, 2008. pp. 31-32.

- **La Función Registral:** La función registral o función registral calificadora se concibe como la función jurídica determinativa de la inscripción y su contenido que lo lleva a cabo el registrador, con carácter preliminar, para decidir si un título presentado es o no eficaz para producir el asiento que les interesa, esto es, examinando el documento cuya inscripción se pretende para determinar si reúne los requisitos de fondo y forma exigibles para practicarla. Es decir, consiste en la calificación que es el control de la legalidad de los documentos inscribibles<sup>40</sup>.
- **La Publicidad Registral:** La publicidad registral, es la exteriorización sostenida e ininterrumpida de determinadas situaciones jurídicas<sup>6</sup> que organiza e instrumenta el Estado a través de un órgano operativo para producir cognoscibilidad general “erga omnes” respecto de terceros, con el fin de tutelar los derechos y la seguridad en el tráfico de los mismos<sup>7</sup>. Por ello, la publicidad registral, en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es el medio empleado por la oficina registral para difundir y dar a conocer a todo el público en general los actos, contratos, resoluciones administrativas, judiciales y demás documentos que se encuentran en la entidad, con el objeto de garantizar y proteger a los inscribientes y a terceros, teniendo como importancia la de brindar seguridad jurídica eficaz<sup>41</sup>.
- **La Publicidad Material y La Publicidad Formal:** La publicidad que brinda los Registros Públicos se dividen en publicidad material y publicidad formal. Esta clasificación de la publicidad en material y formal, ha sido esbozada posiblemente por la doctrina germánica. Así la exhibición de los libros del Registro, los informes y los certificados, en cuanto son herramientas de la publicidad, integran la llamada publicidad formal; y en cuanto producen un efecto sustantivo (como la prioridad o la oponibilidad) son parte de la publicidad material<sup>42</sup>.

<sup>40</sup> DOMINGUEZ LUIS, José Antonio. Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604.

<sup>41</sup> MACEDO EDEN, Giovanna, “La publicidad registral”, SUNARP, Primeras Jornadas Preparatorias del 1er Congreso Nacional de Derecho Registral oficina registral regional Inka Vol. I, Cuzco, Gaceta Jurídica Editores, 1998., p 57

<sup>42</sup> MOISSET DE ESPANÉS, Luis. MOISSET DE ESPANÉS, Luis. La Publicidad Registral, 4ta edición, Lima, Palestra editores, 2004, p 288 – 293.

### 2.2.11. Derecho Comparado

El Código Civil italiano en el artículo 2645 BIS<sup>15</sup> -incorporado mediante ley 30/1997- regula la inscripción del contrato preliminar<sup>16</sup> pero solo de aquellos preliminares de los contratos que transfieren constituyen o modifiquen derechos reales inmobiliarios a fin de brindar tutela a los promisorios adquirentes, pues la inscripción da al promisorios adquirente una tutela real, garantizándole la propiedad del inmueble contra terceros concurrentes. En el caso italiano se regula incluso la inscripción del contrato preliminar sobre edificios en construcción o por construir. Como formalidades podemos citar que el contrato puede ser elevado a escritura pública o puede constar en documento privado de fecha cierta, se otorga el plazo de un año desde la celebración o tres años desde su inscripción a cuyo término los efectos del contrato preliminar cesarán- y se consideran como no producidos- si no se inscribe el contrato definitivo o la sentencia constitutiva del contrato definitivo o de la demanda judicial u otro acto que constituya ejecución de preliminar.

El Código Civil Brasileño del año 2002 aprobado mediante ley N° 10.406, en el artículo Art. 463.refiere que: “Concluido o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive. Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.”. Aquí la inscripción es para producir efectos frente a terceros, independientemente de los efectos interpartes en cuyo caso el contrato es válido y obligatorio al margen de su inscripción.

En el caso de Guatemala su Código Civil aprobado por D. Ley 106, en el Artículo 1125. Señala que: “En el Registro se inscribirán:

2°. 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; luego, en el Artículo 1680, regula la inscripción con carácter de obligatorio de la promesa cuando esta se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre aquellos.

En cuanto a los estados mexicanos encontramos que en los estados de Chihuahua, Nueva León y Yucatán se permite la inscripción de la promesa de contrato siempre y cuando verse sobre bienes inmuebles y derechos reales, así por ejemplo el Código Civil Del Estado De Chihuahua (Ley publicada en el Periódico Oficial No. 24 del 23 de marzo de 1974 Decreto No. 402/73), en el Artículo 2130 señala: “El contrato de promesa relativo a bienes inmuebles o derechos reales, cuyo contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, también debe inscribirse para que produzca efectos con relación a terceros.

En este caso, el contrato de promesa deberá otorgarse en escritura pública, si el precio del inmueble o derecho real excede del equivalente a quinientas veces el salario mínimo. En caso contrario, bastará un escrito privado debidamente ratificado ante fedatario público. [Artículo reformado mediante Decreto No. 432-00 III P.E. publicado en el Periódico Oficial No. 8 del 26 de enero del 2000”.

En cuanto al Código Civil Del Estado Federal De México en su Última Reforma aprobada por DOF 08-04-2013, el Artículo 3043 Numeral III sobre actos inscribibles ante el Registro Público de la Propiedad señala que “Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos; La

inscripción del contrato de promesa no es posible, sin embargo, la demanda de cumplimiento del contrato de promesa sí se puede inscribir (concuenda con los artículos 41 y 42 Reglamento del Registro Público de la Propiedad de México).

El Código Civil De Panamá aprobado mediante Ley N°2 de 22 de agosto de 1916. En el Artículo 1221. Segundo Párrafo concibe a la promesa como una limitación al derecho de propiedad: “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 comprador”.

### **2.3. Definición De Términos:**

- 1) Anotación: Es el procedimiento a través del cual se inscribe, al margen del asiento o inscripción principal, en forma preventiva o provisional una situación jurídica que afecta o grava el bien o el derecho que ampara dicha inscripción.
- 2) Asiento: Materialización de las registraciones mediante breves notas en la forma y el modo definido por la ley.
- 3) Asiento de Inscripción: Registro del documento en el sistema electrónico de procesamiento de datos y el sistema de imágenes.
- 4) Asiento de Presentación: Asiento Registral mediante el cual se hace constar el recibimiento de títulos y documentos que se trate de registrar o anotar y el de todas las solicitudes u oficios dirigidos al Registro Público, sellándolos con el marcador, el cual debe contener un número secuencial y único identificado como asiento y el número de tomo que dependerá del año según el orden en que son presentados.

- 5) Bien Inmueble: Son inmuebles por naturaleza aquellos que no se pueden trasladar de un lugar a otro sin alterar, en algún modo, su forma o sustancia, siéndolo, unos, por su naturaleza, otros, por disposición legal expresa en atención a su destino. Ejemplo: solares, viviendas, locales, fincas rústicas o urbanas, minas y canteras.
- 6) Bien Mueble: Son muebles por su naturaleza, los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, ya por efecto de una fuerza. Ejemplo: autos, rebaños, naves.
- 7) Derechos de Registro: Tasas que deben ser pagadas por los usuarios para la inscripción de los documentos presentados al Registro Público.
- 8) Escritura Pública: Documentos susceptibles de inscribirse en el Registro Público, pero no todos ellos necesariamente se deben ingresar al Registro, sino que muchos recogen negocios que no son objeto de inscripción.
- 9) Folio: Es una página del tomo destinada a inscribir o cada uno de los bienes y las personas jurídicas y las operaciones sobre éstos. Contiene los datos de identificación como los cambios que incidan sobre la finca, el mueble ó persona jurídica.
- 10) Instrumento Público: Documento público autorizado por un notario, a instancia de parte interesada, el cual recoge un hecho, acto o negocio jurídico y queda incorporado al protocolo. Son la escritura pública y el acta notarial.
- 11) Notario: Funcionario público en régimen profesional autorizado para dar fe de contratos, testamentos y actos extrajudiciales, conservarlos y expedir copias conforme a las leyes vigentes.
- 12) Registro de la Propiedad: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con las leyes correspondientes, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad. 2. Institución en la cual, dentro de cada unidad territorial, se materializa la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.

- 13) Registro de la Propiedad: Sistema organizado y controlado por el Estado, de conformidad con las leyes correspondientes, con la finalidad de dar seguridad al dominio y derechos reales sobre inmuebles, a través de su publicidad. 2. Institución en la cual, dentro de cada unidad territorial, se materializa la publicidad de los derechos reales inmobiliarios.
- 14) Tasas: Dineros cobrados en concepto de calificación y registro destinado al funcionamiento del Registro Público.

## **2.4. Hipótesis de Investigación**

### **2.4.1. Hipótesis General**

Luego de analizar exhaustivamente la registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar y del Contrato de Opción, revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales será posible establecer si el contrato preparatorio de Compromiso de Contratar puede considerarse su inclusión como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.

### **2.4.2. Hipótesis Específicas**

- 1) Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar.
- 2) Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción.
- 3) Es posible analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar.

- 4) Es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.

### **2.4.3. Sistema de Variables**

- **Variable Independiente**

Análisis jurídico de la registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar y del Contrato de Opción.

- **Indicadores:**

- Criterios
- Principios
- Normas
- Jurisprudencia

- **Variable Dependiente**

Registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.

- **Indicadores:**

- Inclusión normativa.
- Regulaciones administrativas

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Tipo y Nivel de Investigación**

##### **3.1.1. Tipo de Investigación**

La presente investigación fue de tipo aplicado porque se orientó a proponer alternativas normativas para incluir el compromiso de contratar como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.

##### **3.1.2. Nivel de Investigación**

El nivel de la presente investigación fue el "Explicativo Causal", porque investigó los factores que dificultan la inclusión del compromiso de contratar como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.

#### **3.2. Diseño de la Investigación**

El diseño de la investigación fue el "no experimental" ya que los datos fueron recogidos directamente y no se manipularon las variables. En

cuanto a su diseño estadístico la investigación asumió un diseño descriptivo.

### 3.3. Universo y Muestra

La población de la investigación estuvo conformado por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calcula un universo de 200 personas.

De la población antes señalada, se tomará una parte de la misma que sea representativa. (representa el 95% de los casos con un margen de error del 0.05). La muestra fue seleccionada mediante la siguiente fórmula de Blalock<sup>43</sup>:

$$n = \frac{(Z)^2 (P.Q.N)}{(E)^2 (N-1) + (Z)^2 (P.Q)}$$

Z = Desviación Estándar

E = Error de Muestreo

P = Probabilidad de ocurrencia de los casos

Q = (1 - )

N = Tamaño del Universo

n = Tamaño del Universo

---

<sup>43</sup> BLALOCK, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.

Factores considerados en la fórmula, para determinar el tamaño de la muestra:

$$Z = 1.96$$

$$E = 0.05$$

$$P = 0.50$$

$$Q = 0.50$$

$$N = 200$$

n = Resultado a obtener (Muestra)

Sustituyendo:

$$n = \frac{\frac{(1.96)^2 (0.5 \times 0.5) 120}{2}}{(0.05)^2 (120 - 1) + \frac{(1.96)^2 (0.5 \times 0.5)}{2}}$$

$$n = 47$$

La muestra estará conformada por 47 personas.

### 3.4. Método y Técnicas

#### 3.4.1. Método

Se usó el método analítico crítico que se sustenta en la dogmática jurídica para analizar la posesión precaria en el ámbito jurídico de nuestro país..

Para el presente trabajo se adoptó, además, el método funcionalista

(cuestionarios y entrevistas) con la intención de conocer con detalle el fenómeno objeto de estudio.

### **3.4.2. Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos**

La técnica de recolección de datos que se aplicó fue la encuesta y el instrumento fue el "cuestionario" que se aplicó a la muestra seleccionada.

Antes de aplicar el Cuestionario se efectuó una breve aplicación (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad.

Previamente se determinó la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario fue sometido al juicio de cinco expertos para que éstos se pronuncien sobre su validez.

La confiabilidad del cuestionario se estableió mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach.

Se aplicó también una entrevista personal no estructurada a un grupo de 5 magistrados y 10 abogados especialistas en Derecho Civil.

### **3.5. Procesamiento de Datos**

Para el "procesamiento de datos" la información proveniente del cuestionario fue ingresada a una matriz de datos para su tratamiento estadístico. La contrastación de las hipótesis se efectuó comparando el enunciado formulado en la hipótesis con el resultado obtenido en el procedimiento correlacional llevado a cabo. De verificarse la existencia de una relación positiva y significativa se consideró comprobada las hipótesis.

## **CAPÍTULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **4.1. Tratamiento Estadístico de la Investigación**

A la muestra se le aplicó el cuestionario dirigido a determinar:

- Si es posible indagar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar.
- Existe razón para considerar como actos inscribibles a los contratos de opción y considerar no inscribibles los de compromiso de contratar.
- Esto es razonable si el compromiso de contratar es una categoría contractual, es autónomo, puede revestir la forma de promesa unilateral o bilateral, tiene por finalidad el aseguramiento del contrato definitivo y supone una verdadera voluntad de celebrar el contrato final?

Con este fin se realizaron una serie de reflexiones jurídicas que veremos a continuación.

En cuanto a las consideraciones respecto del contrato de compromiso y el

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

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

Sobre las "similitudes" entre el Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar y Contrato de Opción, podemos anotar las siguientes:

- 1) Ambos contratos son Preparatorios de otro denominado definitivo. Eso significa que ambos han sido concebidos como contratos previos, temporales y provisionales, pues su finalidad radica en asegurar la celebración de otro contrato denominado definitivo cuyo objeto es el que en el fondo interesa a las partes.
- 2) Ambos contratos tienen un objeto distinto del definitivo, desde que ambos son contratos preliminares.
- 3) Ambos contratos son autónomos y principales. Ello quiere decir, que ambos contratos se perfeccionan por el acuerdo de voluntades

materializado en ofertas y aceptaciones independientes a las del contrato definitivo. Ningún contrato preparatorio depende de otro contrato, pues como contrato principal no es accesorio ni derivado de otro;

- 4) En ambos contratos el contrato definitivo se celebra a través de un nuevo acuerdo de voluntades. Lo que implica que necesariamente para que se celebre el contrato definitivo debe formularse una nueva oferta y una nueva aceptación, distintas de las que fueron necesarias para celebrar el contrato preparatorio;
- 5) Ambos casos están sujetos a un plazo de caducidad que pone en evidencia su carácter temporal y además, la necesidad de que la situación de concluirse el definitivo se resuelva en un plazo razonable para no detener el tráfico ni generar incertidumbre afectando diversos bienes que podrían quedar fuera del mercado;
- 6) En ambos casos el incumplimiento del contrato preparatorio, vale decir, de las obligaciones que son su objeto, acarrea la posibilidad de exigir su cumplimiento y por ende la celebración del definitivo, o pedir la resolución del mismo. En ambos casos se genera un vínculo que obliga al menos a una de las partes a celebrar el definitivo; , sin perjuicio del reclamo de daños y perjuicios;
- 7) En ambos casos, nuestra legislación admite la posibilidad de que quien quede obligado a celebrar el definitivo sean ambas partes.

En cuanto a las diferencias más importantes pueden resumirse en las siguientes:

- 1) En el Contrato de Compromiso de Contratar, para celebrar el contrato definitivo, se hace necesario que cualquiera de las partes, vuelva a

formular una oferta obligando a la otra parte a aceptar dicha oferta, siempre y cuando sea formulada en los mismos términos en que fue referido en el Contrato Preparatorio de Compromiso de Contratar; mientras que en el Contrato de Opción, para celebrar el contrato definitivo sólo hace falta que el optante que ha quedado en una situación activa y de ventaja decida ejercer su derecho potestativo y concluya el contrato con su sola voluntad

- 2) En el Contrato de Opción deben estar incluidos todos los elementos del contrato definitivo, mientras que en el Contrato de Promesa es sólo necesario que estén presente al menos los elementos esenciales del definitivo, nada impide que en el Contrato de Promesa puedan estar también incluidos todos los elementos del contrato definitivo;

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

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

cumplimiento del contrato definitivo.

No es exacto que el hecho que el Contrato de Opción genere una aparente expectativa de conclusión del contrato definitivo más probable y más seguro que el compromiso de contratar, lo haga un contrato inscribible.

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

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

Ello quiere decir, que en ambos casos, la sola conclusión del contrato preparatorio genera una válida y sólida expectativa de cumplimiento, que se construye sobre el derecho de las partes de exigir el cumplimiento del

definitivo, pues para ello han celebrado el Contrato Preparatorio.

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

En lo referente a la inscripción registral del contrato preparatorio de compromiso de contratar hay que indicar que, dada la revisión y la existencia de estos supuestos – analizados en el punto anterior– es que consideramos adecuado sostener que el Compromiso de Contratar se encuentra válidamente incorporado dentro de la regla general del artículo 2019 del Código Civil, considerando que este tipo de contrato puede ser apreciado como un modo de limitar el derecho del titular del inmueble, ya que se entiende que por el plazo de tiempo que dure el contrato preparatorio las partes mantienen obligación de celebrar el contrato definitivo, por tanto tienen conocimiento de la potencialidad de concretar dicha celebración y en tanto se encuentre pendiente de cumplimiento la obligación (que generara efectos reales), implícitamente el titular del bien limita su derecho de libre disponibilidad del mismo, ya que de llegar a requerirle su contraparte la celebración del contrato definitivo este estará en la obligación de suscribirlo, por los pactos establecidos entre privados, salvo el caso en que se niegue a hacerlo, supuesto que el Código ha contemplado el requerimiento judicial, la resolución del contrato y hasta el pago de una indemnización de considerarlo necesario ante cualquier de los dos supuestos.

De otro lado, en atención a la limitación del derecho del propietario del bien por el plazo pactado dentro del contrato preparatorio, es válido pretender

que este tipo de contratos consiga la oponibilidad erga omnes, ya que de lo contrario la relación interna o privada no salvaguardara sus derechos de manera efectiva, ya que cualquier tercero que tenga interés en el bien, al no apreciar inscripción alguna que le dé visos de que respecto de ese bien existe una limitación de disponibilidad, probablemente buscara la contratación inmediata dejando en el aire al contratante que mantuvo su contrato en la esfera privada.

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

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

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

sobre algún derecho real deberá gozar del acceso al registro.

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

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

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

Muchos se oponen ante la propuesta de otorgar oponibilidad erga omnes al Compromiso de Contratar con la inscripción del mismo en el Registro de Propiedad Inmueble; argumentando que dicho supuesto no se encuentra en la redacción clausus del artículo 2019 del Código Civil, y aun de considerar que el inciso 1. Del citado artículo prescribe una regla general, otro tanto, se opondrá diciendo que no es posible inscribir en dicho registro un contrato obligacional. Pues al respecto consideramos que dichos argumentos son desbaratados con nuestra posición, en tanto el Compromiso de Contratar si

bien es cierto es un contrato obligacional tiene como objetivo conseguir efectos reales, por lo que apostamos porque la inscripción del mismo incentivaría la utilización de este tipo de contratos ya que ostentarían una garantía registral que en términos reales es más efectiva que cualquier garantía inter pares, la cual puede ser reconocida en la esfera privada, pero desconocida en la esfera pública.

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

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

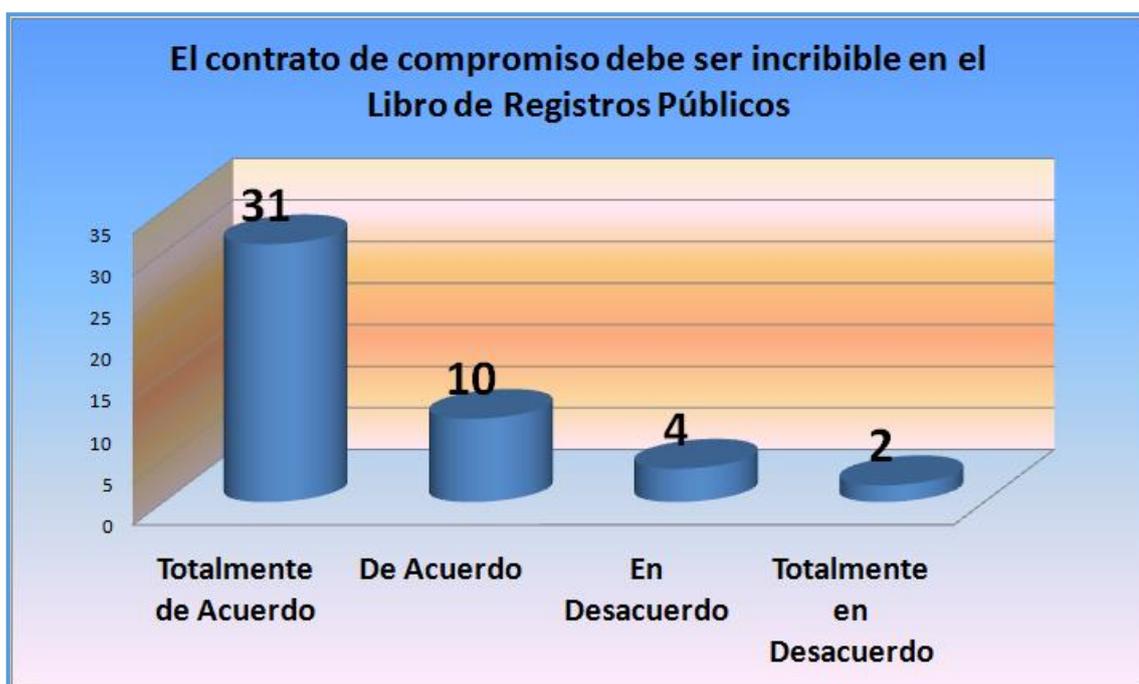
A continuación se aplicó un breve cuestionario. La pregunta formulada fue:

¿Es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos?

Las respuestas fueron ingresadas al programa estadístico SPSS Versión 20 al cual se le solicitó procesamiento de estadística univariada (Análisis de Frecuencias, Medidas de Tendencia Central y Medidas de Dispersión

#### 4.2. Presentación de Resultados

A la pregunta si era posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos, la muestra respondió de la siguiente manera:



La gran mayoría respondió que estaba totalmente de acuerdo con que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.

### **4.3. Prueba de Hipótesis**

La hipótesis estadística se comprobó mediante la Razón Chi Cuadrado. Los encuestados señalan mayoritariamente estar totalmente de acuerdo con que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.

Los resultados del procesamiento estadístico arrojó que la opinión predominante (Totalmente de Acuerdo con que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos) era estadísticamente significativa en relación con las otras alternativas de respuesta..

La Razón Chi Cuadrado encontrada indica que la opción (TA) es una respuesta altamente mayoritaria y constituye una opinión significativamente predominante en el grupo. La significación asintótica reportada por el procesador estadístico SPSS es 0.000 en todos los casos lo que confirma que la opción (TA) es una respuesta altamente mayoritaria y constituye una opinión significativamente predominante en el grupo.

Se comprobó la Hipótesis que planteaba que el Contrato de Compromiso debe ser considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.

### **4.4. Discusión de Resultados**

Para explicar, la noción de Contrato Preparatorio, la Exposición de Motivos del

Código Civil de 1984<sup>44</sup> sostiene: “Estos contratos carecen de un fin económico propio inmediato y constituyen, según se dijo, un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos. Pero como en el acto preparatorio se dan un conjunto de elementos, tales como el concierto de voluntades, el objeto, etc., se trata realmente de verdaderos contratos y no es exacto, por consiguiente, que sean una simple fase de su formación.” Asimismo añade al respecto: “Es dentro de este propósito que el Código contiene una sistemática legal destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, se trate de una compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico.”

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

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

Por ello, se considera que el Contrato Preparatorio, implica un acuerdo de voluntades de parte de los contratantes, por el cual, una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el devenir de un tiempo determinado, y que este contrato definitivo debe contar con las disposiciones que emana de los artículos 135116 y 140217 del Código Civil de 1984, por tanto, podemos

---

<sup>44</sup> REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. (1985). Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (tomo VI). Lima: OKURA Editores, pág.74.

afirmar que el objeto de este contrato ulterior o definitivo será: crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica obligacional, enfoque que coincide con la posición del doctor De la Puente<sup>45</sup>, cuando señala: “Para estudiar este tema se va a partir del presupuesto de que el Código Civil de 1984 ha adoptado, como se ha visto anteriormente, la tesis tradicional del contrato preparatorio, considerándolo como un acuerdo de declaraciones de voluntad en virtud del cual los declarantes se obligan a celebrar en el futuro un contrato, que tenga las características establecidas en los artículos 1351 y 1402 de dicho Código, o sea un contrato que crea, regula, modifica o extingue una relación jurídica obligacional”.

No debemos olvidar que la tesis denominada Tesis Tradicional, es respaldada principalmente por Castan, Coviello, De Diego y Messineo. Así, Castan<sup>46</sup> al definir al Contrato Preparatorio señala: “es pues en esencia, el contrato preliminar un contrato perfecto y obligatorio que tiene por fin asegurar la celebración de un determinado contrato futuro”. Del mismo modo, Coviello<sup>47</sup> define al Contrato Preparatorio como: “un contrato que tiene por objeto un futuro contrato obligatorio”.

En la misma línea de ideas se halla la postura de Messineo<sup>48</sup>, para quien, “el contrato preliminar constituye un ulterior aspecto del fenómeno de la formación progresiva del contrato; dicho aspecto es tal en el sentido especial de que, mediante el preliminar, los efectos jurídicos normales del contrato no se producen todos inmediatamente, se producen tan sólo algunos, porque las partes lo quieren así. En todo lo demás, el preliminar es un contrato común; y como tal, exige que concurren todos los requisitos de los contratos”.

---

<sup>45</sup> DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. El Contrato en General. Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Palestra Editores. Segunda Edición. Lima. 2003, pág. 165.

<sup>46</sup> CASTAN TOBEÑAS, José. (1944). Derecho civil español, común y foral (volumen III). Madrid: Editorial Reus, pág. 331.

<sup>47</sup> CASTAN TOBEÑAS, José. (1944). Derecho civil español, común y foral (volumen III). Madrid: Editorial Reus, pág. 331

<sup>48</sup> MESSINEO, FRANCESCO. (2007). Doctrina general del contrato. Lima: Ara Editores, pág. 313

## CONCLUSIONES

Al considerar que los Contratos Preparatorios involucran el Contrato de Compromiso de Contratar se está aceptando que éste es un “contrato autónomo, independiente, perfecto y acabado”, lo que implica que este tipo de contratos tenga también, el mismo derecho a contar con el resguardo registral, siempre y cuando tengan efectos reales sobre inmuebles.

La finalidad de alcanzar la inscripción registral de los Contratos de Compromiso de Contratar radica en un “derecho – función” de este tipo de contratos, por medio del cual los contratantes buscan garantizar una contratación eficiente y el cumplimiento de la celebración del contrato definitivo que recaiga sobre derechos reales y que implícitamente estamos incentivando su utilización, pues los contratantes verán asegurados sus pactos ya que no solo serán opuestos entre privados, sino que la publicidad registral les entregará las garantías necesarias, como la oponibilidad erga omnes.

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.

La redacción del Artículo 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.

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

## RECOMENDACIONES

En el contrato las partes buscan un resultado práctico, lícito, patrimonial y entre vivos<sup>49</sup>. Visto así, se recomienda regular el compromiso de contratar como acto inscribible ante el Registro Público a fin de asegurar o proteger la celebración del contrato definitivo y allanar el iter entre ambos estadios (compromiso y definitivo) dando publicidad al contrato con efecto de derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad.

El legislador peruano tuvo que considerar como actos inscribibles a los contratos de opción y de compromiso de contratar, pues no se halla razón alguna para preferir al primero y no al compromiso de contratar, tanto más, si éste es una categoría contractual, es autónomo, puede revestir la forma de promesa unilateral o bilateral, tiene por finalidad el aseguramiento del contrato definitivo y concibe verdadera voluntad de celebrar el contrato final.

Asimismo recomendándose también modificar el Artículo 2019° del Código Civil a fin de incorporar al compromiso de contratar como acto inscribible. En consecuencia, la redacción del Artículo 2019° sería la siguiente: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: (...)

*2.- Los contratos preparatorios de compromiso de contratar y de opción.*

Finalmente, cabe interrogarse si sería factible- en nuestro país- la inscripción de los contratos preparatorios sobre edificación en construcción o por construir. Asimismo, si la regulación civil y registral de los contratos preparatorios debe quedar en la de compromiso de contratar y contrato de opción o puede extenderse a otras figuras como corretaje o mediación dada su funcionalidad económico-jurídica.

---

<sup>49</sup> ROVIRA, Alfredo. “Los Criterios que Inspiran los Contratos modernos en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”. Revista Electrónica Pensar En Derecho. Disponible en [www.derecho.uba.ar/derechoaldia/tapa/...de...pensar-en-derecho](http://www.derecho.uba.ar/derechoaldia/tapa/...de...pensar-en-derecho).

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Arias-Schreiber, M. (1985) De los contratos en general. Exposición de motivos. Lima: Okura.
2. BIGIO, Jack y RAMIREZ, Víctor (1998) Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos. Comisión Revisora del Código Civil. Lima. Ed .Cultural Cuzo S.A.
3. Blalock, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.
4. Bolaños Velarde, Víctor. En Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, 2004.
5. Bolaños Velarde, Víctor. En Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. Primera Edición. Gaceta Jurídica S.A. Lima, 2004, pág. 466.
6. Carnelutti, Francesco (2003) Teoría general del Derecho. Metodología del Derecho. Buenos Aires. Comares.
7. CASTAN TOBEÑAS, José. (1944). Derecho civil español, común y foral (volumen III). Madrid: Editorial Reus, pág. 331.
8. Chiovenda, José (1950) Principios de Derecho Procesal Civil. México. Reus.
9. De la Puente y Lavalle, M. (1990) Contenido del Derecho Mercantil moderno. Lima. IJ.
10. De la Puente y Lavalle, M. (1990) El contrato en general. Lima: PUC.
11. De la Puente y Lavalle, M. (1992) "El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil" Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Vol. XV. 1996.
12. De la Puente y Lavalle, Manuel. El Contrato en General. Comentarios a la sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II. Palestra Editores. Segunda Edición. Lima. 2003, pág. 165.
13. DOMINGUEZ BENAVENTE, Ramón. Comentarios de Jurisprudencia. 3. Promesa de Compraventa. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. N° 193. AÑO LXI-Enero-Junio 1993.

14. DOMINGUEZ LUIS, José Antonio. Registro de la Propiedad y administración pública (Servicio Público y Función Pública Registral) Granada, Comares, 1995., pp 603-604.
15. FUEYO LANERI, Fernando. Artículo: Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas- Revista N° 124. Año XXXI (Abril-Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción.
16. Garrigues, Joaquín (1987) Curso de Derecho Mercantil. Madrid. Editorial: Temis.
17. GOMEZ GRASSI, Leopoldo. "El Contrato de Promesa de Contratar". Disponible en <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>
18. González - Alcántara, Juan Luis en el contrato preparatorio en el Derecho Comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano". Ponencia presentada en el Congreso Internacional de Derecho Civil Y Romano
19. Guevara Porlles, Karina Rosario (2014) El compromiso de contratar y el registro de predios. Rev. Derecho y Cambio Social. Cajamarca.
20. Hineirosa, Fernando (1975) Derecho Civil: Obligaciones, Colombia,
21. L. Rovira, Alfredo. "Los Criterios que Inspiran los Contratos modernos en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación". Revista Electrónica Pensar.
22. Lavallo Zago, Eduardo. Contratos. Contratos en General de Acuerdo al Código Civil Peruano (1984). Ediciones Jurídicas, Lima - Perú, 1991, pág. 238.
23. León Barandiarán, José. Contratos en el Derecho Civil Peruano. Tomo I, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, 1965.
24. León Barandiarán, José (2002) Tratado de Derecho Civil. Lima. Gaceta Jurídica,
25. Macedo Eden, Giovanna, "La Publicidad Registral", SUNARP, Primeras Jornadas Preparatorias del 1er Congreso Nacional de Derecho Registral Oficina Registral Regional Inka Vol. I, Cuzco, Gaceta Jurídica Editores, 1998., pág 57
26. Mendizábal, A. (2012) Antecedentes de los contratos preparatorios. México. Lexus.
27. Messineo, Francesco. (2007). Doctrina general del contrato. Lima: Ara Editores .Moisset de Espanés, Luis. La Publicidad Registral, 4ta edición, Lima, Palestra editores, 2004, pp. 288 – 293.

28. Montoya Alberti, H. (1998) los contratos de colaboración empresarial y la codificación del derecho mercantil. Lima: IJ. pág. 34.
29. North, D. (1993) Relevancia económica del cumplimiento de las obligaciones. Discurso. Lima: Separata. PUC. pág. 15.
30. Planiol, Marcel (1998) Tratado elemental de Derecho Civil, México. Cárdenas.
31. Pothier, Robert (1994) Tratado de las obligaciones. Buenos Aires. Heliasta.
32. Reglamento General de los Registros Públicos -SUNARP
33. Revoredo de Debaquey, Delia (1985) Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios (tomo VI). Lima: OKURA Editores, 1985.
34. Rodríguez Velarde, Javier (1998) Contratos preparatorios modernos. Lima. Editorial RODHAS.
35. Roppo, Vincenzo (2009) El contrato. Lima. Gaceta Jurídica S.A.
36. Rubio Bernuy, David. Derecho Registral Teoría y práctica. SUNARP, Zona registral N° V sede Trujillo, 2008. pp. 31-32.
37. Spota, Alberto G. (1984) Instituciones del Derecho Civil. (Volumen II). Ediciones Depalma, Buenos Aires, Argentina. pág. 1.
38. Tena, G. (1988) Tendencias actuales y reforma del derecho mercantil. Editorial Civitas pág. 128
39. Torres y Torres Lara, Carlos (1996) La Institucionalidad Laboral en la Constitución de 1993. Lima: DOTEL.
40. Valle Tejada, José (2006). La Autonomía del Derecho Comercial y su Crisis. Lima. EG.

**ANEXO: MATRIZ DE CONSISTENCIA**  
**EL CONTRATO PREPARATORIO DE COMPROMISO DE CONTRATAR Y SU REGISTRABILIDAD SEGÚN LA NORMATIVIDAD CIVIL**

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>Problema General</b></p> <p>¿Es posible analizar la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, en especial los llamados Contratos Preparatorios -revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales- sobre esta materia, en especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil?</p> <p><b>Problemas Específicos</b></p> <p>1) ¿Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar?</p> <p>2) ¿Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción?</p> <p>3) ¿Es posible analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar?</p> <p>4) ¿Es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos?</p>	<p><b>Objetivo General</b></p> <p>Analizar la registrabilidad de los contratos en el Código Civil, en especial los llamados Contratos Preparatorios -revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales- sobre esta materia, en especial del contrato de Compromiso de Contratar y su aparente irregistrabilidad dada la opción del legislador de no incluirlo de manera especial como uno de los contratos registrables en el artículo 2019 del Código Civil.</p> <p><b>Objetivos Específicos</b></p> <p>1) Analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar.</p> <p>2) Analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción.</p> <p>3) Analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar.</p> <p>4) Analizar si es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.</p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>Luego de analizar exhaustivamente la registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar y del Contrato de Opción, revisando los criterios, principios, normas y decisiones jurisprudenciales será posible establecer si el contrato preparatorio de Compromiso de Contratar puede considerarse su inclusión como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b></p> <p>1) Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato preparatorio de compromiso de contratar.</p> <p>2) Es posible analizar las implicancias jurídicas del contrato de opción.</p> <p>3) Es posible analizar por qué el Contrato de Opción figura como inscribible en el libro de Registros Públicos y por qué no el Contrato de Compromiso de Contratar.</p> <p>4) Es posible plantear que el Contrato de Compromiso sea considerado como inscribible en el libro de Registros Públicos.</p>	<p><b>• Variable Independiente</b></p> <p>Análisis jurídico de la registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar y del Contrato de Opción.</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>Criterios Principios Normas Jurisprudencia</p> <p><b>• Variable Dependiente</b></p> <p>Registrabilidad de los Contratos Preparatorios, en particular del Compromiso de Contratar como un contrato registrable en el artículo 2019 del Código Civil.</p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>Inclusión normativa. Regulaciones administrativas</p>	<p>La investigación es de tipo aplicado. El nivel es el "Explicativo Causal". El diseño de la investigación es el "no experimental". En cuanto a su diseño estadístico la investigación asume un diseño descriptivo. El universo de la investigación estará conformado por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calcula un universo de 120 personas. De la población antes señalada, se tomará una parte de la misma que sea representativa. (representa el 95% de los casos con un margen de error del 0.05). La muestra estará conformada por 47 personas. Usaremos el método analítico crítico que se sustenta en la dogmática jurídica para analizar la publicidad registral y el derecho a la intimidad en el ámbito jurídico de nuestro país. Se aplicarán cuestionarios y entrevistas. Previamente se determinará la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". La confiabilidad del cuestionario se establecerá mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach.</p>