



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

Incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el registro de predios
basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE
Abogado

AUTOR

Br. Héctor Andrés Leyva Céspedes (Orcid: 0000-0002-1383-0906)

ASESOR

Dr. Cristian Jurado Fernández (Orcid: 0000-0001-9464-8999)

Abog. Angella Pingo More (Orcid: 0000-0001-9657-118X)

LINEA DE INVESTIGACIÓN
DERECHO CIVIL.

PIURA-PERÚ

2019

DEDICATORIA

A Dios por las bendiciones que derrama cada día en mi vida.

A mis Padres Pedro y Rebeca, por toda su confianza, por permitirme realizar mis objetivos, por brindarme siempre su apoyo y la mejor enseñanza.

A mis hermanos y amigos por apoyarme constantemente en los momentos difíciles.

Andrés Leyva.

AGRADECIMIENTO

A todos los docentes que tuve la oportunidad que me educaran en mi carrera profesional, y muy en especial al Dr. Cristian Jurado Fernández; por sus orientaciones y de esta manera poder finalizar el presente trabajo, a la Dra. Ángela pingo, y al Dr. Luis Florián Cáceres, por ser mis guías en esta investigación.

También a todas las personas que me apoyaron de manera desinteresada en la realización de la presente investigación.

A cada uno de ustedes gracias.

Andrés Leyva.

El Jurado en cargo de evaluar la tesis presentada por don **HECTOR ANDRES LEYVA CESPEDES**, cuyo título es: **INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS BASADO EN LOS PRINCIPIOS DE OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL Y SEGURIDAD JURIDICA.**

Reunido en fecha, escucho la sustentación y la resolución de preguntas por es estudiante, otorgándole el calificativo de: **15 – QUINCE**

Piura, 15 de mayo 2019



Dr. Luis Alberto Florian Cáceres
PRESIDENTE



Abg. Angella Inés Pingo More
SECRETARIO

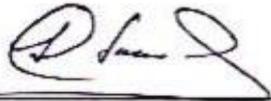


Dr. Cristian Augusto Jurado Fernández
VOCAI

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------



HOJA DE JURADOS



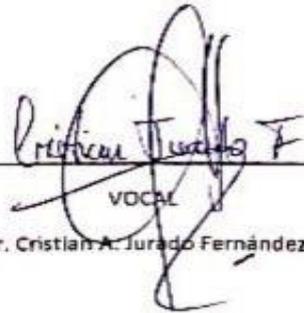
PRESIDENTE

Dr. Luis A. Florián Cáceres



SECRETARIO

Abog. Angella I. Pingo More



VOCAL

Dr. Cristian A. Jurado Fernández

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD.

Yo, Héctor Andrés Leyva Céspedes, con DNI N° 76232834, a efectos de cumplir con las obligaciones vigentes en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela Profesional de Derecho, declaro bajo juramento que toda la documentación que acompaño es veraz y autentica.

Asimismo, declaro también bajo juramento que todos los datos e información que se muestran en la presente tesis son auténticos y veraces.

En tal sentido asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada por la cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad Cesar Vallejo.


Héctor Andrés Leyva Céspedes



Scanned with
CamScanner

ÍNDICE

	Pág.
Dedicatoria	i
Agradecimiento	Ii
Acta de Sustentación	Iii
Página de Jurados	iv
Declaración de Autenticidad	v
Índice	vi
Resumen	vii
Abstract	viii
Keywords	viii
INTRODUCCION	01
I. MÉTODO	34
1.1. Tipo y Diseño de investigación	34
1.2. Variables, operacionalización	35
1.3. Población y muestra	35
1.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, Validez y confiabilidad.	35
1.5. Métodos de análisis de datos	36
1.6. Aspectos éticos	37
II. RESULTADOS	38
III. DISCUSIÓN	45
IV. CONCLUSIONES	51
V. RECOMENDACIONES	52
VI. BIBLIOGRAFIA	53
Anexos	56
Validación de instrumentos	
Matriz de consistencia metodológica	
Matriz de consistencia lógico	

RESUMEN

El compromiso de contratar es una forma contractual reconocida y adoptada en el derecho comparado el cual adopta las características propias del contrato preliminar autónomo con efectos distintos a los del contrato definitivo. El compromiso de contratar es un contrato preparatorio a igual que el contrato de opción, si bien ambos son generadores de derechos obligacionales y son desarrollados por el ordenamiento civil, pues bien, el problema se suscita en que el compromiso de contratar a diferencia del contrato de opción, no se inscribe, ocasionando que permanezca oculto y que de ello devenga una serie transgresiones a la figura contractual.

El Registro de Predios por su parte, es el registro jurídico integrante del Registro de propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios. El artículo 2019° del Código Civil prescribe a los actos inscribibles en el cual no aparece el compromiso de contratar, ésta exclusión obedece solo una opción legislativa y no de estructura contractual o de finalidad. Asimismo, el carácter obligacional del compromiso de contratar no es presupuesto suficiente para desestimar su inscripción, toda vez que en vía de excepción se permite el acceso al Registro de contratos obligacionales.

Esta tesis tiene por finalidad abordar los fundamentos jurídicos que sustenta la anotación del compromiso de contratar ante el Registro de Predios, declarar 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, producirá eficacia frente a terceros pues desvirtuará la buena fe y dará protección al iter negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico toda vez que la finalidad suprema del Registro Público es servir de prueba, brindar seguridad jurídica, activar la circulación de la riqueza y así impulsar la economía.

La incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible otorgará una protección más sofisticada al promitente fiel pues su latente derecho (de celebración del contrato definitivo) sería de público conocimiento, le concederá prioridad frente a otros derechos no incompatibles inscritos con posterioridad, el derecho o promesa sería oponible a terceros desvirtuando la buena fe del tercero adquirente, volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos que sean incompatibles al compromiso de contratar inscrito.

ABSTRACT

The commitment to contract is a contractual form and adopted in a comparative law which adopts the characteristics of an absolute preliminary contract with effects different from those of the definitive contract. The commitment to contract is a preparatory contract as well as the option contract, although both are generators of obligational rights and are developed by the civil order, well, the problem arises in that the commitment to contract is opposed to the contract option, does not register, causing it to remain hidden and that causes a series of transgressions to the contractual figure.

The Land Registry, for its part, is the legal register that is part of the Real Estate Property Registry in which the acts or rights that fall on property are registered. Article 2019 of the Civil Code prescribes registrable acts in which there is no commitment to hire, this exclusion obeys only a legislative option and not a contractual structure or purpose. Likewise, the binding nature of the commitment to hire is not enough to dismiss their registration, since access to the Registry of compulsory contracts is allowed by way of exception.

This thesis is aimed at the registration of properties, the registration of properties, the act of registering the commitment to hire and advertising. it will produce efficiency in front of the third parties because we will distort the good faith and the protection in the business, the guarantee that is given the registration in the system of the legal system, the time, the function of the public system, the service of the test, the attention, legal security, the operation of the circulation of wealth and thus boost the economy.

The incorporation of the commitment to hire as an inscribable act will grant a more sophisticated protection to the faithful prompter since its latent right (of celebration of the definitive contract) would be of public knowledge, will give priority to other non-incompatible rights registered later, the right or promise it would be opposable to third parties, distorting the good faith of the third purchaser, even rendering ineffective acts or rights not registered that are incompatible with the commitment to hire registered.

Keywords: Absence of the term; Aggressor of the home; Protection and property rights.

I. INTRODUCCIÓN

El Código Civil de 1984 describe en los artículos 1414° al 1418° sobre la prescripción de la formalidad del contrato preparatorio sobre el compromiso de contratar y lo define como el juramento de las partes de poder celebrar a futuro un definitivo contrato, teniendo efectos inter partes y no son oponibles a terceros por ser de carácter obligacional y no con efectos reales.

Es claro que una de las formas para hacer efectivo la oponibilidad frente a terceros es la inscripción o anotación preventiva en el registro de predios, pues el artículo 2022° del Código Civil lo regula así para cuando se trata de bienes inmuebles, empero dada la voluntad del legislador, actualmente en el registro solo se inscriben los actos mencionados en el artículo 2019° del código en mención, pues es pertinente precisar que la hermana (por considerarse también acto preparatorio) del compromiso de contratar, esto es el contrato de opción, si se ve regulado su inscripción en los registros públicos pese a que no transmiten de manera instantánea derechos reales. Sin embargo, al compromiso de contratar se le niega dicha posibilidad, encontrándonos ante un vacío legal que sin duda es preocupante toda vez que desampara en lo absoluto a las partes, al inter comercial y a la figura contractual, no sólo a ello, sino también, configura transgresión al principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica acarreando inestabilidad contractual, deficiencia en su utilidad de dicha figura y sin duda alguna genera la no aceptación de las personas para someterse a contratar en base al compromiso de contratar.

En el sistema registral, la figura compromiso de contratar ha generado varias resoluciones a nivel de Tribunal Registral, pues se parte que en su TUO del Reglamento General de los Registros Públicos en su articulado 42° apartado b) resuelve que las solicitudes de anotación preventiva del compromiso de contratar no se inscriben lo que acarrea de inmediato tacha sustantiva, pues al respecto se evidencia otro gran problema de acto de discriminación por parte de la esfera registral, toda vez que este contrato existe, pero lastimosamente se encuentra discriminado por culpa del legislador, al respecto el Tribunal Registral se pronuncia ante ésta problemática:

En la resolución N° 672-2011-SUNARP-TR-A de fecha 15 de noviembre del 2011; se menciona que el compromiso de contratar no se traslada ni se modifica bajo algún derecho real del predio, dado que no se encuentra observado como acto registrable en el

contenido del artículo 2019° del Código Civil, lo cual no constituye un acto inscribible. (p. 7).

Con fecha seis de setiembre del 2013; se emitió la resolución N° 1426-2013-SUNARP; bajo la cual sustentada en el Código Civil vigente, se menciona que el contrato de promesa de venta es estimado como un contrato preparatorio; de allí que su inscripción en el registro de predios debe de analizarse como si se tratara de un contrato de opción de compra, bajo lo cual derivará la anotación preparatoria del mismo, o un contrato de compromiso de contratar lo cual no constituye un acto inscribible.

El dos de setiembre del 2017 con resolución N° 2212-2017-SUNARP-TR-L sustenta que el compromiso de contratar al no transferir ni cambiar el derecho real del predio y, dado que no se encuentra examinado como acto registrable en el artículo 2019° del Código Civil, no constituye acto inscribible.

Bajo la resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-A con fecha cinco de mayo del 2016; se determina que el registro de predios deberá inscribir a todos los actos mediante los cuales se transfieran, constituyan, modifiquen o extingan los derecho de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplados en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.

Pues bien, de las resoluciones citadas se evidencia de manera absoluta el problema que se suscita en la esfera registral y que desde luego con posterioridad será tratada, sin embargo, la legislación de Italia, Brasil y México en sus estados de Nuevo León, Chihuahua y Yucatán si regulan la posibilidad de la inscripción del compromiso de contratar en los registros públicos.

Al respecto el Código federal de Nuevo León de México en su artículo 2140° prescribe que el compromiso surtirá efectos solo cuando se inscriba. Así mismo Código Federal de Yucatán de México en su capítulo II “de los actos y convenios objeto de inscripción o anotación” en su artículo 2172° apartado XIII, refiere a las promesas de contratar como acto objeto de inscripción o anotación preventiva. No obstante, el presente código advierte el artículo 1395° en el cual faculta al compromiso de contratar como acto inscribible.

Por ello se considera necesario la presente investigación sobre el compromiso de contratar, toda vez que alejándola de la esfera registral solamente generará la trasgresión a la figura compromiso de contratar, al principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica y ello conlleva al alejamiento de las partes para someterse a éste acto preparatorio, ya que sin duda alguna la inscripción o anotación preventiva en la esfera registral generará esa estabilidad contractual que las partes deben sentir.

Cevallos, D. (2014) postula que: “El contrato de promesa es un vínculo jurídico que se celebra de manera bilateral, naciendo de la voluntad de las partes, generando obligaciones de hacer, dar o no hacer, y busca su perfeccionamiento mediante la celebración de un futuro contrato definitivo”. (p. 232). Esta situación señala que como alma mater de una promesa contractual, es tener ese vínculo jurídico la cual generará estabilidad contractual, respecto de lo que se pacta y de lo que se pretende arribar de manera ulterior, generando claro está, obligaciones de las cuales ambas partes deben de respetar y cumplir.

Córdova (2014) señala:

“La promesa de celebrar un contrato no genera responsabilidad alguna; salvo que concurren las siguientes circunstancias: (a) Que la promesa conste por escrito; y por escritura pública, cuando fuere de celebrar un contrato para cuya validez se necesita de tal solemnidad, conforme a las disposiciones de este Código; (b) Que el contrato prometido no sea de los que las leyes declaren ineficaces; (c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato; y, (d) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten, para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”. (p. 45).

Sin duda alguna lo ya precisado, dentro del código civil ecuatoriano en el artículo 1570° que se acaba de mencionar y en su defecto poner en conocimiento lo que prescribe, pues bien, dicho artículo en su numeral primero, habla sobre la obligación de que aquella promesa contractual conste en Escritura Pública, en efecto, dicha modalidad arriba a que las partes se sometan en base a esa promesa de contratar que dará lugar a que de manera ulterior se concretice el contrato definitivo al principio de obligatoriedad contractual y que en efecto se les brinde seguridad jurídica y estabilidad contractual, que si bien nuestro

Código Civil, por ninguno de los extremos en el articulado 1414° en adelante prescriben que la promesa contractual no será válida si es que éste no se da por escritura pública, pues, no lo señala ni de manera objetiva, ni mucho menos da a entender esa finalidad con otro tipo de terminología, cuándo debería ser todo lo contrario, más aún si nuestro propio ordenamiento jurídico regula la figura de promesa contractual pero no le brinda la obligatoriedad, la seguridad, el nivel de coerción al dejarlo a la deriva, toda vez que no se precisa que el mismo debería obligatoriamente constar a través de escritura pública para por consiguiente ser elevado a la esfera registral.

Pérez B. (2003) precisa que:

“Jurisprudencia como las de Nuevo León, Chihuahua y Yucatán, proveen la posibilidad de inscribir la promesa de venta preventivamente. Igualmente autores como Sánchez (1946), consideran que de esta forma, los efectos de la inscripción del contrato definitivo, se retrotraerán a la fecha de la anotación preventiva del preparatorio. Estima que darle efectos retroactivos sería desvirtuar el objeto propio de la promesa y considerarla como una etapa del contrato definitivo”. (p. 8).

De lo precisado, es evidente que darle la posibilidad de inscribir en los registros públicos al compromiso de contratar estaríamos salvaguardando los intereses de ambos promitentes y que sin duda alguna, de ello se desprenderá la viabilidad que el proceso de dicha promesa surta oponibilidad ante terceros y pueda lograrse el objetivo de éste contrato, el cual es, llegar a arribar de manera ulterior el contrato definitivo.

Gonzales (2002) considera que: desde su codificación en 1928, la ejecución del contrato futuro puede demandarse de forma judicial en caso de no cumplimiento y que el tribunal goza de facultades para firmar en rebeldía del demandado el contrato prometido, de acuerdo a lo determinado en la primera parte del artículo 2247°. En el segundo apartado del mismo artículo señala que si la cosa ofrecida ha pasado por título oneroso a la propiedad de un tercero de buena fe, por lo cual no se tendría acción contra aquél, pues este contrato en principio no surte efectos contra terceros, por lo que se tendrá al promitente por incumplido y, en consecuencia, será responsable de los daños y perjuicios. Entonces para que surta efectos contra terceros es forzoso inscribirlo en el registro público.

Guevara (2017) precisa que: el Registro IX Público fue instaurado como una tutela de la apariencia con la finalidad de asegurar el tráfico inmobiliario, así como también

activar la circulación de la riqueza y promover la economía. El compromiso de contratar debe constituirse en un acto inscribible dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico que vivimos, ya que las relaciones comerciales son cada vez más aceleradas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que precisan ser protegidos, no únicamente en la parte de celebración y ejecución con la finalidad de cautelar los derechos de terceros y poner en su conocimiento que se encuentran pendientes de cumplimiento de obligación cuya vinculación jurídica potencialmente modifica el contexto jurídica actual.

Es clara la intención de la citada autora, pues efectivamente lo que se busca con la incorporación del compromiso de contratar en la esfera registral es otorgarle conocimiento erga omnes, de tal manera que sea oponible frente a terceros, así como también, proteger a las partes en sentido de tutelar el iter negocial, la intención y voluntad de las partes por lograr lo prometido y sin duda alguna generar estabilidad contractual a través del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica que en buena cuenta aquellos principios surtirían efecto con mayor eficacia si la figura contractual fuera sometida a la esfera registral, es decir, con su anotación preventiva o inscripción en el registro de predios.

Cavero (2016), precisa lo siguiente: Dada la utilidad en el compromiso de contratar, situación que aún se conserva cuestionable puesto que nuestros legisladores únicamente han creado normas que solo concedan protección registral al contrato de opción y el contrato de arrendamiento, permaneciendo aun aplazado— entre otros — el contrato al cual se alude, pues definitivamente al no ser susceptible de inscripción en los Registros Públicos no surte efectos contra terceros de buena fe adquiriente a título oneroso.

Según lo precisado queda claro que nuestra legislación civil, deja de lado respecto de la protección y seguridad que debe emerger al compromiso de contratar, sin duda alguna al estar desamparados por la ley respecto de su registro, estaría ocasionando innegablemente la vulneración del principio de obligatoriedad contractual y de la seguridad jurídica, más aún, que éste tipo de contrato goza de autonomía, y como tal debería ser coercible la inscripción o su anotación preventiva en los Registros, pues a pesar que no es materia de estudio, he de precisar que el contrato de opción el mismo que está dentro de los contratos preparatorios, éste si se ha visto regulado su inscripción coercible a los Registros Públicos, pues, de lo precisado se puede evidenciar un terrible error por parte del legislador, el cual debería ser subsanado cuánto antes, de tal manera que la figura

contractual se encuentre absolutamente revestida por un parámetro legal-jurídico idóneo para su ejecución.

En ese sentido, resulta muy importante señalar que nuestros legisladores deberían de parametrar bien la figura de compromiso de contratar, pues la inserción de esta figura a los Registros Públicos, sería un acto idóneo que por obvias razones genera tutela jurídica en base al erga omnes y de esa manera va a permitir que su protección se encuentre garantizada.

Así, cabe señalar que existe propuestas en beneficio de la figura que hoy en día es materia de estudio, como ejemplo el autor Fueyo, a lo largo de su estudio en esta figura, concluye que: la creación de un Registro Único de Promesas en donde deba de inscribirse el compromiso de contratar. Zamora (1994), precisa que para que este contrato sea oponible a cualquier tercero adquirente de buena fe, es necesaria su inscripción en el Registro Público. Entonces es evidente que es de suma urgencia que los legisladores opten por la regulación de la inserción del compromiso de contratar en los Registros Públicos, pues de ser así, generaría de manera absoluta, seguridad jurídica en los contratantes de tal manera que se vean amparados por la ley y sin duda alguna la aplicación sin vulneración alguna por parte del principio de obligatoriedad contractual.

Guevara (2017) enfoca que en los estados mexicanos de Nueva León, Chihuahua, y Yucatán es posible la inscripción de la promesa de contrato siempre y cuando, esta sea efectuada sobre bienes inmuebles y derechos reales, el artículo 2130° del Código Civil señala que: 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.

Desde luego, de manera oportuna la legislación mexicana al regular dicha figura versado en el extremo de “bienes inmuebles”, coadyuva a que su ejecución sea obligatoria, es decir, al regularla de tal manera que sea susceptible de inscripción y/o anotación preventiva en los Registros Públicos, no sólo estaría salvaguardando a ambas partes, sino también, al tercero adquirente de buena fe, toda vez que éste último al verificar en los registros públicos sobre dicho inmueble, tomará conocimiento que existe un proceso de promesa de contrato, el cual no es susceptible de enajenación.

Así mismo, respalda a las partes promitentes de dicha promesa de contrato, toda vez que podrán tener esa seguridad jurídica, certeza y confiabilidad de lo que se quiere arribar de manera posterior (el contrato definitivo), pues desde que su inscripción en los registros públicos se efectivizó, permitirá que las partes puedan quedarse obligadas a la ejecución de dicho contrato y desde luego, el principio de obligatoriedad contractual surtiría efecto con total eficacia evitando así la vulneración al principio. Es así que, estando registrado el compromiso de contratar evidentemente habrá un respaldo la cuál surtirá efecto en sentido que sea de conocimiento erga omnes y pues que de relevancia alguna la aplicación del principio de obligatoriedad contractual y la seguridad jurídica, siendo éstos dos pilares fundamentales para la protección de la ejecución de un contrato, contrario a lo que sucede en nuestra legislación civil peruana, pues aquella figura se encuentra sometida en el olvido del legislador, toda vez que no se encuentra parametrada, es decir, no cuenta con ese respaldo que el legislador le otorgó al contrato de opción al momento de reforzar esa solemnidad sometiéndolo a elevación de escritura pública y susceptible de ser registrada en los registros públicos con carácter obligatoria.

Misari (2013), considera que: si bien es cierto la normatividad puede otorgar seguridad a los contratantes en atención a la obligatoriedad de que este contenga cuando menos los elementos necesarios del contrato definitivo en el caso del Compromiso de Contratar, se debe de considerar que por tratarse de contratos vinculados a dos partes recíprocamente obligadas, es decir un contrato entre privados, es indefectible e transcendental la vinculación de las partes en solicitud al plazo, ya que este factor este será el indicador primordial de seguridad para los contratantes, que durante ese lapso temporal verán resguardada su posible contratación; sin embargo, esta forma de conceder seguridad a los contratantes no es suficiente.

En efecto deja mucho que pensar, toda vez que al no existir oponibilidad frente a terceros, esto es no haciendo efectivo su inscripción en los registros públicos, quedan evidentemente ambas partes susceptibles a que ese compromiso de contratar se quebrante, en sentido que, a algunos de los contratantes le surge una mejor oferta, por ejemplo en el caso del vendedor, si bien se compromete con un comprador y realizan un contrato de compromiso de contratar, sin embargo, el vendedor le llega una mejor oferta y decide quebrantar esa promesa que arribo en su debido momento con el anterior comprador.

De lo mencionado ut supra, se puede evidenciar que estaríamos ante una clara e injusta vulneración a los intereses del anterior comprador, pues éste último no puede reclamarle al nuevo adquiriente toda vez que nunca se inscribió dicha promesa contractual en los registros públicos y por ende el nuevo comprador estaría debidamente tutelado y/o amparado a través de su propiedad, dando a lugar que el comprador que se le vió vulnerado sus intereses solamente le queda iniciar acciones legales contra la persona que contrató, pero solo por daños y perjuicios, pues, no tiene derecho alguno de iniciar acciones legales sobre el bien, entonces queda claro que la seguridad jurídica de la que habla u ofrece nuestro ordenamiento jurídico no es en todo sentido efectiva ni protectora, puesto que, en base al ejemplo citado, se pudo evidenciar la carencia de protección así llamada “seguridad jurídica” que se le debería brindar a las partes, que si bien he precisado un ejemplo donde la parte compradora de la promesa contractual se ve perjudicada, pues también existen hechos, situaciones donde el vendedor se ve perjudicado.

Es así que la presente tesis busca arribar a que se concretice de una vez por todas la regulación en el articulado pertinente respecto de la coercibilidad de la anotación preventiva o inscripción en el registro público, pues sin duda alguna, ésto podrá brindar seguridad jurídica a un 100% y que desde luego no se vulneraría el principio de obligatoriedad contractual.

Guevara (2017) precisa que. la garantía que se brinda por medio del registro es esencial para el tráfico jurídico actual, ya que las relaciones comerciales son intensas cada vez más y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan estar más resguardados, no únicamente en la parte de celebración y ejecución sino, desde la etapa de las tratativas con la finalidad de cautelar los derechos de terceros y poner en su conocimiento el contenido del negocio en una relación jurídica lo cual potencialmente podrá modificar el contexto real jurídico; por ejemplo, cuando el Registro publicita el contrato de opción tiene por finalidad publicitar que un predio se encuentra sujeto a una relación negocial y que existe la posibilidad en la cual 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 negociales y que existe mutación potencial de titularidad registral.

En efecto, todo lo precisado ut supra es de suma importancia y se direcciona nada más que a la mera verdad, pues, es importante señalar que la autora de dicho artículo es abogada de profesión cuya función laboral es asistente Registral en la Zona Registral IX sede lima. Con mayor ahínco, lo pretendido arriba al registro del compromiso de contratar en base a la contratación de bienes inmuebles, pues tal como lo precisa la autora rosario Guevara (2017), es sumamente importante registrar el compromiso de contratar, toda vez que ello va a generar estabilidad entre la partes respecto de lo que se ha pactado en el compromiso de contratar y no solo queda allí, sino que, se extiende hasta llegar a un tercer adquirente de buena fe, pues sin duda alguna ante éste registro la cual se quiere arribar, buscará la oponibilidad frente a terceros, para poder evitar transgresión alguna durante la vigencia de esa promesa de contrato.

En base a ello, se estima conveniente la regulación del compromiso de contratar, toda vez que la utilidad que se le daría a la misma, sería la de respaldar esa promesa contractual con miras a la suscripción del contrato definitivo, así como también, reforzaría absolutamente, en sentido de descartar cualquier vulneración al principio de obligatoriedad contractual y sin duda alguna, la seguridad jurídica, pues aquel genera estabilidad entre las partes y entre lo que se ha pactado.

Desde luego, ésta figura a comparación del contrato de opción, se vio evidentemente discriminada por el legislador, ya que nuestro propio ordenamiento jurídico, regula la posibilidad de que algunas figuras contractuales deben ser inscritas, en efecto pues, sabemos que de los actos preparatorios se desprende el compromiso de contratar y el contrato de opción, donde el legislador por éste último contrato, optó por regular y por su coercibilidad inscriptiva en los registros públicos, es así que si ambas figuras son contratos, actos preparatorios y se encuentran reguladas en la normatividad, entonces porque a una si es exigible su registro y porque a la otra no?.

Evidentemente se aprecia un grave error por parte del legislador al momento de regular el compromiso de contratar, pues se considera un nefasto accionar el dejar fuera de la inscripción coercible en los registros al compromiso de contratar, toda vez que estaríamos frente a una débil promesa de contrato, así como a una carente confiabilidad y estabilidad contractual entre las partes, así también frente a un tercero adquirente de buena fe, pues todo ello se enfoca a que sin la regulación de la inscripción a los registros, se estaría vulnerando el principio de obligatoriedad y sin duda desequilibrando a la seguridad

jurídica, es así que, el legislador al momento de regular dicha figura estaría incurriendo en un gravísimo error toda vez que impediría que surta efectos la utilidad de la promesa y en definitiva, no brinda la seguridad jurídica que todo contrato susceptible de registro debería brindar a las partes.

El compromiso de contratar se define de acuerdo a De la Puente (1993) como el contrato por medio del cual una parte se exige frente a la otra, o en su defecto ambas se exigen mutuamente, la celebración en el futuro de un contrato previamente acordado, cuyo componente esencial detalla, que actualmente no quieren o no pueden celebrar.. Clara definición, pues el compromiso contratar se llevará a cabo por la presencia de dos partes promitentes fieles, con un solo objetivo el cual sería arribar a la suscripción del contrato definitivo.

Torres (2008) considera que en el compromiso de contratar las partes se exigen a celebrar en el futuro temporal un contrato preparatorio, en el cual se configuran elementos esenciales a la contratación, como son el consentimiento, la voluntad, el objeto y la causa, se trata de un verdadero contrato, cuyo fin es el compromiso de celebrar otro a futuro. El compromiso de contratar es un contrato autónomo que goza de sus propios requisitos para acreditar su validez e independencia, teniendo claro que el objetivo de ambas partes es arribar de manera ulterior la suscripción del contrato definitivo.

Del compromiso de contratar, se desprende; “preparación del contrato bajo el mutuo consentimiento de voluntades de las partes”, es decir, que en esta figura necesariamente se busca que de manera ulterior se concrete lo ya pactado, entonces bajo esa premisa, es exigible que se accione en base a la buena fe, así como también, es permisible proteger a ambas partes, en sentido que, tanto el principio de obligatoriedad contractual como el de seguridad jurídica, sean pilares fundamentales en la realización del contrato, brindando esa estabilidad contractual que deben sentir las partes, toda vez que el ordenamiento jurídico, regula dicha figura, entonces como tal, se le debe otorgar esa estabilidad, obligatoriedad y seguridad contractual a las partes, para que de una manera u otra éstos queden obligados y en su defecto, pues, hacer efectivo dicho contrato. En buena cuenta, estamos ante un verdadero contrato, pues el compromiso de contratar lo que busca es suscribir de manera posterior el contrato definitivo.

Guevara (2014) considera que: “Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo en el futuro”. (p. 7). Desde luego, de ésta definición se desprende que necesariamente las partes se encuentran obligadas a satisfacer sus intereses de manera recíproca, en sentido de realizar y/o hacer lo que se estableció en el compromiso de contratar, teniendo como objetivo claro, que al termino de dicho plazo del compromiso, obligatoriamente da inicio al contrato definitivo, donde ambos se encuentran supeditados a una obligación de hacer al momento de cumplir con lo prometido.

Escobar (2003), define al compromiso de contratar como: “La promesa es un contrato en virtud del cual las partes se exigen mutuamente la celebración de un negocio futuro que indica su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo previsto o al cumplimiento de una condición preestablecida” (p. 98). Ésta definición refuerza a lo que hoy en día entendemos por el compromiso de contratar, pues evidentemente como figura contractual que goza de autonomía propia tiene que caracterizarse por tener una definición propia. Así mismo, también se puede apreciar que el citado autor hace alusión al plazo para el cumplimiento que si bien, no precisa cuánto es el plazo, pero al menos enmarca el mismo, en sentido de poder limitar la extensión en el tiempo en la demora de dicho compromiso de contratar y para complementar ello nuestra legislación civil, regula el plazo máximo de un año.

Puente y Lavalle (2003) sostiene que el contrato es libre, en tal sentido se conserva de forma distinta al contrato concluyente y se identifica por establecer anticipadamente su contenido, sin pérdida de su propia identidad. Las características que podemos encontrar en el compromiso de contratar se describen a continuación:

La primera corresponde a la configuración de un contrato típico; ya que sin lugar a dudas el compromiso de contratar se ve revestido y sometido en la legislación civil peruana, toda vez que si bien ha sido materia de evolución, pues con el pasar del tiempo su evolución permitió que ésta figura se encuentre regulada por el Código Civil, que desde luego el accionar del legislador para regular dicha figura fue muy dejada en sentido que existen vacíos legales, pues partiendo de ello se puede concluir que ésta figura se encuentra abandonada por nuestros legisladores. Empero como manifiesta Schreiber (2000) aquel contrato que se encuentre revestido, sometido, tutelado y/o incorporado en un determinado

ordenamiento jurídico, éste tendrá la condición de ser un contrato típico, pues al estar dentro de aquellas disciplinas legales tendrá soporte legal.

Puente y Lavalle (2015), cita a Mirabelli y Messineo: “Es un contrato típico, en cuanto la ley expresamente no sólo lo prevé, sino también lo regula”. (p. 166). Entonces, debe quedar claro que la figura compromiso de contratar tiene carácter típico toda vez que así lo prescriben el Artículo 1414° al 1418° del Código Civil peruano.

Una segunda característica corresponde al denominado contrato autónomo; Abeliuk (1983), al respecto precisa que: “El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención, y en tal sentido la promesa lo es, porque produce sus efectos, aunque no haya otro contrato, ni siquiera el definitivo”. (p. 22). En definitiva, queda claro que el compromiso de contratar goza de su propia autonomía toda vez que es un contrato como tal que si bien es cierto de manera ulterior dará a lugar el contrato definitivo, pero ello no significa que sea un accesorio, toda vez que el contrato compromiso de contratar, reúne sus propios elementos para surtir efecto, que desde luego son los elementos esenciales del contrato definitivo, ya que es a éste último lo que se busca arribar.

Messineo (2004) nos comenta que la promesa de contratar se diferencia en lo absoluto del contrato definitivo por el simple hecho de que no produce ningún otro efecto y mayor que el de arribar de manera ulterior al contrato definitivo, teniendo clara la idea que el compromiso de contratar genera una obligación de hacer.

Puente y Lavalle (2003), señala que: “Es un contrato autónomo, en el sentido que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad”. (p. 167). Sin duda alguna, el compromiso de contratar por su carácter autónomo o principal es sumamente diferente al contrato definitivo, más aún si ambos contratos tienen un objetivo diferente, en tanto que el compromiso de contratar es lograr la realización del contrato definitivo y el contrato definitivo es lograr la consumación del intercambio de intereses, en buena cuenta cabe resaltar que lo preparatorio no lo vuelve accesorio del contrato definitivo.

Córdova (2014), comenta que:

“El Contrato principal es aquel que subsiste por sí mismo e independiente de cualquier otro. De esta manera se determina que son aquellos que no dependen jurídicamente de otro contrato. Para nuestro efecto el contrato de promesa, si bien tiene como finalidad la celebración de otro contrato, es muy importante que no se le debe confundir, ni tampoco por la circunstancia de que el contrato de promesa sea una etapa anterior en la formación del negocio jurídico deseado”. (p. 29).

Schreiber (2006), precisa: “Concretamente, sostenemos que el compromiso de contratar tiene autonomía propia; que es distinto de los actos que se llevan a cabo durante la etapa de la negociación o tratativa, así como durante la formación del contrato” (p. 23)

La tercera corresponde a un contrato provisional o temporal; ya que ello deviene debido que el compromiso de contratar está sujeto a un plazo el cual se encuentra establecido en el ordenamiento jurídico peruano, para ser más exactos en nuestro código civil. Sin lugar a duda, el que tenga carácter temporal va a permitir que ambas partes no se aprovechen por el simple hecho de ser un compromiso de contratar en sentido que lo estén aplazando o no designen fecha alguna de ejecución, pues la ley prescribe que dicho plazo máximo es de 1 año.

En efecto, es loable precisar que éste carácter del compromiso de contratar puede llevar a cabo dos supuestos, en primer término se avoca al punto que se llegue a celebrar el contrato definitivo, pues bien de ser así se habría cumplido con el objetivo del compromiso de contratar y por consiguiente la obligación de hacer quedaría ejecutada, en un segundo término, nos enfocamos al punto de que cumplido el plazo pactado en el compromiso de contratar no se llegue a realizar lo pretendido en este caso el contrato definitivo, pues de ser así una de las partes quedará facultada para exigir el cumplimiento de la misma o a través del mutuo consenso, dejar sin efecto éste compromiso de contratar en sentido que ambas partes o promitentes así lo requieran.

Puente y Lavalle (2003) manifiesta que: “Debe tenerse presente, por otro lado, que si bien debe existir un lapso entre la celebración del contrato preparatorio y la del contrato definitivo, esta necesaria futuridad debe tener un límite, esto es, que la obligación surgida del contrato preparatorio no puede durar indefinidamente”. (p. 207). Sin duda alguna, no es permisible dejar de lado el plazo máximo para poder hacer efectivo el compromiso de

contratar, pues de ésta manera se pretende que la figura se tome con la seriedad del caso como si fuera otras figuras contractuales previstas en el ordenamiento jurídico peruano.

Capcha (2011) refiere que: “El plazo es convencional, es decir, las partes establecerán el plazo que más les convenga; sólo en el caso que no lo hayan fijado se aplicará el plazo legal de un año”. (p. 101). Por su parte, el autor en mención alimenta el carácter temporal del compromiso de contratar, manifestando, que ante un no pronunciamiento de los promitentes respecto del plazo, operará automáticamente el plazo legal de 1 año.

La cuarta característica corresponde al denominado contrato de ejecución diferida; en términos de Argandona (2013), describe que:

“Esta característica tiene su sustento en el hecho en que el Contrato Preparatorio como tal engendra obligaciones con prestaciones de hacer para un futuro, objetivo que se perfecciona con la celebración del contrato definitivo, motivo por el cual su ejecución, es decir el cumplimiento de la prestación se suspende en el tiempo hasta que cualquiera de las partes requiera a la otra a cumplir con la celebración del contrato definitivo, con el lanzamiento de la oferta, en el caso del Compromiso de Contratar”. (p. 23).

En efecto, de lo mencionado cabe precisar que el compromiso de contratar generará que de manera posterior se pueda suscribir el contrato definitivo, de ello deviene el carácter de ejecución diferida, es decir, alude al tiempo en la cual será prudente para poder arribar a la suscripción del contrato definitivo.

Por último encontramos como característica a la solemnidad que debe de encontrarse en todo contrato. Para Cabanellas (1993), comenta que: “Referido a los actos y contratos jurídicos, el auténtico y eficaz por estar revestido de la forma exigida por la ley para su validez; como la inscripción en el Registro de la propiedad para que la hipoteca surta efectos contra terceros [...] Formalidad de un acto. Requisitos legales para la prueba y eficacia de los contratos, testamentos y demás actos jurídicos” (p.380).

Aquel carácter generará que el compromiso de contratar se vea revestido por la misma formalidad del contrato definitivo, es decir, que también se avoca bajo sanción de nulidad si en caso no cumpliera con lo regulado en la normativa, pues, desde luego aquel

carácter le da mayor énfasis, formalidad y seriedad a la figura contractual de compromiso de contratar.

Córdova (2014) al respecto precisa:

“De esta manera las solemnidades que rodean a un contrato, es la de dar mayor respetabilidad y formalidad a su celebración, garantizando los efectos jurídicos en el tiempo [...] la falta de constancia escrita tiene como efecto que el acuerdo carezca de existencia jurídica, por lo que “no produce obligación alguna”, al tenor del artículo 1570°. Inclusive debemos estar conscientes que al no formalizar por escrito, no se calificaría como un elemento de prueba [...] Adicionalmente se exige el instrumento público cuando el contrato, objeto de la obligación de hacer jurídica, necesita de tal solemnidad para su eficacia” (p, 187).

Es pertinente precisar, que el citado autor deviene en el derecho comparado toda vez que su trabajo de investigación es de procedencia ecuatoriana y tal como se ha precisado, se puede evidenciar que la solemnidad es el alma mater de un contrato, tal es así que, para el artículo 1570° del código ecuatoriano, es necesario la exigencia del instrumento público para así poder hacer efectivo esa solemnidad lo que acarrea la eficacia del contrato.

El incumplimiento del compromiso de contratar se configura ante la negativa de una de las partes generando incumplimiento de lo prometido, tal como lo regula el Código Civil, se podrá exigir la suscripción del contrato definitivo o que se deje sin efecto el compromiso de contratar así como también hacer efectivo la indemnización por daños y perjuicios que al momento de su incumplimiento haya generado.

Pues bien, de ser el caso a optar por la ejecución forzada, el resarcimiento solamente se va a limitar al tiempo en la demora que acontece el cumplimiento tardío. Ésta figura, da a lugar una obligación de hacer originando así que las obligaciones no pueden ser coactivas, o sea, no se puede accionar en sentido de pedir su realización con suma violencia, desde luego, para tal fin se verá involucrado el juez, el cual podrá desvirtuar en lo absoluto el uso de la violencia, por generar y hacer efectiva la obligación de hacer.

Schreiber (2006) cita a Centuri el mismo que es citado por de la Puente y Lavalle, consignando que:

“Es evidente que para los sostenedores de la tesis de que el incumplimiento se resuelve en daños y perjuicios, se hace difícil, no solo suscribir la utilidad del instituto, sino también justificarlo doctrinalmente. En efecto no es posible ni lógico pensar que las partes se obliguen por la promesa para obtener solamente, en caso de desistimiento de la otra parte, al resarcimiento de los daños y perjuicios. Si esa es la consecuencia patrimonial de la no observancia de las obligaciones derivadas de este contrato, es notoriamente magro del instituto, ya que regularmente no servirá ni logrará otro propósito que el de condenar a una parte al pago de los daños y perjuicios causados” (p. 55).

Está claro que no es factible obtener ante un incumplimiento sólo la posibilidad del reclamo por daños y perjuicios, y no la posibilidad de pelear por el bien materia de contrato de promesa y pues ello surge toda vez que el legislador regula ésta figura como un contrato privado, no le da esa seguridad jurídica que desde luego todos los demás contratos tienen, pues, una salida idónea para evitar éste tipo de situaciones es dotar a la figura de seguridad jurídica y mantener un compromiso de obligatoriedad contractual, ello se podría merituar con la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar de bienes inmuebles en los registros públicos (al respecto más adelante se explicará detalladamente la figura registral, así como ejemplos pertinente.)

Capcha (2011), comenta:

“Ante el incumplimiento de una de las partes, la otra puede a) exigir el cumplimiento de contrato, es decir, celebrar el contrato definitivo, b) pedir la resolución del contrato preparatorio, en uno u otro caso puede pedir indemnización [...] pero se puede liberar la parte que incumple con el contrato preparatorio si es que prueba que existe una causa justificada que le impide cumplir su obligación, por ejemplo una insolvencia sobreviniente” (p. 102).

Así mismo la ineficacia de un contrato se genera de una manera u otra el compromiso de contratar se vea interrumpido por cuestiones al momento de su celebración de la promesa, es decir, si el compromiso de contratar recae en nulo, ineficaz o es anulable y las partes aun así deciden proceder con la celebración del contrato definitivo, pues ante ésta situación, se evidencian dos cosas, la primera es que ambos compartan la misma patología, o que solamente el perjuicio causado se vea revestido en el contrato definitivo.

Por otra parte señalar la capacidad de las partes, es en buena cuenta, discernir sobre la capacidad de las partes va a generar que tanto el compromiso de contratar como el contrato definitivo no recaiga en nulidad, pues para ello se ostenta que ambas partes al momento de la celebración del compromiso de contratar y el contrato definitivo cuenten con la capacidad idónea para llevar a cabo ambos contratos, pues bien como lo dice De La Puente y Lavalle (1993), existirá mayor dificultad si para cuando una de las partes muestran tener esa capacidad idónea y requerida por nuestro ordenamiento civil al momento de celebrar la promesa de contrato y en su defecto devinieran en incapacidad en la suscripción y por consiguiente ejecución del contrato definitivo, pues bien, podría decirse que la voluntad se encuentra recaída en el compromiso de contratar y como tal se debe respetar y hacer cumplimiento absoluto de lo que se prometió, pero según nuestro sistema civil, el cual adopta la tesis tradicional, no es merecible hacer efectivo un contrato para cuando una de las partes deviene en incapaz, pues, si bien es cierto tanto el compromiso de contratar como el contrato definitivo son ambos obligacionales y completos, pero es necesario tener capacidad para poder hacer efectivo la celebración tanto en uno como el otro, o sea, si la capacidad ya no existe en el momento de la suscripción del contrato definitivo, éste deviene en Nulo.

La imposibilidad sobrevenida en términos de Puente y Lavalle (1993) en su libro “El contrato en general”, postula lo siguiente: “El problema debe ser resuelto considerando que la imposibilidad de la prestación del contrato definitivo se refleja sobre el contrato preparatorio, haciéndolo inútil, lo que acarrea su extinción, porque no tiene sentido mantener el vínculo contractual para la conclusión de un contrato cuya ejecución es imposible” (p. 174).

Es preciso decir que para que se lleve a cabo el normal desarrollo del compromiso de contratar y el contrato definitivo, es necesario que todo lo pactado se encuentre tal cual, desde el momento en que se hace efectivo la promesa, hasta el momento de la suscripción y ejecución del contrato definitivo, pues si nos planteamos la idea de que con posterioridad a la celebración del compromiso de contratar y antes de su suscripción y/o ejecución del contrato definitivo una de las prestaciones la cual fue materia de promesa y el mismo que debería ejecutarse, por circunstancia alguna éste se convierta en un imposible total o parcialmente, pues, de ello haciendo un análisis doctrinario, se estima conveniente que ante tal situación el problema debe ser resuelto teniendo en cuenta que la imposibilidad

sobrevenida sea parcial o total de la prestación del contrato definitivo, deviene del compromiso de contratar, haciéndolo absolutamente inútil, lo que sin duda alguna acarrea su extinción inmediata, debido que, no tiene sentido alguno mantener ese vínculo contractual para la suscripción y por consiguiente ejecución del contrato definitivo toda vez que la prestación devino en un imposible.

Con respecto a las causas y efectos que generan el compromiso de asumir un contrato por lo general se recurre a ella para cuando uno de los promitentes tiene la intención de querer comprometerse temporalmente, es decir, aún no es posible efectivizar vínculo de forma definitiva pues probablemente uno de los promitentes se ve impedido de realizar el contrato definitivo sea cual fuere la causa, tal vez por falta de dinero o por un tercero o de un elemento que integre el programa contractual del definitivo. Esta figura contractual con carácter asegurativa tiene por efecto hacer coercible la suscripción del contrato definitivo.

Bolaños (2004), nos ilustra: “Por su celebración todos los contratantes se obligan a ponerse de acuerdo, en el futuro, para formar el contrato definitivo. Se obligan, en suma, a prestar su cooperación para hacer posible el definitivo” (p. 98). En efecto, el contrato de compromiso de contratar obliga a las partes promitentes a hacer efectivo la suscripción del contrato definitivo; no obstante, desde el momento en que se celebra el contrato compromiso de contratar, se deben desplegar y/o establecer todas aquellas actividades preparatorias de la prestación final que exigen una realización oportuna y diligente, anterior al cumplimiento final

La utilidad del compromiso de contratar en términos de Laneri (1964), considera que: “La utilidad práctica de los contratos preparatorio es indiscutible. En efecto, sucede con frecuencia que por dificultades u obstáculos de hecho o derecho, no sea factible o conveniente concluir un contrato, pero si resulta recomendable que la partes aseguren su celebración futura”. (p 146). Desde luego, hablar de utilidad, implica hablar de la solvencia que tendrá el compromiso de contratar en el futuro. En efecto, pues, la utilidad es un medio la cual buscará garantizar y asegurar la celebración de un contrato futuro. Es necesario recalcar que, a nivel doctrinario el compromiso de contratar ha sido duramente criticada por varios juristas, sin embargo, no sólo se ve envuelta de críticas, si no de buenas opiniones en sentido de poder llevar a cabo ésta figura contractual, toda vez que de la utilidad se hará permisible la suscripción del contrato definitivo, el cual hará alusión a la

solemnidad del compromiso de contrato y desde luego, generará un mayor nivel de confianza entre las partes, originando así una estable e idónea utilidad, y, precisando a grandes rasgos, su acceso al registro que es lo que se busca, lo podría convertir en un cuantioso contrato dotado por fuerza imperante dada la autonomía que tiene para asegurar la celebración del contrato definitivo, lo cual reforzaría el tema que se aborda.

En buena cuenta a veces no resulta conveniente formalizar inmediatamente el contrato definitivo, toda vez que podrían existir situaciones en las cuales imposibilitarían la pretensión de aquellos contratantes, por ejemplo: una persona no cuenta con el dinero suficiente para poder comprar el bien inmueble; así como también, se podría dar en la realidad la falta de los elementos esenciales para tomar conocimiento absoluto del bien, lo que dará a lugar que se proponga un determinado tiempo con el fin de efectivizar lo que se pretende, siendo así que el ordenamiento jurídico provee de protección a los promitentes en la etapa pre contractual y así poder respetar las estipulaciones reflejadas en el contrato de promesa.

Sin embargo, la utilidad de ésta figura contractual relacionada con el principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica, va a permitir que, al ser oponible frente a terceros, ello, con la inscripción y/o anotación preventiva de la figura en mención en los registros públicos, una seguridad adicional muy relevante e importante para el compromiso de contratar, teniendo como pilar el principio de publicidad registral, el cual será abordado en el presente trabajo de investigación con suma profundización en sentido de poder esclarecer la absoluta importancia que es la registrabilidad del compromiso de contratar.

Es por ello que, se considera que el contrato de compromiso de contratar se ve envuelto de gran utilidad práctica; y, sin duda alguna es merecible pensar que su acceso al registro lo convertiría en una imperante herramienta para hacer efectiva la suscripción del contrato definitivo. Desde luego que, su aplicación del compromiso de contratar es más frecuente en los contratos de compraventa, así pues, teniendo conocimiento que se encuentra amparado por el Código Civil, éste, no goza de esa solemnidad y/o formalidad que todo contrato debe tener, ya que si nos remitimos al literal 2 del artículo 2019° del código civil, los registradores dan protección a la inscripción de los contratos de opción, discriminando de manera indirecta, el sometimiento del compromiso de contratar a los registros, dando a lugar que el compromiso de contratar quede desamparado y totalmente alejado de la publicidad registral, teniendo en cuenta que es una herramienta muy

importante en las negociaciones de ambas partes, toda vez que a través de la publicidad registral generará oponibilidad frente a terceros adquirentes a título oneroso, es decir, el derecho de ambas partes de celebrar en un futuro el contrato definitivo que desde luego se ansía alcanzar, entonces, debe quedar claro que negar el acceso al registro al compromiso de contratar, generaría un grave perjuicio para lo que uno de los promitentes fieles espera, toda vez que estaríamos frente ante un contrato entre privados envuelto de irregularidades.

Córdova (2014), precisa que: “La dificultad de celebrar un contrato, junto con el deseo de voluntades de acordar y fijar formalmente hacia el futuro, evidencia la utilidad que brinda el contrato de promesa”. (p. 46). De suma importancia lo mencionado por el autor, toda vez que, la realidad de poder hacer efectivo la consumación de un contrato definitivo no siempre resulta permisible, ya que, por algunas razones o bien el titular del bien inmueble presenta problemas para poder hacer efectivo la transferencia de dicho bien, así como también el comprador puede que no tenga en ese instante la solvencia económica para consumir la compra venta de dicho inmueble, es por ello que ambas partes ante tal situación se someten a una promesa de contrato cuya finalidad es arribar al contrato definitivo de manera ulterior bajo un cierto plazo razonable.

Oviedo (2003), al respecto manifiesta:

“Consideran que sí es viable el contrato de promesa, entre otros por los siguientes motivos a) el objeto del contrato de promesa es distinto del contrato definitivo, por ejemplo: en una promesa de venta, la obligación que surge es de celebrar el contrato de venta, mientras en la venta en sí misma, la obligaciones son ya de transferir el dominio y hacer la entrega material para el vendedor, y pagar el precio para el comprador; y b) la finalidad del contrato de promesa consistente en preparar el camino para el contrato definitivo, le da total autonomía negocial. La doctrina y jurisprudencia colombianas, califican a la promesa como un contrato”. (p. 267).

Sin duda alguna, lo que se ha mencionado es una razón más para creer que el contrato de compromiso de contratar es autónomo e independiente y que lo preparatorio no lo vuelve accesorio, así también, es pertinente precisar que resulta sumamente útil para arribar de manera ulterior el contrato definitivo. La seguridad jurídica del compromiso de contratar va a permitir que ésta figura se vuelva estable, es decir, que se pueda proteger al iter negocial, a las partes y al tercero adquirente de buena fe en sede registral que dicho

sea de paso, aquel tema será abarcado con posterioridad. Así como también, permitirá la estabilidad contractual que pueda existir en ambas partes, en sentido que los promitentes fieles tengan certeza de que lo que se está contratando se haga efectiva de manera posterior con el contrato definitivo.

Así es como se pretende evitar de una manera u otra la transgresión de ésta figura contractual, pues es evidente que el código civil reviste a gran parte de los contratos de seguridad jurídica y no existe razón alguna para que el legislador decida limitar a esta figura de contrato alejándola de la esfera registral, haciendo que pierda efectos de seguridad jurídica y obligatoriedad contractual, pues queda claro que con el simple hecho de ser un acto inscribible, ésta gozaría de publicidad registral y tendría efecto erga omnes.

No obstante, es merecible la inscripción del compromiso de contratar en los registros públicos, pues sería válido pensar y accionar con miras a los múltiples beneficios que acarrearía su inscripción y/o anotación preventiva de la figura contractual, toda vez que de esa manera estaríamos brindando esa seguridad jurídica que como todo contrato debe tener, así como también haciendo alusión al principio de obligatoriedad contractual, es decir, al hacer efectivo su registro, no sólo genera esa oponibilidad que en buena cuenta brinda una absoluta seguridad jurídica, sino también, que ante dicho registro, el cual se ve inmerso por un determinado plazo, las partes se someten más al iter negocial, es decir al objeto del contrato, comprometiéndose y en su defecto logrando la realización del contrato definitivo.

Puente y Lavalle (1983), considera que: “Sin embargo, la técnica jurídica tiene que encontrar un camino para dar a los contratantes la seguridad de que lo que acuerdan en un momento dado se va a respetar en el futuro. Si no fuera así, el contrato dejaría de ser el instrumento adecuado para establecer una relación jurídica obligatoria” (p. 89). Sabias palabras la del citado autor, el camino a la estabilidad contractual entre las partes radicará en que la técnica jurídica empleada por los legisladores sea la de emanar mayor seguridad jurídica, en tanto y en cuanto se logre la inscripción o anotación preventiva en los registros públicos, toda vez que ésta institución además de tutelar la propiedad, sirve de prueba ante situaciones judiciales, es por ello que la incorporación del compromiso de contratar a la esfera registral originaría que lo que se está contratando sea de conocimiento erga omnes.

El principio de obligatoriedad contractual; en términos de Torres (2016), manifiesta que: “La obligatoriedad de los actos jurídicos, entre ellos el contrato, siempre va a depender, pues, de la circunstancia consistente en el principio general que jurídicamente se adopte para la determinación o imposición de dicha obligatoriedad” (p. 151).

De acuerdo a lo precisado por el autor, se tiene que precisar que la obligatoriedad contractual va a generar que ambas partes se sometan a lo establecido en el contrato de promesa, es decir, las partes al celebrar un contrato de compromiso de contratar deben quedar necesariamente obligadas dada la voluntad de ambos a suscribir de manera ulterior el contrato definitivo.

Pues bien, queda claro que el contrato se inicia con las voluntades de ambas partes, seguida de la formalidad que ésta debe tener el cual está regulado por el ordenamiento jurídico. En ese sentido queda claro que el principio de obligatoriedad contractual se hará efectivo en base a la voluntad de las partes, pues es la voluntad de ambos lo que generará que el principio de obligatoriedad contractual accione, en sentido de generar esa obligatoriedad para que las partes cumplan lo pactado en el contrato y aquel que desista y contravenga al principio de la obligatoriedad contractual, debe probar para empezar que su accionar no se ve recaído en mala fe y su imposibilidad por así devenirla.

Osterlig (2010), señala que el principio de obligatoriedad contractual más allá de hacer exigible el contrato, busca también proteger el objetivo de cada una de las partes cuyo resultado sea una conducta idónea ante lo que se contrata, es por ello que la fuerza vinculante que impone el principio de obligatoriedad contractual radica en la voluntad de las partes y en la idoneidad de su conducta.

Es así que, el principio de obligatoriedad contractual seguido de la seguridad jurídica, generará de cierto modo esa estabilidad contractual que se busca en todo contrato, pues bien, si nos enfocamos al contrato compromiso de contratar el cual es materia de estudio, éste se ve dotado por aquella seguridad jurídica, en sentido que establece un plazo para la ejecución del contrato, la formalidad que todo contrato debe tener y la solemnidad, lo cual va a generar que ese contrato sea obligatorio en sentido que se llegue a realizar la voluntad de las partes y que se tutele la idoneidad de la conducta de las partes del contrato.

En buena cuenta de lo precisado ut supra es evidente que podríamos pensar que el compromiso de contratar es una figura que se encuentra revestida de manera absoluta por

la seguridad jurídica y que genera una obligación indiscutible inter partes, pues, no es tan cierto que dicha figura está revestida por seguridad jurídica, para empezar, ello solo se ve materializado a través de un contrato privado, pues el propio ordenamiento civil peruano no regula la coercibilidad de elevarlo a escritura pública ni mucho menos la inscripción o anotación preventiva en los registros públicos, mostrando una dejadez y abandono absoluto por parte del legislador, toda vez que no habiendo regulado ello, significaría una contraria a la oponibilidad frente a terceros adquirentes, así como también generaría una inestabilidad contractual en el iter negocial, toda vez que las partes no tienen absoluta certeza de que lo prometido se hará efectivo si o si, pues al no regular su inscripción o anotación preventiva, estaríamos también vulnerando al principio de obligatoriedad contractual, pues se dice que todo contrato teniendo la formalidad y solemnidades como tal, debe ser totalmente exigible su ejecución salvo circunstancias fundadas que generen el desistimiento, entonces evidentemente no podemos hablar de obligatoriedad contractual del compromiso de contratar cuando el legislador no regula ni su elevación a escritura pública ni su inscripción o anotación preventiva en el registro público, pues claramente se aprecia el abandono de dicha figura contractual.

Hernández (1960), al respecto “[...] la obligatoriedad de contrato significa no poder evadir el cumplimiento del mismo” (p. 68).

Capcha (2011), precisa: “[...] la obligatoriedad del contrato como necesidad socioeconómica de seguridad jurídica resulta, también, de la lógica jurídica que le es correspondiente aplicar al contrato en cuanto al resultado práctico genérico de su celebración, el cual es el cumplimiento” (p. 134).

En efecto, de lo enmarcado por el citado autor se puede evidenciar una vez más que la obligatoriedad contractual su objetivo principal a arribar, es el cumplimiento de dicho contrato, toda vez que así lo requirieron las partes poniendo en manifiestos sus voluntades en dicho contrato, entonces el código civil faculta objetivamente principios el cual buscarán tutelar a las partes y a la figura contractual, en sentido que las partes se sientan estables y seguras de lo que contratan y para con quien contratan y respecto de la figura contractual no se trasgirse por la mala fe de una de las partes al momento de hacer efectivo el contrato, es por ello que el presente tema de investigación arriba a la obligatoriedad contractual y seguridad jurídica como un generador de estabilidad

contractual que puedan sentir las partes y en su defecto esa seguridad para que se sientan seguros de que lo que ambos pretenden se lleve a cabo.

En ese sentido De la Puente (2003) analiza el hecho jurídico sobre la naturaleza jurídica del Contrato de Compromiso de Contratar, en la cual se deberá consignar el pronunciamiento de la exposición de motivos, el cual responde a lo estipulado por el Código Civil de 1984, sosteniendo que por medio de la promesa de contrato, dos o más partes se exigen mutuamente otorgar en un lapso de tiempo un contrato definitivo. Cuando se señala que se trata de un verdadero contrato en el que las partes que lo otorgan se obligan a celebrar entre sí otro contrato, destacando el mismo, que tal definición se encuentra dentro de los pilares de razonabilidad y viabilidad, puesto que, es factible que de los contratos preparativos de manera ulterior se desprenda el contrato definitivo, pues el objetivo que arriba la promesa de contrato, es que se perfeccione y se llegue a hacer efectivo el contrato definitivo.

Al respecto, el artículo 1416° 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.

Pues sin duda alguna, el parametrar legalmente el plazo para poder hacer efectivo de manera ulterior el contrato definitivo, es optar por una base legal llamado “plazo de compromiso de contratar” pues de aquel se puede desprender que lo que busca la normativa es evitar que el objetivo que arriba ésta figura materia de estudio, es que se dilate en sentido de poder llegar a concretar el contrato definitivo, pues el mismo articulado precisa, que a falta de pronunciamiento de las partes respecto del plazo, éste opera evitando la dilatación de la promesa contractual al prescribir que dicho plazo solo será por 1 año, pues es loable redundar que no necesariamente debe existir manifestación expresa por una de las partes respecto del plazo, si no, el mismo código de manera automática regula éste tipo de situaciones.

De acuerdo a lo señalado por el artículo 1417°; el cual a la letra dice: “El compromiso de contratar puede ser renovado a su vencimiento por un plazo no mayor que al indicado como máximo en el artículo 1416° y así sucesivamente”. En buena cuenta, pues el legislador al optar por otorgar esa libertad a las partes contratantes en sentido de seguir persistiendo ante dicho compromiso contractual, para que de una manera u otra pueda

satisfacer de manera recíproca sus intereses. Es así que, la Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil de 1984, al referirse, a la renovación del Compromiso a Contratar señala, Revoredo (1988) manifiesta 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 de una u otra manera también da lugar para que una de las partes o en su defecto ambas partes se nieguen a nuevamente hacer efectivo dicha promesa contractual y sin duda alguna sean sometidos al plazo estipulados por ellos-respetando el máximo permitido, o de manera directa sometiéndose al plazo que prescribe el articulado en mención.

Sin embargo, prosiguiendo con el objetivo respecto de “seguridad jurídica” es necesario esclarecer que esa seguridad jurídica no es del todo cierta, debido que, el legislador olvidó algo muy importante al momento de regular la figura, el cual es su coercibilidad en los registros públicos y que a partir de allí, surta efecto, y de lo contrario, al no hacerse su inscripción, dicho contrato, quedará sin efecto, pues yo creo que más que un registro, va a generar un orden en el campo de contratos, esto es, generará conocimiento erga omnes, para así evitar un tema de tercero adquirente de buena fe, pues, si bien aún no se ha evidenciado en la praxis éste tipo de situaciones legales, empero, para que esperar la llegada de una situación legal de ésta magnitud, sino, porque no innovar en sentido de ser precavidos y evitar de manera absoluta ese tipo de trasgresiones, pues sin duda alguna estaría desvirtuando a la seguridad jurídica y a duras penas vulnerando el principio de obligatoriedad contractual, toda vez que sin un registro que asegure la totalidad de la efectivización de dicho contrato, estaríamos frente a un flaqueo de obligatoriedad contractual.

Pues de la no inscripción en los registros no sólo debilita a la seguridad jurídica, si no también, al principio de obligatoriedad contractual y es así que haciendo una breve comparación, la legislación mexicana, Italiana y brasileña como derecho comparado, ésta si regula la coercibilidad de la inscripción en los registros, pues sin dicha inscripción, el contrato no surte efecto.

Así también, el sistema registral fue creado para brindar tutela en sentido de brindar seguridad en el tráfico registral inmobiliario y servir de prueba, otorgando la oponibilidad frente a terceros adquirentes, poniendo en conocimiento aquellos actos y derechos que se encuentran sujetos a negociación entre partes.

Alvarez (2010) “El registro es un mero instrumento para identificar, proteger y servir la propiedad”. (p. 123). Desde luego, como lo precisa el autor en mención es factible pensar que el sistema registral brinda oponibilidad frente a terceros con el fin de proteger lo que ha sido materia de inscripción o anotación preventiva generando en buena cuenta seguridad registral.

El primer principio sobre el cual realizar un análisis es el principio registral; pues para todo acto jurídico existen pilares las cuales van a tutelar y/o encaminar el iter negocial, es así que se regula los principios registrales definiéndolos como, entes rectores guías de todo acto jurídico cuyo propósito es encaminar el contenido y la funcionabilidad del derecho registral.

Otro de los principios es el principio de publicidad, el cual es un instrumento que se ve inmerso dentro del tráfico registral, teniendo carácter inmediato del registro, la cual otorgará esa seguridad jurídica haciendo frente a cualquier tipo de actos maliciosos o actos en base a mala fe emanados de terceros. El principio de publicidad se ve regulado en el Artículo 2012° del Código Civil, por cuánto da lugar la presunción cognoscitiva de las inscripciones, sin admisión de prueba en contrario.

Se tiene que tener en cuenta que éste principio se desglosa en dos, el principio de publicidad material y principio de publicidad formal, en tanto el primero es aquel que se verá reflejado a través de las partidas registrales en oponibilidad a terceros, al respecto del segundo, la formalidad la otorga el registro a través de sus servidores públicos-registrales, ello en base a la rogación que debe haber entablado la parte o partes interesadas.

Así mismo el principio de rogación, el cual se encuentra regulado por el código civil de 1984 en el artículo 2011° “Los Registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos” (p. 225). En buena cuenta es aquella petición de parte que se le hace al registrador para efectos de que lo que se quiera inscribir se someta a previa evaluación y/o calificación para poder proveer su inscripción en la esfera registral.

Otro de los principios es que corresponde a la fe pública registral; en buena cuenta lo que busca éste principio es proteger la intención que pueda tener un tercero respecto de un bien a adquirir, o sea, el funcionario o registrador deja constancia del acto o hechos que

del instrumento público se generará, el cual estará inmersa en la esfera registral, dando a lugar la acreditación de la titularidad respecto de un predio.

Mazzei (2005); considera que: “La ley inviste a los asientos practicados, que constata la existencia, extensión y titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados, a través de la cual se intenta proteger a los terceros que han adquirido de buena fe un derecho confiados en las constancias registradas” (p. 124). Desde luego, de lo precisado por el autor se puede reforzar en sentido que, el adquirente de buena fe, debe ser si o si diligente, esto es, realizar un análisis profundo de lo que se ha publicitado ello con la finalidad de preveer algún proceso contencioso administrativo de manera posterior.

En efecto, de lo manifestado por la autora citada, es válido pensar que la fe pública registral otorgará en buena cuenta esa seguridad jurídica que todo asiento registral o predio (bien inscrito) debe tener, así pues el tercero deberá ser diligente al momento de la adquisición de un bien inmueble a título oneroso, ello con miras de evitar inexactitudes a nivel registral, teniendo claro que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía lo oscuro, ambiguo o inexacto del bien inscrito en los registros públicos.

Así pues, es correcto pensar que, la regulación de éste principio dentro de la esfera registral dotará de valor a toda inscripción registral toda vez que de su no existencia, generaría que el adquirente de manera personal y contraria a la formalidad se encargue de indagar y/o averiguar la realidad registral lo que sin duda alguna generaría inexactitudes e inestabilidad respecto del bien inmueble inscrito en los registros públicos.

Del mismo modo el principio de tracto sucesivo; el cual definido por García (1988) quien señala: “Para que pueda ser inscrito un derecho es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante” (p.144). En efecto, éste principio tiene como finalidad que el bien materia de contrato inter partes y que por consiguiente será inmerso en la esfera registral, tenga un historial registral de tal manera que se produzca de modo continuo, sin saltos ni interrupciones, generando así, que el bien inmueble que fue materia de enajenación a través de un contrato, tenga ya una partida registral, es decir, ya se encuentre inscrito en los registros públicos, esto es, el actual adquirente sea quien transmite el día de mañana, y, el actual transmitente, sea el adquirente de ayer.

En efecto, en buena cuenta podríamos hablar de la seguridad jurídica que pueda surgir al conocer que el bien materia de contrato presenta la formalidad registral, esto es,

tener ya instaurado una partida registral que reporte su historial, originándose que los derechos deriven de un verdadero titular para por consiguiente permitir el registro de la nueva titularidad.

El principio citado anteriormente determinará la negativa de una inscripción de un título que sea contrario o vulnerante con otro que con fecha anterior ya se hizo efectivo su inscripción, o en su defecto se encuentre en calificación, con lo que nos remitimos de alguna manera a algunas reflexiones anteriores, pues como se sabe el principio de tracto sucesivo, solo genera que se pueda transferir o ceder un derecho el titular del bien, en sentido que, de ser el caso que exista un título incompatible, podría configurarse con el caso del vendedor que transfiere dos veces la propiedad y que al solicitar la inscripción el segundo adquirente se da con la sorpresa de que su vendedor ya no es el titular registral, lo que genera que por el principio de prioridad excluyente este sea tachado sustantivamente.

En conclusión, señalamos que todos los principios registrales regulados tanto en el Código Civil como en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos coinciden en señalar principios rectores que funcionan de manera conjunta, para conceder de seguridad jurídica, teniendo en cuenta la finalidad de toda inscripción en sentido de saber que efectivamente ese bien ya se encuentra publicitado en el Registro correspondiente, pues accionando de ésta manera, el resto de principios registrales devendrán en útiles para una persona natural o jurídica que busca amparar sus derechos o titularidades frente a un mercado que crece con el tráfico jurídico de bienes y servicios.

Por último el principio de oponibilidad; el cual es sin duda alguna este principio lo que va a generar es que la partida registral producto de un contrato sea de conocimiento público en general, es decir, que dará a lugar que todo tercero adquirente tenga conocimiento que sobre dicho bien ya existe una partida registral, limitándolo de pleno derecho a poder o tratar de ingresar el mismo bien en base a una nueva partida registral.

Porlles (2017), precisa: que la oponibilidad registral es propia de los sistemas registrales no constitutivos, está concebida no para hacer valer el derecho contra todos, sino contra el tercero y principalmente para tutelar al acreedor. El sucedáneo directo de la publicidad registral es la oponibilidad por cual la sola inscripción permite oponer derechos o si se quiere excluir los derechos de quienes no gocen de la apariencia que brinda el Registro, por lo que la publicidad aquí despliega sus efectos sustantivos otorgando a quien

inscriba su derecho una supracategoría de protección volviendo incluso ineficaces los actos o derechos no inscritos. (p. 89). Entonces queda claro que este principio tiene como objetivo hacerlo de conocimiento a los terceros que tengan o no tengan interés respecto del bien por el que se está llevando a cabo un contrato.

El contrato de compromiso de contratar como acto inscribible en el registro predios, es considerado pertinente, adecuado, sostenible pensar objetivamente que el Compromiso de Contratar se encuentra 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, toda vez que por el plazo de tiempo regulado para el contrato preparatorio, a las partes se les obliga a celebrar el contrato definitivo de manera posterior (que generará en buena cuenta efectos reales), sin embargo, el titular del bien materia de compromiso de contrato limita su derecho de libre disponibilidad del mismo, pues al culminar del plazo establecido, se procede a requerirle al promitente comprador la celebración del contrato definitivo, donde sin duda alguna estará en la obligación de suscribirlo, ya que previo a la suscripción del contrato definitivo, se realizó pactos establecidos entre privados constados en el contrato de compromiso de contratar.

No obstante, en situación que uno de los promitentes se niegue a hacer efectivo o suscribir el contrato definitivo, el Código Civil peruano de 1984 regula el requerimiento vía judicial, así como también la resolución del contrato y el pago de indemnización de considerarlo necesario ante cualquier de los dos supuestos.

En efecto, pues, basándonos a la limitación del derecho del propietario del bien materia de contrato de compromiso de contratar por el plazo establecido, y a la incertidumbre que se le pueda generar al promitente comprador en sentido de hacer efectivo su pretensión esto es arribar a la suscripción del contrato definitivo, es válido pensar y pretender que el compromiso de contratar consiga la oponibilidad erga omnes, toda vez que la relación inter partes no salvaguardara sus derechos de manera efectiva, ya que no se tiene convicción en su totalidad de que ambas partes van a accionar en base a la buena fe, en tanto de que se logre a hacer efectivo la suscripción del contrato definitivo, es así que a efectos de evitar que un tercero interesado en el bien, al no apreciar inscripción alguna que le ponga en conocimiento de que sobre ese bien existe una limitación de disponibilidad, probablemente buscara la contratación inmediata dejando en el aire al

promitente comprador que mantuvo su contrato en la esfera privada recaída en la buena fe con miras a hacer efectivo su pretensión.

Es por ello que para evitar esta situación engorrosa, se pretende que el compromiso de contratar ingrese a la esfera registral dotándolo de máxima seguridad jurídica, haciéndolo obligatorio en base al principio de obligatoriedad contractual consolidando su efectivización de dicho principio y sin duda alguna genere oponibilidad erga omnes a efectos de evitar una trasgresión a lo que ya se está desarrollando a través del compromiso de contratar.

Sánchez (2011) nos ilustra en sentido que no sólo piensa que es una excelente idea regular como acto inscribible al compromiso de contratar, si no también que, al brindarle esa facultad, se estaría haciendo frente a las inexactitudes del tráfico contractual alimentando esa seguridad jurídica que todo contrato debe tener, por lo que a su criterio del Dr en mención, es que le resulta sumamente efectiva otorgarle la calidad de ser un acto inscribible al compromiso de contratar.

Sin duda alguna lo ya precisado, para ser más exacto, dentro del código civil ecuatoriano en el artículo 1570° que se acaba de mencionar y en su defecto poner en conocimiento lo que prescribe, dicho artículo en su numeral primero, habla sobre la obligación de que aquella promesa contractual conste en Escritura Pública, en efecto pues dicha modalidad arriba a que las partes se sometan en base a esa promesa de contratar que dará lugar de manera ulterior se concrete el contrato definitivo al principio de obligatoriedad contractual y que en efecto se les brinde seguridad jurídica y estabilidad contractual, que si bien nuestro Código Civil de 1984, por ninguno de los extremos en el articulado 1414° prescribe que la promesa contractual no será válido si es que éste no se da por escritura pública, pues, no lo señala ni de manera objetiva, ni mucho menos da a entender esa finalidad con otro tipo de terminología, cuándo debería ser todo lo contrario, más aún si nuestro propio ordenamiento jurídico regula la figura de promesa contractual pero no le brinda la obligatoriedad, la seguridad, el nivel de coerción al dejarlo a la deriva, toda vez que no se precisa que el mismo debería obligatoriamente constar a través de escritura pública para por consiguiente ser elevado a la esfera registral.

Así pues, el código brasileño a pesar de tener algunos aspectos que no comparte nuestra legislación respecto del porcentaje a pagar y el tipo de sistema que emplea, hay

algo sumamente importante que destacar y resaltar, el cual es, que para la legislación brasileña es obligatorio la regulación del compromiso de contratar en los registros, pues si bien hace la salvedad que para que surta efectos debe constar por escritura pública o por documento privado, pero para hacer efectivo dicho contrato, aquel debe constar en el registro pertinente, más aún si se recurre a instancias judiciales por incumplimiento. En otras palabras, para la legislación brasileña es importante que el contrato de compromiso de contratar regule su inscripción o anotación preventiva en los registros públicos.

En la legislación italiana, en un principio se consideró que la promesa de contrato era débil, puesto que en caso de no cumplimiento solo se daba acción para exigir el pago de daños y perjuicios. Ésta situación cambió en el Código Civil de 1942, en donde su artículo 2932° estableció: “Si el que se ha obligado a concluir un contrato no cumple la obligación, la otra parte, si es posible no se ha excluido en el título, puede obtener una sentencia que produzca los efectos del contrato no concluido”, Así, con ésta norma se faculta al juez para que en determinadas ocasiones pueda forzar a la celebración del contrato prometido.

Es así que el problema de investigación en la cual se fundamenta nuestro estudio se sustenta en dar respuesta a la siguiente interrogante: ¿Cuáles son los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica?

Habiendo ya precisado diversas definiciones por varios autores respecto de lo que es el principio de obligatoriedad contractual, seguridad jurídica, el compromiso de contratar y el sistema registral. Teniendo claro esto, es pertinente avocarnos a nuestra situación problemática, pues bien evidentemente se aprecia una discriminación absoluta por parte del legislador para con el contrato de compromiso de contratar dejándolo fuera de la esfera registral lo cual se considera un error garrafal por parte del legislador que sin duda alguna perjudica a las partes (promitente fiel) y al iter negocial teniendo en cuenta que el sistema registral genera oponibilidad frente a terceros, lo cual el compromiso de contratar carece.

Frente a este problema cuya situación es la no inscripción del compromiso de contratar generando que este tipo de contratos pierda la debida tutela que ejerce el código civil de 1984 sobre los contratos y que sin duda alguna se evidencia una trasgresión en

tanto a la figura contractual y falta de relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica, entonces resulta necesario poner en manifiesto los fundamentos por los cuales el compromiso de contratar debe constituirse como un acto inscribible teniendo en cuenta la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico inmobiliario, pues el tráfico comercial son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de actos jurídicos que por obvias razones necesitan ser protegidos, ello implica que dicha seguridad jurídica-registral no solo opere en el período de la suscripción y/o ejecución del contrato definitivo, sino también, en la celebración del compromiso de contratar, esto es, tutelar sus derechos frente a terceros, haciendo de conocimiento al tercero adquirente que sobre el acto inscrito opera de manera activa una promesa de venta.

El código civil de 1984 en sus artículos 1414° en adelante, define al compromiso de contratar y así como también prevee la posibilidad de una indemnización por daños y perjuicios ante una negativa injustificada de celebrar el contrato definitivo, así también, hacer efectivo el cumplimiento de dicho contrato definitivo o solicitar que se deje sin efecto el compromiso de contratar a través de la vía judicial.

Pues bien aparentemente podemos evidenciar que la figura tiene utilidad, tiene seguridad jurídica y en buena cuenta la imperante obligatoriedad contractual, sin embargo es de precisar que no es así, toda vez que la figura compromiso de contratar no se ve revestido eficientemente por esa seguridad jurídica y obligatoriedad contractual al dejarla fuera de la esfera registral, pues se considera que su incorporación como acto inscribible en el artículo 2019° del código civil de 1984 otorgaría una protección más eficiente toda vez que ubicarla dentro de la esfera registral sería sin duda alguna generar esa confianza entre los promitentes en sentido de evitar temores sobre lo que aspiran, empoderar su utilidad como acto preparatorio, generar la obligatoriedad contractual por ambas partes teniendo como alma mater sus manifestaciones de voluntad en dicho contrato, así como también generar esa seguridad jurídica-registral en sentido de poder desvirtuar la buena fe del tercero adquirente, generando ineficacia frente a los derechos o los actos que sean incompatibles frente al compromiso de contratar inscrito.

Es así que de lo manifestado se evidencia que el legislador al incluir la figura compromiso de contratar como acto inscribible en el artículo 2019° del código civil de 1984, generará prioridad preferente frente a otros derechos inscritos con posterioridad, teniendo como resultado que el compromiso de contratar sea oponible frente a terceros

incentivando a las partes promitentes en sentido de generar confianza al momento de hacer útil este contrato, dotando y/o revistiendo de una absoluta seguridad jurídica a las partes frente a cualquier accionar posterior de un tercero adquirente. y al principio de obligatoriedad contractual en sentido de hacer obligatorio lo pactado por ambas partes.

La hipótesis la cual se busca demostrar es que los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios son la Obligatoriedad contractual y Seguridad Jurídica, a efectos de evitar la inestabilidad contractual.

El objetivo general del estudio se centra en analizar la importancia del acto inscribible del compromiso de contratar en el registro de predios. Así mismo los objetivos específicos, el primero de ellos busca recabar información sobre que legislaciones extranjeras recogen la figura del compromiso de contratar; así como también determinar los beneficios que originaría la inscripción y/o anotación preventiva del compromiso de contratar en la esfera registral; establecer cuál es la relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica para con la figura compromiso de contratar; y por último discutir los fundamentos que sustentan la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar.

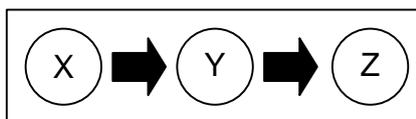
II. MÉTODO

2.1. Tipo y diseño de investigación.

El estudio desarrollado es de tipo cualitativo. Aranzamendi (2010) define lo define en los siguientes términos son los estudios cuyos resultados producen análisis circunstanciales de los hechos dentro de un contexto citado, haciendo también uso de técnicas estadísticas para expresar condiciones numéricas de opciones referidas y vinculadas a las respuestas. Este tipo de estudios son esenciales para las investigaciones en el campo del derecho, ya que aportan condiciones filosóficas, hermenéuticas y dogmáticas para poder comprender mejor los principios del derecho.

El presente estudio también es calificado como de tipo descriptivo, recurriendo nuevamente a Aranzamendi (2010); señala que los estudios descriptivos explican las partes o componentes de los rasgos de los fenómenos formales o facticos del campo del derecho. Lo formal trata sobre entes ideales, el método utilizado generalmente esta sustentado en la lógica deductiva y en los enunciados analíticos. Por otra parte los fenómenos facticos se fundan en la observación haciendo uso de los sentidos y referencial del mundo real, se recurre casi siempre a una verificación puntual.

El diseño utilizado es no experimental; para Carrasco (2009): considera que establecer este tipo de diseño implica la utilización para poder analizar y conocer los rasgos, características, cualidades y propiedades asociadas a los hechos o fenómenos de un contexto real en un determinado momento temporal.



En donde:

X: muestra mediante la cual se adquiere información.

Y: información más relevante que adquirimos.

Z: conclusiones arribadas tras la investigación.

Domínguez (2015), enfatiza el hecho de que en una investigación de diseño no experimental se podrán observar los fenómenos tal como se suscitan en el contexto natural para posteriormente analizarlos. Así mismo se observaran situaciones ya existentes en las cuales la variable dependiente se desarrolla y no se cuenta con control sobre ella.

2.2. Operacionalización de las variables.

Variable independiente: El Acto Inscriptible

Variable dependiente: Registro de Predios

Tabla 1. Operacionalización de las variables

VARIABLES	DIMENSIONES – INDICADORES	TÉCNICA
V.I. El Acto Inscriptible.	Obligatoriedad Contractual	Encuesta
	Buena Fe.	
	Acto Frente a Terceros.	
V.D. Registro de Predios	Seguridad Jurídica.	Encuesta
	Derecho de Propiedad.	
	Publicidad Jurídica.	

FUENTE: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes

2.3. Población, muestra y muestreo.

Para James (2008) la población se refiere a la totalidad de los elementos que poseen las principales características objeto de análisis. Es por ello que para la presente investigación se tiene una población que corresponde a los abogados pertenecientes al distrito de Piura, de una población de 4639 abogados colegiados (según la web site del Colegio de Abogados de Piura).

Tabla 2. Muestreo.

MUESTRA	CANTIDAD
Abogados en general	6
Abogados especialistas en civil	10
TOTAL	16

FUENTE: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Bernal (2010), señala que: en la metodología de la investigación científica existe una gran variedad de técnicas o instrumentos para poder recolectar la información, ellas serán utilizadas en el trabajo de campo de una determinada investigación. De acuerdo con el método y el tipo de investigación que se va a realizar, se utilizan unas u otras técnicas.

Las técnicas aplicadas fueron las siguientes, así mismo Monje (2011), establece una definición para cada una de ellas: “Entrevista, es un método diseñado para obtener respuestas verbales a situaciones directas o telefónicas entre el entrevistador y el entrevistado [...] La encuesta, resulta adecuada para estudiar cualquier hecho o características que las personas estén dispuestas a informar.

Observación, su objeto es comprender el comportamiento y las experiencias de las personas como ocurren en su medio natural, por lo tanto se intenta observar y registrar información de las personas en sus medios con un mínimo de estructuras y sin interferencia del investigador” (p. 134).

Bernal (2010), define al análisis documental como: “La técnica basada en fichas bibliográficas que tienen como propósito analizar material impreso. Se usa en la elaboración del marco teórico del estudio. Para una investigación de calidad, se sugiere utilizar simultáneamente dos o más técnicas de recolección de información, con el propósito de contrastar y complementar los datos” (p. 194).

Los instrumentos de recolección de datos fueron diseñados por el investigador del presente proyecto de tesis conforme a los lineamientos establecidos por la operacionalización de las variables y tomando como punto de partida la observación que se ha realizado en el proceso mismo del desarrollo del estudio; es así que se diseñó y aplicara una encuesta dirigida a los operadores del derecho.

La validación consta de un documento denominado constancia de validación; el cual inicia con los datos del especialista, después la guía de pautas y cuestionario, los que se dividen en nueve ámbitos, primero la claridad, segundo la objetividad, tercero la actualidad, cuarto la organización, quinto la suficiencia, sexto la intencionalidad, séptimo la consistencia, octavo la coherencia y noveno la metodología; en donde el especialista después de realizar las observaciones pertinentes, formula las apreciaciones divididos en cinco niveles, siendo deficiente, aceptable, bueno, muy bueno y excelente. Finalmente firmar la constancia en señal de culminación del proceso.

2.5. Métodos de análisis de datos.

Para Cisterna (2005) establece que: “El método hermenéutico es la acción de reunión y cruce dialéctico de toda la información pertinente al objeto de estudio surgida en

una investigación por medio de los instrumentos correspondientes, y que en esencia constituye el corpus de resultados de la investigación” (p. 70).

Así mismo Cisterna (2005) precisa tres pasos: “Primero es la selección de la información es lo que permite distinguir lo que sirve de aquello que es desechable; después es la triangulación del marco teórico como acción de revisión y discusión reflexiva de la literatura especializada, actualizada y pertinente sobre la temática abordada; y por último La interpretación de la información que constituye en sí misma el momento hermenéutico propiamente tal, y por ello es la instancia desde la cual se construye conocimiento nuevo en esta opción paradigmática” (p 143).

2.6. Aspectos éticos.

El presente trabajo de investigación ha sido elaborado de acuerdo a una realidad problemática actual, sustentando y fundamentando con información de libros e internet, realizando a ello las citas pertinentes, por lo tanto la investigación cumple con todos los protocolos de ética y se ha respetado los lineamientos científicos.

III. RESULTADOS.

En este punto se pondrá en conocimiento los resultados de las encuestas aplicadas a los operadores del derecho; con la finalidad de obtener la percepción de los mismos respecto al problema que se suscita con la figura contractual compromiso de contratar el cual deviene de una limitación de incorporación a la esfera registral propuesta así por el legislador.

Con los resultados de las encuestas se busca obtener los fundamentos necesarios para plantear la modificación del artículo 2019 inciso 2) del Código Civil, con el objetivo otorgar esa facultad de ser un acto inscribible que debe tener el contrato compromiso de contratar como un acto preparatorio, tratando así de brindar esa seguridad jurídica y obligatoriedad contractual.

La primera interrogante formulada fue: ¿es necesaria la obligatoriedad contractual frente a los promitentes contratantes? Se tiene que el 75% de los operadores del derecho encuestados coinciden en señalar que la obligatoriedad contractual debe hacer frente ante todo tipo de contrato salvaguardando la intención de los promitentes, así como también el iter negocial o el objeto de negocio. Finalmente el 25% respondió que no.

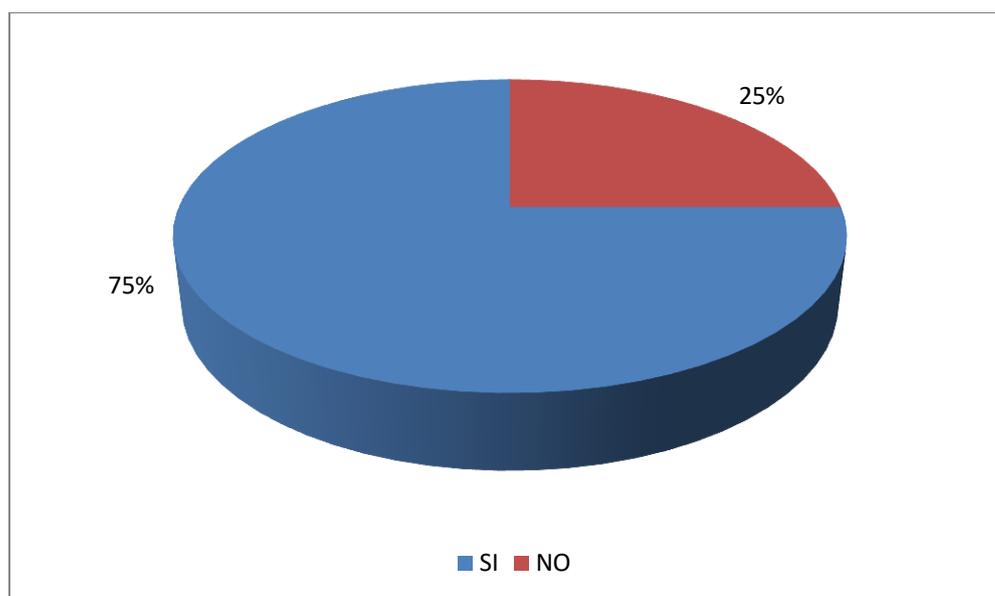
Mayoritariamente los operadores del derecho opinan que es necesario la obligatoriedad contractual para hacer frente a lo que se está llevando a cabo o lo que se llevará de manera posterior dándole un sustento jurídico de que realmente será así, sin embargo el 25% se inclinó por la situación legislativa, en sentido de que no podríamos hablar de obligatoriedad frente a una figura que solamente desliga una promesa y que de ello solo está en los promitentes si cumplen o no y que además el legislador no le otorga la formalidad que toda figura contractual debe tener (el ser un acto inscribible, llevar a cabo todos los requisitos y generar derechos reales), por lo que consideran que es indistinto darle obligatoriedad a un contrato de promesa.

Tabla 3. ¿Es necesaria la obligatoriedad contractual frente a los promitentes contratantes?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	12	75%
NO	4	25%
TOTAL	16	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Gráfico 1. ¿Es necesaria la obligatoriedad contractual frente a los promitentes contratantes?



Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

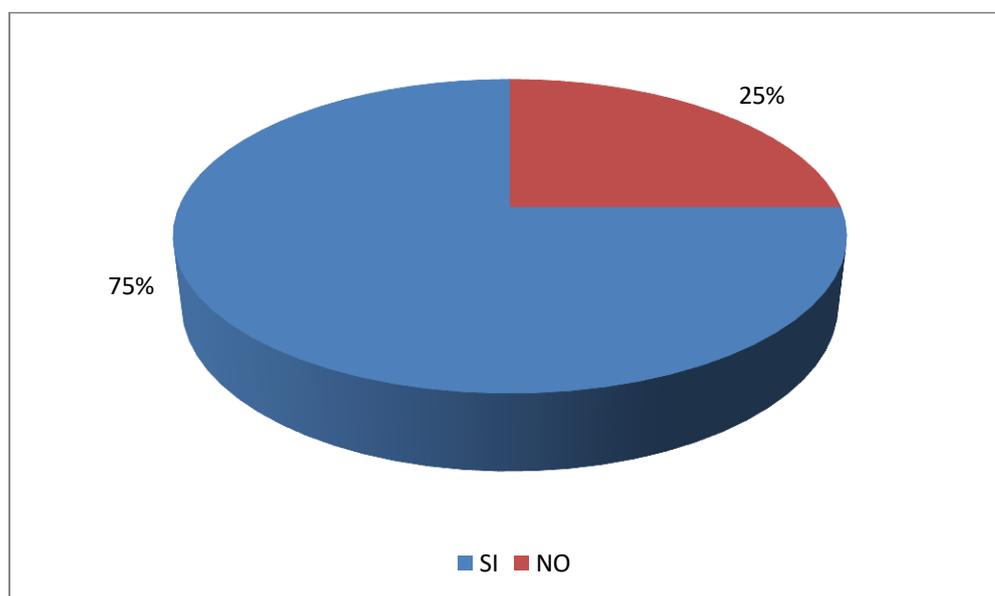
La siguiente interrogante: ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes en el compromiso de contratar? Se tiene que el 75% de los operadores del derecho encuestados es consciente de que el registro de predios si podría proteger la buena fe de los promitentes en el compromiso de contratar a través de su inscripción o anotación preventiva en la esfera registral, mientras que el 25% sigue sometiéndose a lo regulado por el legislador, considerando que si no es un acto inscribible, el registro de predios no podrá protegerlos, dando como respuesta un no.

Tabla 4. ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes en el compromiso de contratar?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	12	75%
NO	4	25%
TOTAL	16	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Grafico 2. ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes en el compromiso de contratar?



Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Otra de las preguntas fue: ¿considera usted que el artículo 2019 del código civil debería incluir al compromiso de contratar como acto inscribible? De lo aplicado a los operados del derecho se pudo constar que el 100% de encuestados opina que efectivamente existe un vacío legal al excluir a la figura compromiso de contratar de la esfera registral. Por ello el 100% optó por estar resolver a favor de la inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible toda vez que eso reforzaría a la figura como contrato, al iter negocial y a la no vulneración de principios que el mismo código civil prevé.

Tabla 5. ¿Considera usted que el artículo 2019 del código civil debería incluir al compromiso de contratar como acto inscribible?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	100	100%
TOTAL	100	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

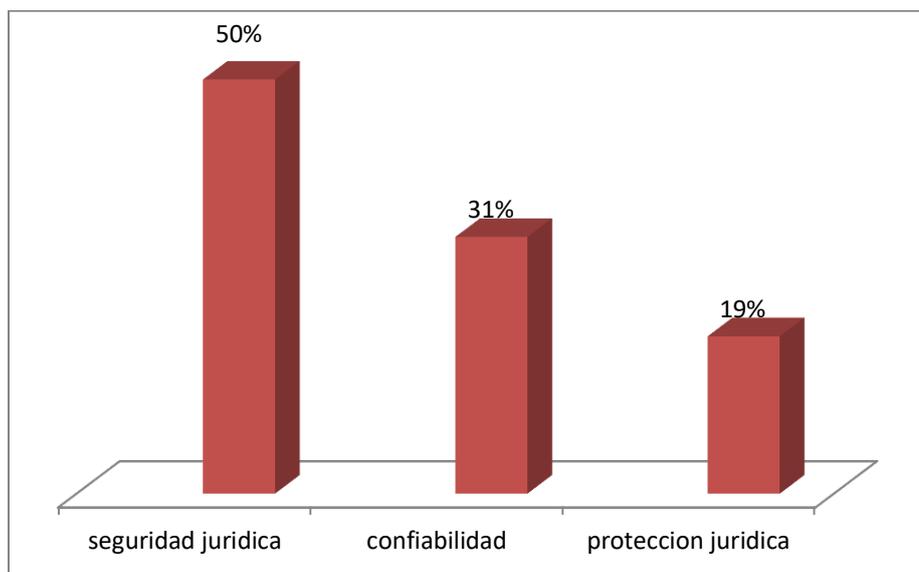
Del mismo modo se preguntó también ¿Qué beneficios podría acarrear la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios? Un determinante de 50% de los encuestados indicó que su incorporación daría lugar a que se consolide la seguridad jurídica que el código civil otorga a todo contrato, así mismo un 31% indicó que de lograrse su incorporación podría generar confiabilidad de lo que se está llevando y lo que se llevará acabo y por ultimo un 19% indicó que ante aquella situación estaríamos frente a una protección jurídica desligada de la facultad del legislador al consolidarlo como acto inscribible y en cuanto se efectivice su inserción en los registros, rigiendo una serie de principios a lo cual se sometería dicha figura contractual, generando así protección jurídica.

Tabla 6. ¿Qué beneficios podría acarrear la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Confiabilidad	5	31%
Protección jurídica	3	19%
Seguridad jurídica	8	50%
TOTAL	16	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Grafico 3. ¿Considera usted que el artículo 2019 del código civil debería incluir al compromiso de contratar como acto inscribible?



Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

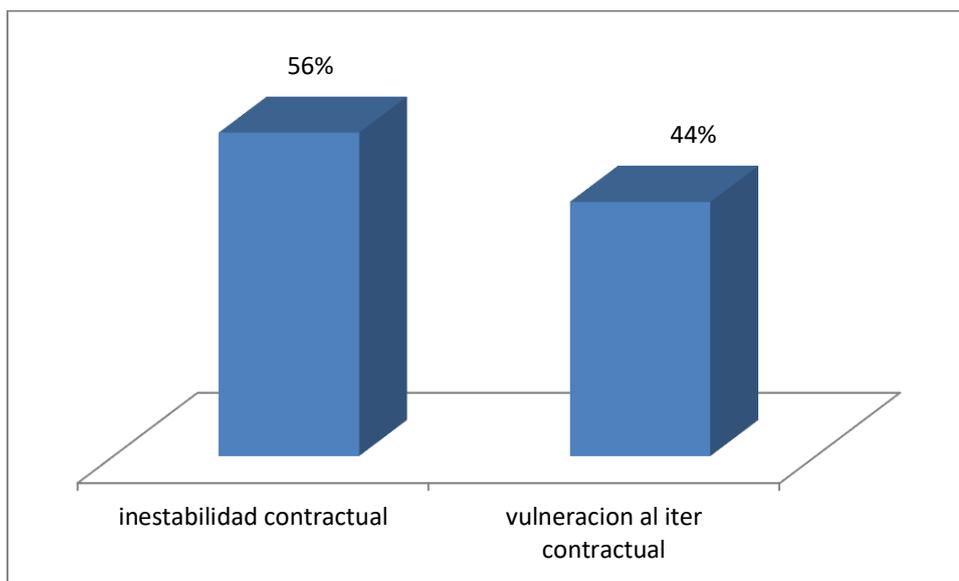
Otra de las interrogantes fue: ¿Qué perjuicios acarrearía la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible? Un determinante de 56% de los encuestados indicó que ante su no inclusión generará inestabilidad contractual, así mismo un 44% indicó que de no incluirse generaría vulneración al iter contractual.

Tabla 7. ¿Qué perjuicios acarrearía la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
Inestabilidad Contractual	9	56%
Vulneración al Iter negocial	7	44%
TOTAL	16	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Grafico N° 4. ¿Qué perjuicios acarrearía la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible?



Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Del mismo modo se preguntó también ¿existe alguna manera en la cual el registro de predios revista de seguridad jurídica al compromiso de contratar como acto inscribible? Se tuvo como resultado que el 100% de los encuestados piensan que la única manera que el registro de predios revista de seguridad jurídica al compromiso de contratar como acto inscribible es que así lo faculte el código civil y con su anotación preventiva en los registros.

Tabla 8. ¿Existe alguna manera en la cual el registro de predios revista de seguridad jurídica al compromiso de contratar como acto inscribible?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	100	100%
TOTAL	100	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

Frente a la formulación de la séptima pregunta. ¿Considera usted que el compromiso de contratar deba merecer la publicidad registral en resguardo al iter negocial del acto preparatorio? Finalmente se concluyó con esta última pregunta donde los operadores del derecho arriban a la conclusión de que efectivamente este contrato de compromiso de contratar si merece la publicidad registral ello para atender a cualquier tercero de buena fe

y de publicitar lo que se está llevando a cabo a través del compromiso de contratar, así como también la limitación al propietario del bien materia de contrato respecto a la enajenación que pueda ejercer sobre el bien que se está negociando.

Tabla 9. ¿Considera usted que el compromiso de contratar deba merecer la publicidad registral en resguardo al iter negocial del acto preparatorio?

RESULTADOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	100	100%
TOTAL	100	100%

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

IV. DISCUSIÓN.

Objetivo Especifico 1. Recabar información sobre que legislaciones extranjeras recogen la figura del compromiso de contratar.

Haciendo uso del derecho comparado se ha logrado determinar que a nivel internacional, específicamente en América latina esto es México, Ecuador, Italia, Brasil recogen esta figura contractual “el compromiso de contratar”. Sin embargo de los países en mención, sólo México en sus estados de *chihuahua* en su código civil en su Artículo 2130°, Nueva León en su código civil en su Artículo 2140° y Yucatan en su código civil en su Artículo 2172°, Italia en su código civil en el Artículo 2645° y Brasil en su código civil en el Artículo 1417° en concordancia con el Artículo 108°, aquellos regulan a esta figura contractual en sentido hacer exigible el otorgamiento de escritura pública y de facultarlo como un acto inscribible, pues es evidente que esa figura partió de un análisis jurídico el cual fue para impulsar la inscripción de los compromisos de contratos en aras de combatir la informalidad y la incidencia de actos no registrados lo que conllevó a que se le faculte el ser un acto inscribible. Pues, como ejemplo se tiene que países como España, Chile, Ecuador, no regulan la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar, a igual que en Perú en esos países existe mucha incertidumbre del futuro de dicha figura, pues para algunos evidentemente es merecible su inscripción, para otros solamente lo ven como una promesa y más nada, sin embargo el problema va más allá, toda vez que es un contrato, tiene autonomía y existe una clara evidencia de discriminación por parte del legislador, ello en sentido de otorgar la posibilidad de ser un acto inscribible al contrato de opción y no al compromiso de contratar, ante ese vacío, es que surge la necesidad de investigar.

Pérez B. (2003) “Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano”; el cual forma parte del acervo de la biblioteca jurídica virtual del instituto de investigaciones jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, precisa que: “Legislaciones como la de chihuahua en su Artículo 2130°, Nuevo León en su Artículo 2140° y Yucatán en su Artículo 2172°, prevén la posibilidad de inscribir la promesa de venta preventivamente. Igualmente autores como Ramón Sánchez Medal (1946), se inclinan por esta posición, pues consideran que de esta manera, los efectos de la inscripción del contrato definitivo, se retrotraerán a la fecha de la anotación preventiva del

preparatorio. Estima que darle efectos retroactivos sería desvirtuar el objeto propio de la promesa y considerarla como una etapa del contrato definitivo”. (p. 8).

Por ello, teniendo como base legislaciones como son la italiana, la brasileña y la mexicana que regulan la figura compromiso de contratar como acto inscribible y de acuerdo al objetivo planteado, se puede llegar a la conclusión de que sería sumamente favorable que el Art. 2019 incorpore al compromiso de contratar como un acto inscribible toda vez que con su incorporación estaríamos haciendo frente a las irregularidades que puedan surgir en el desarrollo del compromiso de contratar, como son por ejemplo generar inestabilidad contractual entre los promitentes fieles, vulnerar al iter negocial, vulnerar a la figura contractual, vulnerar los efectos de los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica.

Objetivo Especifico 2. Determinar los beneficios que originaría la inscripción y/o anotación preventiva del compromiso de contratar en la esfera registral.

Haciendo uso de diversas fuentes pertinentes con la figura contractual materia de investigación, se llegó a la conclusión que efectivamente existen muchos beneficios si se logra la incorporación del compromiso de contratar en la esfera registral, pues se tiene que, de presentarse esa situación estaríamos haciendo frente a distintas transgresiones a la figura contractual, al iter negocial, a las partes promitentes, a los terceros adquirientes, a los principios, a la obligatoriedad contractual y seguridad jurídica, entonces es evidente que su incorporación traería buenos resultados a la figura contractual.

Ante ello, haciendo uso de las encuestas practicadas al Dr. Joel Moscol, el Dr. Dávalos Gil, el Dr Lenin rivera, el Dr. Milton Coronado, entre otros, se concluye que su incorporación traería como beneficio la protección jurídica, la seguridad jurídica y la confiabilidad contractual, es decir, que tanto la partes como el objeto de contrato se vean surtidos de protección y generen esa confianza para que las demás personas se sometan a contratar en base a este tipo de contrato, pues, es importante precisar que la estabilidad contractual que puedan sentir ambas partes es relevante para llevar la continuidad de la realización de ese contrato a tal punto de llegar a concretarlo al 100%, esto es, con el arribo del contrato definitivo. Entonces, en base al análisis, a los resultados obtenidos y de acuerdo al objetivo planteado, evidentemente existe la necesidad de que este compromiso

de contratar se vea inmerso en la esfera registral, pues los beneficios serían demasiados y los mismos pertinentes para lograr el objetivo del contrato.

Objetivo Especifico 3. Determinar cuál es la relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica para con la figura compromiso de contratar.

Estos principios pilares son aquellos que el código civil recoge, desarrolla e impone como pilar protector para todo contrato, pues, si partimos de allí en relación al contrato de compromiso de contratar, es merecible que ésta figura contractual se vea revestido por estos dos principios razón por la cual va a permitir que esta figura contractual se desarrolle de manera correcta y así evitaríamos transgresiones como al iter negocial y a la figura contractual como tal, así también evitaríamos sin duda alguna la intención maliciosa que pueda tener una de los promitentes fieles en sentido de querer dejar sin efecto dicha promesa y querer contratar con otra persona, dejando a la deriva al promitente fiel interesado en querer concretar el contrato definitivo, causando sin duda alguna inestabilidad contractual en los promitentes.

Sin embargo, es muy cuestionable la actual situación del compromiso de contratar, toda vez que es asombroso que el legislador opte por vulnerar esta figura contractual disminuyendo en parte la eficacia de la obligatoriedad contractual y seguridad jurídica en la figura contractual, pues es evidente que con el simple hecho de no ser un acto inscribible que genere conocimiento erga omnes, estaríamos frente a un contrato de conocimiento inter partes, susceptible de vulneración por uno de los promitentes y por un tercero.

Sin embargo, el 100% de los encuestados indican que efectivamente al dotarle la facultad de ser un acto inscribible al compromiso de contratar estaríamos alimentando la protección jurídica, seguridad jurídica y confiabilidad contractual otorgando cabida a la obligatoriedad contractual que todo contrato debe tener.

Puente y Lavalle (1983), considera lo siguiente: “Sin embargo, la técnica jurídica tiene que encontrar un camino para dar a los contratantes la seguridad de que lo que acuerdan en un momento dado se va a respetar en el futuro. Si no fuera así, el contrato dejaría de ser el instrumento adecuado para establecer una relación jurídica obligatoria” (p. 89).

Entonces, es pertinente pensar que la eficacia actual que podría emerger del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica hacia el contrato de compromiso de contratar es sumamente deplorable, toda vez que con su alejamiento de la esfera registral, el compromiso de contratar es susceptible a que se trasgreda de cualquier forma, contrario sensu, si se lograra la incorporación del compromiso de contratar a la esfera registral, sería sumamente bueno ya que estaríamos hablando que el principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica surtirían al 100% sus efectos, su eficacia toda vez que ya habría más respaldo jurídico y no solamente quedaría a voluntad de las partes, vulnerando y/o transgrediendo a su gusto y conformidad.

Objetivo Especifico 4. Determinar los fundamentos que sustentan la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar.

Partiendo de los resultados de las encuestas, el 100% de los operadores del derecho como por ejemplo el Dr. Joel Moscol, el Dr. Dávalos Gil, el Dr Lenin rivera, el Dr. Milton Coronado, entre otros, se inclinan a que ésta figura debería ser considerada como un acto inscribible, pues de ello se desprende que la eficacia a surtir de la seguridad jurídica, protección jurídica, estabilidad contractual y obligatoriedad contractual sería a un 100% contribuyendo a un normal desarrollo de la figura compromiso de contratar, toda vez que con los beneficios mencionados (seguridad jurídica, protección jurídica, estabilidad contractual y obligatoriedad contractual) estaríamos haciendo frente a las irregularidades que puede conllevar el desarrollo de esta figura contractual por el simple hecho que actualmente no tenga la calidad de ser un acto inscribible, así como también, evitaríamos transgresiones como al iter negocial, a la figura contractual como tal y a la intención maliciosa que pueda tener una de los promitentes fieles en sentido de querer dejar sin efecto dicha promesa y querer contratar con otra persona, dejando a la deriva al promitente fiel interesado en querer concretar el contrato definitivo, causando sin duda alguna inestabilidad contractual en los promitentes

Sin embargo, de lo mencionado ut supra abarcaría positivamente el buen desarrollo de la figura contractual, empero, debemos mencionar minuciosamente que logrando su anotación preventiva del compromiso de contratar estaríamos contribuyendo a la utilidad de dicha figura, pues al ser ello posible, le estaríamos otorgando esa publicidad ante terceros adquirentes de buena fe; y, aquel tercero ya no se vería inducido a error por el propietario al ocultar que ante esa propiedad se está llevado a cabo una promesa de venta,

así como también regulando la obligatoriedad que debe existir ante los promitentes con el objeto de promesa de venta, en otras palabras estaríamos otorgando a la figura contractual esa estabilidad que todo contrato debe tener, el cual el código civil regula; Y, sin duda alguna, generando esa limitación al propietario del uso de enajenación y/o disposición del bien mientras que el contrato de compromiso de contratar se mantenga vigente ello con miras a un normal desarrollo de la figura contractual, así como también tutelar la voluntad de celebrar y asegurar el contrato definitivo, el derecho de preferencia sobre todo acto o derecho que se inscriba o anote con posterioridad.

Así pues el mencionado autor nos refuerza el por qué es tan importante que la figura el compromiso de contratar logre su inscripción en el registro de predios, pues en buena cuenta estaríamos consolidando a la figura contractual y evitaríamos que se trasgreda al iter negocial, que exista inestabilidad entre las partes contratantes, que exista involucramientos de terceros de buena fe, así como prever la mala fe de las partes promitentes y estaríamos contribuyendo a la eficacia absoluta del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica.

Como hipótesis, en la tesis se desarrolló que, los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios son la Obligatoriedad contractual y Seguridad Jurídica, a efectos de evitar la inestabilidad contractual.

Atendiendo ello, es que resulta conveniente la incorporación del compromiso de contratar a la esfera registral, pues bien, tanto en los resultados de las encuestas aplicadas a los operadores del derecho como por ejemplo el Dr. Joel Moscol, el Dr. Dávalos Gil, el Dr. Lenin rivera, el Dr. Milton Coronado, entre otros como en las indagaciones a diversas fuentes de trabajos de investigación y el estudio de legislaciones comparadas como por ejemplo México, Ecuador, Italia y Brasil, resulta evidente que existe un grave error por parte del legislador al momento de regular esta figura contractual, pues, no imaginó éste último el daño que le ha causado a la figura contractual y a las partes que se sometan a ésta figura contractual.

Sin embargo, gran parte de la doctrina peruana y extranjera como por ejemplo el Dr. fueyo laneri, el Dr. de la puente y lavalle, el Dr. sanchez medal, entre otros, que están de acuerdo que el compromiso de contratar sea un acto inscribible. Pues no debemos olvidar que aquel contrato, es autónomo e independiente y que lo preparatorio no lo hace

accesorio y por lo tanto es merecible que se incorpore a la esfera registral dotándolo al 100% obligatoriedad contractual y seguridad jurídica.

Como hemos podido advertir en el desarrollo de ésta investigación podemos considerar que con la modificación del Art. 2019° del código civil le daría la calidad al compromiso de contratar de ser un acto inscribible y que por lo tanto estaría inmerso en la esfera registral, procurando alcanzar la perfección del contrato en sentido de evitar cualquier tipo de vulneración emergida por las partes ya sea por un accionar recaído en mala fe, así como también por un tercero adquirente que desconozca que se está llevando a cabo un contrato y efectivizando su utilidad el cual buscará garantizar la celebración de un contrato a futuro.

V. CONCLUSIONES.

1. Los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios son la Obligatoriedad contractual y Seguridad Jurídica, a efectos de evitar inestabilidad contractual en los promitentes, vulneración al iter negocial y a la figura contractual como tal.
2. Se evidenció que la figura compromiso de contratar es desarrollada en diferentes países pero es en los países de, Italia, Brasil y México en sus estados de Yucatán, Nueva León y Chihuahua donde incluyen al compromiso de contratar como acto inscribible en el Registro de Propiedad pertinente.
3. Se concluye que la anotación preventiva del compromiso de contratar ante el registro de predios es para brindar preferencia a los promitentes sobre cualquier otro acto o derecho que se inscriba con posterioridad, brindando así protección y seguridad jurídica al iter negocial, estabilidad entre las partes y generando obligatoriedad para hacer efectivo dicho contrato.

VI. RECOMENDACIONES.

1. Se recomienda al Legislador optar por realizar una propuesta legislativa en sentido que se modifique el Art. 2019°, el cual prescribe lo siguiente: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble [...]” literal 2. Los contratos de opción [...]” (p. 432). Para lo cual el Artículo modificado quedaría de la siguiente manera: “Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble [...]” literal 2. Los contratos de opción y El contrato compromiso de contratar [...]” (p. 432).
2. Se recomienda a la Universidad Cesar Vallejo, a los docentes y docentes a profundizar el estudio de esta figura contractual en el curso pertinente dentro de la carrera de Derecho a efectos de seguir esclareciendo los vacíos que presenta hoy en día este contrato.
3. Se recomienda al sistema registral que implemente un registro único de promesas donde se pueda hacer efectivo su anotación preventiva del compromiso de contratar.

BIBLIOGRAFÍA

- Zamora (1994) “*contratos civiles*”. Editorial Porrúa, Segunda edición.
- Capcha (2011) “*El ABC del Derecho Civil*”, Editorial San Marcos, Primera edición.
- Mendez (2016) “*Fundamentos de la Nueva Teoría General del Contrato*”, Editorial Grijley E.I.R.L, Primera edición.
- La sala civil transitoria de la corte suprema de justicia de la república, el día tres de julio del 2007 (<http://spij.minjus.gob.pe/juris/civil-pdf/civil-01096.pdf>)
- Torres Vasquez, A. (2008) “*Diccionario de Jurisprudencia Civil*”, Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Fueyo Laneri (1964), “*Los Contratos en particular y demás fuentes de las obligaciones-contratos preparatorios*” Imprenta Y Litorial Universo S.A, Santiago de Chile.
- Oviedo J. (2003), “*Apuntes Sobre El Contrato Bilateral De Promesa En El Derecho Privado Colombiano*”.
- De La Puente Y Lavalle, Manuel (2003), *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo II. Segunda edición*, Peru: Palestra Editores
- Puente y Lavalle (2015), en su libro “*El contrato en general*” tomo II, cita a Mirabelli y Messineo
- Rocca (1948), “*Estudios de Derecho Privado*”, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid.
- Medal (1946) “*De Los Contratos Civiles*” Editorial Porrúa S.A, México.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max (2000), *Exégesis del código civil peruano de 1984, Contratos: parte general, Tomo I*. Perú: Editorial Gaceta Jurídica.
- Guevara Porlles (2017), “*El Compromiso De Contratar Y El Registro De Predios*” tesis Para optar el Grado Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial. Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima-Perú.

Misari C. (2013), “*El Compromiso De Contratar Y Su Acceso Al Registro De Propiedad Inmueble*” tesis para optar el grado de Magister en Derecho Civil. Pontificia Universidad Católica Del Perú. Lima- Perú.

Cavero (2016) en su trabajo de investigación titulado: “La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la sentencia casatoria recaída en el exp. 1659-2014 La Libertad” para optar el grado de Bachiller en Derecho: realizado en la Universidad de San Martín de Porres

Cordova A. (2014) en su trabajo de investigación titulado “*Promesa De Compra-Venta De Los Bienes Inmuebles Según La Legislación Ecuatoriana*” Tesis De Grado Para La Obtención Del Título De Abogado De Los Tribunales Y Juzgados De La República. Universidad Internacional del Ecuador.

Gonzales J. (2002) en su Artículo “*El contrato preparatorio en el derecho comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano*”.

Osterling F. (2010) en su Artículo “*Principales Principios Contractuales*”.

Cabanellas (1993), “*Diccionario Jurídico Elemental*”. Editorial Heliasta S.R.L. Undécima Edición.

Moisset De Espanés (1994). “*Sistema Registral Inmobiliario Argentina Paraguay*”. Zavala editor.

García J. (1988) “*Derecho Inmobiliaria Registral O Hipotecario*” Editorial Chivitas S.A. Madrid.

Alvarez J. (2010) “*Derecho Inmobiliario Registral*” Tercera Edición 2010. Pamplona.

Manzano Solano, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario: Para iniciación y uso de universitarios, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1992, Vol. II.

REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. Compiladora. Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios. Tomo VI. Tercera Edición, Lima, 1988.

BOLAÑOS VELARDE, Víctor. Código Civil Comentado Por Los 100 Mejores Especialistas. Tomo VII. Ed. Gaceta Jurídica. Lima- Perú. 2004.

ROPPO, Vincenzo, El contrato. 1° Ed. Gaceta Jurídica. 2009.

Resoluciones del tribunal registral:

Resolución: 672-2011-SUNARP-TR-A.

Resolución: 1426-2013-SUNARP-TR-L.

Resolución: 2212-2017-SUNARP-TR-L.

Resolución: 634-2011-SUNARP-TR-A.

Resolución: 270-2016-SUNARP-TR-A.

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA.

PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS	VARIABLES
<p>¿Cuáles son los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica?</p>	<p>Los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios son la Obligatoriedad contractual y Seguridad Jurídica, a efectos de evitar la inestabilidad contractual.</p>	<p>General</p> <p>Determinar la importancia del acto inscribible del compromiso de contratar en el registro de predios.</p> <p>Específicos</p> <p>a) Estudiar las legislaciones extranjeras que recogen la figura del compromiso de contratar.</p> <p>b) Determinar los beneficios que originaría la inscripción y/o anotación preventiva del compromiso de contratar en la esfera registral.</p> <p>c) Determinar cuál es la relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica para con la figura compromiso de contratar.</p> <p>d) Determinar los fundamentos que sustentan la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar.</p>	<p>Variable independiente:</p> <p>El Acto Inscribible</p> <p>Variable dependiente</p> <p>Registro de Predios.</p>

MATRIZ DE CONSISTENCIA METODOLÓGICA

<u>TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</u>	<u>POBLACIÓN Y MUESTRA</u>	<u>INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN</u>	<u>CRITERIOS DE VALIDEZ Y CONFIABILIDAD</u>
Descriptiva- Explicativa Diseño No Experimental	16 encuestados	Encuesta	Validación por consulta de expertos.

Cuadro 5. Matriz de Consistencia Metodológica.

Fuente: Elaborado por Héctor Andrés Leyva Céspedes.

CONSTANCIA DE VALIDACION

Yo, Cristian Augusto Jurado Fernández con DNI
 N° 17614492 en 17614492 N°ANR/COP
 de profesión ABOGADO desempeñándome
 actualmente como DOCENTE en UNIVERSIDAD
CÉSAR VALLEJO - FICIA PIURA

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación los instrumentos

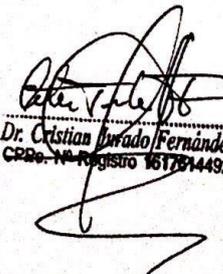
Guía de Pautas y Cuestionario

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de Pautas para Jóvenes Universitarios de la UCV-Piura.	Deficiente	Aceptable	Bueno	Muy bueno	Excelente
1. Claridad				X	
2. Objetividad				X	
3. Actualidad					X
4. Organización					X
5. Suficiencia					X
6. Intencionalidad				A	
7. Consistencia				X	
8. Coherencia					X
9. Metodología					X

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Piura.....úe.....úe 2017.

Especialista : Gestión Universitaria
 DNI : 17614492
 Especialidad : Gestión Universitaria
 E-mail : ce@jefe2@gmail.com



Dr. Cristian Jurado Fernández
 C.R.D. - No. Registro 1617814492

FICHA DE VALIDACIÓN

CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA LA DEROGATORIA DEL ARTICULO 24 DERECHO DE LA MUJER A LLEVAR EL APELLIDO DEL MARIDO DE ACUERDO CÓDIGO CIVIL PERUANO

Indicadores	Criterios	Deficiente 0 - 20					Regular 21 - 40					Buena 41 - 60					Muy Buena 61 - 80					Excelente 81 - 100					OBSE:VAC.
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	95	100					
ASPECTOS DE VALIDACION		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	95	100					
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100						
1. Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																			X							



5. Suficiencia:	Comprender e los aspectos necesarios en cantidad y calidad.												
6. Intencionalidad	Adecuación para valorar las dimensiones del tema de la investigación									X			
7. Consistencia	Basado en aspectos teóricos-científicos de la investigación										X		



Scanned with CamScanner

8. Coherencia	Tiene relación entre las variables e indicadores												
9. Metodología	La estrategia responde a la elaboración de la investigación										✓		

CONSTANCIA DE VALIDACION

Yo, Milton César Coronado Villarreyes con DNI
 N° 41359069 en. D° Constitucional N°ANR/COP
 de Abogado profesión. Abogado desempeñándome
 actualmente como Especialista J. en Corte Superior
de Piura;

Por medio de la presente hago constar que he revisado con fines de validación los instrumentos

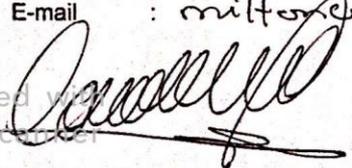
Guía de Pautas y Cuestionario

Luego de hacer las observaciones pertinentes, puedo formular las siguientes apreciaciones.

Guía de Pautas para Jóvenes Universitarios de la UCV-Piura.	Deficiente	Aceptable	Bueno	Muy bueno	Excelente
1. Claridad					X
2. Objetividad					X
3. Actualidad				X	
4. Organización					X
5. Suñiencia					X
6. Intencionalidad					X
7. Consistencia					X
8. Coherencia					X
9. Metodología					X

En señal de conformidad firmo la presente en la ciudad de Piura, 26 de octubre de 2018

Especialista : Derechos Constitucionales y Administrativos
 DNI : 41359069
 Especialidad : Derechos Constitucionales
 E-mail : miltoncoronado@hotmail.com




Scanned with CamScanner

FICHA DE VALIDACIÓN

CONSIDERACIONES JURÍDICAS PARA LA DEROGATORIA DEL ARTICULO 24 DERECHO DE LA MUJER A LLEVAR EL APELLIDO DEL MARIDO DE ACUERDO CÓDIGO CIVIL PERUANO

Indicadores	Criterios	Deficiente 0 - 20					Regular 21 - 40					Buena 41 - 60					Muy Buena 61 - 80					Excelente 81 - 100					OBSEF.VAC.
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96						
ASPECTOS DE VALIDACION		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100						
1. Claridad	Esta formulado con un lenguaje apropiado																					X					

7. Consistencia	Basado en aspectos: teóricos-científicos de la investigación																				
6. Intencionalidad	Adecuación para valorar las dimensiones del tema de la investigación																				
5. Suficiencia	Comprender e los aspectos: necesarios en cantidad y calidad.																				

ENTREVISTA DIRIGIDA AL DOCTOR JORGE ORTIZ PASCO

Realizada en las instalaciones de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Bachiller, Abogado y Maestría en Derecho de los Negocios por la Universidad San Martín de Porres, Lima, Perú. Ha laborado en el estudio Garagorri Qwistgard, dedicado al Derecho Empresarial, Registral y Notarial., en el Proyecto Derechos de Propiedad Urbana (Banco Mundial) Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI- Registro Predial Urbano). Coordinador del Marco Legal e Institucional y ex Superintendente Adjunto de los Registros Públicos. Dedicado a la enseñanza Universitaria en distintas universidades del país y es Coordinador Académico en la Sección de Postgrado en los Cursos Anuales de Postgrado en Derecho Registral y en la Maestría en Derecho Registral y Notarial en la Universidad de San Martín de Porres. Es autor del Libro Apuntes de Derecho Registral (2005),; y Coautor de los Libro Código Civil (Capítulo Registros Públicos con otros autores) Publicado por Gaceta Jurídica; Temas de Derecho Notarial (1997) Publicado por el Colegio de Abogados de Lima, Análisis de la Ley de Garantía Mobiliaria (2006) Publicado por Arco - Legal Editores y de Los Procesos No Contenciosos Notariales (2007) Publicación a cargo de Arco – Legal Editores, asimismo es autor de múltiples artículos especializados en derecho registral.

CUESTIONARIO DE PREGUNTAS

1. ¿Considera usted, que el Registro Público cumple su finalidad, de brindar seguridad jurídica?

El registro debería propiciar más el uso de la directiva para falsificación documental.

2. ¿Considera usted, que el Registro puede brindar mayor seguridad jurídica en la contratación de transferencia de inmuebles? ¿De qué manera?

El registro tiene dos posibilidades, el bloqueo por falsedad documental y además podría presentar iniciativas legislativas. No solo alerta registral, se debe idear un mecanismo por el cual el registro pueda escuchar a la persona ante una denuncia de falsificación jurídica., que no solo sirva para prevenir y alertar

3. ¿Qué opinión le merece la inscripción de derechos obligacionales tales como el arrendamiento y el contrato de opción? Dogmáticamente no se debería inscribir, pero

operativamente y económica si debe inscribirse. El contrato de opción es un contrato que tiene un alto contenido obligacional.

4. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?, ¿Su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico y doctrinario? Lamentablemente solo queda en el ámbito teórico o doctrinario, el código civil no pensó en un boom inmobiliario el compromiso de contratar ha cobrado vigencia. La modificación debe hacerse de artículos específicos del compromiso del contrato para que sirvan como anotación preventiva y para que la economía se entienda con el compromiso de contratar.

5. ¿Considera usted que sería factible la inscripción del compromiso de contratar?

Si, como anotación preventiva, para que la economía fluya.

6. ¿De ser afirmativa, su respuesta, cuáles considera que serían los alcances de la inscripción del compromiso de contratar?

Es un acceso que le permite recibir un aviso, que le permite saber que el propietario se ha comprometido con alguien, implica regular en el reglamento el acceso en lo que va a hacer el acceso que serían los mismos que para el contrato de opción.

7. En su labor como superintendente adjunto, ¿existe algún proyecto en el que se trate el tema submateria: El compromiso de contratar y el Registro de Predios? ¿Considera que se sería importante incorporarlo?

No hubo proyecto. La idea era que en el reglamento se incorpore

8. Algún comentario final que desee hacer sobre el tema.

Si, es importante que el registro no se dedique a creer que los actos que se inscriben no son lo que dice el código civil o el reglamento; por ejemplo el tribunal registral en un precedente de observancia obligatoria dijo que el nombramiento del cargo de albacea es un acto inscribible, pese a que no se considere se forma expresa su inscripción; Juan Espinoza dijo que: El Registro tiene que estar en la misión de reglamentar y permitir el acceso al registro no puede ser dogmático, tiene que caminar a tiempo con lo que estamos viviendo

Entrevista realizada por la Mg Karina Guevara Porlles.

ENCUESTA DIRIGIDA A LOS OPERADORES DEL DERECHO

la presente encuesta va direccionada al perfeccionamiento de la regulación del contrato compromiso de contratar, pues la incertidumbre radica en que si bien el contrato de compromiso de contratar es un acto preparatorio a igual que el contrato de opción siendo estos dos generadores de derechos obligacionales, mas no de derechos reales, entonces porque al compromiso de contratar (materia de investigación) se le excluye de la esfera registral en sentido de no ubicarla dentro del Artículo 2019 el cual regula los actos inscribibles, pues en dicho artículo en el Numeral 2 se aprecia la facultad otorgada por el legislador al contrato de opción para que éste si pueda ser inscribible, cuando previo requisito para que sea inscribible, es que sea generador de derechos reales.

Pues bien, partiendo de esa breve información, **POR FAVOR, SÍRVASE RESPONDER LAS SIGUIENTES PREGUNTAS, DETALLANDO CON PRECISIÓN SUS RESPUESTAS.**

1. ¿Es necesaria la obligatoriedad contractual frente a los promitentes contratantes? ¿Por qué?

2. ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes en el compromiso de contratar?

Si No

3. ¿Considera usted que el artículo 2019 del código civil debería incluir al compromiso de contratar como acto inscribible?

Si No

4. ¿Qué beneficios podría acarrear la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios?

5. ¿Qué perjuicios acarrearía la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible?

6. ¿Existe alguna manera en la cual el registro de predios revista de seguridad jurídica al compromiso de contratar como acto inscribible?

Si No

7. ¿considera usted que el compromiso de contratar deba merecer la publicidad registral en resguardo al iter negocial del acto preparatorio?

NOMBRE Y APELLIDO:

FIRMA

Feedback Studio - Google Chrome
 https://ex.turnitin.com/app/carta/es/?o=1154652540&u=1054130947&lang=es&s=1

feedback studio R1 -- /0 < 30 de 30 >



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
 FACULTAD DE DERECHO
 ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

La ausencia del plan de duración del registro agrava el lugar como medida de protección limita el ejercicio del derecho de propiedad

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE Abogado

AUTORA:
 Br. Victoria Violes Varque Advanzas (ORCID: 0000-0003-2125-0099)

Resumen de coincidencias

26 %

1	Entregado a Universidad... Trabajo del estudiante	12 %
2	pifhua.udep.edu.pe Fuente de internet	2 %
3	Entregado a Universidad... Trabajo del estudiante	2 %
4	Entregado a Universidad... Trabajo del estudiante	1 %
5	repositorio.uancv.edu.pe Fuente de internet	1 %
6	institutopaz.net Fuente de internet	1 %
7	repositorio.upac.edu.pe Fuente de internet	1 %

Página: 1 de 36 Número de palabras: 11558 Text-only Report High Resolution Activado

Piura, 26 de julio del 2019



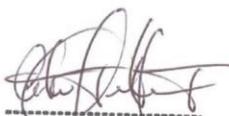
[Handwritten Signature]
 Dr. Cristian A. Jurado Fernández
 CPPe. N° Reg. 1617614492

	ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS	Código : F06-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
---	--	---

Yo, **Cristian Jurado Fernández**, Doctor en Gestión Universitaria de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional Derecho de la Universidad César Vallejo – Piura, revisor de la tesis titulada: **“INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS BASADO EN LOS PRINCIPIOS DE OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL Y SEGURIDAD JURÍDICA”**, de la estudiante **HÉCTOR ANDRÉS LEYVA CÉSPEDES** constato que la investigación tiene un índice de similitud de **26%** verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha: Piura, 26 de Julio 2019

Dr. Cristian A. Jurado Fernández
CPPe. N° Reg. 1617614492

.....
Dr. Cristian Jurado Fernández
DNI 17614492

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable del SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	---------------------	--------	---------------------------------



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI)
"César Acuña Peralta"

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DE LAS TESIS

1. DATOS PERSONALES

Apellidos y Nombres: **HECTOR ANDRES LEYVA CESPEDES**
D.N.I. : 76232834
Domicilio : Jirón Arena Urb. El Chilcal Mz. C 1 lote 01
Teléfono : Fijo: Móvil: 942986462
E-mail : andresleyva20@gmail.com

2. IDENTIFICACIÓN DE LA TESIS

Modalidad:

Tesis de Pregrado
Facultad : DERECHO.
Escuela : DERECHO
Carrera : DERECHO
Título : ABOGADO

Tesis de Post Grado

Maestría Doctorado
Grado :
Mención :

3. DATOS DE LA TESIS

Autor Apellidos y Nombres:

HECTOR ANDRES LEYVA CESPEDES

Título Trabajo de suficiencia profesional:

"INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE EN EL REGISTRO DE PREDIOS BASADO EN LOS PRINCIPIOS DE OBLIGATORIEDAD CONTRACTUAL Y SEGURIDAD JURIDICA"

Año de publicación : 2019

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE LA TESIS EN VERSIÓN ELECTRÓNICA:

A través del presente documento,
Si autorizo a publicar en texto completo mi tesis.
No autorizo a publicar en texto completo mi tesis.

Firma :

Fecha : 24 de junio de 2019



Scanned with
CamScanner



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**AUTORIZACIÓN DE LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE
INVESTIGACIÓN**

**CONSTE POR EL PRESENTE EL VISTO BUENO QUE OTORGA EL ENCARGADO DE
INVESTIGACIÓN DE LA ESCUELA DE DERECHO**

A LA VERSIÓN FINAL DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE PRESENTA:
HECTOR ANDRES LEYVA CESPEDES

INFORME TITULADO:

**“INCORPORACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR COMO ACTO INSCRIBIBLE
EN EL REGISTRO DE PREDIOS BASADO EN LOS PRINCIPIOS DE OBLIGATORIEDAD
CONTRACTUAL Y SEGURIDAD JURIDICA”**

PARA OBTENER EL GRADO O TÍTULO DE:
ABOGADO

SUSTENTADO EN FECHA: 15 de mayo 2019

NOTA O MENCIÓN: 15 – quince



Dr. Cristian Augusto Jurado Fernández



Scanned with
CamScanner

