



**Universidad César Vallejo**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Inscripción del compromiso de contratar en el registro de  
predios y la seguridad jurídica

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Abogado**

**AUTOR:**

Espinoza Chauca, Andy Isaac (orcid.org/0000-0002-0870-6812)

**ASESOR:**

Mg. Yataco Barrón, Yrma Consuelo (orcid.org/0000-0002-2132-5344)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, contratos y Responsabilidad Civil,  
Contractual y Extracontractual y Resolución de Conflictos

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

**LIMA – PERÚ**

**2023**

## **Dedicatoria**

Quiero dedicar el presente trabajo a mis padres, quienes me apoyaron constantemente en todo momento desde el inicio de mi carrera universitaria, también con el apoyo en el proceso de esta investigación, los valores y la educación que me inculcaron,

### **Agradecimiento**

Quiero agradecer a mi asesora Yrma Consuelo Yataco Barron, por su gran conocimiento, su apoyo y sus consejos, así como a todas las personas que me apoyaron en la consumación del presente trabajo de investigación

## Índice de contenidos

Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos .....	iv
Índice de tablas .....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vii
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	6
III. METODOLOGÍA:.....	18
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	18
3.2. Categorías, subcategorías .....	19
3.3. Escenario de estudio.....	19
3.4. Participantes .....	20
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	21
3.6. Procedimientos .....	22
3.7. Rigor científico .....	23
3.8. Métodos de análisis de datos.....	24
3.9. Aspectos éticos.....	24
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	26
V. CONCLUSIONES .....	80
VI. RECOMENDACIONES.....	81
REFERENCIAS.....	82
ANEXO.....	88

## Índice de tablas

Tabla N° 1: Categoría y Subcategorías.....	19
Tabla N° 2: Participantes.....	20
Tabla N° 3: Validación de la Guía de Entrevista .....	23
Tabla N° 4. Conocimiento sobre los contratos preparatorios.....	26
Tabla N° 5. Conocimiento sobre el contrato opción.....	30
Tabla N° 6. Conocimiento sobre el compromiso de contratar.....	33
Tabla N° 7. Conocimiento sobre el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios.....	36
Tabla N° 8. Conocimiento sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar.....	41
Tabla N° 9. Conocimiento sobre las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios.....	44
Tabla N° 10. Conocimiento sobre la es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción.....	48
Tabla N° 11. Conocimiento si considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico.....	52
Tabla N° 12. Conocimiento sobre los contratos preparatorios si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica.....	56
Tabla N° 13. Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica.....	59
Tabla N° 14. Conocimiento sobre de que actos fueron reconocido por el legislador como inscribible en los Registros Públicos.....	63
Tabla N° 15. Conocimiento de con qué frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios.....	64
Tablas N° 16 Conocimiento de los perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios. ....	64
Tabla N° 17. Conocimiento sobre contratos preparatorios. ....	66
Tabla N° 18. Conocimiento si considera usted que se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en	

beneficio del iter negocial. ....	66
Tabla N° 19. Conocimiento si considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar. ....	68
Tabla N° 20. Conocimiento de los perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios.....	68
Tabla N° 21. Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica.....	69
Tabla N° 22. Conocimiento si sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles .....	70

## Índice de gráficos y figuras

<b>Gráfico 1.</b> Conocimiento sobre los contratos .....	28
<b>Gráfico 2.</b> Conocimiento sobre el contrato de Opción.....	32
<b>Gráfico 3.</b> Conocimiento sobre que es el compromiso de contratar.....	35
<b>Gráfico 4.</b> Conocimiento sobre el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios.....	39
<b>Gráfico 5.</b> Conocimiento sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar. ....	43
<b>Gráfico 6.</b> Conocimiento sobre las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios.....	46
<b>Gráfico 7.</b> Conocimiento sobre la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción.....	51
<b>Gráfico 8.</b> Conocimiento sobre si se considera o no que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico.....	54
<b>Gráfico 9.</b> Conocimiento sobre si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica.....	58
<b>Gráfico 10.</b> Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica.....	61

## Resumen

El presente trabajo de investigación titulada: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica, tuvo por finalidad determinar cuáles fueron las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar, generando un desaliento de las partes de celebrar este tipo de contratos por no brindar una adecuada seguridad jurídica, puesto que su incorporación otorgaría publicidad en beneficio del tráfico inmobiliario, un derecho preferente sobre aquellos actos que intenten inscribirse con posterioridad y eficacia frente a terceros, ya que desvirtuaría su buena fe.

Asimismo, se realizó un enfoque cualitativo, cuyo tipo de investigación fue básica y el diseño se basó en la teoría fundamentada, también los instrumentos que se usaron fueron las entrevistas que se realizaron a abogados especialistas en el área registral como notarial, y la técnica del análisis documental, asimismo, mediante el uso de los instrumentos, se concluyó que no se le debería privar el derecho de acceso al registro público a las partes que celebran el compromiso de contratar con la finalidad de brindar seguridad jurídica, evitar vacilación contractual y dejar desprotegido al futuro adquirente.

**Palabras clave:** Compromiso de contratar, Acto inscribible, Buena fe, Derecho preferente, Registro de predios, Seguridad jurídica, Tráfico inmobiliario

## **Abstract**

The purpose of this research work entitled: Registration of the commitment to contract in the Land Registry and legal certainty, was to determine the reasons that led the legislator not to recognize the commitment to contract as a registrable act, generating a discouragement of the parties to enter into this type of contract for not providing adequate legal certainty, since its incorporation would grant publicity for the benefit of real estate traffic, preferential right over those acts that try to register later and effectively against third parties, since it would undermine their good faith.

Likewise, a qualitative approach was carried out, whose type of investigation was basic and the design was based on grounded theory, also the instruments that were used were the interviews that were carried out with lawyers specialized in the registry area as a notary, and the technique of documentary analysis, where it was concluded that the right of access to the public registry should not be deprived of the parties that enter into the commitment to contract in order to provide legal certainty, avoid contractual hesitation and leave the future acquirer unprotected.

**Keywords:** commitment to contract, registrable act, good faith, preferential right, land registry, legal security, real estate traffic.

## I. INTRODUCCIÓN

Los contratos dentro del Derecho civil constituyen una de las más importantes instituciones, ya que, a través de acuerdos de voluntades de los otorgantes, generan obligaciones y derechos. Es así que, el código civil del año 1984, estableció dentro del libro séptimo, las fuentes de las obligaciones, donde incluye aspectos sobre los contratos. Asimismo, dentro de nuestra sociedad, los particulares que celebran un contrato solicitan que este título se inscriba para gozar de seguridad jurídica, es así que, se perfeccionan con la obligación de transferir el bien por parte del vendedor y el pago por parte del comprador, en ese sentido se puede determinar su importancia dentro de nuestro ordenamiento jurídico, asimismo, dentro de las figuras del contrato se encuentra la institución de los contratos preparatorios, de los cuales, tienen por finalidad de buscar la creación de un compromiso provisional, es por eso que, el legislador reconoció a los Contratos Preparatorios como contratos típicos o especiales, mediante el cual, los otorgantes que perfeccionan dicho contrato, buscan celebrar un contrato llamado definitivo. Estos contratos preparatorios están consagrados en el Libro VII del C.C. (Fuente de las Obligaciones), de los cuales buscan reunir todas las condiciones necesarias para celebrar los contratos definitivos, donde en realidad solo interesan a los que celebran dicho contrato. En cuanto a la justificación, se vio en la necesidad de evitar incumplimientos en las etapas previas como son los acuerdos u ofertar previas, cuando estos contratos determinados no pueden celebrarse, por diversos motivos (sea económicos o personales), aun así, las partes cuando tengan el deseo de solemnizar dicho contrato definitivo, deberán celebrar un contrato de compromiso a futuro, para así otorgarle una configuración determinada, previa solemnización del contrato futuro. Por eso, dicho contrato pasa a definir el inicio de una relación jurídica que se consagrará con el contrato a futuro. Cabe señalar que la finalidad de estos contratos no es de postergar que se solemnice el contrato definitivo, más bien busca su concreción de su constitución, asimismo, debe incluir elementos esenciales del contrato por lo menos para concretar el contrato definitivo, y para lograrlo, tienen que realizar un nuevo acuerdo, pero dada la estructura de deber jurídico y derecho subjetivo de los contratos preparatorios, esta situación es pasible

de incumplimiento.

Por otro lado, dentro de los contratos preparatorios que son establecidos por el C.C., de forma especial regula a los contratos preparatorios en dos tipos: El contrato de Opción y el compromiso de contratar, asimismo, en cuanto a sus diferencias de estas dos figuras contractuales, en relación al primer contrato, este permite al optante mediante una declaración unilateral, la configuración del contrato definitivo, esto quiere decir que una de las partes se encuentra obligada y la otra parte tiene la posibilidad de cumplirlo o no, y debe contener todos los elementos de los contratos definitivos, y en segundo lugar, en cuanto al compromiso de contratar, buscan ponerse de acuerdo para la solemnización del contrato definitivo, puesto que, hay obligaciones recíprocas. Al señalar al contrato preparatorio, debemos tener en cuenta que el compromiso a contratar al ser contrato, sirve de una u otra manera para que los socios puedan conocerse antes de llegar a fase final. Las características de estos contratos preparatorios, es su temporalidad, generando una situación de dependencia en su ejecución, pero al no estar protegido, puede acarrear que alguna de las partes pueda disponer de bien con terceros antes de la concreción del contrato definitivo, muchas veces el aplazamiento del contrato definitivo se puede dar por la dificultad material o jurídica, debido la falta de documentos adecuados. Otra de las características es su inscripción, ya que el contrato de opción si se inscribe, situación distinta en cuanto al compromiso de contratar, ya que, no se inscribe, generando incoherencia del porqué el legislador reconoció que un contrato tiene los medios para el ingreso ante los Registros y el otro no, fundamentado que solo se inscriben los actos regulados en el art. 2019, teniendo como fundamento que, para la inscripción de los actos, estos tienen que constituir, transmitir, extinguir y limitar derechos reales y por excepción únicamente se inscriben los contratos obligacionales como el arrendamiento y el contrato de opción, teniendo como finalidad que esta figura jurídica subjetiva goce de los efectos de legitimación, publicidad con efectos erga omnes y seguridad. Sin embargo, no todos los actos de las que se busque solicitar su inscripción ante el Registro correspondiente, logra su objetivo; por diversos motivos, ya sea por deficiencia documentaria, por ir en contra de las normas o con el propio Registro, o simplemente porque no son motivo de calificación. Es importante recalcar que son

aquellos actos que se inscriben dentro de los Registro de predios, aquellos que afecten derechos reales. Asimismo, también se inscriben aquellos actos que debido a su transcendencia contra terceros y por razones de seguridad jurídica ameritan ampararse a los efectos erga omnes que brinda los Registros de predios a través de su inscripción, a través de la celebración minutas de contratos de compraventas que se elevan por escritura pública, previa verificación los documentos que se presente, tarea que es realizada por el registrador, mediante la calificación registral, donde tendrá que evaluar la procedencia íntegramente de los títulos que son exhibido ante el Registro para su inscripción, con la finalidad de cerciorarse que sean idóneos, para así otorgarles publicidad con derecho preferente.

Es así que, los actos inscribibles gozan de publicidad que es otorgada por los Registros Públicos, con derecho preferente sobre aquellos actos que pretendan inscribirse con posterioridad, asimismo otorgan eficacia frente a terceros, ya que desvirtúa la buena fe registral, mientras no se prueba lo contrario, es así que, se presumirá como cierto, y, por otro lado, protegería al iter negocial a través de la protección que brinda el Registro, pues el fin de los R.P. (Registros Públicos) es ofrecer seguridad jurídica, como garantía que se le otorga para que su persona, sus derechos y bienes que le pertenecen no sean objeto de ataques violentos. Para tal fin, la oponibilidad resultará esencial como medio de protección para su cumplimiento y así eludir escenarios de frustración por la parte perjudicada con su incumplimiento. Dentro de estos supuestos especiales se encuentra el contrato de opción, del cual, a pesar de ser un contrato obligacional, si se puede inscribir como ya se le mencionó por estar dentro del art. 2019 del C.C. como acto inscribible, sin embargo, no se encuentra el compromiso de contratar como uno de estos supuestos, generando una limitación que da pase a una tacha sustantiva del título, ya que no pasa los filtros del principio de legalidad y/o calificación, afectando a la seguridad de los contratantes en las transferencias de dominio, generando muchas resoluciones a nivel registral, afectando en las transferencias de bienes. Asimismo, estas transferencias dentro del país permiten el progreso de la actividad económica, ya que es una actividad necesaria que brinda seguridad al patrimonio y los derechos que se van adquiriendo en la circulación de los bienes. Esto puede ser entendido como la confianza o esperanza que se tiene para lograr las diversas

transacciones de manera eficaz, así brindar seguridad jurídica. Por otra parte, el compromiso de contratar no es muy empleada, debido a la escasa seguridad que otorga, ya que la accesibilidad de este le es denegada por los Registros Públicos, por lo cual, no se le permite otorgar tanto al vendedor como al comprador una idónea seguridad jurídica en sus transferencias.

Bajo este esquema, consideramos de mucha importancia determinar los motivos jurídicos por el cual el legislador del C.C. de 1984 negó el acceso al compromiso de contratar dentro de los registros de predios, generando desaliento en celebrar dichos contratos dentro del mercado inmobiliario. Es así que, la presente investigación a desarrollar se tornó referente al problema de la afectación la seguridad jurídica con relación a que no se le permite inscribir al contrato preparatorio del compromiso a contratar dentro del registro de predios y, como este no ha sido incorporado dentro de los supuestos establecidos dentro del artículo 2019 del C.C., por no ser reconocido por el legislador como acto inscribible, faltando en su uso práctico, generando la desaprobación de los otorgantes que intentan celebrar dicho contrato.

Siguiendo esa línea de ideas, se formuló el problema general: ¿Cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar? En ese sentido, también es preciso analizar los problemas específicos, como problema específico 1: ¿De qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles?, asimismo como problema específico 2: ¿Por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar?, Y por último como problema específico 3: ¿Cómo favorecería la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios?

Esta investigación tuvo una justificación teórica, donde se analizó de forma sistemática los resultados que se obtuvieron de las teorías, antecedentes tanto nacionales como internacionales y análisis documentales que permitieron la obtención de un conocimiento y manejo de la realidad problemática, para

determinar el valor del compromiso de contratar como vía que facilita la circulación de los bienes para el desarrollo económico de la población.

Asimismo, se centró en destacar como la insuficiencia normativa reflejada por una endeble legislación afecta la circulación de los bienes en nuestro ordenamiento jurídico y como no se permite la inscripción, estaría afectando al tráfico inmobiliario mediante el traslado de dominio y a la seguridad jurídica, así como la falta de cultura genera este tipo de problemas.

Por otro lado, mediante la justificación práctica, estuvo orientada en la relevancia de los resultados que fueron obtenidos a través de la presente investigación, para así demostrar su importancia en la investigación, donde permitió identificar los beneficios que las partes contratantes obtendrán para proteger y asegurar la celebración de un contrato definitivo, brindándole publicidad y seguridad jurídica con derecho preferente a sola inscripción en los registros de predios.

Por último, en la justificación metodológica, donde se obtuvo los resultados de la presente investigación, se usó las técnicas de la investigación cualitativa, que favorecieron la obtención de resultados, donde se analizaron y sintetizaron resultados concluyentes mediante el instrumento de investigación como las entrevistas y análisis documental que fueron elaborados por el autor de esta investigación y validados por profesionales con experiencia práctica y con conocimiento en la investigación. El método usado, resultó válido, confiable y viable, asimismo, esta investigación desarrollada servirá como modelo para futuras investigaciones sobre el mismo tema en diferentes ámbitos.

Asimismo, de acuerdo a lo mencionado, el objetivo general será: Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar, como objetivo específico 1: Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles. Asimismo, como objetivo específico 2: Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el

compromiso de contratar. Y finalmente como objetivo específico 3: Evaluar cómo favorecería la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.

## **II. MARCO TEÓRICO**

La presente investigación se cimentó en antecedentes nacionales, es así que (Huaman, 2016) en su investigación: El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad civil peruano, concluyó que el compromiso de contratar busca garantizar las contrataciones entre las partes para que este sea eficiente, para que así, el cumplimiento del compromiso recaiga sobre derechos reales, con la finalidad de motivar su uso. Donde se pudo determinar también, que las partes que solemnizan este tipo de contratos verán que sus pactos gozarán de una eficaz protección mediante la publicidad que otorgará los R.P. Asimismo, dentro del trabajo de investigación del autor, considera que la redacción del art. 2019 del c.c. es deficiente porque limita los derechos, generando que los propios registradores que se encargan de evaluar los actos para la inscripción, consideren que el compromiso de contratar no goce de una protección registral por no ser establecido por el artículo mencionado. Por otro lado, una de la conclusión más resaltante de la investigación, es que se detalla que se debería brindar al compromiso de contratar un derecho preferente sobre aquellos actos que se intente inscribir con anterioridad, para otorgarle seguridad.

Siguiendo esta línea, desde el punto vista Registral, (Irigoin, 2019) en su investigación denominada: La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribibles, concluyó que los supuestos que obtiene consecuencias jurídicas son aquellos que se encuentran expresamente establecidos, impidiendo que obtenga una oponibilidad frente a terceros por su oponibilidad registral al compromiso de contratar, ya que no se encuentra establecida en el art. 2019 del C.C., ya que los efectos de dichos contratos no influye a terceros, sino solo tiene efectos inter partes. Asimismo, llega a la conclusión que la diferenciación del contrato de opción así como el compromiso de contratar en cuanto sus efectos, son el motivo por el cual el legislador reconoció al primero como acto inscribible, puesto que, al tener similitud en cuanto a su

naturaleza, duración y que contenga los elementos que forman parte de los contratos definitivos, tienen también diferencias, y estos se da en sus efectos, ya que por un lado el compromiso de contratar origina obligaciones recíprocas, en cuanto al contrato de opción una o ambas partes se le otorga la facultad de solemnizar el contrato a futuro, y la otra parte tendrá el derecho o facultad de solemnizar o no. Puesto que, si no logra generar ningún efecto vinculativo, hubiera sido poco probable que el legislador le hubiera brindado la calidad de inscribible.

Por su parte (ccopa, 2020) en su investigación denominada: Deficiencia regulación del silencio del compromiso de contratar, concluyó que genera incertidumbre la carente regulación de manera expresa del silencio, puesto que para algunos este no tiene valor jurídico, puesto que en ella, no permite deducir una aceptación o una voluntad, ni el rechazo, asimismo, concluyó que existe inseguridad jurídica debido por la deficiencia regulación del compromiso de contratar, lo que se busca es que las partes que celebran este tipo de contratos tenga una protección en su pactos o convenios. También concluye que el escaso desarrollo jurisprudencial con respecto al silencio del compromiso de contratar genera a que no se aborde de manera específica el tema del silencio, como uno de los argumentos que originan la negativa injustificada en solemnizar el contrato definitivo, llegando a los juzgados, por las demandas por quebrantamiento en su celebración, entendiéndose como exteriorización de voluntad, al silencio, donde permite evitar incertidumbre, interpretaciones subjetivas o vacíos legales, cuando las leyes o los convenios les atribuyen ese significado.

En la misma perspectiva, se recogió diversos antecedentes Internacionales, que sirvieron de apoyo en la presente investigación, desde la óptica de (Pozo, 2013) en su investigación denominada: La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación Ecuatoriana, concluyó que a pesar que en el C.C. no se establece una definición clara de la figura de la promesa de compraventa, se establece las circunstancias para su cumplimiento de manera válida, asimismo para otorgarle el carácter obligatorio a los contratos de promesa, estos deben formalizarse por escrito y a través de escritura pública, a pesar que no se establece textualmente en el código civil que estos contratos se tiene que celebrar por escritura pública. Por

otro lado, se especifica que estos contratos son usados normalmente cuando una de las partes no cuenta con el dinero para cancelar el valor de la venta del inmueble, por lo cual se paga una parte del valor al constituir la promesa de compraventa, señalando que no es establece en el código civil que debe haber un pago de por medio como un elemento esencial para que tenga validez dicho contrato, asimismo, se estipula el plazo para cancelar el saldo pendiente. Cabe resaltar que, entre las conclusiones más importantes, señala que se debería establecer en el código civil, que debe ser inscrita en los Registros de predios en forma obligatoria el contrato promesa de compraventa, para evidenciar la existencia de una promesa que afectará al bien y así se evitaría que estafadores busquen disponer del bien dos o más veces a diferentes personas.

Siguiendo esta línea, (Vega, 2021) en su investigación denominada: Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles, concluye que dentro la legislación ecuatoriana se debe crear un argumento legal que justifique respetar los plazos establecidos en la negociación previa, así como el precio, asimismo, al inscribirse haría que toda persona que quiera celebrar conozca que hay una previa negociación, por ende, a través de la normatividad necesaria, haría que los contratos de promesa sea considerados contratos inscribibles para así proteger las negociaciones, como también la dureza y certeza en caso de su incumplimiento.

Asimismo, (Ávila, 2022) en su investigación denominada: La obligación de inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación ecuatoriana, concluyó que el contrato de promesa va de la mano con la publicidad registral, siempre y cuando el contrato se logra inscribir por lo cual recomienda que se deberá regular la legislación ecuatoriana con el propósito de poder inscribir los contratos de promesa de compraventa. Asimismo, vemos la finalidad, donde este tiene una sola obligación, que es de hacer el contrato definitivo, no teniendo efectos reales, ya que estos contratos no transfieren derechos, tampoco constituyen un gravamen, ya que no limitan su disposición, por ende, lo que se busca con inscripción es la publicidad.

Por otro lado, resalta sobre las demás legislaciones como en el caso de Perú, Chile, Argentina, Colombia y México, donde detalla que los contratos de promesas en estos países, solo se da por escrito, y no por escritura pública, tampoco ingresa a la esfera Registral, pues se han creado otros mecanismos alternativos para su cumplimiento.

Por otro lado, (Vicuña Anaya, Castellano Vicuña, & Peñaranda García, 2008) en su investigación denominada: igualdad jurídica y patrimonial del contrato de promesa de compraventa de inmueble, concluyeron que la celebración que envuelve a la promesa, su imposición del documento tanto privado como público, causando que el contrato desde su otorgamiento este en el anonimato, que lo aparta y busca alejar del entendimiento público, pues solo es distinguido por los otorgantes que celebran dicho contrato. Debido a esto, la parte compradora que no puede acceder a comprar al contado el predio, se ve en la necesidad de celebrar la promesa de compraventa, aun sabiendo que pueden sufrir la pérdida de su capital, porque la norma al ser antigua, no se adapta a las necesidades de la población teniendo en consideración el nuevo contexto en el ordenamiento jurídico colombiano, es así que, genera problemas cuando se intenta resolver conflictos cuando han celebrado dicho contrato entre los particulares. Asimismo, dentro del marco internacional como nacional, con respecto al contrato preparatorio, se encontró en la legislación la francesa y en diferentes legislaciones europeas, que hay una aceptación de manera expresa en el C.C. sobre los contratos de promesas de compraventas, aunque aún no consideran agregar la concepción del registro como medio de publicidad y solemnidad en la oficina de registro de instrumento público. Más bien, en la legislación Federal de México, de manera específica presencia y admite las promesas de compraventas de bienes inmuebles, dentro de los códigos civiles de cinco estados Federados de México, permitieron incorporar las promesas en relación a los bienes inmuebles, como un acuerdo válido, donde, además se permite su inscripción en el registro.

A continuación, se abordó sobre teorías y enfoques conceptuales, donde como primera categoría está la seguridad Jurídica, (Gregorio, 1992) señala que la seguridad jurídica se inicia en el ámbito del derecho privado para posteriormente

ser usado en el derecho público. Tanto la codificación y el constitucionalismo como movimientos que buscaban regular de manera secuencial en estos dos ámbitos, donde la seguridad jurídica era la base. Es por eso, que la seguridad jurídica pasó a ser reconocido como un principio universal, basado en la certidumbre del derecho, en el aspecto de su adaptación, como la de su publicidad, donde denota conocer, o puede conocerse, lo permitido, lo ordenado o prohibido por la autoridad (Blanche, 2019). Asimismo, constituye la base del crecimiento económico dentro del país, debido que incentiva a la realización de actos que otorga protección entre las partes que lo celebran, vista como una estabilidad dentro del orden jurídico y probabilidad de las consecuencias jurídicas de determinadas conductas, asimismo es importante para la formación de un estado de Derecho (Guilherme, 2012).

Es así que, la seguridad jurídica al ser un principio, se manifiesta con la certeza en cuanto al conocimiento de todo lo previsto como ordenado, impedido y aceptado por el poder público. Asimismo, en cuanto al origen de la palabra seguridad proviene de *securitas*, que significa seguros de algo (López, 2011). Esta certeza permite la previsibilidad del ciudadano en conocer las inferencias jurídicas infalibles de sus propios actos, así como de sus acciones e intenta mostrar y/o acredita la propiedad legal de un bien. Del mismo modo, la certeza jurídica se logra mediante la inscripción. En este proceso, el notario se encarga de expresar el acuerdo en un documento público, que lleva el nombre de escritura, asimismo, es un requerimiento de la sociedad para extenderse a los agentes productivos de forma racional generando firmeza y una certeza a los otorgantes de sus derechos y/o deberes (Peces-Barba, 1990). Asimismo, el Rol de los Registros públicos es importante, ya que sirve como garante sobre los actos inscritos, especialmente cuando se refiere a la propiedad inmueble, y esto es importante para alcanzar una debida protección jurídica. Es preciso comprender que las normas jurídicas no son los que proporcionan o restan seguridad jurídica a la población, más bien en el ordenamiento como tal; la norma jurídica debe estimar su intervención organizada de forma conjunta (orden jurídico) (Jiménez, 2019). El cual nos llevará abrir un espacio de consideración al intentar de estudiar a la seguridad jurídica comprendida como valor jurídico político (Orozco, 2016). Es su efecto en la apreciación de la seguridad jurídica, esta debe brindar un estado que se aprecie de ser un estado de

derecho (Hung, 2021).

Por eso, la seguridad jurídica exige de la llamada seguridad preventiva del instrumento público ya que los documentos privados muchas veces adolece de validez por no ser presenciado por ningún funcionario público y solo obtiene valor verdadero a través del reconocimiento judicial (Téllez, 1996). Pero afortunadamente, existen ocasiones que el Estado se separa de sus privilegios con el fin de brindar seguridad jurídica a los particulares en cuanto a las relaciones que realizan, buscando atraer de esta forma a potenciales inversionistas (Amado & Miranda, 1996).

Por otro lado, hay dos clases de seguridad: un objetivo y otro subjetiva, la primera está relacionada con la regularidad tanto funcional y como estructural en el sistema jurídico, mediante las instituciones o normas, es decir, son promulgadas y publicadas de manera concisa, sin errores, y que se sujeten al bloque de la legalidad los poderes públicos y los ciudadanos, evitando la extralimitación en cuanto a su actuación y vulneración de las normas por parte de ellos (Calderón, 2009). Es claro que se debe dar una exigencia para que se pueda conocer la existencia de un correcto ordenamiento jurídico con proyección que las personas puedan contener una concepción de certeza a través de la seguridad jurídica. Asimismo, definida como la imposición de la exactitud tanto funcional como estructural del orden jurídico en base a las instituciones y normas, donde sugiere la idea de calidad, circunstancia o situación de carencia de riesgo (Alvear, 2007).

En cuanto a la seguridad subjetiva, guarda relación con la certeza, y que las personas sean conscientes de la supremacía de la ley y en cuanto a su efectividad y agilidad de la ley se dé a través de la confianza de los tribunales en cuanto al cumplimiento de lo juzgado en su función de juzgar (Bolás, 1993, citado por Arrázola, 2014) Asimismo, toda persona puede saber el contenido por medio de la publicidad de las inscripciones, para saber con transparencia sobre todo lo que está mandado, permitido y prohibido.

Por otro lado, la seguridad Jurídica se presenta a través de los contratos que

son celebrado diariamente con las formalidades pertinentes, los contratos son un acuerdo de legal y en palabras de (Díez-Picazo & Ponce de Leon, 2004) constituye una base importante del orden económico y es donde se desarrolla el intercambio y circulación de todos los bienes entre las partes o grupos sociales. Asimismo, mediante los contratos los bienes pasan de mano en mano, donde se generan derechos que tiene el carácter de limitado y ayudan en el crecimiento económico. Su existencia genera certeza sobre las normas que ya existen, así como los intereses jurídicamente tutelados (García, 2021). Dentro los contratos de encuentran los contratos preparatorios que en palabra de (Rodríguez J. , 1998) lo ha señalado como el denominador de todos tipos de contratos que se busca celebrar en el futuro, donde se prepara y asegura situaciones jurídicas que comprometen a las partes contratantes en su ejecución y formalización de un contrato a futuro.

De otro lado, se tuvo como primera subcategoría: La buena fe, (Schopf, 2018) señala que constituye un concepto jurídico indeterminado, ya que sólo es reconocido de forma abstracta, concernientes a confianza, honestidad, lealtad, y respeto, donde las partes contratantes pueden esperar una actitud recíproca en relación a la formación del contrato. La existencia de la confianza, honestidad, lealtad, y respeto, constituyen un medio importante en la celebración de transferencias de bienes, ya que a través del comercio se busca encaminar el incremento de la economía de un país. Asimismo, es un estado de intelecto con dónde se basa el conocimiento del sujeto, referente a la esfera de conocimiento del individuo (Espinoza, 2011).

Siguiendo esta línea de ideas, (Briz, 2016) señaló que es uno de los más dificultosos de detallar en el Derecho, ya que su alcance y amplitud ha adquirido relevancia desde que fue proyectado por los juristas romanos. Sin embargo, actualmente ha tomado una gran relevancia, tanto que han formado parte del principio general del derecho. (Fernández, 1987) Señala que supone una noción de moral, pero en términos jurídicos, esta moral se cambia por noción jurídica, donde se determina el conocimiento o desconocimiento de hechos y la seguridad de actuar con justicia. Esto puede entender que actuar de buena fe es cuando la

persona actúa en base a la norma. En ese sentido la buena fe en sentido subjetivo, es la creencia en que está una persona cuando considera que ejerce su derecho como es debido (Moreno, 1993).

De otro lado, (Solarte, 2004) precisó que este es usado en el ámbito del derecho privado, donde pueden ser diferentes, asimismo puede ir a partir de la posesión de bienes hasta el matrimonio putativo o llegar hasta el ámbito contractual en relación a su ejecución. Su utilización se puede evidenciar la trascendencia en la vida social, de manera que, uno de los fundamentales aspectos de la buena fe concerniente a los contratos celebrados, es el deber de lealtad; dentro los cuales comprende la imposición de no desconocer la confianza engendrada de la otra parte, y para establecer dicho razonamiento se hace uso de criterios de diligencia (Monroy, 2011). Es así que, la buena fe en relación iter contractual debe estar presente, a partir de la negociación, donde concluye su concreción, hasta la etapa post-contractual y como lo sostiene la jurisprudencia, la buena fe se encuentra durante todas las etapas contractuales, motivo por el cual, cuando exista un comportamiento de las partes que ha de juzgarse, se evalúa si se ajustó no al principio de la buena fe, verificando cada una de las etapas del negocio (Neme, 2006). En palabras de (Borda, 2014) afirma que sea porque la ley, doctrina o jurisprudencia expresamente lo señala, el principio de buena fe no sólo es aplicable al contrato ya festejado, sino también a la celebración durante las etapas previas. Es por eso que la norma tendrá que mandar un correcto comportamiento de las partes involucradas al solemnizar un contrato, asimismo, incluso antes de la celebración del contrato. Se ha apreciado la buena fe como un estándar de conducta pre-contractual, pero sólo a la luz de un precontrato de promesa de solemnizar un definitivo y, por lo tanto, como la interpretación de las obligaciones concebidas del pre-contrato (Corral, 2007).

Por otro lado la buena fe en relación al ámbito registral, (Escobar, 2015) precisa que la buena fe cobra una relevancia particular, pues en relación a los procedimientos, estos resultan poco costoso, ya que, en la calificación de la información registral de un activo dentro del contexto registral, permite la oposición, de quien actúa cuidadosamente, el derecho conseguido en base a la información

referida.

La buena fe se divide en dos: Objetiva y Subjetiva

- Con respecto a la Buena fe Objetiva, (Neme, 2009) precisa que está sujeto al deber de comportamiento íntegro y confiable con la contraparte en el contrato.

- Con respecto a la Buena Fe Subjetiva, (Guzmán, 2002) precisa que es una buena fe un estado de conciencia, donde en materia posesoria, está relacionada con la adquisición de la cosa, que sea adquirida legalmente; de haber sido extraída libre de fraude y de cualquier otro fraude.

De otro lado, se tuvo como segunda subcategoría: La publicidad, este es uno de los instrumentos que busca garantizar su eficacia mediante la seguridad jurídica por medio del efecto erga omnes. Por otro lado, dentro de los contratos, tenemos a los denominados contratos preparatorios, donde tienen por finalidad la concreción del contrato definitivo, para así otorgar publicidad, la finalidad es buscar proteger al tercero que intenta acceder ante el Registro, de los que intentan consolidar su adquisición de derechos reales de bienes inmuebles sobre la base que rige la publicidad registral (Valpuesta, 2005). Lo que se intenta es dar conocimiento efectivo, pero se debe dejar en claro como lo detalla (Ahumada, 1998) la publicidad se genera por la registración y esto se puede dar de dos formas: por la inscripción o por la anotación de los actos que se pretendan inscribir, por ende, está solo acción genera la publicidad. Debemos dejar en claro que los beneficios que brinda la publicidad son diversos, ya que permite la posibilidad que un determinado hecho llegue a conocimiento de todos, generando efectos jurídicos (Barriviera & Muñoz, 2010). Esto es dada por el órgano competente y a fin de garantizar la publicidad, es así que, los funcionarios encargados tienen funciones específicas detalladas en el R.G.R.P., es por eso que esta norma prohíbe incluso al registrador ocultar o mantener en secreto documento alguno vinculado con los Registros.

Asimismo, el presente principio se halla consagrado en el art. 2012 del C.C. donde establece: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

Asu vez, este principio genera doble protección a través de la presunción "juris et de jure", donde no se acepta prueba en contrario y donde no se puede aducir desconocimiento sobre lo establecido en las formas y/o fichas de inscripción en los Registros Públicos, sobre todo los títulos que permiten merecimiento para sus respectivas inscripciones, de los que permanecen almacenados. Su objetivo es brindar una seguridad jurídica dentro de las relaciones jurídicas contenidas dentro de los registros (seguridad estática) así como en el tráfico inmobiliario (seguridad dinámica) derivado de lo inscrito.

Hay dos clases:

- Publicidad Material:

Este tipo de publicidad alude al producto que se deriva por la anotación o inscripción registral presentada dentro de las disposiciones legales. Estas consecuencias dan por sentado la calificación registral de los derechos y actos inscritos o anotados.

- Publicidad Formal:

Brinda por medio de un soporte papel o medios electrónicos, garantizar el acceso a todos del contenido de las partidas registrales y, en general, de las informaciones del archivo registral.; donde se da de dos formas:

Publicidad Formal Directa. Es decir, directamente en las oficinas de los registros públicos a la que se puede acudir cualquier persona y pedir que se exhiban los tomas y/o fichas.

Publicidad formal Indirecta. El usuario puede solicitar cualquier certificado que requiere como son los certificados de gravámenes, copia literal, etc. Previa la presentación de una solicitud y el pago de los derechos correspondientes. Nuestro código incorpora este principio en su art. 2012.

Como segunda categoría tenemos al acto inscribible, son aquellos actos que

tienen acceso a la publicidad registral, donde tiene por finalidad crear, modificar, regular y extinguir derechos que versan sobre bienes inmuebles. Asimismo, la inscripción puede ser entendido como el asiento Registral de los Registros Públicos, sin embargo (Brizuela, 2020) establece al respecto una crítica, por cuanto entiende que hace valer la inscripción a asiento registral. Donde no se puede confundir en la forma documental, es decir, en cuanto al asiento registral, con lo documentado en la forma. Asimismo (Ribera & et al, 2017) precisan que la documentación que contengan derechos inscribibles sólo serán convenidos por las partes interesadas; precisó la intervención de una persona que se encargue de conferir el carácter de públicos y auténticos, estas facultades legales son concedidas por el Estado (pág. 503). Asimismo, a través de la intervención de la persona idónea, brindará un grado de seguridad también hacia los terceros, puesto que a la calificación y posterior inscripción de los actos por medio de la publicidad brindará una titularidad cierta con respecto a sus derechos reales. Por su parte (Fueyo, 1963) sugirió la formación de derechos reales que tenga primacía adquisitivas en beneficio comprador promitente, de tal manera, otorgaría eficacia frente a terceros, el derecho real que se constituirá por el título respectivo, a través de la escritura pública, para posteriormente inscribirse ante el Registro, en la sección de hipotecas y gravámenes. Cabe señalar, que para que los contratos surtan efectos contra terceros, es preciso que se inscriba dentro del Registro Público, pero no todo contrato que se pretenda inscribir, es inscribible; un derecho que podría surgir para conseguirlo, sería en asegurar su cumplimiento a través de una garantía real inscribible (González, 2006) pero esto se lograría siempre y cuando, se acreditará fehacientemente su derecho de propiedad.

Como tercera Subcategoría tenemos al Derecho de propiedad. La propiedad es una Institución jurídica tiene por finalidad resolver necesidades básicas que contengan contenidos económicos; distribución, usos y disposiciones sobre los bienes, los bienes (Parejo, 2001). Desafortunadamente, dentro de nuestro ordenamiento jurídico no se ha establecido una definición clara, más bien se detalló las facultades y poderes, que se encuentra establecido en el Libro V (Derechos Reales) específicamente en el Art. 923° del C.C. (Mendoza, 2013). Asimismo, este derecho es considerado uno de los más importantes derechos dentro de nuestro

Estado Constitucional de Derecho. Es por eso que se encuentra cubierto por una protección especial, que le hace ser inviolable; sin embargo, este tiene propios límites (Escajadillo, 2016).

Por otro lado, el derecho de propiedad es considerado como derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, cuando hablamos de absoluto, significa que se concede facultades al titular, como son: el usar, disfrutar y disponer de los bienes objeto del derecho (Avendaño, 1994). Asimismo, al ser absoluto el derecho de propiedad, no permite la intervención de una tercera persona que no sea el titular, es por eso que el derecho de propiedad es exclusivo, ya que excluye cualquier derecho incompatible, como lo refiere (Varsi, 2019) señala que la propiedad de un bien le pertenece a una sola persona, no pudiendo corresponder a más de una; pero si fuese de varias personas, le corresponderá una parte alícuota a cada uno, puesto que no se podría identificar su derecho de manera material sobre el bien.

De otro lado, se tuvo como Cuarta subcategoría: La oponibilidad Erga omnes, (Mejorada, 2000) Señala que es un instrumento importante para la sociedad. Siendo un componente útil que salvaguarde los derechos que pesan sobre objetos de contenido específico, donde eviten la concurrencia de sujetos que intentan ser titulares sobre el mismo bien, para así evitar conflictos. En el ámbito jurídico es designado como aquel derecho cuyo reconocimiento y/o eficacia se produce en beneficio de todos, en contraposición a los derechos cuya eficiencia involucra a personas específicas. Asimismo, su eficacia se da a través de la oponibilidad se da entender sin excepción por eficacia frente a todos los terceros (Del Risco, 2011). Es así que, en nuestro sistema en relación a las transferencias de bienes, permite la solemnizar los contratos de compraventa a través de la voluntad de las otorgantes, aun cuando existe el efecto erga omnes, ocasionalmente puede verse perjudicado los terceros que desconocen la celebración de dichos contratos, con la finalidad de ejercer la oponibilidad frente a la celebración del contrato antes referido (Huanca, 2013).

### **III. METODOLOGÍA:**

El presente estudio responde al método cualitativo, que en palabras de (Guerrero, 2016) tiene por finalidad comprender y abarcar los distintos fenómenos obtenidos, teniendo en cuenta su entorno y la relación con los aspectos de su ambiente. Se buscó mediante este método, entender a las personas que serán investigadas, a través de la recolección de datos de sus experiencias y/o opiniones. (pág. 3)

Del mismo modo, según (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2000) lo definieron como la descripción, comprensión e interpretación de los diversos fenómenos a través de la recopilación de datos y análisis. Asimismo, el investigador tuvo por objetivo partir de una premisa, sobre lo relativo al mundo social y esto se comprendió las diversas concepciones que tuvieron los participantes que fueron objeto de estudio, de cuáles los entrevistaron que fueron estudiado en la presente investigación, fueron profesionales del derecho que se encuentran involucrados en los diferentes trámites registrales cómo notariales, en relación a la circulación de los bienes en beneficio de las transacciones de bienes.

#### **3.1. Tipo y diseño de investigación**

El tipo investigación fue básica, según (Hernandez, Fernández, & Baptista, 2000) manifiestan que se busca un nuevo conocimiento que sirve en la presente investigación para la indagación sobre aspectos de carácter científico y teóricos, ya que se pretendió lograr concepciones nuevas a partir de las investigaciones teóricas previas. Es decir para lograr obtener información, se buscó recopilar datos en busca del aumento de conocimiento mediante el descubrimiento, que sirvieron de ayuda y serán aplicadas en otras investigaciones (Rodríguez J. , 2007).

Con respecto al diseño de la investigación, procederemos a detalar el plan de diseño de teoría fundamentada, donde responde al carácter inductivo a través del cual, los datos permiten orientar al desarrollo de la investigación. Este concepto está relacionado con la acción y el efecto de la presente investigación, siendo así,

un producto y a la vez un proceso, donde se busca recoger datos para ser estudiados para obtener un nuevo análisis (Cabezas, Andrade, & Torres, 2018).

### 3.2. Categorías, subcategorías

La presente investigación contiene las siguientes:

Tabla N° 1: Categorías y Subcategorías

<b>Categoría</b>	<b>Subcategorías</b>
<b>Seguridad jurídica en los contratos preparatorios</b>	<b>Buena fe</b>
	<b>Publicidad Registral</b>
<b>Acto inscribible</b>	<b>Derecho del propiedad</b>
	<b>Oponibilidad Erga omnes</b>

Fuente: Elaboración propia (2022)

Cabe resaltar que la Matriz de categorización de la presente investigación se encuentra en la parte del anexo de la presente investigación.

### 3.3. Escenario de estudio

Para tener en claro (Arispe, Yangali, & et.al, 2020) señalaron que se debe precisar quiénes serán los sujetos de estudio en primer lugar y determinar sus características y los motivos de su inclusión para así guardar coherencia con los problemas, preguntas y los objetivos de la investigación. Por lo tanto, el proceso de la investigación, se centró en el estudio los fenómenos y donde interactuaron las personas entrevistadas para que se logre completar la investigación, fue en los Registros públicos y en despachos Notariales ubicadas en el distrito, provincia y departamento de Lima, Perú; esta elección fue dada, debido a que, en dichas instituciones son un espacio donde diariamente se realizan el traspaso de bienes mediante escritura pública que se envían a registros públicos. Los datos que se obtuvieron fueron de mucha importancia en el proceso de la investigación.

### 3.4. Participantes

Las personas entrevistadas en la presente investigación fueron profesionales que se desarrollan en el área Registral como Notarial (abogados y registradores públicos), con la finalidad de establecer de qué forma el no reconocimiento del compromiso de contratar en el registro de predios afecta las seguridades jurídicas de las partes contratantes.

A fin de realizar la presente investigación, se contó con la participación de diez profesionales, los mismos que se detallan a continuación:

Tabla N° 2: Participantes

N°	NOMBRES	PROFESIÓN / CARGO
1	Alarcón Coll-Cardenas, Mayra Hadaliz	Abogada

2	Chavarri Rosadio, Cynthia Esther	Abogada
3	Chura Livisi, Hanny Mariela	Abogada
4	Huacachi Munives, Karoline Christel	Abogada
5	Fernandez Escalante, Catherine Gabriel	Abogada
6	LLajaruna Aguado, Marleny Karina	Registradora Pública
7	Marcelo Alvarez, Shirley Sadith	Abogada
8	Pareja Bustamante, Erika Priscila	Abogada
9	Sigueñas Méndez, Roxana E.	Abogada
10	Solis Sorogastúa, Einar	Asesor legal

Fuente: Elaboración propia (2022)

### **3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Se usaron dos: La entrevista, donde tuvo por finalidad recolectar datos a través de la conversación mediante la formulación de preguntas que fue realizado

por el autor de la presente investigación hacia los expertos, asimismo se utilizó el análisis documental, donde se buscó, detalló y describió documentos de la problemática investigada, lo que permitió añadir el conocimiento obtenido de la realidad en su contexto habitual y además permitió la comprensión de datos, también opiniones como experiencias que permitieron ser interpretados para así poder realizar la presente investigación.

Los instrumentos a detallarse son los siguientes:

- Entrevistas contuvieron una serie de preguntas dirigidas a abogados que se especializan en el área notarial y registral, con la finalidad de obtener información con respecto al tema investigado.

- Análisis documentales que permitió la revisión de información, a través de las observaciones registrales, las resoluciones registrales, en relación al estudio realizado.

### **3.6. Procedimientos**

Al ser nuestra investigación de método cualitativo y sujetándose al diseño de la teoría fundamentada, se buscó los datos para el procedimiento inicial de la investigación, donde se realizaron los trabajos previos. En primer lugar, se elaboró la matriz de Categorización, donde consta: planteamiento del problema, objetivos, las categorías - subcategorías, para realizar la introducción de la presente investigación. En segundo lugar, se realizó una indagación de las diferentes concepciones de diferentes autores para realización del marco teórico, donde se desarrolló una interpretación de sus opiniones de gran relevancia para obtener información y así poder ayudarnos en la realización de la investigación, asimismo se buscó análisis doctrinarios en la legislación nacional como internacional con la finalidad de realizar una confrontación para así obtener una relevante información sobre el tema a tratar. En tercer lugar, se realizó las coordinaciones con SUNARP, con el fin de acceder a la información documentada en relación al compromiso de contratar y el permiso de los despachos notariales a fin de realizar las entrevistas.

En cuarto lugar, se empleó el análisis documental, donde se recogió esquelas de observaciones emitidas por los Registros Públicos, información que estaba relacionada al compromiso de contratar.

Ahora bien, al ser la investigación cualitativa, se procedió a la recolección de los datos, estas fueron adquiridas mediante las entrevistas que se realizaron en el distrito de Lima, de forma personal y/o virtual, donde se le brindó hojas con 10 preguntas, de las cuales detallaron sus datos personales, firma y sello si es que lo tuvieran, así mismo, para llegar a una conclusión, posterior a ello, se usó la técnica de la triangulación, para realizar una verificación de los resultados obtenidos y así poder expandirlos.

### 3.7. Rigor científico

Se adquirió los datos científicos mediante los instrumentos detallados, para realizar una verificación de los resultados obtenidos y así poder expandirlos, asimismo, fue necesario la validación del instrumento que se usó para las entrevistas, a través de un experto en la materia para acreditar indudablemente la calidad de investigación. Por otro lado, se realizó el presente estudio y esto se fundamentó bajo los criterios de la confiabilidad, respeto, originalidad y objetividad, en base a los requerimientos de la Universidad.

Tabla N° 3: Validación de la Guía de Entrevista

Técnica	Instrumento	Validador	Cargo
Entrevista y Análisis Documental	Guía de preguntas de entrevistas	Zevallos Loyaga, María Eugenia	Abogada

Fuente: Elaboración propia (2022)

### **3.8. Métodos de análisis de datos**

Con referencia del análisis de datos, compartimos lo definido por (Izcara, 2014) cuando señala que consiste en la preparación de la información obtenida los instrumentos de validación y que pasará a formar parte de los informes de resultados. Los métodos que se usaron fueron: Descriptivo, Hermenéutico e Inductivo, donde preciso a detallar a continuación:

Para tal efecto, se usó el método descriptivo, donde a través del instrumento se recolecto datos, es decir a través de las entrevistas se describió la información obtenida, ya que lo que se buscó fue profundizar la investigación.

Del mismo modo, se usó el método hermenéutico, donde se buscó el análisis y relación del estudio para la interpretación científica a través del análisis documental de la información relevante emitida por las Resoluciones de los Tribunales Registrales, sobre pronunciamientos del contrato preparatorio del compromiso de contratar frente a su denegatoria inscripción registral en perjuicio de la seguridad jurídicas en las transacciones.

Por último, se usó el método inductivo, con el motivo de buscar un juicio respecto al estudio, con la meta de indagar si el no reconocimiento del compromiso de contratar vulnera la seguridad jurídica de las partes contratantes, para así obtener los resultados oportunos para posteriormente obtener resultados de investigación.

### **3.9. Aspectos éticos**

(Salazar, Icaza, & Alejo, 2018) señalaron que debe permanecer en los investigadores la ética, donde deben respetar y debidamente señalar la citación y referenciación. Es así que, la presente investigación se realizó con las formalidades y en base a los lineamientos de la moral y ética detalladas por la universidad César Vallejo, respetando las investigaciones desarrolladas por los diferentes autores detallados, mediante un adecuado citado, bajo los requerimientos señalados en el

Manual APA-Séptima edición, donde se usó sus investigaciones científicas como referencia para el avance y conclusión de la presente investigación.

Asimismo, las personas que participaron en esta investigación a través de las entrevistas, brindaron su consentimiento para ser entrevistados mediante una declaración jurada de conocimiento de dicha entrevista, de las cuales fueron entrevistados con el respeto debido que se merecen, guardando datos confiables de ser el caso.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### 4.1 Resultados

En este capítulo se abarcó los resultados que se consiguieron a través de la entrevista después de haber ejecutado el análisis de la investigación, donde hemos plasmado las respuestas recogidas de los entrevistados que son profesionales en la materia, asimismo el segundo instrumento usado fue la guía de análisis documental.

- En cuanto a la guía de entrevistas los resultados son los siguientes:

Preguntas realizadas a Abogados:

**Tabla N° 4.** Conocimiento sobre los contratos preparatorios

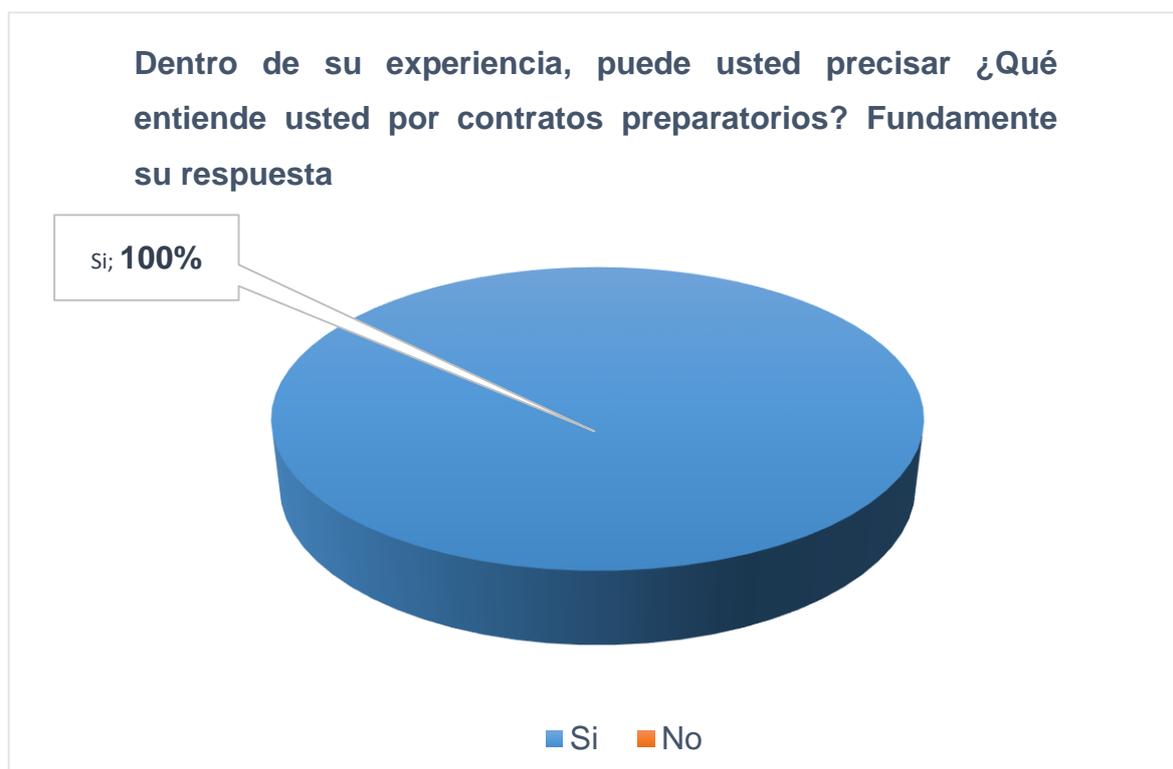
Objetivo general:	Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta		
	Abog.01 Alarcón	Abog.02 Chavarri	Abog.03 Chura
Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.	Los contratos preparatorios son aquellos que tienen por objeto prefigurar un contrato definitivo. Por tanto, mediante este tipo de contratos de carácter provisional, las partes se obligan a celebrar este contrato de carácter definitivo, asegurando su cumplimiento.	Los contratos preparatorios tienen por finalidad crear una situación jurídica preliminar para la solemnización de otros contratos llamados definitivos	Los contratos preparatorios son aquellos contratos a través del cual una o ambas partes se obligan a solemnizar un contrato definitivo, estos contratos son aplicados por el motivo de que no se puede celebrar el contrato definitivo.

<b>Abog.04 Huacachi</b>	<b>Abog.05 Fernández</b>	<b>Abog.06 Marcelo</b>
Los contratos preparatorios son aquellos contratos que pueden ser aplicados a cualquier tipo de naturaleza de contratos, donde tienen por finalidad la conclusión del contrato definitivo.	Los contratos preparatorios son contratos preliminares tienen por finalidad la solemnización de otros contratos llamados definitivos	Los contratos preparatorios tienen como objetivo constituir el contrato, donde exigirá que en el, se halle prefigurado una relación jurídica con los elementos básicos y todos los requisitos que las partes deben desarrollar.
<b>Abog.07 Pareja</b>	<b>Abog.08 Sigüeñas</b>	<b>Abog.09 Solis</b>
El contrato preparatorio se da por mutuo acuerdo, donde se obligan a cumplir prestaciones que conllevan a la formalización del contrato definitivo, creando así una situación jurídica preliminar, para a futuro celebrar un contrato posterior definitivo.	El contrato preparatorio es un contrato previo y este contrato debe contener todos los elementos del contrato definitivo	Los contratos preparatorios son aquellos contratos donde las partes se comprometen, previo plazo y/o cumplimiento de condición, a la solemnización de un contrato definitivo con los requisitos establecidos en el artículo 1414 y

			siguientes del código civil.
--	--	--	------------------------------

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las entrevistas, se puede afirmar que los abogados entrevistados tienen conocimiento acerca del concepto de los contratos preparatorios, donde consideran que los contratos preparatorios son aquellos contratos que pueden ser aplicados a cualquier tipo de naturaleza de contratos donde tienen por finalidad la solemnización de otros contratos llamados definitivos y además debe este contrato contener todos los elementos del contrato definitivo.

**Gráfico 1. Conocimiento sobre los contratos preparatorios.**



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	Si

Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta

Si	9
No	0

**Tabla N° 5.** Conocimiento sobre el contrato opción

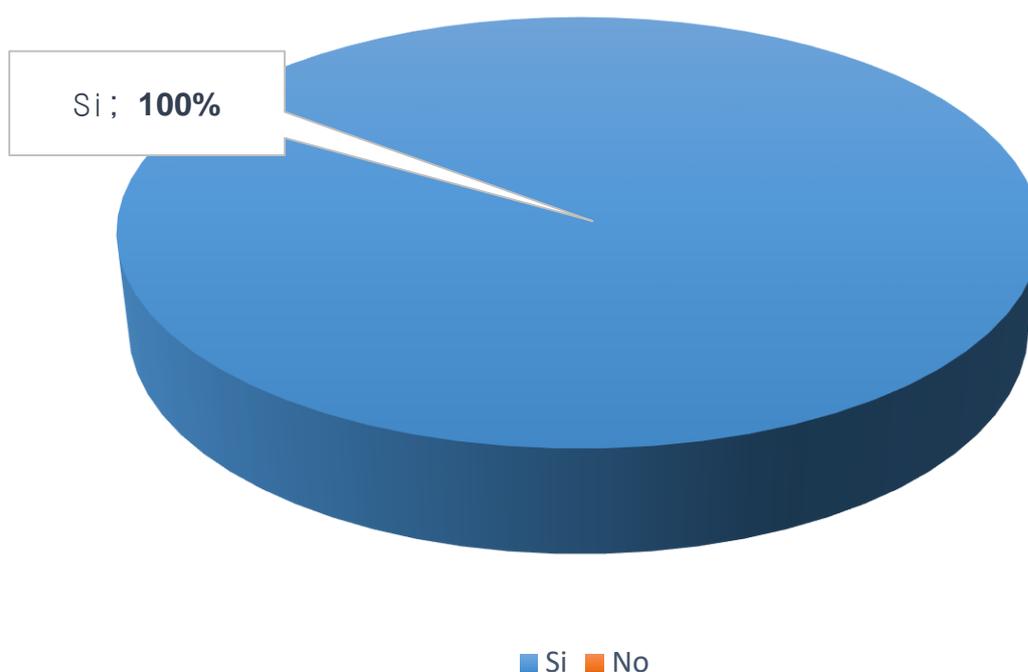
<p><b>Objetivo general:</b></p>	<p><b>Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.</b></p>		
<p>Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.</p>	<p><b>Abog.01 Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02 Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03 Chura</b></p>
	<p>Mediante el contrato de opción una de las partes, denominada opcionista otorga a otra un derecho de preferencia para celebrar un contrato definitivo en el futuro, pudiendo esta última, denominada optante decidir si acepta o no la propuesta</p>	<p>El contrato de opción es una modalidad de precontrato, a través del cual una de las partes le concede a la otra, el derecho de opción de celebrar o no el contrato definitivo.</p>	<p>El contrato de opción es un contrato preparatorio, a través del cual una de las partes se encuentra obligan a celebrar el contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de optar por celebrarlo o no, ya que produce efectos jurídicos vinculantes.</p>
	<p><b>Abog.04 Huacachi</b></p>	<p><b>Abog.05 Fernández</b></p>	<p><b>Abog.06 Marcelo</b></p>
	<p>Mediante el contrato de opción una de las partes llamada optatario brinda a la otra, llamada optante, el derecho a escoger unilateralmente dentro del plazo determinado la</p>	<p>Mediante el contrato de opción una de las partes le concede a la otra parte la preferencia de solemnizar el contrato definitivo, permitiendo a este ultimo la facultad de aceptar o no</p>	<p>El contrato de opción es un contrato donde se le concede al optante para que durante un periodo de tiempo pueda decidir la futura compra de</p>

	solemnización de un contrato.	dicha opción.	un bien de acuerdo con las condiciones pactadas por las partes.
	<b>Abog.07</b> <b>Pareja</b>	<b>Abog.08</b> <b>Sigueñas</b>	<b>Abog.09</b> <b>Solis</b>
	Mediante el contrato de opción se establece una oferta patrimonial en detalla de precio, en la que uno de ellos adquiere sobre la otra el derecho, pero no la obligación de cumplir con las ofertas, es decir, culminar la venta, donde el optante tiene la potestad de ejercitar la opción en el plazo otorgado para el perfeccionamiento del acto jurídico.	Mediante el contrato de opción una parte tiene la facultad de elegir entre celebrar o no celebrar el contrato definitivo en las condiciones establecidas y la otra parte en cambio se encuentra vinculada a su obligación de celebrar el contrato definitivo en el futuro.	Es un contrato que obliga a una sola de las partes, teniendo la otra la facultad de celebrarlo o no el contrato definitivo, según el artículo 1419 y siguientes del código civil.

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las entrevistas, se puede afirmar que los abogados entrevistados tienen conocimiento acerca del concepto del contrato de opción, donde establecen que el contrato de opción es un contrato preparatorio donde una de las partes mediante una declaración unilateral de voluntad se encuentra vinculada a la celebración del contrato definitivo, mientras que la otra parte tiene la potestad de ejercer o no la opción.

## Gráfico 2. Conocimiento sobre el contrato de Opción

Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	si

Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.	
Si	9
No	0

**Tabla N° 6.** Conocimiento sobre el compromiso de contratar

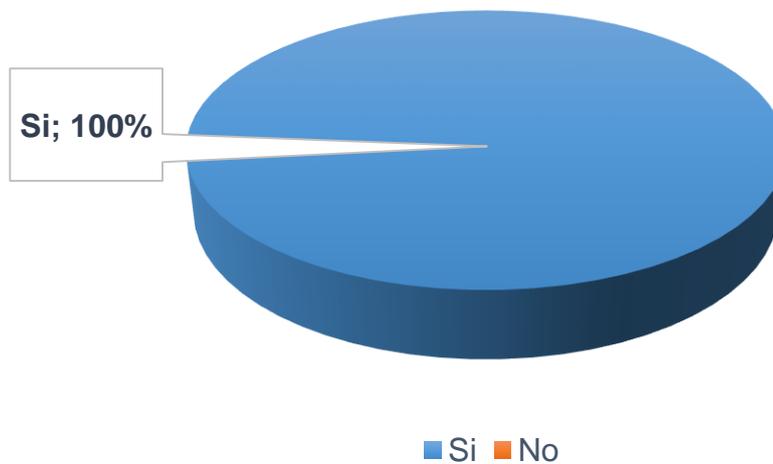
<p><b>Objetivo general:</b></p>	<p><b>Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.</b></p>		
<p>Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.</p>	<p><b>Abog.01 Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02 Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03 Chura</b></p>
	<p>El compromiso de contratar según nuestra legislación peruana, es el compromiso de contratar las partes se obligan recíprocamente a concretar en el futuro un contrato definitivo, por lo tanto, dicho contrato debe contener mínimamente los elementos esenciales del contrato definitivo</p>	<p>El compromiso de contratar es un contrato preparatorio, a través del cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo y para su celebración debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo</p>	<p>El compromiso de contratar mediante esta obligación recíproca de celebrar un contrato definitivo en el futuro, busca que las partes aseguren su solemnización y de igual manera exigir que sea cumplida la promesa.</p>
	<p><b>Abog.04 Huacachi</b></p>	<p><b>Abog.05 Fernández</b></p>	<p><b>Abog.06 Marcelo</b></p>
	<p>El compromiso de contratar es un contrato preparatorio, a través del cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo y para su celebración debe</p>	<p>El compromiso de contratar es un acuerdo de voluntades a través del cual recíprocamente se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo</p>	<p>Mediante el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.</p>

	contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.		
	<b>Abog.07 Pareja</b>	<b>Abog.08 Sigueñas</b>	<b>Abog.09 Solis</b>
	El compromiso de contratar es un pacto o acuerdo por el cual las partes, es el compromiso de cumplir con la prestación sobre el cual se realizará un contrato definitivo futuro, asimismo al ser un contrato preparatorio, no es oponible a terceros, ya que es de carácter obligacional entre las partes, pudiendo ser materia de actos judiciales de no cumplirse con las prestaciones prometidas	El compromiso de contratar es una modalidad de contrato preparatorio por lo cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, el cual se difiera en el tiempo a fin de que las partes se encuentren en óptimas condiciones para satisfacer las respectivas prestaciones en su oportunidad.	El compromiso de contratar es el pacto entre las partes para celebrar a futuro un acto definitivo, ya sea con penalidad o sin ella, donde el objetivo es reservar el derecho de las partes sobre el bien, y la prioridad en la oferta.

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las entrevistas, se puede afirmar que los abogados entrevistados tienen conocimiento acerca del concepto del compromiso de contratar, donde detalla que el compromiso de contratar es un contrato preparatorio donde las partes se obligan recíprocamente a concretar en el futuro un contrato definitivo y para su celebración debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

**Gráfico 3. Conocimiento sobre que es el compromiso de contratar**

**Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.**



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	si

Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.	
<b>Si</b>	9
<b>No</b>	0

**Tabla N° 7.** Conocimiento sobre el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios.

<p><b>Objetivo general:</b></p> <p>Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.</p>	<p><b>Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b> <b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b> <b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03</b> <b>Chura</b></p>
	<p>Señaló que la principal diferencia se da porque en el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, no obstante, en el compromiso de contratar de contratar basta con los elementos esenciales. Por otro lado, considera que en contrato de opción solo basta la aceptación del optante para perfeccionar el nuevo contrato que tiene por calidad de definitivo, no requiriendo la intervención de opcionista en cual ya cumplió con hacer su oferta.</p>	<p>Señaló, a través del contrato de opción ya se encuentra prácticamente celebrado el contrato definitivo, porque hay una vinculación de una de las partes de celebrarlo, solo bastaría la aceptación de la otra parte, en cambio al compromiso de contratar no, es una figura débil, es por eso que esta vinculación obligatoria y definitiva de una de las partes</p>	<p>Señaló que ambos contratos tienen similitudes como diferencias, donde lo más importante radica en sus efectos, de esta manera considera que el contrato de opción tiene consecuencias más sólidas, ya que una ambas partes vinculadas a sus declaraciones de celebrar el contrato a futuro o si se vincula solo una partes, la otra tendrá el derecho exclusivo de celebrarlo o no, en cambio al compromiso de contratar las partes</p>

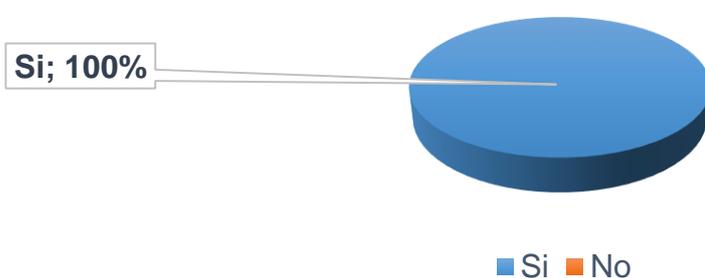
			se obligan a celebrar el contrato definitivo, es decir, produce efecto netamente potestativo u obligacional.
	<b>Abog.04 Huacachi</b>	<b>Abog.05 Fernández</b>	<b>Abog.06 Marcelo</b>
	Detalló que a través del contrato de opción ya se encuentra prácticamente celebrado el contrato definitivo, porque hay una vinculación de una de las partes de celebrarlo, solo bastaría la aceptación de la otra parte, en cambio al compromiso de contratar no, es una figura débil.	Consideró que esto se puede dar, debido a que el contrato de opción si es un acto inscribible porque ahí se generan efectos de derecho potestativo y un estado de sujeción, llegando a producir un cambio a la esfera jurídica de un sujeto por la decisión unilateral de otro, es por eso que, a través del estado de sujeción se logra concretar el contrato definitivo.	Señaló de acuerdo con el artículo 1422 del código civil, el contrato de opción debe tener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo a diferencia de lo que pasa con el compromiso de contratar, que llega a constituir acto inscribible según el artículo 1415 del código civil, donde señala que solo debe contener solo los elementos esenciales del definitivo.
	<b>Abog.07 Pareja</b>	<b>Abog.08 Sigueñas</b>	<b>Abog.09 Solis</b>
	Señala que los contratos deberían ambos contratos	Mediante el contrato de Opción este contrato	Mediante el contrato de opción el propietario se

	<p>inscribirse, de forma preventiva, ya que ambos contienen los elementos del contrato definitivos y existe obligaciones y prestaciones otorgadas en esos contratos, por lo tanto, a efectos del cumplimiento de esos contratos debería existir seguridad para ambas partes de que lo suscrito será ejecutado y se tiene la posibilidad de ellos a través del registro.</p>	<p>solo basta la adhesión de la otra parte para que se consolide la relación contractual, es decir tenga existencia el contrato definitivo, en cambio al compromiso de contratar, aun cuando ambas partes están vinculadas, esta vinculación es solo un acto preliminar, aun no se ha consolidado la relación contractual definitiva.</p>	<p>obliga a dar prioridad en la oferta a la otra parte, que puede optar por celebrar el contrato o no, pero hay obligación del propietario y en tal sentido se admite la carga sobre el bien mediante la anotación preventiva a diferencia del compromiso de contratar, que puede implicar un desistimiento para ambas partes en el contrato mismo.</p>
--	---	---	---

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que los abogados entrevistados tienen conocimiento acerca el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios, respondieron que el contrato de opción tiene más firmeza porque hay una vinculación de una de las partes de celebrarlo, solo bastaría la aceptación de la otra parte, en cambio al compromiso de contratar solo produce efecto netamente potestativo u obligacional, es por eso que la diferencia del porque el contrato de opción es reconocido, radica en sus efectos.

**Gráfico 4.** Conocimiento sobre el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios.

Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundament



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	si

Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Si	9
No	0

**Resultado global del objetivo 1:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar. Con respecto a la primera, segunda y tercera pregunta, se concluyó que todos los abogados entrevistados tienen conocimiento sobre contratos preparatorios, así mismo, también tienen conocimiento de los tipos de contratos preparatorios, por otro lado con respecto a la cuarta pregunta: Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios, se llegó a la conclusión que la principal razón radica en sus efectos y en sus elementos; con respecto a sus efectos, al contrato de opción, una o ambas partes se encuentran vinculadas a sus declaraciones de celebrar el contrato a futuro o si se vincula solo una partes, la otra tendrá el derecho exclusivo de celebrarlo o no, en cambio al compromiso de contratar las partes tienen obligaciones recíprocas; en cuanto a sus elementos, el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo a diferencia de lo que ocurre con el compromiso de contratar, que para su celebración basta con que contenga solo los elementos esenciales del contrato definitivo, otro motivo es que el legislador si ha reconocido al contrato de opción como acto inscribible y al compromiso de contratar no.

**Tabla N° 8.** Conocimiento sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar.

<b>Objetivo</b> <b>Específico 1:</b>  Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles	Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.		
	<b>Abog.01</b> <b>Alarcón</b>	<b>Abog.02</b> <b>Chavarri</b>	<b>Abog.03</b> <b>Chura</b>
	Consideró que hay inseguridad jurídica al no ser acto inscribible, no obstante, dada la calidad de provisional de este tipo de contratos, considero que la inscripción también debe ser temporal como una especie de bloqueo o alerta registral; por tanto, una vez transcurrido el plazo que corresponda y las partes no cumplan con celebrar el contrato definitivo, esa anotación quedaría sin efectos.	Consideró que es notorio que la regulación del compromiso de contratar es en tanto pobre, debido a que solo produce efectos entre las partes, mas no produce efectos frente a terceros por no ser inscrito.	Consideró que la decisión legislativa con respecto a la denegatoria de incorporación del compromiso de contratar al registro ha producido una serie de problemas a los intereses de las partes contratantes, afectando la seguridad jurídica en las transferencias a través de la publicidad, siendo que a través de este medio se determina el grado de seguridad, puesto que a través de el, los terceros tienen conocimiento de los derechos registrados
	<b>Abog.04</b> <b>Huacachi</b>	<b>Abog.05</b> <b>Fernández</b>	<b>Abog.06</b> <b>Marcelo</b>

<p>Que su no inscripción conlleva que no goce de seguridad jurídica, perjudicando relaciones comerciales sobre todo en el ámbito inmobiliario, ya que los contratantes celebran diariamente contratos, perjudicando el tráfico inmobiliario.</p>	<p>Consideró que se ve una evidente discriminación por parte del legislador por reconocer al contrato de opción como acto inscribible y no al compromiso de contratar, produciendo que no produzca efectos traslativos de dominio en la esfera jurídica de quien se obliga como comprador.</p>	<p>Consideró que la falta de regulación del compromiso de contratar ocasiona que permanezca oculto y que de ello devenga una serie de transgresiones a la figura contractual. Del mismo modo, otro de los motivos como lo señala</p>
<p><b>Abog.07 Pareja</b></p>	<p><b>Abog.08 Sigueñas</b></p>	<p><b>Abog.09 Solis</b></p>
<p>La falta de regulación del compromiso de contratar ocasiona que permanezca oculto y que de ello devenga una serie de transgresiones a la figura contractual. Del mismo modo, otro de los motivos como lo señala.</p>	<p>Manifiesta que existe una discriminación en cuanto a su regulación, aun cuando se trata de contratos que están clasificados de la misma naturaleza, que es la de preparatorio. En todo caso deberían pasar por la misma regulación legal que permita a todos los usuarios acceder la seguridad jurídica en sus contrataciones.</p>	<p>Considera que la naturaleza misma del contrato preparatorio implica la falta de uno de los elementos esenciales para el otorgamiento del contrato definitivo, y en tal virtud le parece un tratamiento adecuado al no darle acceso registral y establecer la prioridad de esta figura civil en los casos de incumpliendo.</p>

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que los abogados entrevistados tienen conocimiento sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar.

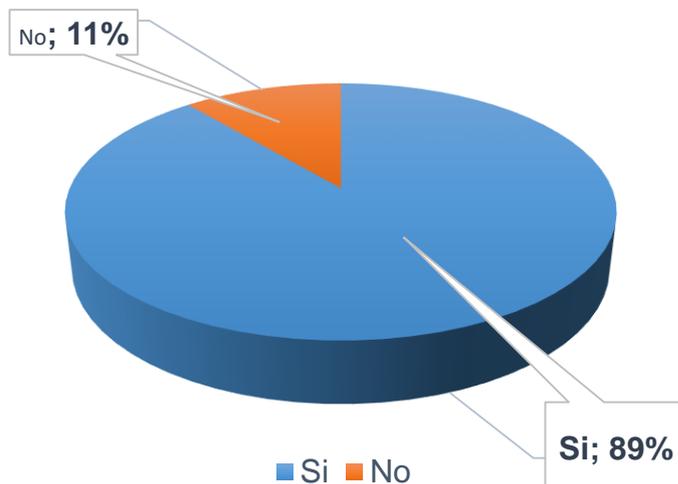
Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Chavarri	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	No

Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?  
Fundamente su respuesta.

<b>Si</b>	8
<b>No</b>	1

Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?

Fundamente su respuesta.



Fuente: Elaboración propia (2022)

**Gráfico 5.** Conocimiento sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar.

**Tabla N° 9.** Conocimiento sobre cuáles serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios.

<p><b>Objetivo</b></p> <p><b>Específico 1:</b> Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.</p>	<p><b>¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b> <b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b> <b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03</b> <b>Chura</b></p>
	<p>Señaló que se debería ser inscrito para evitar que las personas actúen de mala fe, como ya se ha visto a la hora de celebrar contratos múltiples y al final de todo, conlleve a trámites judiciales y a verificar quien tiene el mejor derecho, al no tener registro, no hay forma de saber si uno es el único comprador(a) o hay alguien más</p>	<p>Consideró que es notorio que la regulación del compromiso de contratar es en tanto pobre, debido a que solo produce efectos entre las partes, mas no produce efectos frente a terceros.</p>	<p>Consideró también que, si no se inscribe el compromiso de contratar, no se pondría en sobre aviso a terceros que el inmueble es materia de relaciones negócias y que probablemente un cambio de titular registral, así mismo no se podría desvirtuar la buena fe del tercero, pues si estuviera inscrito, el tercero estaría limitado en su contratación.</p>

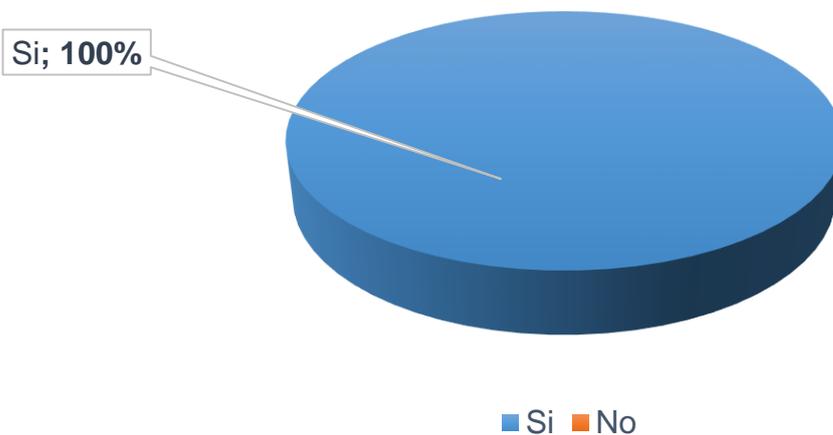
<b>Abog.04 Huacachi</b>	<b>Abog.05 Fernández</b>	<b>Abog.06 Marcelo</b>
<p>Consideró que de manera general, que los actos no logren la inscripción, ocasiona que no gocen de la publicidad que otorga los registros públicos, por ende, no serían oponible a terceros.</p>	<p>Señaló que, si no se llega a celebrar el compromiso de contratar el compromiso de contratar dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte la posibilidad de exigir judicialmente la celebración del contrato o dejarlo sin efecto, en ambos casos se puede exigir la indemnización por daños y perjuicios.</p>	<p>Señaló que la consecuencia jurídica de no inscribir el compromiso de contratar produciría una ineficacia frente a terceros y no otorgaría protección jurídica.</p>
<b>Abog.07 Pareja</b>	<b>Abog.08 Sigueñas</b>	<b>Abog.09 Solis</b>
<p>Señaló que debería ser inscrito para evitar que las personas actúen de mala fe, como ya se ha visto a la hora de celebrar contratos múltiples y al final de todo, conlleve a trámites judiciales y a verificar quien tiene el mejor derecho, al no tener registro, no hay forma de saber si uno es el único comprador(a) o hay alguien más.</p>	<p>Consideró que la consecuencia es que no tendría publicidad acerca de las promesas contractuales, donde su vigencia y condiciones solo tendría efectos en el ámbito privado, lo cual considera razonable ya que no se trata de un negocio consolidado, sino de un acto preliminar, sin embargo, si por causa de</p>	<p>Consideró que no hay consecuencia jurídica puesto que al no haber contrato definitivo sobre el bien, solo hay un compromiso entre las partes, no hay acto de disposición y por ende no hay acceso registral.</p>

	la seguridad jurídica que se debe brindar a los usuarios, es menester hacerlo, tendría que ser materia de evaluación dicha posibilidad.	
--	---	--

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede determinar que tienen conocimiento sobre las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios.

**Gráfico 6.** Conocimiento sobre las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios.

¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	No
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	No
Solis	No

¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta.	
Si	9
No	0

**Resultado global del objetivo específico 1:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles. Se concluyó que se puede afirmar que la decisión legislativa con respecto a la denegatoria o discriminación de incorporación del compromiso de contratar al registro ha producido una serie de problemas a los intereses de las partes contratantes, ya que quedaría nivel interno, es decir entre las partes, donde podría conllevar a que las partes continúen negociando sobre la misma propiedad afectando la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles, asimismo, que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios trae como consecuencias que no se pondría en sobre aviso a terceros a través de la publicidad que el inmueble es materia de relaciones negócias y que probablemente un cambio de titular registral, así mismo no se podría desvirtuar la buena fe del tercero, pues si estuviera inscrito, el tercero estaría limitado en su contratación, así se una ineficacia frente a terceros y otorgaría protección jurídica.

**Tabla N° 10.** Conocimiento sobre la es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción.

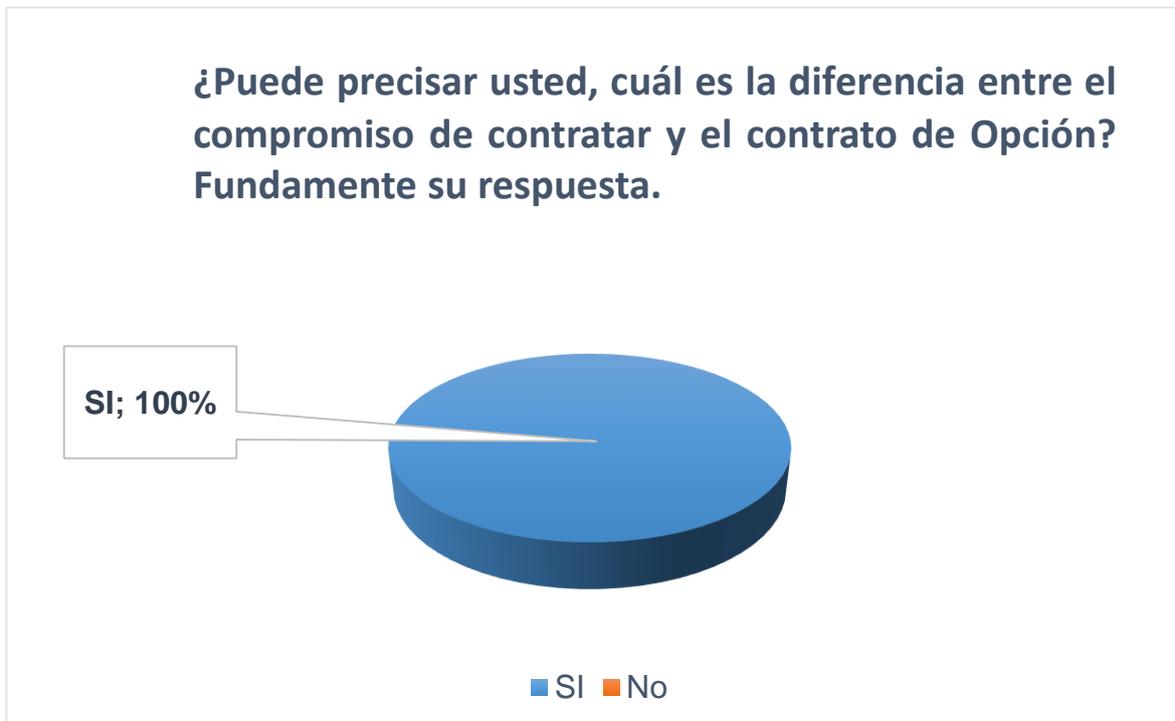
<p><b>Objetivo</b></p> <p><b>Específico 2:</b></p> <p>Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.</p>	<p><b>Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b></p> <p><b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b></p> <p><b>Chura</b></p>	<p><b>Abog.03</b></p> <p><b>Huacachi</b></p>
	<p>Señaló que la diferencia radica en que el contrato de opción es un acto inscribible, mientras que el compromiso de contratar no lo es</p>	<p>Consideró que en cuanto al compromiso de contratar ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo y en el contrato de opción una de las partes tiene la facultad de decidir de celebrar o no el contrato definitivo, por otro lado el compromiso de contratar no se puede inscribir en los registros público y el contrato de opción si, así mismo, considera que el contrato de opción fue reconocido como acto inscribible por cuanto en su contenido debe contener todos los elementos del contrato definitivo y el compromiso de contratar solo debe contener los elementos esenciales.</p>	<p>Señaló que en el contrato de opción genera efectos de derecho potestativo y un estado de sujeción a la vez, donde se produciría una afectación a la esfera jurídica del titular por la decisión unilateral de otro, es así que la decisión de ejecución de la opción es lo que consolida al contrato definitivo.</p>
	<p><b>Abog.04</b></p> <p><b>Fernández</b></p>	<p><b>Abog.05</b></p> <p><b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.06</b></p> <p><b>Marcelo</b></p>

<p>Consideró que el contrato de opción contiene todos los elementos y condiciones del contrato definitivo y no únicamente los elementos esenciales como lo señala el compromiso de contratar. Otra diferencia es que el compromiso de contratar para celebrar el contrato definitivo se tiene que formular una oferta para obligar a la otra parte a aceptarlo y en el contrato de opción solo hace falta que el optante ejerza su derecho potestativo y concrete el contrato través de su voluntad.</p>	<p>Señaló que la diferencia del porque el contrato de opción es reconocido como acto inscribible, es debido a que sus consecuencias y sus elementos son más firmes debido a su naturaleza, en cambio al compromiso contratar no.</p>	<p>Señaló que el compromiso de contratar es una forma contractual el cual adopta las características propias del contrato preliminar con efectos distintos a los del contrato definitivo y en el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra parte tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no</p>
<p><b>Abog.07</b> <b>Pareja</b></p>	<p><b>Abog.08</b> <b>Sigueñas</b></p>	<p><b>Abog.09</b> <b>Solis</b></p>
<p>Señaló que, ambos son contratos preparatorios y uno no se inscribe y el otro si, en cuanto al</p>	<p>Consideró que el compromiso de contratar es definitivamente un acto preliminar, el contrato de opción ya lleva dentro de si los</p>	<p>Reiteró que, mediante este contrato, el optante ya se comprometió</p>

	<p>compromiso de contratar obligaciones y prestaciones de ambas partes y en el contrato de opción, cabe la posibilidad de decidir unilateralmente dentro del plazo ofrecido, ejercer la opción, es decir, no hay obligación, pero si derecho para el optante para ejercitar su decisión dentro del plazo otorgado.</p>	<p>elementos de una relación contractual definitivo.</p>	<p>el acto disposición, quedando únicamente a la confirmación de la otra parte, pues no hay condición o requisito pendiente, lo que si sucede en el compromiso de contratar.</p>
--	--	--	--

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede determinar que tienen conocimiento sobre la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción.

**Gráfico 7.** Conocimiento sobre la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	Si
Solis	Si

¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

<b>Si</b>	9
<b>No</b>	0

**Tabla N° 11.** Conocimiento si considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico

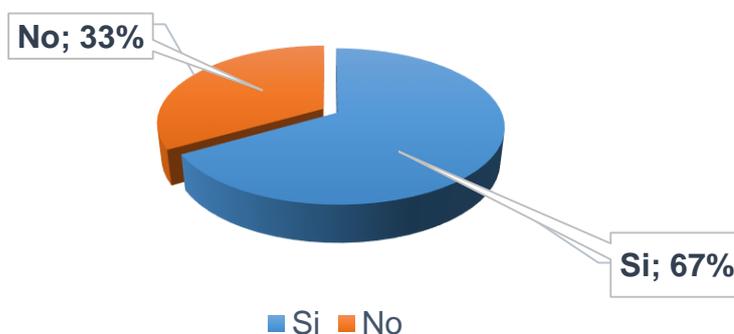
<p><b>Objetivo Especifico 2:</b></p> <p>Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar..</p>	<p><b>Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b> <b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b> <b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03</b> <b>Chura</b></p>
	<p>Consideró que si, pero en base a lo que antes ha señalado, donde considera que se debe inscribir de forma temporal como una especie de bloqueo o alerta registral, de todas formas, eso implicaría que se modifique el código civil y los reglamentos de SUNARP correspondientes.</p>	<p>A pesar de que no se dio una debida protección, considero que no debería ser inscribible, porque estaría yendo en contra de la regla general del artículo 2019 del C.C., donde detalla que actos son inscribibles.</p>	<p>consideró que si se debería inscribir, puesto que su no inscripción, genera desaliento en su celebración por parte de los otorgantes, ya que caerían en una incertidumbre sobre la conclusión del contrato, puesto que no brindaría una adecuada seguridad jurídica</p>
	<p><b>Abog.04</b> <b>Huacachi</b></p>	<p><b>Abog.05</b> <b>Fernández</b></p>	<p><b>Abog.06</b> <b>Marcelo</b></p>
	<p>Señala que si, a pesar de los motivos que tuvo el legislador en no considerarlo</p>	<p>Considera se debería brindar una mayor protección al compromiso</p>	<p>Considera que si, porque otorgaría eficacia jurídica frente</p>

<p>como acto inscribe, se le tiene que dar el mismo derecho de acceso como se lo dio al otro contrato preparatorio.</p>	<p>de contratar, puesto que no puede acceder ante los registros, no pudiendo otorgar seguridad jurídica, siendo así considerado una débil promesa de contrato.</p>	<p>a terceros y protección</p>
<p><b>Abog.07</b> <b>Pareja</b></p>	<p><b>Abog.08</b> <b>Sigueñas</b></p>	<p><b>Abog.09</b> <b>Solis</b></p>
<p>Señaló que si debería inscribirse, ya que generaría seguridad jurídica y sometería a las partes a cumplir con las obligaciones pactadas y no generaría múltiples ventas, y tantas personas perjudicadas que someten lamentablemente a la ejecución de los contratos a sede judicial por incumplimiento.</p>	<p>Consideró que debería ser materia de evaluación, ya que dependerá de un diagnóstico que tendrá que hacerse respecto de las ventajas y desventajas de su inscripción, así como de las consecuencias y costos que se generarían para el sistema registral.</p>	<p>Reiteró que no debería ser inscribible, puesto no hay derecho real otorgado, es un compromiso entre las personas que no genera afectación sobre el bien.</p>

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que 7 abogados entrevistados consideran que el compromiso de contratar debería ser un acto inscrito en los Registro públicos para gozar de seguridad jurídica, asimismo 3 abogados consideran que no debería ser considerado un acto inscribible.

**Gráfico 8.** Conocimiento sobre si el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico.

Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	No
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	No
Solis	No

Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Si	6
No	3

**Resultado global del objetivo específico 2:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar. La mayoría de los entrevistados concordaron que la diferenciación entre el compromiso de contratar y el contrato de opción radica en que al compromiso de contratar hay obligaciones recíprocas donde ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo y en el contrato de opción cabe la posibilidad de decidir unilateralmente dentro del plazo ofrecido, para ejercer la opción, dentro del plazo otorgado, por otro lado el compromiso de contratar no se puede inscribir en los registros público y el contrato de opción si, asimismo, mediante el contrato de opción contiene todos elementos y condiciones del contrato definitivo y no únicamente los elementos esenciales como lo señala el compromiso de contratar. Por otro lado, se llegó a la conclusión por mayoría de los entrevistados que el compromiso de contratar debería ser un acto inscribible, ya que generaría seguridad jurídica y sometería a las partes a cumplir con las obligaciones pactadas, es así que, a pesar de los motivos que tuvo el legislador en no considerarlo como acto inscribe, se le debería brindar el mismo derecho de acceso como se lo dio al contrato de opción.

**Tabla N° 12.** Conocimiento sobre los contratos preparatorios si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica.

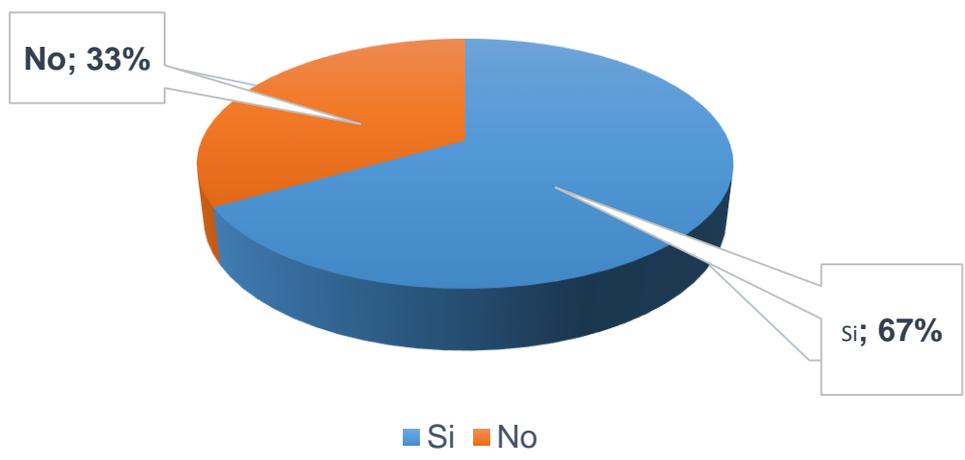
<p><b>Objetivo</b>  <b>Específico 3:</b>                  Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.</p>	<p><b>Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b>  <b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b>  <b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03</b>  <b>Chura</b></p>
	<p>Consideró que si, para así evitar las consecuencias de la inseguridad jurídica producto de la mala fe en las transacciones.</p>	<p>Consideró que no, porque el compromiso de contratar no produce efectos reales.</p>	<p>Consideró que si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al contrato preparatorio del compromiso de contratar como medio de salvaguardar los derechos e intereses de los otorgantes a través de una adecuada protección</p>
	<p><b>Abog.04</b>  <b>Huacachi</b></p>	<p><b>Abog.05</b>  <b>Fernández</b></p>	<p><b>Abog.06</b>  <b>Marcelo</b></p>
<p>Consideró que si, como una anotación preventiva, donde permitiría saber que el predio puede ser objeto</p>	<p>Consideró que definitivamente se debería incorporar al compromiso de contratar como una forma de anotación preventiva para</p>	<p>Señaló que no sería favorable su inscripción, debido que a este tipo de contrato solo hay efectos obligatorios entre las partes.</p>	

de un cambio de titular a futuro.	dar a conocer que probablemente ocasione una afectación al bien inmueble.	
<b>Abog.07 Pareja</b>	<b>Abog.08 Sigueñas</b>	<b>Abog.09 Solis</b>
Señaló que, si debería existir registro específico y también añade que se debería haber una regulación sobre los actos posteriores a realizarse en caso de incumplimiento.	Sigue con idea de que se debería evaluar y no solo apreciar el principio de seguridad jurídica, pues si fuera solo por eso, se tendría que inscribir otros actos jurídicos también.	Consideró que no lo considera necesario, debido a la ausencia de casuística y de jurisprudencia en el tema, evidencia que la regulación actual funciona adecuadamente.

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que 7 abogados entrevistados consideran que si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica.

**Gráfico 9.** Conocimiento sobre si se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica.

Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	Si
Chavarri	No
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	Si
Marcelo	Si
Pareja	Si
Sigueñas	No
Solis	No

Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

Si	6
No	3

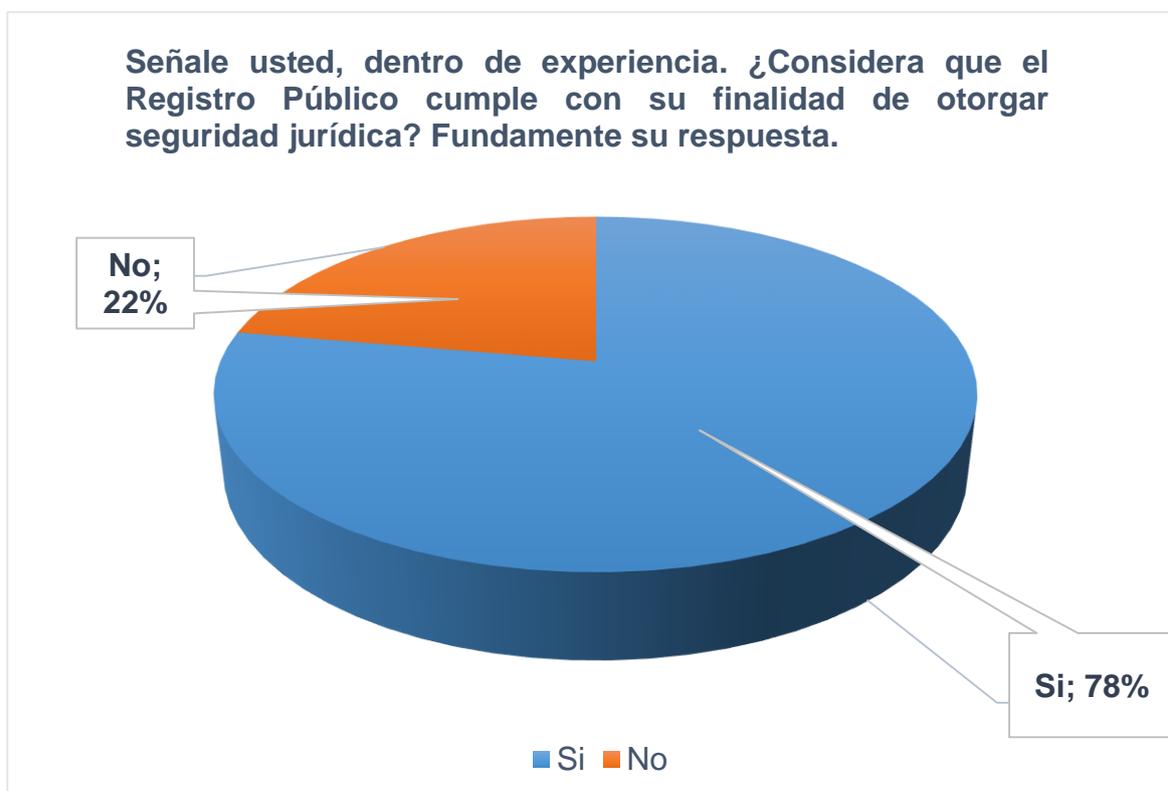
**Tabla N° 13.** Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica

<p><b>Objetivo Especifico 3:</b></p> <p>Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.</p>	<p><b>Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.</b></p>		
	<p><b>Abog.01</b> <b>Alarcón</b></p>	<p><b>Abog.02</b> <b>Chavarri</b></p>	<p><b>Abog.03</b> <b>Chura</b></p>
	<p>Consideró que no es su totalidad, ya que en la mayoría de los casos cumple su función, pero el problema radica en los registradores, ya que ellos mantienen diversos criterios al momento de calificar, lo que conlleva que genere perjuicios a los usuarios.</p>	<p>Consideró que si cumple su función, sobre todo concerniente a la publicidad, sin embargo, a nivel interno a la hora de calificar, quizás hay a veces errores, pero considera que no todas las instituciones trabajar perfectamente, obviamente cometen errores que al final soluciona.</p>	<p>Consideró que si, porque los Registros Públicos es una institución que busca resguardar el contenido de las inscripciones a través de la publicidad de todos los actos inscritos.</p>
	<p><b>Abog.04</b> <b>Huacachi</b></p>	<p><b>Abog.05</b> <b>Fernández</b></p>	<p><b>Abog.06</b> <b>Marcelo</b></p>
	<p>Consideró que si, otorga una efectiva seguridad jurídica, ya que brinda seguridad a los derechos que se</p>	<p>Consideró que si, debido a que el fin del registro es otorgar seguridad jurídica de los actos, con finalidad de impulsar la economía</p>	<p>Consideró que si, ya que a través de la publicidad que otorga el registro, da seguridad jurídica, ya que pone en</p>

	<p>inscriben, con la finalidad de salvaguardar los intereses de las partes contratantes.</p>	<p>del país, a través de la circulación de bienes.</p>	<p>conocimiento</p>
	<p><b>Abog.07 Pareja</b></p>	<p><b>Abog.08 Sigueñas</b></p>	<p><b>Abog.09 Solis</b></p>
	<p>Señala que los registros públicos no cumplen su finalidad del todo, ya que comete también errores y no asume, puesto que siempre culpa al presentante, generan demasiada demora</p>	<p>Consideró que si, ya que la finalidad del sistema registral en general, el cual es nuestro país es bastante solido</p>	<p>Consideró que sí, puesto que la publicidad registral otorga seguridad jurídica, pero considera además que no todos los actos y/o pactos deben tener acceso registral, pues ello saturaría las naturalezas de las partidas (objetiva, cronológica idónea)</p>

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que 7 abogados entrevistados consideran que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica y 2 señalan que los Registros públicos no cumplen con su finalidad del todo.

**Gráfico 10.** Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica.



Fuente: Elaboración propia (2022)

Entrevistado	Respuesta
Alarcón	No
Chavarri	Si
Chura	Si
Huacachi	Si
Fernández	No
Marcelo	Si
Pareja	No
Sigueñas	Si
Solis	Si

Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

<b>Si</b>	7
<b>No</b>	2

**Resultado global del objetivo específico 3:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios. Es así que, hay discrepancia con respecto a que si se debería modificar la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar, donde por un lado hay quienes consideran que si se debería implementarse modificaciones a la normatividad vigente con respecto al contrato preparatorio del compromiso de contratar como medio de salvaguardar los derechos e intereses de los otorgantes a través de la seguridad jurídica mediante la publicidad para así evitar las consecuencias de la inseguridad jurídica producto de la mala fe en las transacciones con finalidad de impulsar la economía del país, a través de la circulación de bienes, y por otro lado hay quienes consideran que no, porque el compromiso de contratar no produce efectos reales, también debido a la ausencia de casuística y de jurisprudencia en el tema, evidencia que la regulación actual funciona adecuadamente.

Por otro lado, con respecto si se considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica, también hay discrepancia, donde la mayoría considera que si cumple su función, ya que el Registro Público es una institución que busca resguardar el contenido de las inscripciones a través de la publicidad de todos los actos inscritos, generando seguridad jurídica, pero otros consideran que no cumple su función en su totalidad, ya que en la mayoría de los casos cumple su función, pero el problema radica en los registradores, ya que ellos mantienen diversos criterios al momento de calificar, es decir a nivel interno a la hora de calificar, quizás hay a veces errores.

### Preguntas realizadas a Registrador Público:

**Tabla N° 14.** Conocimiento sobre de que actos fueron reconocido por el legislador como inscribible en los Registros Públicos

<b>Objetivo General:</b>  Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.	Dentro de su experiencia, podría usted precisar, ¿Que actos fueron reconocido por el legislador como inscribible en los Registros Públicos? Fundamente su respuesta.
	<b>REGISTRADORA PÚBLICA</b> <b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b>
	Señaló que aquellos actos destinados a tener acceso a la publicidad registral son aquellos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles, esto es, que tengan efectos sobre derechos reales
<b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que se inscribible en los Registros Públicos aquellos actos que tengan efectos sobre derechos reales	

### Resultado global del objetivo general:

Se llegó a la conclusión que, dentro de los Registros Públicos, se encuentra el registro de la propiedad, este registro es la institución jurídica destinada publicitar actos, de tal manera que se tenga en conocimiento de todos los actos que se encuentran registrados, con la finalidad de proteger el tráfico inmobiliario. Es así que, el legislador para cumplir con ese fin, reguló el artículo 2019 del código civil, donde señala que actos deberían inscribirse en el registro, permitiendo el acceso de todos los actos o negocios susceptibles de producir alguna modificación sobre derechos que versen sobre bienes inmuebles, es decir, los derechos reales como regla general.

**Tabla N° 15.** Conocimiento de con qué frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios.

<p><b>Objetivo Específico 1:</b></p> <p>Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.</p>	<p>Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Con que frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios? Fundamente su respuesta.</p>
	<p><b>REGISTRADORA PÚBLICA</b></p> <p><b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b></p>
	<p>Señaló que actualmente, solo se inscriben los contratos de opción dentro del marco del contrato de arrendamiento financiero que oscila entre una frecuencia baja a regular. Con respecto al compromiso de contrato no se inscriben, si su inscripción es solicitada al registro de predios da origen a una tacha sustantiva por contener acto no inscribible conforme con el artículo 42 literal b) del TUO del reglamento general de los registros públicos y el artículo 2019 del código civil.</p>
<p><b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que la solicitud de inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios se da de manera regular.</p>	

**Tabla N° 16.** Conocimiento de los perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios.

<p><b>Objetivo Específico 1:</b></p> <p>Analizar de qué manera</p>	<p>Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Qué perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios? Fundamente su respuesta.</p>
--	---

<p>la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.</p>	<p><b>REGISTRADORA PÚBLICA</b></p>
	<p><b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b></p>
	<p>Detalló:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de protección legal.</li> <li>- Falta de instrumento Público para exigir el cumplimiento de la promesa.</li> <li>- Discriminación de la potencial eficacia del compromiso de contratar</li> </ul> <p>La no inscripción evitaría gozar de la seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos.</p>
<p><b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que el compromiso de contratar al no poder acceder al Registro de Predios, no gozaría de seguridad jurídica, por ende, no se le daría una debida protección al contrato preparatorio a través de la publicidad.</p>	

**Resultado global del Objetivo Específico 1:**

Se llegó a la conclusión que los contratos preparatorios no son muy usados, ya que el contrato de opción solo se inscribe de manera regular, es decir poco usual, asimismo en cuanto al compromiso de contratar, al presentar su inscripción, los registradores no lo califican adecuadamente, puesto al identificar que el acto es un contrato preparatorio de compromiso de contratar, simplemente no lo revisan, solamente lo tachan al ser no un acto no inscribible, trayendo consigo perjuicios a la parte solicitante, puesto que al no inscribirse, no obtiene seguridad jurídica a través de la publicidad registral, por ende no es oponible frente a terceros, ya que no desvirtuaría la buena fe de ellos.

**Tabla N° 17.** Conocimiento sobre contratos preparatorios.

<p><b>Objetivo Específico 2:</b></p> <p>Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.</p>	<p>Dentro de su experiencia, podría usted precisar, uno de los actos inscribibles es el contrato preparatorio del contrato Opción ¿Qué entiende por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>REGISTRADORA PÚBLICA</b></p> <p style="text-align: center;"><b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b></p>
	<p>Detalló que el contrato preparatorio es un acuerdo entre dos o más personas donde generan obligaciones con la función primordial de comprometer a ambas partes o a un sola a celebrar un contrato en el futuro y de forma definitiva. Asimismo, otorga una faculta de exigir la conversión de una promesa a un contrato definitivo.</p>
<p><b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que mediante los contratos preparatorios una de las partes o ambas están sujetadas a la celebración de otro contrato llamado definitivo.</p>	

**Tabla N° 18.** Conocimiento si considera usted que se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en beneficio del iter negocial.

<p><b>Objetivo Específico 2:</b></p> <p>Verificar por qué el contrato de opción es</p>	<p>Dentro de su experiencia ¿considera usted que se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en beneficio del iter negocial? Fundamente su respuesta.</p>
--	--

reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.	
	<b>REGISTRADORA PÚBLICA</b>
	<b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b>
	Consideró que si se le debería brindar el mismo tratamiento, debido a que ambos son contratos preparatorios y requieren gozar de seguridad jurídica.
<b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que si se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en beneficio del iter negocial para gozar de seguridad jurídica.	

**Resultado global del Objetivo Específico 2:**

Se llegó a la conclusión que el contrato de opción es un contrato preparatorio, a través del cual una de las partes está sujeta a su declaración de celebrar un contrato definitivo a diferencia del compromiso de contratar donde este tiene obligaciones reciprocas, es así como el contrato de opción debido a que genera efectos de derecho potestativo y estado de sujeción, en el sentido de que se produce una afectación a la esfera jurídica de un sujeto por la decisión unilateral de otro, por lo que la ejecución de la opción, es la que consolida el contrato definitivo, siendo materia de inscripción siempre y cuando este tenga efectos reales, motivo por el cual el legislador lo ha reconocido por excepción como acto inscribible.

**Tabla N° 19.** Conocimiento si considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar.

<p><b>Objetivo Específico 3:</b></p> <p>Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios</p>	<p>¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.</p>
	<p><b>REGISTRADORA PÚBLICA</b></p> <p><b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b></p>
	<p>Consideró que si, puesto que al otorgarle publicidad registral al contrato con derecho preferente sobre aquellos que se pretendan inscribir con posterioridad, produciría plena eficacia frente a terceros fortaleciendo y respaldando la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar.</p>
<p><b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que el registro de predios protege la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar mediante la publicidad, ya que habría un derecho preferente sobre aquellos que se pretendan inscribir con posterioridad.</p>	

**Tabla N° 20.** Conocimiento de los perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios.

<p><b>Objetivo Específico 3:</b></p> <p>Evaluar cómo favorece la inscripción del</p>	<p>Dentro de su experiencia, ¿Considera usted, que los Registros Públicos pueden brindar mayor seguridad jurídica en las contrataciones en relación a las transferencias de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.</p>
--	--

compromiso de contratar en los registros de Predios	
	<b>REGISTRADORA PÚBLICA LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b>
	Consideró que los registros Públicos ya salvaguardan las contrataciones en relación a las transferencias de bienes inmuebles, ya que, diariamente llegan solicitud de inscripción de compraventas, donaciones, anticipos de legitima entre otros actos relacionados a la disposición de bienes inmuebles, cumpliendo con un servicio de calidad accesible, oportuno y predecible.
<b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que los Registros Públicos ya cumple con esa finalidad, ya que la seguridad jurídica es su fin.	

**Tabla N° 21.** Conocimiento si considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica.

Objetivo Específico 3:  Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios	Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.
	<b>REGISTRADORA PÚBLICA LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b>
	Consideró que si cumple con su finalidad en la medida que el registro público a través de la publicidad registral permite que la información sea un mecanismo importante para salvaguardar los intereses de los contratantes, otorgándole prioridad preferente al derecho inscrito.

**Interpretación:** De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica a través de la publicidad.

**Tabla N° 22.** Conocimiento si sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles

<b>Objetivo Específico 3:</b>  Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios	Bajo su expertise dentro del trabajo que viene realizando, ¿Sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles? Fundamente su respuesta.
	<b>REGISTRADORA PÚBLICA</b>  <b>LLAJARUNA AGUAGO, MARLENY KARINA</b>
	Consideró que con respecto al tema de investigación, considera que se le debería brindar la misma oportunidad de inscripción que tiene el contrato de opción, toda vez que inscribir al compromiso de contratar proporcionaría una garantía eficaz en las etapas previas de los contratos y así evitar incumplimientos y perjuicios a los contratantes, por todo ello sería de suma importancia tutelar el contrato de compromiso de contratar a través de su inscripción como anotación preventiva en el registro de predios.
<b>Interpretación:</b> De acuerdo a los datos obtenidos de las encuestas, se puede afirmar que si sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles, puesto se le debería brindar la misma oportunidad como se le brindo al contrato de opción.	

### **Resultado global del Objetivo Específico 3:**

Se llegó a la conclusión que la inscripción de compromiso de contratar otorgaría a este contratar de una eficaz publicidad registral al contrato con un derecho preferente sobre aquellos actos que pretendan inscribir con posterioridad, produciendo plena eficacia frente a terceros fortaleciendo y respaldando la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar, asimismo, esto se cumple en la medida que el registro público a través de la publicidad registral permite que la información sea un mecanismo importante para salvaguardar los intereses de los contratantes, es por eso que el compromiso de contratar debería tener la misma oportunidad de inscripción que tiene el contrato de opción, para proporcionar una garantía eficaz en las etapas previas de los contratos y así evitar incumplimientos y perjuicios a los contratantes.

- Respecto a las guías de análisis documental, se recabaron resultados que permitieron dilucidar el objetivo general: Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.

En ese sentido, se analizó la eschuela de observación de Registros Públicos N° 174-2022-SUNARP-TR-A, en la cual, el registrador mediante escritura Pública de fecha 08/11/2021, como vendedor actúa: La COMPAÑIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MERSON S.A.C y como comprador: SUCASAIRE GONZALES JOSE LUIS del inmueble inscrito en la partida numero: 12353137 del Registro de Predios de Lima. En cuanto a las observaciones que emitió el Registrador, advirtió que: El inmueble se encuentra independizado provisionalmente, procediendo la transferencia de forma definitiva, sino cuando se inscriban las obras de habilitación urbana y hay una discrepancia en la descripción del inmueble, el área es de 161.40 m2 y el área vendida es de 120.00 m2. Es así que, el registrador observo el presente acto, debido que al tratarse de un acto no inscribible, no establecida por parte del legislador como acto no reconocido, tal como se establece en el artículo 2019, porque no se constituyen, declaran, transmiten, extinguen, modifican o limitan derechos reales sobre inmuebles del Código Civil, por tal motivo se observó el título

presentado.

Por otro lado, se verifico la esquila de observación de Registros Públicos Resolución N° 672-2011-SUNARP-TR-A, donde mediante Escritura Pública de Promesa de Venta presentada de fecha 27/05/2011 ante el Notario Público Cesar Fernández Dávila Barreda, sobre el inmueble inscrito en la partida N° 06014161 del Registro de Predios de Arequipa. Se presente Observación Registral, establece que se está intentando inscribir es un contrato preparatorio, fundamentado en lo siguiente: No todo acto se inscribe en el Registro de Predios, sino solo aquellos que contengan derechos Reales que requieran ser publicitados para su eficacia o aquellos derechos personales que, reconocidos por las normas de nuestro ordenamiento jurídico, por ende, el compromiso de contratar al no afectar a los derechos reales, no puede inscribirse. Según la escritura pública presentada, en tanto como se detalla en el documento se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compra venta, en el que se efectuará cuando se realice el pago del saldo del precio.

Resultado Global del Objetivo General: De lo analizado en las Resoluciones mencionados nos permite inferir que los razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar radica en que no constituyen, declaran, transmiten, extinguen, modifican o limitan derechos reales, ya que solo se puede inscribir aquellos actos debido a su trascendencia e importancia.

En cuanto al objetivo específico 1: Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de dominio.

Se analizó la esquila de observación de Registros Públicos la Resolución N° 2212-2017-SUNARP-TR-A, donde mediante Escritura pública del 02/05/2017 extendida ante la notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel, en el cual intervino Abei Energy Perú S.A.C. solicita la inscripción de la declaración unilateral de contrato preparatorio del inmueble inscrito en la partida numero: 49002440 del

Registro de Predios de Lima, donde el Registrador advirtió que en el presente título se presenta una declaración unilateral en contrato preparatorio, por el cual se procedió en formular tacha sustantivamente al título, puesto que se observó el título que el compromiso de contratar materia de rogatoria no resulta inscribible, por ende, no se formalizará la transferencia, trayendo perjuicios a la parte perjudicada, asimismo, aun cuando se hubiese considerado que el contenido del memorándum inserto en la escritura presentada cumpliera con las condiciones para considerarlo como contrato de opción. se colige 2 falencias: La primera, la transferencia no es factible de inscripción porque el objeto no se refiere al de un el predio, sino en la participación que tienen Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro en la empresa: Basadre Suites S.R.L. Por otro lado, esta sociedad propietaria del inmueble no participa en el contrato. Si hacen mención en la minuta de Joly María Elcorobarrutia Estremadoyro en representación de Basadre Suites S.R.L., sin embargo, no firma en la minuta ni en la escritura pública.

Asimismo, mediante la Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-A, como antecedente se celebró escritura pública de fecha 08/02/2016 otorgada ante el notario Javier Angulo Suarez, para la inscripción del contrato preparatorio del compromiso de contratar sobre el inmueble inscrita en la partida n° 4015754. Donde el Registrador advierte que el presente título presentado de compromiso de venta no es un acto pasible de inscripción, por lo tanto, se procedió a formular la tacha. Se observó la tacha registral del título, después de analizar las cláusulas de la escritura pública, se puede concluir que es el contrato preparatorio del compromiso de contratar, por lo tanto, se dejó sin efecto y por consiguiente la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por los otorgantes, por ende, de fecha 06/09/2016 se tacha el presente título por cuando el asiento de presentación ha caducado y venció también plazo para el contencioso administrativo.

Resultado Global del Objetivo Específico 1: Se llegó a la conclusión que las tachas mencionadas y detallados en el presente instrumento para este objetivo específico 1, se permitió advertir que la no incorporación del compromiso de contratar se deja sin efecto, por ende, no se formalizará la transferencia, trayendo perjuicios a la parte perjudicada, ya que no goza de una adecuada seguridad

jurídica.

En relación al objetivo específico 2: Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como inscribible en los registros de predios y no el compromiso de contratar.

Se analizó la esqueta de observación de Registros Públicos la Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A, donde como antecedente, Se extendió la Escritura Pública de fecha 03/03/2019 ante el Notario de cusco Orlando Pacheco Mercado donde consta el contrato preparatorio que versa sobre el inmueble inscrita en l partida N° 31016462. Asimismo, Con fecha 04/11/2015 se presente Anotación de fecha por cuanto la escritura Pública, la escritura de Ampliación y ratificación de fecha 15/09/2013 tratan del contrato preparatorio de compromiso de contratar. Al momento de la Calificación, es formulada tacha por el mismo, puesto Como se señala en la Resolución, es importante precisar que en nuestra legislación regula dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción, siendo este último, mediante el cual ejerce la opción en favor de una de las partes o de ambas, este debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, en cuanto al compromiso de contratar solo debe contener los elementos esenciales del contrato, asimismo se observó la Tacha Registral, mediante el cual el presente título se dejó sin efecto y por ende, la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por las partes, se colige 4 falencias: Por cuanto la escritura, su ratificación y la ampliación hacen referencia que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, por ende, es causal contenida en el inciso b) del Artículo 42 del R.G.R., cabe señalar que el presente contrato y su ampliación se encuentra vencido, si se quisiera exigir su celebración, este debería ser exigido judicialmente. Por otro lado, se indica que sobre la partida no obra ninguna independización, por lo para celebrar la transferencia tiene que estar independizada. Finalmente, de las 5 personas que interviene como propietarios del inmueble, 4 de ellos no cuenta con derecho de propiedad.

Resultado Global del Objetivo Específico 2: Se llegó a la conclusión que las tachas emitidas por el Registrador permitieron demostrar la importancia de los

contratos preparatorios y como es que el contrato de opción es reconocido como acto inscribible, puesto que es importante precisar que en nuestra legislación regula dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción, siendo este último, mediante el cual ejerce la opción en favor de una de las partes o de ambas, este debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, en cuanto al compromiso de contratar solo debe contener los elementos esenciales del contrato. Motivo por el cual ha sido reconocido por el legislador como acto inscribible al contrato de Opción.

Para finalizar con respecto al Objetivo específico 3: Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.

Mediante Resolución N° 1426-2013- SUNARP, como antecedente la escritura Pública de Promesa de Venta presentada de fecha 01/10/1993 ante el Notario Público de Chincha Juan Pardo Neyra, otorgada por la Cooperativa Agraria de Usuarios "Lloque Yupanqui" limitada a favor de Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge Martha Cristina Espinoza de Taramona, sobre el inmueble inscrito en la partida n° 0005365 del Registro de Predios de Chincha. Posteriormente se formula Anotación de Tacha Sustantiva de fecha 24/06/2013 por cuanto la escritura que se solicita inscribir es una Promesa de Venta de bien inmueble.

Resultado Global del Objetivo Específico 3: Se llegó a la conclusión como se detalla en la resolución, el registro tiene por finalidad en dar publicidad con efectos erga omnes, sobre derechos que constituyen sobre inmuebles cuando el acto se inscribe, sin embargo, se observó la Tacha Registral, puesto lo que se están intentando inscribir es un contrato preparatorio del compromiso de contratar según la escritura pública presentada, se colige 2 falencias: La primera se aprecia en la cláusula cuarta detalla: "se ha establecido un plazo para que una vez cancelado el precio, se formalice la venta en forma definitiva" concluyendo que no se trata de un contrato de compraventa como señala el apelante, sino un contrato de promesa. Por lo cual se formuló tacha sustantiva, confirmando la tacha formulada por la registradora del registro de predios de chincha.

## 4.2 Discusión

Posteriormente de finalizado los resultados obtenidos de nuestros profesionales entrevistados, es obligatorio demostrar ideas más concisas y detalladas, es por eso, que se procederá a desarrollar la discusión, donde se examinó el objetivo general, los objetivos específicos y las conclusiones, es por eso provenimos a manifestar la respuesta desprendida de cada objetivo planteado, partiendo de los objetivos específicos para finalizar con el objetivo general.

En cuanto al objetivo Especifico 1: Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

En ese sentido, Alarcón (2022), Chavarri (2022) Chura (2022) Huacachi (2022) Marcelo (2022) y Pareja (2022) coincidieron que la denegatoria de incorporación del compromiso de contratar dentro de los Registro de Predios ocasiona que el acto solo tenga efectos entre las partes, y no efectos frente a terceros, ya que no se podría desvirtuar la buena fe, asimismo perjudicaría la seguridad jurídica de las partes contratantes. Mientras que Sigueñas (2022) y Solis (2022) consideran que no habría afectación puesto que no hay actos de disposición, puesto que no es un negocio consolidado, por otro lado, Fernandez (2022) señalo que a pesar que no se pueda acceder ante los registros, la parte perjudicada puede solicitar judicialmente su ejecución o resolución, en ambos casos habría indemnización.

Es así que con los resultados se confirma el supuesto Especifico 1 donde se concluye que la normativa vigente no protege adecuadamente al compromiso de contratar, puesto que no se encuentra reconocido como acto inscribible, ya que esto permitiría que la población tenga conocimiento que se está desarrollando un negocio jurídico que puede ocasionar un cambio de titularidad sobre el inmueble, desvirtuando la buena fe de los terceros.

Asimismo, como lo señala en su tesis Irigoin (2019) seguidamente con las opiniones de los entrevistados, se afirma que la privación del acceso al Registro del

compromiso de contratar puede causar problemas a los intereses de las partes que celebran dicho contrato, ya que, estaría afectando a su seguridad jurídica. En ese por eso, que se podría deducir que el compromiso de contratar, al estar regulado dentro del art. 2019 del código civil, en la cual se detallan que actos son inscribibles, afectaría afectando las transferencias de los bienes inmuebles por no estar protegido adecuadamente.

Sobre la discusión del Objetivo Especifico 2: Verificar por que el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los Registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

En ese sentido, Chura (2022) Fernandez (2022) Huacachi (2022) Marcelo (2022) Pareja (2022) y Solis (2022) coincidieron que el principal motivo por el cual el contrato de opción es reconocido como acto inscribible y no el compromiso de contratar es que en el contrato de opción genera doble efecto, uno vinculante que vincula a una de las partes a la celebración del contrato definitivo y el otro potestativo, que otorga la potestad de elegir de celebrar o no el contrato definitivo, mientras que el compromiso de contratar genera solo efectos obligacionales, es así que, la decisión de celebración de la opción genera que se consolide el contrato definitivo, asimismo, Alarcón (2022), Chavarri (2022) y Sigueñas (2022) señalan que el contrato de opción fue reconocido como acto inscribible a pesar de ser un contrato obligacional.

Es así que con los resultados se confirma el supuesto Especifico 2 que el contrato de opción tiene efectos más firmes, ya que, si no lo hubiera tenido, se duda que el legislador lo haya considerado como acto inscribible dentro de nuestro ordenamiento jurídico. También en la Tesis de Huaman (2016) señala que resulta dificultoso la comprensión del motivo por la que el contrato de opción tiene protección especial sobre todo derecho real o personal, a diferencia del compromiso de contratar.

Asimismo, sobre la discusión del Objetivo Especifico 3: Evaluar como favorecería la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.

En ese sentido, Chura (2022) Fernandez (2022) Huacachi (2022) Pareja (2022) y Alarcón (2022) coincidieron que la inscripción del compromiso de contratar como anotación preventiva dentro de los Registro de Predios sería beneficioso puesto que nos evitaríamos las consecuencias de la inseguridad jurídica, puesto que salvaguardaría los derechos de las partes que celebran este tipo de contratos, ya que otorgaría publicidad y por ende, daría conocimiento de todos que hay probabilidad de cambio de titularidad Registral. Mientras que Chavarri (2022) Marcelo (2022) Solis (2022) consideran que no sería factible su inscripción, ya que este tipo de contratos no genera efectos reales. Por otro lado, Sigueñas (2022) considera que antes de darle publicidad al compromiso de contratar, primero lo que debería hacerse es evaluar su viabilidad dentro de nuestra sociedad, de qué manera la incorporación como acto inscribible traería ventajas en las contrataciones.

Asimismo, como lo establece en su Tesis de Ecuador de Vega (2021) señala que el contrato de promesa de compra y venta debe de ser inscribible, para así ser de dominio público, con la finalidad de que la sociedad que desee participar en un acto de disposición de bienes inmueble, conozca a que ya existe una negociación previa manifestada en un documento que prevé cualquier acción de incumplimiento por ambas partes.

Finalmente, con respecto al objetivo general: Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.

En ese sentido, Alarcón (2022), Marcelo (2022) y Pareja (2022), coincidieron que el motivo por el cual el legislador no reconoció al compromiso de contratar como acto inscribible, se debe a sus elementos, puesto que, para la constitución de contrato de opción, necesita estar configurado todos los elementos de un contrato definitivo, mientras que para la constitución de compromiso de contratar solo basta los elementos esenciales del contrato definitivo. Mientras que para Chavarri (2022) Chura (2022) Fernandez (2022) Huacachi (2022) Sigueñas (2022) y Solis (2022)

concuerdan que uno de los motivos son sus efectos, puesto que en el contrato de opción solo basta la declaración unilateral de una de las partes, mientras que la otra tiene la potestad de ejercer la opción, es así que a través del estado de sujeción se logra concretar el contrato definitivo, en cambio el compromiso de contratar efectos más débiles.

Es así que con los resultados se confirma el supuesto general donde se concluye que el motivo por el cual el legislador no reconoció al compromiso de contratar dentro de los supuestos establecidos del art. 2019 del código civil, fueron por los efectos que producen y los elementos que se requieren para su constitución, donde además incide negativamente en uso, puesto que mediante las entrevistas demostraron la importancia del compromiso de contratar, asimismo se puede demostrar que la figura de la promesa de venta, es una figura que no es reconocido en muchos países como acto inscribible, a pesar de ser un contrato preparatorio útil en beneficio del iter negocial.

A pesar de ello, que se puede evidenciar también el desconocimiento del uso de las figuras, sus consecuencias jurídicas y las obligaciones que de ellos emanen, pero ello no solo se evidencia dentro de la población, sino también se ha percibido la contradicción jurídica que enmarca nuestro Código Civil, puesto que no se ha establecido de manera expresa porque el contrato de opción si es reconocido y no el compromiso de contratar.

En esa línea, en concordancia, con la tesis Huaman (2016) y en relación a las opiniones de algunos de los entrevistados, el compromiso de contratar es una figura de gran utilidad y eficacia pues permite regular la relación negocial, cuando no es posible por cualquier motivo celebrar el contrato definitivo, puesto lo que se busca es evitar los incumplimientos en las etapas previas.

## V. CONCLUSIONES

1. Se llegó a la conclusión que la exclusión del compromiso de contratar no obedece a una opción legislativa, sino a una opción del sistema registral en la toma de sus decisiones erróneas por realizar una interpretación literal del art. 2019 del C.C. y no una interpretación sistemática a la regla general, donde justamente el legislador creó esa regla como una pauta que sirva hacer caer bajo sus alcances supuestos no previstos por él mismo, de tal modo que, esta figura precontractual, posee una vocación inscribible, donde puede ser considerado como una forma de limitación de los derechos del titular del inmueble.

2. El Tribunal Registral, por medio de las diferentes resoluciones ha concluido un juicio erróneo al calificar sus solicitudes de inscripción del compromiso de contratar, consecuentemente estas decisiones no estimulan el uso del compromiso de contratar por la poca protección que las partes obtendrán, no gozando de la publicidad registral, derecho preferente y oponibilidad frente a terceros.

3. La denegatoria de inscripción del compromiso de contratar también se manifiesta sobre la base de la supuesta distinción con el contrato de opción, en cuanto a sus efectos y elementos. Sobre esta distinción, varias resoluciones del Tribunal Registral han considerado encontrar un motivo que justifique el por qué no merece acceder al registro al compromiso de contratar, sin embargo, se ha determinado que la regulación jurídica del compromiso de contratar reúne las mismas características del contrato de opción si se da una interpretación sistemática, por lo tanto, ambas figuras merecen la misma protección y otorgamiento de acceso de las cuales goza el contrato de opción.

4. La anotación preventiva al compromiso de contratar dentro del TUO reglamento general de Registros Públicos otorgaría un amparo más idóneo al promitente fiel por medio de su inscripción, pues su latente derecho sería de conocimiento público por medio de la publicidad, y junto la oponibilidad son las garantías jurídicas que aseguran el tráfico comercial.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1. Se recomienda al legislador establecer una propuesta legislativa para regular el art. 2019 del C.C., de tal manera que en el inciso 2, se incluya al compromiso de contratar.
2. Se recomienda a los docentes de las diferentes casas de estudios, incentivar y profundizar el uso y el aprendizaje sobre esta figura pre-contractual a efectos de seguir esclareciendo el problema que se presenta sobre su resquebrajamiento dicha figura en las transferencias de bienes inmuebles.
3. Se recomienda a nuestro Tribunal Registral aplicar una interpretación sistemática a la hora de tomar sus decisiones a efectos de no limitarse a solo interpretar literalmente el art. 2019 del C.c., a fin de tutelar los derechos de quienes quieren adquirir un bien inmueble con la solemnización del contrato definitivo.
4. Se recomienda al sistema registral que analice la inscripción de los contratos de compromiso dentro del TUO del Reglamento nacional de Registro público, con la finalidad de incluir y normar al compromiso de contratar en la sección de anotación preventivas art. 65, donde permita valer su anotación preventiva dentro del Registro en el Rubro de cargas y gravámenes.

## REFERENCIAS

- Ahumada, D. (1998). Apuntes sobre publicidad registral. (Especialmente sobre el acceso a la publicidad). *Revista Notarial*, 89-129. Obtenido de <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>
- Alvear, J. (2007). El concepto de seguridad jurídica y su deterioro en el Derecho Público chileno. *Revista Actualidad Jurídica*(16), 143-170. Obtenido de [https://repositorio.udd.cl/bitstream/handle/11447/4054/Alvear\\_La\\_seguridad\\_juridica\\_y\\_su\\_deteri.pdf?sequence=1](https://repositorio.udd.cl/bitstream/handle/11447/4054/Alvear_La_seguridad_juridica_y_su_deteri.pdf?sequence=1)
- Amado, J., & Miranda, L. (1996). La seguridad jurídica en la contratación con el Estado: el contrato ley. *THEMIS Revista De Derecho*(33), 15-21. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11857>
- Arispe, C., Yangali, Y., & et.al, .. (2020). *la investigación científica : una aproximacion para los estudios de posgrado*. Ecuador: Universidad Internacional del Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.uide.edu.ec/bitstream/37000/4310/1/LA%20INVESTIGACI%C3%93N%20CIENT%C3%8DFICA.pdf>
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *THEMIS Revista De Derecho*(30), 117-122. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11406>
- Ávila, J. (2022). *La obligación de inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación Ecuatoriana*. Guayaquil - Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Barriviera, N., & Muñoz, L. (2010). Ventajas de la publicidad registral. *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*(40), 365-377. Obtenido de [http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/20205/Documento\\_completo.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/20205/Documento_completo.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Blanche, C. (2019). El Estado de Derecho y la seguridad jurídica. *Revista De Derecho Aplicado*(3), 1-22. doi:<https://doi.org/10.7764/rda.0.3.1087>
- Borda, A. (2014). La buena fe en la etapa precontractua. *Vniversitas*, 39-80.
- Briz, M. J. (2016). El principio de buena fe en el proceso de mediación. *Revista De Derecho*(11), 13–25. doi:<https://doi.org/10.22235/rd.v0i11.722>

- Brizuela, A. (2020). Principio de inscripción registral. *Anales de Ciencias Jurídicas*, 1(1), 134-156. Obtenido de <https://revistaelectronica.unlar.edu.ar/index.php/anales/article/view/722>
- Cabezas, E., Andrade, D., & Torres, J. (2018). *Introducción a la Metodología de la Investigación científica*. Ecuador: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE. Obtenido de <http://repositorio.espe.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/21000/15424/Introduccion%20a%20la%20Metodologia%20de%20la%20investigacion%20cientifica.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Calderón, G. (2009). seguridad jurídica y derecho penal. *Revista de Estudios de la Justicia*(11), 181-199. Obtenido de <https://rej.uchile.cl/index.php/RECEJ/article/view/15198/15609>
- ccopa, L. (2020). *Deficiencia regulación del silencio del compromiso de contratar*. Cusco: Universidad Nacional de san Antonio Abad del Cusco.
- Corral, H. (2007). La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento civil chileno. *Revista de Derecho Privado*.(12-13), 143-177. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/563>
- Del Risco, L. (2011). Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros. *THEMIS: Revista de Derecho*(40), 124-136. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5110599>
- Díez-Picazo, L., & Ponce de Leon. (2004). Contrato y Libertad Contractual. *THEMIS Revista De Derecho*(49), 15-21. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8545>
- Escajadillo, F. (2016). ¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA. *VOX JURIS*, 33(1), 183-208.
- Escobar, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. *THEMIS: Revista de Derecho*(67), 321-332. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5279061>
- Espinoza, J. (2011). El principio de la buena fe. *Advocatus*(24), 245-260. doi:<https://doi.org/10.26439/advocatus2011.n024.3187>
- Fernández, G. (1987). La buena fe en la concurrencia sobre bienes inmuebles. *Derecho PUCP*(41), 159-226. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6633>
- Fueyo, F. (1963). Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus

- aplicaciones prácticas. *Revista de Derecho*(124).
- García, V. (3 de Marzo de 2021). *La seguridad jurídica*. Obtenido de Benites, Vargas & Ugaz abogados: <https://www.bvu.pe/la-seguridad-juridica/>
- González, J. (2006). El contrato preparatorio en el derecho comparado, con especial énfasis en el derecho mexicano. *Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Jurídicas*, 25-41. Obtenido de <http://ru.juridicas.unam.mx/xmlui/handle/123456789/25006>
- Gregorio, B. (1992). seguridad jurídica y solidaridad como valores de la constitucion española. *Universidad de Murcia*, 247-272. Obtenido de [https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/11620/seguridad\\_Peces\\_1992.pdf](https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/11620/seguridad_Peces_1992.pdf)
- Guerrero, M. (2016). La investigación cualitativa. *Innova Research Journal*, 1-9.
- Guilherme, L. (2012). The precedent in the legal certainty dimension. *Ius et Praxis*, 18(1), 249-266. Obtenido de The precedent in the legal certainty dimension.
- Guzmán, A. (2002). La buena fe en el Código Civil de Chile. *Revista chilena de derecho*, 29(1), 11-23. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2650240>
- Hernandez, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2000). Metodología de la investigación. En R. F. Hernández, *Metodología de la investigación* (pág. 600). México: McGraw-Hill.
- Huaman, M. (2016). *El contrato de preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad segun la normatividad civil peruano*. Pasco: Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión.
- Huanca, G. (2013). OPONIBILIDAD DE DERECHOS REALES Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. *Derecho y Cambio Social*(31), 1-25. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5490736>
- Hung, R. (2021). La caducidad y el contrato de seguro: ¿Garantía de seguridad jurídica o beneficio del garante malicioso? Una aproximación desde el derecho a la tutela judicial efectiva. *Revista Venezola de Derecho Mercantil*, 65-102.
- Irigoin, R. (2019). *La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible*. Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Izcara, S. (2014). *Manual de investigación cualitativa*. México: Fontamara. Obtenido de <http://repositorio.minedu.gob.pe/handle/20.500.12799/4613?show=full>
- Jiménez, R. (2019). Apuntes sobre la caducidad y la seguridad jurídica. *Forseti. Revista*

De *Derecho*(10), 42- 54.  
doi:<https://doi.org/https://doi.org/10.21678/forseti.v0i10.1098>

- López, J. (2011). La consagración del principio de seguridad jurídica como consecuencia de la revolución francesa de 1789. *Revista Prolegómenos - Derechos y Valores*, 14(28), 121-134. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3849989>
- Mejorada, M. (2000). Las relaciones jurídicas oponibles a propósito de la propiedad en el mercado de valores. *THEMIS: Revista de Derecho*(40), 169-179. Obtenido de <http://agora.edu.es/servlet/articulo?codigo=5110319>
- Mendoza, G. (2013). Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. *Foro Jurídico*(12), 97-108. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
- Monroy, D. (2011). Análisis económico de la buena fe en el derecho de contratos. *Revista de Derecho y Economía*(33), 55–76. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/contexto/article/view/2810>
- Moreno, A. (1993). Constitucional, Buena fe y derechos fundamentales en la jurisprudencia del Tribunal. *Revista española de derecho constitucional*, 263-296. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=79489>
- Neme, M. (2006). El principio de buena fe en materia contractual en el sistema jurídico colombiano. *Revista de Derecho Privado*(17), 79–126. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/410>
- Neme, M. (2009). Buena fe subjetiva y buena fe objetiva. Equívocos a los que conduce la falta de claridad en la distinción de tales conceptos. *Revista de Derecho Privado*(17), 45–76. Obtenido de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/410>
- Orozco, L. (2016). Seguridad jurídica y neoconstitucionalismo. *Heurística Jurídica*, 1(2), 65-74. Obtenido de <https://erevistas.uacj.mx/ojs/index.php/heuristica/article/view/1184>
- Parejo, L. (2001). Algunas consideraciones sobre el derecho de propiedad a la luz de la jurisprudencia constitucional. *Estudios de Derecho Constitucional*, 267- 311. Obtenido de <https://www.derechoadministrativoucv.com.ve/wp-content/uploads/2020/05/homenaje-02-10.pdf>
- Peces-Barba, G. (1990). La seguridad jurídica desde la filosofía del derecho. *Universidad*

- Complutense. *Facultad de Derecho*(6), 215-229. Obtenido de <https://e-archivo.uc3m.es/bitstream/handle/10016/10384/?sequence=1>
- Pozo, J. (2013). *La promesa de compraventa de bienes inmuebles en la Legislación Ecuatoriana*. Quito - Ecuador: Universidad de las Américas.
- Ribera, A., & et al. (2017). Comentarios al Reglamento de inscripciones del registro de predios. En A. Ribera, & e. al., *Comentarios al Reglamento de inscripciones del registro de predios* (págs. 4-551). Lima: Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
- Rodríguez, J. (1998). Contratos preparatorios modernos. *Editorial RODHAS*. Obtenido de <https://rodriguezvelarde.com.pe/publicaciones/libros/>
- Rodríguez, J. (2007). Principio de Seguridad Jurídica y Técnica Normativa. *Editorial universidad de Antioquia*(3), 251–268.
- Rodríguez, J. (2007). Principio de Seguridad Jurídica y Técnica Normativa. *Revista de Derecho Administrativo*, 251-268.
- Salazar, M., Icaza, M. d., & Alejo, O. (2018). La importancia de la ética en la investigación. *Universidad Y Sociedad*, 10(1), 305-311. Obtenido de <https://rus.ucf.edu.cu/index.php/rus/article/view/798>
- Schopf, A. (2018). La buena fe contractual como norma jurídica. *Revista chilena de derecho privado*, 109-153.
- Solarte, A. (2004). La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta. *vniversitas*, 53(108), 281–315. Obtenido de <https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/vnijuri/article/view/14730>
- Téllez, F. (1996). Seguridad jurídica y registro de la propiedad. *Boletín de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación de las Illes Balears*(3), 17-37. Obtenido de [http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib\\_1/996\\_t003/\\_017.dir/Bajlib\\_1996\\_t003\\_017.pdf](http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf)
- Valpuesta, R. (2005). Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social. *Anuario de derecho civil*, 58(4), 1509-1574. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2029041>
- Varsi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *GACETA CIVIL & PROCESAL CIVIL*(68), 71-79. Obtenido de [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Vega, J. (2021). *Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles*. Guayaquil - Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Vicuña Anaya, V., Castellano Vicuña, L. R., & Peñaranda Garcia, I. G. (2008). *Igualdad jurídica y patrimonial del contrato de promesa de compraventa de inmueble*. Colombia: Universidad Libre de Colombia Seccional Cucuta.

**ANEXO**

**ANEXO 1: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN**

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
Inscripción del compromiso de contratar en el registro de predios y la seguridad jurídica	¿Cuáles son las razones que llevaron al legislador a no reconocer como	¿De qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles?	Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador a	Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles	Seguridad jurídica en los contratos preparatorios	Buena fe  Publicidad Registral

	<p>acto inscribible al compromiso a contratar?</p>	<p>¿Por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y no el compromiso de contratar?</p>	<p>no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar</p>	<p>Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y no el compromiso de contratar</p>	<p>Acto inscribible</p>	<p>Derecho de propiedad</p>
		<p>¿Cómo favorecería la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.?</p>		<p>Evaluar cómo favorecería la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios</p>		<p>Oponibilidad Erga omnes</p>

**ANEXO 2:**

**1º VALIDACIÓN:**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – EXPERTO 01**

**VALIDEZ DE CUESTIONARIO: JUICIO DE EXPERTOS**

**INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES**

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Medición** (adjunto al instructivo), indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con, si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

<b>RANGO</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
<b>1</b>	<b>Descriptor no adecuado y debe ser eliminado</b>
<b>2</b>	<b>Descriptor adecuado, pero debe ser modificado</b>
<b>3</b>	<b>Descriptor adecuado</b>

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEBALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

## CUESTIONARIO PARA ABOGADOS DENTRO DE LA NOTARIA SEKULA DELGADO

Cuestionario – Instrumento	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
Dentro de su experiencia, ¿Qué podemos entender por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?			<b>X</b>	

Lima, 22 de noviembre del 2022.

CARTA DE INVITACIÓN N° 02

**Dra. ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA**

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estoy realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **“Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica “.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado mi trabajo de investigación tiene por finalidad analizar de qué manera influye en la seguridad jurídica que el compromiso de contratar no se inscriba y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invito a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le alcanza los dos instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



---

Estudiante: Andy Isaac Espinoza Chauca

DNI N° 77912403

## 2º VALIDACIÓN:

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – EXPERTO 01

#### VALIDEZ DE CUESTIONARIO: JUICIO DE EXPERTOS

#### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Medición** (adjunto al instructivo), indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con, si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

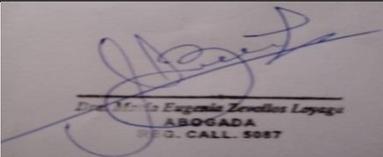
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEBALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

## CUESTIONARIO PARA ABOGADOS DENTRO DE LA NOTARIA SOTERO VILLAR

Cuestionario – Instrumento	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
Dentro de su experiencia, ¿Qué podemos entender por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?			<b>X</b>	

Lima, 22 de noviembre del 2022.

CARTA DE INVITACIÓN N° 03

**Dra. ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA**

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estoy realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **“Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica”**.

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado mi trabajo de investigación tiene por finalidad analizar de qué manera influye en la seguridad jurídica que el compromiso de contratar no se inscriba y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invito a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le alcanza los dos instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



---

Estudiante: Andy Isaac Espinoza Chauca

DNI N° 77912403

### 3º VALIDACIÓN:

#### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – EXPERTO 01

#### VALIDEZ DE CUESTIONARIO: JUICIO DE EXPERTOS

#### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Medición** (adjunto al instructivo), indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con, si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEBALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

## CUESTIONARIO PARA ABOGADOS DENTRO DE LA NOTARIA GOMEZ ANAYA

Cuestionario – Instrumento	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
Dentro de su experiencia, ¿Qué podemos entender por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de Predios? Fundamente su respuesta			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción en el Registro Público? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?			<b>X</b>	

Lima, 22 de noviembre del 2022.

CARTA DE INVITACIÓN N° 04

**Dra. ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA**

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estoy realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **“Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica “.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado mi trabajo de investigación tiene por finalidad analizar de qué manera influye en la seguridad jurídica que el compromiso de contratar no se inscriba y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invito a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le alcanza los dos instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



---

Estudiante: Andy Isaac Espinoza Chauca

DNI N° 77912403

#### 4º VALIDACIÓN:

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – EXPERTO 01

### VALIDEZ DE CUESTIONARIO: JUICIO DE EXPERTOS

#### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la **Encuesta para medir y recolectar información** (adjunto capturas de la encuesta), indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con, si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

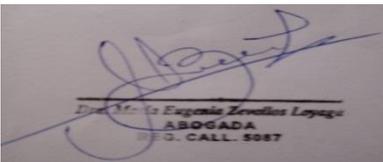
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARIA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

## CUESTIONARIO PARA REGISTRADORES PÚBLICOS - SUNARP

Cuestionario – Instrumento	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
Dentro de su experiencia, ¿Que actos se inscriben en los Registros Públicos? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
En relación a la pregunta anterior, uno de los actos inscribibles es el contrato preparatorio del contrato Opción ¿Qué entiende por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia, ¿Con que frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de la Propiedad? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Qué opina sobre la inscripción de los contratos obligacionales tales como el arrendamiento y el contrato de opción? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Cuál cree usted, que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Considera que el compromiso de contratar no inscrito en el Registro de Predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles?			<b>X</b>	
Dentro de su experiencia ¿Cuáles cree usted que serían las ventajas de que el compromiso de contratar se inscriba en el Registro de predios? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
¿Considera Usted, que es necesario la inscripción del contrato preparatorio del compromiso de contratar a efectos de cumplir con el Principio de Publicidad Registral? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	
Bajo su expertise dentro del trabajo que viene realizando, ¿Sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles? Fundamente su respuesta.			<b>X</b>	

Lima, 11 de noviembre del 2022.

CARTA DE INVITACIÓN N° 05

**Dra. ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA**

**Asunto:** Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa

De mi consideración:

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo, asimismo respecto al asunto en mención informarle que estoy realizando un trabajo de investigación cualitativa titulado: **“Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica “.**

En ese sentido, y con el fin de obtener el título profesional de abogado mi trabajo de investigación tiene por finalidad analizar de qué manera influye en la seguridad jurídica que el compromiso de contratar no se inscriba y como parte del desarrollo de dicha investigación y conforme al instrumento de evaluación de investigación cualitativa es necesario realizar entrevistas con preguntas que deben ser validadas por el juicio de expertos, como lo es en su caso, y es por tal motivo que **le invito a colaborar con mi investigación validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación.**

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación correspondiente, se le alcanza los dos instrumentos a evaluar adjuntando asimismo el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



---

Estudiante: Andy Isaac Espinoza Chauca

DNI N° 77912403

## 5º VALIDACIÓN:

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – EXPERTO 01

#### VALIDEZ DE CUESTIONARIO: JUICIO DE EXPERTOS

#### INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

**Indicación:** Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la **Encuesta para medir y recolectar información** (adjunto capturas de la encuesta), indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo con, si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

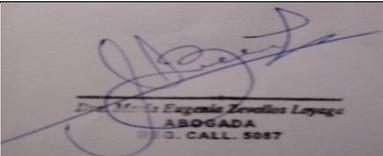
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	DOCTORA
Mención	EN DERECHO
Firma	

**ANEXO 3:**

**GUÍA DE ENTREVISTA:**

**GUÍA DE ENTREVISTA PARA ABOGADOS**

**TITULO:** “Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica”.

**I. Datos generales**

**Entrevistado:** .....

**Edad:** ..... **Género:** .....

**Ocupación:** .....

**Entrevistadores:** .....

**Fecha:** ..... **Hora:** .....

**Lugar:** .....

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

<p><b><u>OBJETIVO GENERAL:</u></b> Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar</p>
---

**Preguntas:**

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

---

---

---



---

---

4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

---

---

---

---

---

---

---

## GUÍA DE ENTREVISTA PARA REGISTRADOR

**TITULO:** “Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica”.

### III. Datos generales

**Entrevistado:** .....

**Edad:** ..... **Género:** .....

**Ocupación:** .....

**Entrevistadores:** .....

**Fecha:** ..... **Hora:** .....

**Lugar:** .....

### IV. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, podría usted precisar, ¿Que actos fueron reconocido por el legislador como inscribible en los Registros Públicos? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

2. Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Con que frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

3. Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Qué perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

4. Dentro de su experiencia, podría usted precisar, uno de los actos inscribibles es el contrato preparatorio del contrato Opción ¿Qué entiende por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

5. Dentro de su experiencia ¿considera usted que se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en beneficio del iter negocial? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

6. ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

7. Dentro de su experiencia, ¿Considera usted, que los Registros Públicos pueden brindar mayor seguridad jurídica en las contrataciones en relación a las transferencias de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

8. Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica? Fundamente su respuesta

---

---

---

---

---

---

---

9. Bajo su expertise dentro del trabajo que viene realizando, ¿Sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles? Fundamente su respuesta.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

\* Desarrollo de las entrevistas.

### Carta de invitación



ANEXO 1

#### AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES

##### Datos Generales

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
NOTARÍA SEKULA DELGADO	
Nombre del Titular o Representante legal: LJUBICA NADA SEKULA DELGADO	
Nombres y Apellidos: <i>Mayra Hadalíz Alarcón coll-Cardeñas</i>	DNI:
	<i>47035592</i>
	CARGO:
	<i>Abogada</i>
FIRMA:	
 ..... <i>Mayra Hadalíz Alarcón C</i>	

Reg. CALN 2231

##### Consentimiento:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación:  <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI:
	<b>77912403</b>
	DNI:
FIRMA(S):	
	

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 380 COMAS  
TELF.: 542-5550 542-6549

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: 21/12/22

  
-----  
Mayra Hadaluz Alarcón C  
Reg. CALN 2231

Firma: \_\_\_\_\_  
DNI N° 47035592

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

### GUÍA DE ENTREVISTA

**TITULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

#### I. Datos generales

Entrevistado: ..... Mayra Hadaliz Alarcón Coll-Cardenas .....  
Edad: ..... 30 años ..... Género: ..... Femenino .....  
Ocupación: ..... Abogada .....  
Entrevistadores: ..... Andy Isaac Espinoza Chauca .....  
Fecha: ..... 30/12/2022 ..... Hora: ..... 5:00 pm .....  
Lugar: ..... AV. Tupac Amaru N° 4788 - Comas .....

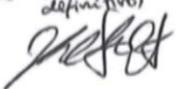
#### II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

#### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Son aquellos que tienen por objetivo prefigurar un contrato definitivo a futuro. Por tanto, mediante este tipo de contratos, las partes se obligan a celebrar otro contrato, aseverando  
(de carácter provisional) (de carácter definitivo) así su cumplimiento.  




Dicho de otro modo,

Tienen por finalidad crear una situación jurídica preliminar para la solemnización de otros contratos llamados definitivos.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Se encuentra dentro de los contratos preparatorios, por el cual una parte, denominada «opcionista», otorga a otra un derecho de preferencia para celebrar un contrato definitivo en el futuro; pudiendo esta última, denominada «optante» decidir si acepta o no la propuesta.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Para nuestra legislación peruana, mediante el Compromiso de contratar, las partes se obligan a concertar en el futuro un contrato definitivo; por tanto, dicho compromiso debe contener mínimamente los elementos esenciales del contrato definitivo.

4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Porque a diferencia del compromiso de contratar, el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo; no obstante, en el compromiso de contratar basta con los elementos esenciales. Por tanto, en el caso del contrato de opción solamente se requiere la aceptación del «optante» para perfeccionar el nuevo contrato que tiene calidad de definitivo (NO requiriéndose la intervención del «opcionista»), el cual ya cumplió con hacer su oferta).

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Considero que hay inseguridad jurídica al no ser actos inscribibles; no obstante, dada la calidad de provisional de este tipo de contratos, considero que la inscripción también debe ser temporal como una especie de bloqueo o alerta registral; por tanto, una vez transcurrido el plazo que corresponda y las partes no cumplen con celebrar el contrato definitivo, esa anotación quedaría sin efectos.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



Al no ser de conocimiento de terceros, ello facilita realizar operaciones de mala fe. Por tanto, afecta la seguridad jurídica.

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Uno (el contrato de opción) es inscribible, mientras que el otro (el compromiso de contratar) no, por las razones ya expuestas en el punto 4).

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Sí, pero bajo los términos expuestos en el punto 5).

Eso implicaría que se modifique el Código Civil y los Reglamentos de Suncorp correspondientes.

*Felipe*



**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

Sí, para evitar la consecuencias de la inseguridad jurídica producto de la mala fe en las transacciones.

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

No en su totalidad, pero en la mayoría de casos cumple su función. El problema son que muchos Registradores mantienen criterios diferentes al momento de calificar y eso genera mucho perjuicio a los usuarios.

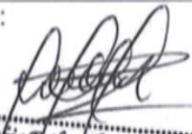
  
Mayra Hadaluz Alarcón C.  
Reg. CALN 2231

**NOTARÍA GÓMEZ ANAYA**  
 AV. TUPAC AMARU N° 5864-5866  
 URB. REPARTICIÓN DE MASAS  
 CENTRAL TELEF: 011 711 1258

**ANEXO 1**

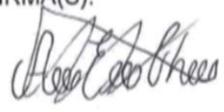
**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC:
<b>NOTARIA GOMEZ ANAYA</b>	
Nombre del Titular o Representante legal: <b>Gomez Anaya Carlos Alfredo</b>	
Nombres y Apellidos: <b>CYNTHIA ESTHER CHAVARRI ROSADIO</b>	DNI: <b>46433867</b>
	CARGO: <b>ABOGADA</b>
	FIRMA:  Cynthia Esther Chavarrí Rosadio <b>ABOGADA</b> Reg. C.A.L. 64544

**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación: <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI: <b>77912403</b>
	DNI:
	FIRMA(S): 

GÓMEZ ANAYA  
AV. TUPAC AMARU N° 5864-5866  
URB. REPARTICIÓN - COMAS  
CENTRAL TELEF.: (01)711-0158

NOTARÍA GÓMEZ ANAYA  
AV. TUPAC AMARU N° 5864-5866  
URB. REPARTICIÓN - COMAS  
CENTRAL TELEF.: (01)711-0158

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: 05/01/2023



Firma: Cynthia Esther Chavarría Rosadio  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 64544

DNI N°

30713

46433867

(Titular o Representante legal de la Institución)

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "F" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.



**ANEXO 02:**  
**GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

**I. Datos generales**

**Entrevistado:** CYNTHIA ESTHER CHAVARRI ROSADÍO  
**Edad:** 32 AÑOS **Género:** FEMENINO  
**Ocupación:** ABOGADA  
**Entrevistadores:** ANDY ISAAC ESPINOZA CHAUCA  
**Fecha:** 04-01-2023 **Hora:** 05:00  
**Lugar:** AV. TUPAC AMARU 2676, COMAS 15312

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

**Preguntas:**

1. Dentro de su experiencia, podría usted precisar, ¿Que entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

LOS CONTRATOS PREPARATORIOS TIENEN POR FINALIDAD CREAR  
UNA SITUACIÓN JURÍDICA PRELIMINAR PARA SOLEMNIZACIÓN DE  
OTROS CONTRATOS LLAMADOS DEFINITIVOS

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

EL CONTRATO DE OPCIÓN ES UNA MODALIDAD DE PRECONTRATO A TRAVÉS DEL CUAL UNA DE LAS PARTES LE CONCEDE A LA OTRA, EL DERECHO DE OPCIÓN DE CELEBRAR O NO EL CONTRATO DEFINITIVO.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

EL COMPROMISO DE CONTRATAR ES UN CONTRATO PREPARATORIO, A TRAVÉS DEL CUAL LAS PARTES SE OBLIGAN A CELEBRAR EN EL FUTURO UN CONTRATO DEFINITIVO y PARA SU CELEBRACIÓN DEBE CONTENER, POR LO MENOS, LOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DEFINITIVO.



4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

DEBIDO QUE A TRAVÉS DEL CONTRATO DE OPCIÓN YA SE ENCUENTRA PRÁCTICAMENTE CELEBRADO EL CONTRATO DEFINITIVO, PORQUE HAY UNA VINCULACIÓN DE UNA DE LAS PARTES DE CELEBRARLO, SOLO BASTARÍA LA ACEPTACIÓN DE LA OTRA PARTE, EN CAMBIO AL COMPROMISO DE CONTRATAR NO, ES UNA FIGURA DÉBIL.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

ES NOTORIO QUE LA REGULACIÓN DEL COMPROMISO DE CONTRATAR ESTÁ TANTO POBRE, DEBIDO A QUE SOLO PRODUCE EFECTOS ENTRE LAS PARTES, MAS NO PRODUCE EFECTOS FRENTE A TERCEROS.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



DE MANERA GENERAL, QUE LOS ACTOS NO LOGREN LA INSCRIPCIÓN, OCASIONA QUE NO GOCEN DE LA PUBLICIDAD QUE OTORGA LOS REGISTROS PÚBLICOS; POR ENDE, NO SERÍAN OPONIBLE A TERCEROS.

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

LA DIFERENCIA DEL PORQUE EL CONTRATO DE OPCIÓN ES RECONOCIDO COMO ACTO INSCRIBIBLE, ES DEBIDO A QUE SUS CONSECUENCIAS Y SUS ELEMENTOS SON MAS FIRMES DEBIDO A SU NATURALEZA, EN CAMBIO AL COMPROMISO CONTRATAR NO.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

A DESAR DE QUE NO SE DIO UNA DIBIDA PROTECCIÓN, CONSIDERO QUE NO DEBERIA SER INSCRIBIBLE, PORQUE ESTARIA YENDO EN CONTRA DE LA REGLA GENERAL DEL ARTICULO 2019 DEL CODIGO CIVIL, DONDE DETALLA QUE ACTOS SON INSCRIBIBLES.





**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9. Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica?

Fundamente su respuesta

NO, PORQUE EL COMPROMISO DE CONTRATAR NO PRODUCE EFECTOS REALES.

10. Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

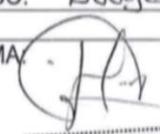
SI, CONCERNIENTE A LA PUBLICIDAD QUE OTORGA CONSIDERO QUE SI CUMPLE SU FUNCIÓN, A NIVEL INTERNO A LA HORA DE CALIFICAR, QUIZÁS HAY A VECES ERRORES, PERO CONSIDERO QUE NO TODAS LAS INSTITUCIONES TRABAJAN PERFECTAMENTE, OBUVAMENTE COMETEN ERRORES QUE AL FINAL SOLUCIONA.

  
Cynthia Esther Chavarrí Rosado  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 64544



**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
<b>NOTARÍA SEKULA DELGADO</b>	
Nombre del Titular o Representante legal:	<b>LJUBICA NADA SEKULA DELGADO</b>
Nombres y Apellidos: <i>Hanny Mariela Chura Livisi</i>	DNI: <i>43262076</i>
	CARGO: <i>Abogada</i>
	FIRMA:  Hanny Mariela Chura Livisi ABOGADA CAL. 85638

**Consentimiento:**

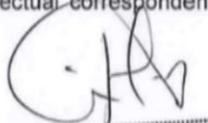
De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación: <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI: <b>77912403</b>
	DNI: [ ]
	FIRMA(S): 

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 880 COMAS  
TELF.: 542-5550 542-5549

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lima  
Lugar y Fecha: 21-12-22

  
.....  
Hanny Mariela Chura Livisi  
ABOGADA  
CAL. 85638

Firma: \_\_\_\_\_  
DNI N° 43262076

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7º, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

**I. Datos generales**

Entrevistado: Hanny Mariela Chure Livia  
Edad: 37 Género: femenino  
Ocupación: Abogada  
Entrevistadores: Andy Isaac Espinosa Chauca  
Fecha: 29-12-2022 Hora: 4:00 pm  
Lugar: AV. Túpac Amaru N° 4788

**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

**Preguntas:**

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Los contratos preparatorios son aquellos contratos a través del  
cuál una o ambas partes se obligan a celebrar en  
el futuro un contrato definitivo, debido que por diversos



Motivos NO se puede o NO se quiere realizar y que las partes contratantes acuerdan postergar la celebración del contrato definitivo.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

El contrato de opción es un contrato preparatorio, a través del cual una de las partes queda obligada a celebrar en un futuro un contrato definitivo y la otra parte tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no, asimismo produce efectos jurídicos vinculantes, puesto que es una relación patrimonial distinta compuesta por un derecho potestativo para la parte optante y por un estado de sujeción para la parte optada, quedando éste vinculado tan sólo por la declaración del optante.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

El compromiso de contratar es un contrato preparatorio a través del cual dos o más personas se obligan recíprocamente a otorgar un contrato definitivo en un futuro, es decir a través de este contrato las partes se aseguran su celebración y del mismo modo exigir que la promesa sea cumplida.





4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

El contrato de opción y el compromiso de contratar tienen similitudes así como diferencias, lo más importante radica en sus efectos, de esta manera considero que el contrato de opción tiene consecuencias más firmes, pues una o ambas partes quedan vinculadas a sus declaraciones de celebrar el contrato a futuro o si se vincula solo una parte, la otra tendrá el derecho exclusivo de celebrarlo o no, en cambio al compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar el contrato definitivo, es decir produce un efecto netamente potestativo u obligatorio.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Considero que la decisión legislativa con respecto a la denegatoria de incorporación del compromiso de contratar al Registro ha producido una serie de problemas para los intereses de las partes contratantes, afectando la seguridad jurídica en las transferencias a través de la publicidad, siendo que a través de este medio se determina el grado de seguridad, puesto que a través de él, los terceros tienen conocimiento de los derechos registrados.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



Si no se inscribe el compromiso de contratar, no se pondría en Sobre aviso a terceras que el inmueble es materia de relaciones negociales y que probablemente un cambio de titularidad registral, así mismo no se podría desvirtuar la buena fe del tercero, que si estuviera inscrita, el tercero estaría limitado en su contratación.

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

En cuanto al compromiso de contratar, ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo y en el contrato de opción una de la parte tiene la facultad de decidir de celebrar o no el contrato definitivo, por otro lado el compromiso de contratar no se puede inscribir en los Registros públicos y el contrato de opción sí, así mismo considero que el contrato de opción fue reconocido como acto inscribible por cuando en su contenido debe contener todos los elementos del contrato definitivo, en cuanto al compromiso de contratar solo debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Considero que sí, porque debido a su no incorporación, produce desahucio en celebrar dicho contrato por parte de los contratantes, puesto que, las partes no gozaran de una seguridad jurídica en beneficio del iter negocial como lo goza el contrato de Opción. Estos dos contratos tienen una diferencia sustancial, lo cual considero que es el motivo por el cual el legislador reconoció a un contrato como inscribible y al otro no.

**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

*Considero que si, puesto que salvaguardaría los derechos de las partes al otorgarle una protección a sus intereses.*

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

*Si, ya que es una institución que busca resguardar el contenido de las inscripciones a través de la publicidad de todos los actos inscritos.*

  
Hanby Mariela Chura Livisi  
ABOGADA  
CAL. 86830



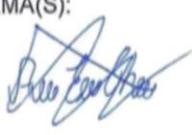
## AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES

### Datos Generales

Nombre de la Organización:	RUC:
NOTARÍA SOTERO VILLAR	
Nombre del Titular o Representante legal: GERTRUDES JULIA SOTERO VILLAR	
Nombres y Apellidos:  CATHERINE GABRIELA FERNANDEZ ESCALANTE.	DNI:
	71951594
	CARGO:
	ABOGADA
FIRMA:	
 Catherine G. Fernandez Escalante ABOGADO Reg. CAL. N° 76793	

### Consentimiento:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7°, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación:  Andy Isaac Espinoza Chauca	DNI:
	77912403
	DNI:
FIRMA(S):	
	

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha:

  
.....  
Catherine G. Fernández Escalante  
ABOGADO  
Reg. CAL. N° 76793

Firma: \_\_\_\_\_

DNI N° 71951594

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.



### GUÍA DE ENTREVISTA

**TITULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

#### **I. Datos generales**

**Entrevistado:** CATHERINE GABRIELA FERNANDEZ ESCALANTE  
**Edad:** 28 **Género:** FEMENINO  
**Ocupación:** ABOGADA  
**Entrevistadores:** ANDY ISAAC ESPINOZA CHAVCA  
**Fecha:** ..... **Hora:** 5:30 pm  
**Lugar:** AV. TUPAC AMARU N° 1820 CARABAYLLO 15321

#### **II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

#### **Preguntas:**

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Don aquellos contratos preliminares que tienen por finalidad la celebración de otros contratos llamados definitivos.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Es el contrato a través del cual una de las partes (el optante) le concede a la otra parte la preferencia o el derecho de celebrar un contrato definitivo, teniendo este último la posibilidad de aceptar o no dicha opción.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Es un acuerdo de voluntades a través del cual las partes recíprocamente se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo.





4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Considero que el contrato de opción si es un acto inscribible porque aqui se generan efectos de derecho potestativo y un estado de sujeción, produciendo un cambio a la esfera jurídica de un sujeto por la decisión unilateral de otro, es así que, mediante el estado de sujeción se logra concretar el contrato definitivo.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Se ve una evidente discriminación por parte del legislador, por reconocer al contrato de opción como acto inscribible y no al compromiso de contratar, produciendo que no produzca efectos translativos de dominio en la esfera jurídica de quien se obliga como comprador.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



Si no se lleva a caber el compromiso a contratar dentro del plazo previsto, otorga a la otra parte la posibilidad de exigir judicialmente la celebración del contrato o de farlo sin efecto, en ambos casos se puede exigir la indemnización por daños y perjuicios.

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

En el contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo y no únicamente los elementos esenciales como lo señala el compromiso de contratar. Otra diferencia es que en el compromiso para celebrar el contrato definitivo se tiene que formular una oferta para obligar a la otra parte a aceptarlo y en el contrato de opción solo hace falta que el optante ejerza su derecho potestativo y concrete el contrato a través de su voluntad.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Considero que se le debería brindar una mayor protección al compromiso de contratar, debido a que no puede acceder ante el Registro, no otorga seguridad jurídica, estando así, ante una débil promesa de contrato, así como una incertidumbre en su celebración.



**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

Definitivamente, considero que se le debería incorporar al compromiso de contratar como una anotación preventiva para dar a conocer que posiblemente ocurre una afectación sobre el bien.

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

Claro que sí, debido que la finalidad del Registro público es de brindar seguridad jurídica, para así impulsar la economía de un país a través de la circulación de bienes.

Catherine G. Fernandez Escalante  
ABOGADO  
Reg. CAL. N° 76793



### AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES

#### Datos Generales

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
NOTARÍA SEKULA DELGADO	
Nombre del Titular o Representante legal: LJUBICA NADA SEKULA DELGADO	
Nombres y Apellidos: Karoline Carrasco Huanosta Munives.	DNI: 70912285 CARGO: ABOGADA FIRMA:  KAROLINE CARRASCO HUANOSTA REG. SAL. 70758 ABOGADA

#### Consentimiento:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación: Andy Isaac Espinoza Chauca	DNI: 77912403 DNI: FIRMA(S): 

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha:



KAROL MEDINA MURVES  
REG. CAL. 78758  
ABOGADA

Firma: \_\_\_\_\_  
DNI N° 70512285

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7º, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

### I. Datos generales

Entrevistado: Karoline Cristóbal Huespedi Munera  
Edad: 27 Género: FEMENINO  
Ocupación: ABOGADA  
Entrevistadores: DARY ISAAC ESPINOZA CHAVEZ  
Fecha: 09/01/2023 Hora: 9:30 AM  
Lugar: Dirección DANE #4788 - COMA

### II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

LOS CONTRATOS PREPARATORIOS SON AQUELLOS CONTRATOS QUE PUEDEN SER APLICADOS A CUALQUIER TIPO DE NATURALEZA DE CONTRATOS,



ELLOS TIENEN POR FINALIDAD LA  
CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DEFINIDO.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

MEDIANTE ESTE CONTRATO, UNA DE LAS PARTES  
LLAMADA OPTATARIO BLINDA A LA OTRA LLAMADA  
OPTANTE, EL DERECHO A ESCOGER UNILATERALMENTE  
DENTRO DEL PLAZO DETERMINADO LA SOLEMNIZACIÓN  
DE UN CONTRATO.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

EL COMPROMISO DE CONTRATAR ES UNA PROMESA  
A TRAVÉS DEL CUAL LAS PARTES SE EXIGEN  
MUTUAMENTE LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO  
A FUTURO DONDE SEÑALE SU INTEGRIDAD, Y  
QUE DEBERÁ SER PERFECCIONADO DENTRO  
DE UN PLAZO SEÑALADO O AL CUMPLIMIENTO DE  
SU ESTIPULACION.



4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

CONSIDERO EN CUANTO A SUS OBLIGACIONES,  
PUESTO QUE, EN EL CONTRATO DE COMPROMISO DE  
CONTRATAR, PARA CELEBRAR EL CONTRATO  
DEFINITIVO, ES ÚTIL QUE LAS PARTES VUELVAN  
A EXPRESAR UNA OFERTA, EN CAMBIO EL CONTRATO  
DE OPCIÓN, SÓLO HACE FALTA QUE EL OPTANTE  
QUE HA QUEDADO POTESTAD DE DECIDIR, DECIDA  
EJERCER SU DERECHO POTESTATIVO Y CONCLUYA  
EL CONTRATO CON SU SOLA MANIFESTACIÓN.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

SU NO INSCRIPCIÓN CONLLEVA QUE NO HAY  
DE SEGURIDAD JURÍDICA, PERJUDICANDO  
RELACIONES COMERCIALES SOBRE TODO EN EL  
ÁMBITO INMOBILIARIO, YA QUE LAS CONTRATANTES  
CELEBRAN DIARIAMENTE CONTRATOS PERJUDICANDO  
EL TRAFICO INMOBILIARIO.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



NO SURTIRÍA EFECTOS CONTRA TERCEROS DE BUENA FE ADQUIRIENTES A TÍTULO ONEROSO A L NO BOZAR DE INSCRIPCIÓN.

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

EN EL CONTRATO DE OPCION SE GENERAN EFECTOS DE DERECHO POTESTATIVO Y UN ESTADO DE SUJECCIÓN, DONDE SE PRODUCIRIA UNA AFECTACIÓN A LA ESFERA JURIDICA DEL TITULAR POR LA DECISION UNILATERAL DE OTRO, ES ASI QUE LA DECISION DE EJECUCIÓN DE LA OPCION ES LO QUE CONSECIDA AL CONTRATO DEFINITIVO.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

CLARO QUE SI, A PESAR DE LOS MOTIVOS QUE TUVO EL LEGISLADOR EN NO CONSIDERARLO COMO ACTO INSCRIBIBLE, SE LE TIENE QUE DAR EL MISMO DERECHO DE ACCESO COMO SE LO DIO A OTRO CONTRATO PREPARATORIO.



**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

SI, COMO UNA ANOTACION PREVENTIVA, DONDE PERMITIRIA SABER QUE EL PREDIO PUEDE SER OBJETO DE UN CAMBIO DE TITULAR A FUTURO.

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

SI, OTORBA UNA EFECTIVA SEGURIDAD JURIDICA, YA QUE BRINDA SEGURIDAD A LOS DERECHOS QUE SE INSCRIBEN, CON LA FINALIDAD DE SALVAGUARDAR LOS INTERESES DE LAS PARTES CONTRATANTES

  
KAROLINE C. DURABACHI URIVES  
REG. CAL. 78168  
ABOGADA



### AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES

#### Datos Generales

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
NOTARÍA SEKULA DELGADO	
Nombre del Titular o Representante legal:	SEKULA DELGADO LJUBICA NADA
Nombres y Apellidos:	DNI:
SHIRLEY SADIH MARCELO ALVAREZ	40641197
	CARGO:
	ABOGADA.
	FIRMA:

Shirley S. Marcelo Alvarez  
ABOGADA  
REG. CAL. 71468

#### Consentimiento:

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación:	DNI:
Andy Isaac Espinoza Chauca	77912403
	DNI:
	FIRMA(S):

**LJUBICA NADA SEKULA DELGADO**  
**NOTARIA DE LIMA**  
**AV. TUPAC AMARU 890 COMAS**  
**TELF.: 542-5550 542-5549**

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha:

  
.....  
Shirley S. Marcelo Álvarez  
ABOGADA  
CAL. 71468

Firma:

DNI N° 40641171

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "F" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

### GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

#### I. Datos generales

Entrevistado: SHIRLEY SADIH MARCELO ALVAREZ  
Edad: 42 Género: FEMENINO  
Ocupación: ABOGADA  
Entrevistadores: ANDY ISAAC ESPINOZA CHAUCA  
Fecha: 28/12/2022 Hora: 1:00 PM  
Lugar: NOTARIA SEKULA DELGADO - AV TUPAC AMARU 4788 COMAS

#### II. Instrucciones:

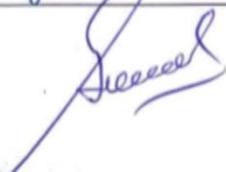
Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

#### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

EL CONTRATO PREPARATORIO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN CONTRATO Y EXIGE QUE EN EL SE HALLA PREFIGURADA UNA RELACION JURIDICA CON LOS ELEMENTOS BASICOS





Y TODOS LOS REQUISITOS DE LAS PARTES DEBEN DESARROLLAR Y DESGLOSAR EN UN MOMENTO POSTERIOR.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

CONSISTE EN EL DERECHO QUE SE CONCEDE AL OPTANTE PARA QUE DURANTE UN PERIODO DE TIEMPO PUEDA DECIDIR LA FUTURA COMPRA DE UN BIEN DE ACUERDO CON LAS CONDICIONES PACADAS POR LAS PARTES.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

POR EL COMPROMISO DE CONTRATAR LAS PARTES SE OBLIGAN A CELEBRAR EN EL FUTURO UN CONTRATO DEFINITIVO

4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

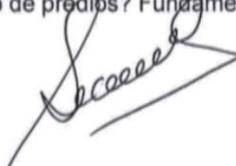
DE ACUERDO CON EL ART 1422 DEL CODIGO CIVIL,  
EL CONTRATO DE OPCION DEBE CONTENER TODOS  
LOS ELEMENTOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO  
DEFINITIVO, A DIFERENCIA DE LO QUE OCURRE  
CON EL COMPROMISO DE CONTRATAR - QUE NO  
CONSTITUYE ACTO INSCRIBIBLE = SEGUN ART 1415 CC  
DEBE CONTENER SOLO LOS ELEMENTOS ESENCIALES  
DEL DEFINITIVO.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

LA REGULACION DEL COMPROMISO DE CONTRATAR OCASIONA  
QUE PRODUZCA OCULTO Y QUE DE ELLO DEVENGA  
UNA SERIE DE TRANSGRESIONES A LA FIGURA  
CONTRACTUAL

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



LA CONSECUENCIA JURIDICA DE NO INSCRIBIR  
EL COMPROMISO DE CONTRATAR PRODUCE EFICACIA  
FRENTE A TERCEROS Y NO OTORGA  
PROTECCION JURIDICA.

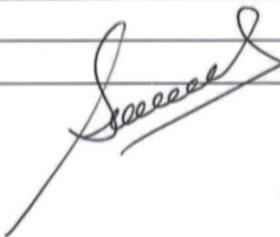
**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

EL COMPROMISO DE CONTRATAR ES UNA FORMA CONTRACTUAL EL CUAL ADOPTA LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL CONTRATO PRELIMINAR. CON EFECTOS DISTINTOS A LOS DEL CONTRATO DEFINITIVO Y EN EL CONTRATO DE OPCION, UNA DE LAS PARTES QUEDA VINCULADA A SU DECLARACION DE CELEBRAR EN EL FUTURO UN CONTRATO DEFINITIVO Y LA OTRA TIENE EL DERECHO EXCLUSIVO DE CELEBRARLO O NO. ART 1414 CC

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

SI, PORQUE PRODUCE EFICACIA JURIDICA FRENTE A TERCEROS Y PROTECCION.



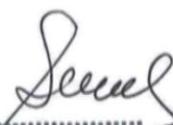
**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

NO, PORQUE LA CELEBRACION DE ESTE CONTRATO  
SE OBLIGAN A PONERSE DE ACUERDO EN  
EL FUTURO, PARA FORMAR EL CONTRATO  
DEFINITIVO. SE OBLIGAN A PRESTAR COOPERACION  
PARA HACER POSIBLE EL DEFINITIVO

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

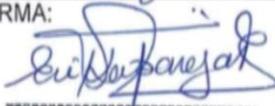
SI, PORQUE LA PUBLICIDAD REGISTRAL DA  
SEGURIDAD JURIDICA. PORQUE PONE CONO-  
CIAMIENTO.

  
Shirley S. Marcelo Alvarez  
ABOGADA  
REG. CAL. 71408

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 860 COMAS  
TELF.: 542-5550 542-5549

**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU  
IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
<b>NOTARÍA SEKULA DELGADO</b>	
Nombre del Titular o Representante legal: <b>LJUBICA NADA SEKULA DELGADO</b>	
Nombres y Apellidos: <i>Erika Precilla Pareja Bustamante</i>	DNI: <i>43913792</i>
	CARGO: <i>Abogada</i>
	FIRMA: 
	

**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación: <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI: <b>77912403</b>
	DNI:  
	FIRMA(S): 



En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: *Comas, 22 de Diciembre de 2022.*

Firma:   
DNI N° *43973792*

 Dra. Erika P. Pareja Bustamante  
ABOGADA  
Reg. CAL. 52124

(Titular o Representante legal de la Institución)

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "F" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

I. Datos generales

Entrevistado: Erika Priscilla Paneja Bustamante  
Edad: 36 Género: Femenino  
Ocupación: Abogada  
Entrevistadores: Andy Isaac Espinoza Chauca  
Fecha: 30-12-2022 Hora: 08:35 a:m  
Lugar: AV. Túpac Amaru No 4788

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Contrato por el cual las partes de mutuo acuerdo se obligan a cumplir con prestaciones que conllevan



a la realización de un contrato definitivo  
crea una situación jurídica preliminar, para  
su futuro celebrar contrato posterior definitivo.

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Son contratos en donde se establece una oferta patrimonial con detalles de precios, en las que una de ellas adquiere sobre la otra el derecho pero no la obligación de cumplir con la oferta (es decir, culminar la oferta).

El optante puede decidir ejercer la opción en el plazo otorgado y perfeccionar el acto jurídico.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Aquel pacto o acuerdo por el cual las partes se comprometen a cumplir con alguna prestación y sobre el cual se celebrará un contrato definitivo futuro.

Es un contrato preparatorio, no oponible a terceros por ser de carácter obligacional entre las partes, pudiendo ser materia de acción judiciales de no cumplirse con las prestaciones prometidas.



4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Deberían ambos contratos inscribirse, de manera preventiva, ambos contienen elementos del contrato definitivo y existe obligaciones y prestaciones otorgadas en esos contratos por lo tanto, al efectos del cumplimiento de esos contratos debería existir la seguridad para ambas partes de que lo suscrito será ejecutado y se tiene la publicidad de ello a través del Registro.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Sólo queda a nivel interno. Entre las partes, y eso podría controlarse a que las partes continúen negociando sobre la misma propiedad, o sobre el mismo negocio, con varias personas, no hay forma de detectar ello, al no tenerse registro del compromiso a contratar, sólo queda confiar.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



Justamente, que las personas de mala fe actúen haciendo - como ya se ha visto - contratos múltiples y al final todo conlleva a trámites judiciales y a verificar quién tiene el mejor derecho, al no tener registro, no hay forma de saber si soy la única compradora, & hay más!!

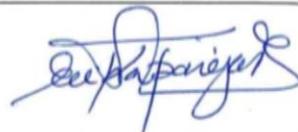
**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

ambos son contratos preparatorios. uno no se inscribe, el otro sí, es el compromiso a contratar. La obligación y prestación es de ambas partes. En el de opción, cabe la posibilidad de decidir unilateralmente dentro del plazo otorgado, ejercer la opción, es decir, no hay obligación, pero sí derecho para el optante para ejercer su decisión dentro del plazo otorgado.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Por supuesto! generaría seguridad, y sometería a las partes a cumplir con las obligaciones pactadas!  
y no generaría múltiples reutas, y tantas personas perjudicadas que someten lamentablemente la ejecución de los contratos a sede judicial por incumplimiento





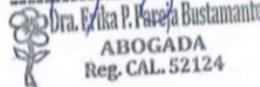
**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

*Si debería existir registro específico, y también regulación sobre los actos posteriores a realizarse en caso de cumplimiento.*

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

*No del todo, comete errores, y no asume. Siempre culpa al presentante y genera demasiada demora. Si se refiere al contrato de compromiso, no hay seguridad jurídica, como ya lo he indicado.*

  
  
Dra. Erika P. Pareja Bustamante  
ABOGADA  
Reg. CAL. 52124

**LJUBICA NADA SEKULA DELGADO**  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 4788 - 4790 - COMAS  
TELF.: 542-5560 542-6640

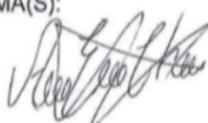
**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
<b>NOTARÍA SEKULA DELGADO</b>	
Nombre del Titular o Representante legal: <b>LJUBICA NADA SEKULA DELGADO</b>	
Nombres y Apellidos: <i>Roxana Esmeralda Sigüeñas Méndez</i>	DNI: <i>09747443</i>
	CARGO: <i>abogada</i>
	FIRMA:  Roxana E. Sigüeñas Méndez ABOGADA Reg. C.A.I. 28282

**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación: <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI: <b>77912403</b>
	DNI:
	FIRMA(S): 

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 4788 - 4790 - COMAS  
TELF.: 542-5550 542-5549

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha:

Firma:   
DNI N° 09747443  
Roxana E. Sigüeras Méndez  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 28282

(Titular o Representante legal de la Institución)

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

### I. Datos generales

Entrevistado: Roxana E. Sigüenas Méndez  
Edad: 51 Género: femenino  
Ocupación: Abogada  
Entrevistadores: Andy Isaac Espinoza Chauca  
Fecha: 3/01/2023 Hora: \_\_\_\_\_  
Lugar: Av. Tupac Amaru 4788 - Comas

### II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

Es un contrato previo a la celebración de otro contrato que se dará posteriormente. Este contrato previo tiene todos los elementos del contrato definitivo.



2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Es un tipo de contrato preparatorio donde una de las partes tiene la facultad de elegir entre celebrar o no celebrar el contrato definitivo en las condiciones establecidas y la otra parte en cambio se encuentra vinculada a su obligación de celebrar el contrato definitivo en el futuro.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

También es una modalidad de contrato preparatorio por la cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo, el cual se difiere en el tiempo a fin de que las partes se encuentren en óptimas condiciones para satisfacer las respectivas prestaciones en su oportunidad.



4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

El contrato de Opción contiene ya la vinculación obligatoria y definitiva de una de las partes. A este contrato solo le hace falta la adhesión de la otra parte para que se consolide la relación contractual, es decir tenga existencia el contrato definitivo.

En cambio, en el compromiso de contratar, aun cuando ambas partes están vinculadas, esta vinculación es solo un acto preliminar, aún no se ha consolidado la relación contractual definitiva.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Que existe una discriminación en cuanto a su regulación, aun cuando se trata de contratos que están clasificados dentro de la misma naturaleza, que es la de preparatorios.

En todo caso deberían pasar por la misma regulación legal que permita a todos los usuarios acceder a la seguridad jurídica en sus contrataciones.

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta



La consecuencia es que no tendríamos publicidad acerca de los promesos contractuales. Los compromisos de contratar, su vigencia y condiciones, solo tendrían efectos en el ámbito privado. Lo cual considero razonable ya que no se trata de un negocio consolidado, sino de un acto preliminar. Sin embargo, si por causa de la seguridad jurídica que se debe brindar a los usuarios, es menester hacerlo, tendría que ser materia de evaluación dicha posibilidad.

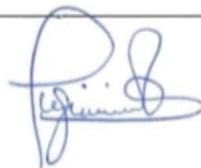
**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

El compromiso de contratar es definitivamente un acto preliminar, el contrato de opción en cambio ya lleva dentro de sí los elementos de una relación contractual definitiva.

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

Tendría que ser materia de evaluación. Dependería de un diagnóstico que tendría que hacerse respecto de las ventajas y desventajas de su inscripción así como de los consecuencias y costos que se generarían para el sistema registral.



**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

*Como dije en el punto anterior, tendría que evaluarse y no solo apreciar el principio de Seguridad Jurídica, pues si fuera solo por esto tendríamos que inscribir otros actos jurídicos también.*

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

*Es la finalidad del sistema registral en general, el cual en nuestro país es bastante sólido (al menos en un gran porcentaje)*



Roxana E. Sigüenza Méndez  
ABOGADA  
Reg. C.A.L. 28282

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TURAC AMARU 380 COMAS  
TEL: 042-5550 542-5549

ANEXO 1

**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

<b>Datos Generales</b>	
Nombre de la Organización:	RUC: 10093560391
NOTARÍA SEKULA DELGADO	
Nombre del Titular o Representante legal: SEKULA DELGADO LJUBICA NADA	
Nombres y Apellidos: <i>Einar Solís Sorogastúa</i>	DNI:
	<i>06789831</i>
	CARGO:
	<i>ASESOR LEGAL</i>
FIRMA:	
 <b>Einar Solís Sorogastúa</b> ABOGADO Reg. CAL. 39873	

**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación:  <b>Andy Isaac Espinoza Chauca</b>	DNI:
	<b>77912403</b>
	DNI:
FIRMA(S):	
	

LJUBICA NADA SEKULA DELGADO  
NOTARIA DE LIMA  
AV. TUPAC AMARU 880 COMAS  
TELF.: 542-5550 542-5549

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: 17-12-2022



Einar Solís Sorogastía  
ABOGADO  
REG. CAL. 38876

Firma: \_\_\_\_\_

DNI N° 06289831

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7º, literal "f" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

**GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

**I. Datos generales**

Entrevistado: Enrique Solís Sorogastúa  
Edad: 48 Género: masculino  
Ocupación: Abogado  
Entrevistadores: Andy Isaac Espinoza Chauca  
Fecha: 17-12-2022 Hora: 12:20 p.m.  
Lugar: Notaría Sécular Delgado - Av Tupac Amaru 4788 - Conas



**II. Instrucciones:**

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

**Preguntas:**

1. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Qué entiende usted por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

SON CONTRATOS POR LOS CUALES LOS PARTES SE COMPROMETEN, PREVIO PAGO Y/O CUMPLIMIENTO DE CONDICIÓN, A LA CEELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DEFINITIVO

con los requisitos establecidos en el art. 1414 y sgtes del código civil

2. Dentro de su experiencia ¿Qué puede precisarnos sobre que es un contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

Es un contrato preparatorio que obliga a una sola de las partes, teniendo la otra la facultad de celebrar o no el contrato definitivo, según el artículo 1419 y sgtes del código civil.

3. Dentro de su experiencia, ¿Qué entiende usted, sobre que es el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

Es el pacto entre las partes para celebrar a futuro un acto definitivo, ya sea con penalidad o sin ella, y el objetivo es reservar el derecho de las partes sobre el bien, y la voluntad en la oferta.

4. Dentro de su experiencia, puede usted precisar ¿Cuál cree que sería el motivo por el cual el contrato de opción ha sido reconocido por legislador como acto inscribible y porque no el compromiso de contratar, si ambos son contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

MEDIANTE EL CONTRATO DE OPCIÓN EL PROPIETARIO SE OBLIGA A DAR PRIORIDAD EN LA OFERTA A LA OTRA PARTE, QUE PUEDE OPTAR POR CEBERAR EL CONTRATO O NO, PERO HAY OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO Y EN TAL SENTIDO SE ADOTE LA CARGA SOBRE EL BIEN MEDIANTE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA, A DIFERENCIA DEL COMPROMISO DE CONTRATAR, QUE PUEDE IMPLICAR UN DESISTIMIENTO POR AMBAS PARTES EN EL CONTRATO MISMO.

**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

5. ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

LA NATURALEZA MISMA DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS IMPLICA LA FALTA DE UNO DE LOS ELEMENTOS ESSENCIALES PARA EL OTORGAMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO, Y EN TAL VIRTUD ME PARECE UN TRATAMIENTO ADECUADO EL NO DARLE ACESSO REGISTRAL Y ESTABLECER LA PRIORIDAD DE ESTA FIGURA CIVIL EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO

6. ¿Cuál cree que serían las consecuencias jurídicas de que no se inscriba el compromiso de contratar en el Registro de predios? Fundamente su respuesta

NO HAY CONSECUENCIA JURÍDICA AL NO HABER CONTRATO DEFINITIVO SOBRE EL BIEN, SOLO HAY UN COMPROMISO ENTRE LAS PARTES, NO HAY ACTO DE DISPOSICIÓN Y POR ENDE NO HAY ACCESO REGISTRAL

**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

7. Dentro de su experiencia, ¿Puede precisar usted, cuál es la diferencia entre el compromiso de contratar y el contrato de Opción? Fundamente su respuesta.

COMO YA SE EXPLICÓ ANTERIORMENTE, EN EL CONTRATO DE OPCIÓN EL OPTANTE YA COMPROMETIÓ EL ACTO DE DISPOSICIÓN, QUEDANDO ÚNICAMENTE A LA CONFIRMACIÓN DE LA OTRA PARTE, PUES NO HAY CONDICIÓN O REQUISITO PENDIENTE, LA QUE SI SUCEDE EN EL COMPROMISO DE CONTRATAR

8. Con relación con la pregunta anterior, con respecto al compromiso de contratar ¿Considera que el compromiso de contratar debería ser considerado como un acto inscribible dentro nuestro Ordenamiento Jurídico? Fundamente su respuesta.

NO DEBE SER INSCRIBIBLE, COMO YA SE DIJO NO HAY DERECHO REAL OTORGADO, ES UN COMPROMISO ENTRE PERSONAS, Y EN TAL SENTIDO NO HAY AFECTACIÓN DEL BIEN.

**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

9.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera usted, que se debería implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto al compromiso de contratar en relación a su inscripción para otorgarle seguridad jurídica? Fundamente su respuesta.

NO LO CONSIDERO NECESARIO, LA AUSENCIA DE CASUÍSTICA  
Y DE JURISPRUDENCIA EN EL TEMA EVIDENCIA QUE LA  
REGULACIÓN ACTUAL FUNCIONA ADECUADAMENTE

10.- Señale usted, dentro de experiencia. ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica?

SI, LA PUBLICIDAD REGISTRAL OTORGA SEGURIDAD JURÍDICA,  
NO TENIENDO LOS ACTOS Y/O PACTOS DEBEN TENER ASESO  
REGISTRAL, PUES ELLO SATURARÍA LA NATURALEZA DE LOS  
PACTOS (OBJETIVO, CRONOLÓGICO, IDÓNICA).

  
César Solís Scrogastía  
ABOGADO  
Reg. CAL. 32875

**AUTORIZACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN PARA PUBLICAR SU IDENTIDAD EN LOS RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES**

**Datos Generales**

Nombre de la Organización:	RUC:
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS	
Nombre del Titular o Representante legal:	
Nombres y Apellidos: Marleny Karina Llagaruna Aguado	DNI:
	10213702
	CARGO:
	Registrador Público
	FIRMA:
	

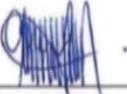
**Consentimiento:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7º, literal "f" del Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo (\*), autorizo [x], no autorizo [ ] publicar LA IDENTIDAD DE LA ORGANIZACIÓN, en la cual se lleva a cabo la investigación:

Nombre del Trabajo de Investigación	
Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica	
Nombre del Programa Académico: TALLER DE TESIS UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO (UCV)	
Apellidos y Nombres del Autor(es) del Informe de Investigación:  Andy Isaac Espinoza Chauca	DNI:
	77912403
	DNI:
	FIRMA(S):
	

En caso de autorizarse, soy consciente que la investigación será alojada en el Repositorio Institucional de la UCV, la misma que será de acceso abierto para los usuarios y podrá ser referenciada en futuras investigaciones, dejando en claro que los derechos de propiedad intelectual corresponden exclusivamente al autor (a) del estudio.

Lugar y Fecha: Lima, 06 de enero de 2023.

Firma:   
DNI N° 10213702

*(Titular o Representante legal de la Institución)*

(\*) Código de Ética en Investigación de la Universidad César Vallejo-Artículo 7°, literal "F" Para difundir o publicar los resultados de un trabajo de investigación es necesario mantener bajo anonimato el nombre de la institución donde se llevó a cabo el estudio, salvo el caso en que haya un acuerdo formal con el gerente o director de la organización, para que se difunda la identidad de la institución. Por ello, tanto en los proyectos de investigación como en las tesis, no se deberá incluir la denominación de la organización, ni en el cuerpo de la tesis ni en los anexos, pero sí será necesario describir sus características.

## GUÍA DE ENTREVISTA

**TÍTULO:** "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios Y la seguridad jurídica".

### I. Datos generales

Entrevistado: Markny Karina Lla Jaruna Aguado  
Edad: 48 Género: Femenino  
Ocupación: Registrador Público  
Entrevistadores: Andy Isaac Espinosa Chaves  
Fecha: 06 de enero de 2023 Hora: 1:00  
Lugar: Lima

### II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar nuestros objetivos.

**OBJETIVO GENERAL:** Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

### Preguntas:

1. Dentro de su experiencia, podría usted precisar, ¿Que actos fueron reconocido por el legislador como inscribible en los Registros Públicos?

Fundamente su respuesta

Los actos destinados a tener acceso a la publicidad registral son aquellos que crean, modifican, regulan y extinguen derechos sobre bienes inmuebles, estos es, que tengan efectos sobre derechos reales.



**OBJETIVO ESPECIFICO 01:** Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles.

2. Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Con que frecuencia se solicita la inscripción de los contratos preparatorios en el Registro de Predios?

Fundamente su respuesta

Actualmente, solo se inscriben los contratos de opción dentro del marco del contrato de arrendamiento financiero que oscila entre una frecuencia baja a regular. Respecto al compromiso de contratar no se inscriben; si su inscripción es solicitada al Registro de Predios da origen a una tachadura automática por contener acto no inscribible conforme al artículo 42 literal b) del T.O.U del Reglamento General de los Registros Públicos y artículo 2019 del Código Civil.

3. Dentro de su experiencia, podría usted precisar ¿Qué perjuicios conllevaría que el compromiso de contratar no pueda acceder al Registro de Predios?

Fundamente su respuesta.

- Falta de protección legal frente a terceros
  - Falta de instrumentos públicos para exigir el cumplimiento de la promesa
  - Disminución de la potencial eficacia del compromiso de contratar
- La no inscripción evita gozar de la seguridad jurídica que otorga los Registros Públicos.



**OBJETIVO ESPECIFICO 02:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como acto inscribible en los registros de predios y por qué no el compromiso de contratar.

4. Dentro de su experiencia, podría usted precisar en relación a la pregunta anterior, uno de los actos inscribibles es el contrato preparatorio del contrato Opción ¿Qué entiende por contratos preparatorios? Fundamente su respuesta.

*Son aquellos acuerdos entre dos o más personas que genera obligaciones, con la función primordial de comprometer a ambas partes o a una sola a celebrar un contrato en el futuro y de forma definitiva. Otorga una facultad de exigir la conversión de una promesa a un contrato definitivo.*

5. Dentro de su experiencia, podría usted precisa ¿considera usted que se le debería otorgar publicidad registral al compromiso de contratar como se le brindó al contrato de opción, en beneficio del iter negocial? Fundamente su respuesta.

*Sí se le debería brindar el mismo tratamiento, debido a que ambos son contratos preparatorios y requieren gozar de seguridad jurídica.*

**OBJETIVO ESPECIFICO 03:** Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios

6. ¿Considera que el registro de predios podría proteger la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar? Fundamente su respuesta.

*Sí, puesto que, al otorgarse publicidad registral al contrato con un derecho preferente sobre aquellos que se pretendan inscribir con posterioridad, producirá plena eficacia frente a terceros fortaleciendo y respaldando la buena fe de los promitentes que celebran el compromiso de contratar.*



7. Dentro de su experiencia, ¿Considera usted, que los Registros Públicos pueden brindar mayor seguridad jurídica en las contrataciones en relación a las transferencias de bienes inmuebles? Fundamente su respuesta.

Los Registros Públicos ya salvaguardan las contrataciones en relación a las transferencias de bienes inmuebles, ya que, diariamente llegan solicitudes de inscripción de compraventas, donaciones, anticipos de legítima entre otros actos relacionados a la disposición de bienes inmuebles; cumpliendo con un servicio de calidad accesible, oportuno y productivo.

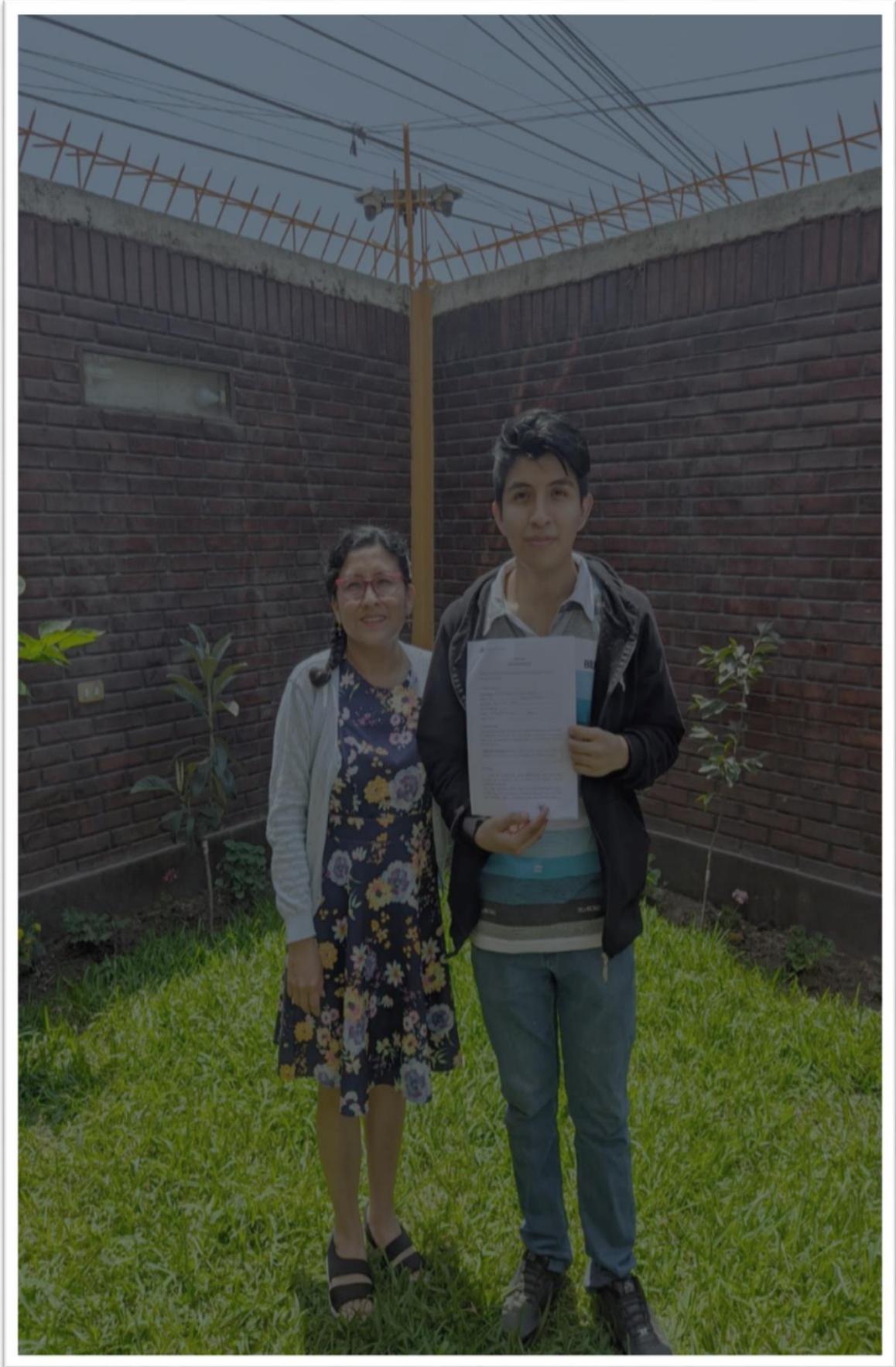
8. Dentro de su experiencia ¿Considera que el Registro Público cumple con su finalidad de otorgar seguridad jurídica? Fundamente su respuesta

Se cumple con su finalidad, en la medida que el Registro Público a través de la publicidad registral permite que la información sea un mecanismo importante para salvaguardar los intereses de los contratantes otorgándole prioridad frente al derecho inscrito. -

9. Bajo su expertise dentro del trabajo que viene realizando, ¿Sería necesario implementar modificaciones a la normatividad vigente con respecto a los actos que deberían ser inscribibles? Fundamente su respuesta.

Respecto al tema de investigación, considero que se le debería brindar la misma oportunidad de inscripción que tiene el contrato de opción, toda vez que inscribir un compromiso de contratar proporcionaría una garantía eficaz en las etapas previas de los contratos y evitar incumplimientos y perjuicios a los contratantes, por todo ello sería de suma importancia tutelar el contrato de compromiso de contratar, a través de su inscripción como anotación preventiva en el Registro de Predios.





## ANEXO 4:

### GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

Objetivo General: Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Resolución N° 174-2022-SUNARP-TR-A	Resolución de fecha 17 de enero del dos mil 2022	<p><b>1) Antecedentes:</b></p> <p>Mediante escritura Pública de fecha 08/11/2021, actúa como vendedor: La COMPAÑIA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MERSON S.A.C y como comprador: SUCASAIRE GONZALES JOSE LUIS del inmueble inscrito en la partida numero: 12353137 del Registro de Predios de Lima.</p> <p><b>2) En cuanto a las observaciones, advirtió que:</b></p> <p>2.1 El inmueble se encuentra independizado provisionalmente, procediendo la transferencia de forma definitiva, sino cuando se inscriban las obras de habilitación urbana.</p>	Al tratarse de un acto no inscribible, no establecida por parte del legislador como acto no reconocido, tal como se establece en el artículo 2019, porque no se constituyen, declaran, transmiten, extinguen, modifican o limitan derechos reales sobre inmuebles del Código Civil, por tal motivo se observó el título presentado que contiene la escritura pública N° 1936 del 01.12.2020 extendida ante el Notario de Lima

		<p>2.2. Discrepancia en la descripción del inmueble, el área es de 161.40 m2 y el área vendida es de 120.00 m2</p> <p>3) <b>Base normativa</b>, art. III y v del título preliminar y artículos 7,12,15,19,23,25 y 31 del Reglamento General de Registros Públicos. Artículo 2011 del C.C. Art. 48 D. Leg. Del Notariado.</p> <p>4) <b>Reingreso</b> por Apelación de fecha 30/11/2021</p> <p>5) <b>Ingresado</b> a <u>secretaria</u> y <u>tramite documentado</u> en el tribunal Registral de fecha 02/12/2021</p> <p>6) Resolución del Tribunal registral de fecha 17/01/2022 donde se declara <b>REVOCAR</b> las observaciones formuladas por el Registrador y tacha especial del título.</p>	<p>Manuel Luis del Villar Prado:</p> <p>a. se aprecia que consta inserto en el anexo denominado: Contrato privado de promesa de compraventa, de las cláusulas señaladas se desprende que el compromiso de contratar es el contrato celebrado.</p> <p>b. Por lo tanto, correspondió revocar las observaciones formuladas y disponer la tacha especial.</p>
--	--	---	---

Título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

Objetivo General: Determinar cuáles son las razones que llevaron al legislador en no reconocer como acto inscribible al compromiso a contratar.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Resolución N° 672-2011-SUNARP-TR-A</p>	<p>Resolución de fecha 15 de Noviembre del 2011</p>	<p><b>1) Antecedente:</b> Escritura Pública de Promesa de Venta presentada de fecha 27/05/2011 ante el Notario Público Cesar Fernández Dávila Barreda, sobre el inmueble inscrito en la partida n° 06014161 del Registro de Predios de Arequipa.</p> <p><b>2) Se formula Anotación de Tacha Sustantiva</b> de fecha 20/09/2011 fundamentado en el Art. 42 del RGRP, donde establece que El registrador formulará tacha cuando el título presentado contenga un acto no inscribible.</p> <p><b>3) Ingresado al Tribunal Registral</b> de fecha 27/09/2011 mediante</p>	<p>Se presente Observación Registral, establece que se está intentando inscribir es un contrato preparatorio, se fundamenta en lo siguiente:</p> <p>a. No todo acto se inscribe en el Registro de Predios, sino solo aquellos que contengan derechos Reales que requieran ser publicitados para su eficacia o aquellos derechos personales que, reconocidos por las normas de nuestro ordenamiento jurídico, por ende, el compromiso de contratar al no afectar a</p>

		<p>Apelación.</p> <p>4) 15/11/2011 <b>el Tribunal Registral confirma tacha</b> formulada por la registradora del registro de predio de Arequipa.</p> <p><b>5) En la etapa de sección Registral,</b> se procede a tachar el presente título de conformidad con la Resolución de fecha 15/11/2011, emitida por la quinta sala del tribunal Registral.</p>	<p>los derechos reales, no puede inscribirse.</p> <p>b. Según la escritura pública presentada, en tanto como se detalla en el documento se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compra venta, en el que se efectuará cuando se realice el pago del saldo del precio.</p>
--	--	---	--

Título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Resolución N° 2212-2017-SUNARP-TR-A	Resolución de fecha 02 de octubre del 2017	<p><b>1) Antecedente:</b> Escritura pública del 02/05/2017 extendida ante la notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel, en el cual intervino Abei Energy Perú S.A.C. solicita la inscripción de la declaración unilateral de contrato preparatorio del inmueble inscrito en la partida numero: 49002440 del Registro de Predios de Lima.</p> <p><b>2) El Registrador advirtió</b> que en el presente título se presenta una declaración unilateral en contrato preparatorio, por el cual se procedió en formular tacha sustantivamente al título.</p> <p><b>3) Base normativa</b>, literal a) del artículo 42° del TUO.</p>	<p>Se observó el título que el compromiso de contratar materia de rogatoria no resulta inscribible, por ende, no se formalizará la transferencia, trayendo perjuicios a la parte perjudicada, asimismo, aun cuando se hubiese considerado que el contenido del memorándum inserto en la escritura presentada cumpliera con las condiciones para considerarlo como contrato de opción.se colige 2 falencias:</p> <p>a. La transferencia no es factible de inscripción porque</p>

	<p>4) EL 21/06/2017 <b>Fue apelado</b> y el 27/06/2017. Fue ingresado al tribunal Registral.</p> <p><b>5) Se CONFIRMÓ la tacha</b> formulada por el registrador público del Registro de predios de Lima al título señalado conforme a los fundamentos expuestos en la resolución.</p> <p><b>6) Reingreso por Apelación</b> de fecha 17/10/2017.</p> <p><b>7) Anotación de Tacha</b> de fecha 18/10/2017 se confirma la tacha sustantiva por parte de la Resolución N° 221-2019-SUNARP-TR-A.</p>	<p>el objeto no se refiere al de un el predio, sino en la participación que tienen Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro en la empresa: Basadre Suites S.R.L.</p> <p>b. Por otro lado, esta sociedad propietaria del inmueble no participa en el contrato. Si hacen mención en la minuta de Joly María Elcorobarrutia Estremadoyro en representación de Basadre Suites S.R.L., sin embargo, no firma en la minuta ni en la escritura pública.</p>
--	---	--

Título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

Objetivo Específico 1: Analizar de qué manera la no incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios afecta la seguridad jurídica en las transferencias de los bienes inmuebles

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-A</p>	<p>Resolución de fecha 05 de mayo del dos mil 2016</p>	<p><b>1) Antecedente:</b> Se celebró escritura pública de fecha 08/02/2016 otorgada ante el notario Javier Angulo Suarez, para la inscripción del contrato preparatorio del compromiso de contratar sobre el inmueble inscrita en la partida n° 4015754.</p> <p><b>2) El Registrador advierte</b> que el presente título presentado de compromiso de venta no es un acto pasible de inscripción, por lo tanto, se procedió a formular la tacha.</p> <p>3) El 04/03/2016 <b>fue apelado</b> y fue pasado al Tribunal Registral.</p> <p>4) Mediante la Resolución N° 270-2016-SUNARP-TR-A de fecha 05/05/2016, <b>se confirmó la tacha</b> formulada por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa.</p>	<p>Se observó el tacha registral del título, después de analizar las cláusulas de la escritura pública, se puede concluir que es el contrato preparatorio del compromiso de contratar, por lo tanto, <u>se dejó sin efecto</u> y por consiguiente <u>la no inscripción</u> en los registros públicos del acto jurídico celebrado por los otorgantes, por ende, de fecha 06/09/2016 se tacha el presente título por cuando el asiento de presentación ha caducado y venció también plazo para el contencioso administrativo.</p>

Título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

**Objetivo Especifico 2:** Verificar por qué el contrato de opción es reconocido como inscribible en los registros de predios y no el compromiso de contratar

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
Resolución N° 046-2016-SUNARP-TR-A	Resolución de fecha veintiséis de enero del dos mil dieciséis	<p><b>1) Antecedente:</b> Se extiende la Escritura Pública de fecha 03/03/2019 ante el Notario de cusco Orlando Pacheco Mercado donde consta el contrato preparatorio que versa sobre el inmueble inscrita en l partida n° 31016462.</p> <p><b>2) Con fecha</b> 04/11/2015 se presente Anotación de fecha por cuanto la escritura Pública, la escritura de Ampliación y ratificación de fecha 15/09/2013 tratan del contrato preparatorio de compromiso de contratar.</p> <p><b>3) Mediante la presente</b></p>	Como se señala en la Resolución, es importante precisar que en nuestra legislación regula dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción, siendo este último, mediante el cual ejerce la opción en favor de una de las partes o de ambas, este debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, en cuanto al compromiso de contratar solo debe contener los elementos esenciales del contrato, asimismo se observó la Tacha Registral, mediante el cual el presente título se dejó sin efecto y por ende, la no inscripción en los registros públicos del acto jurídico celebrado por las partes, se colige 4 falencias:

	<p><b>Resolución se procede a formular la confirmación</b> de tacha por el Registrador del Registro de Predios de Arequipa.</p> <p><b>4) Fue reingresado</b> por Apelación de fecha 24/02/2016</p>	<p>a. Por cuanto la escritura, su ratificación y la ampliación hacen referencia que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, por ende, es causal contenida en el inciso b) del Artículo 42 del R.G.R.,</p> <p>b. cabe señalar que el presente contrato y su ampliación se encuentra vencido, si se quisiera exigir su celebración, este debería ser exigido judicialmente.</p> <p>C. Por otro lado, se indica que sobre la partida no obra ninguna independización, por lo para celebrar la transferencia tiene que estar independizada.</p> <p>d. Finalmente, de las 5 personas que interviene como propietarios del inmueble, 4 de ellos no cuenta con derecho de propiedad.</p>
--	--	--

Título: Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

Objetivo Especifico 3: Evaluar cómo favorece la inscripción del compromiso de contratar en los registros de Predios.

Fuente documental	Contenido de la fuente a analizar	Análisis del contenido	Conclusión
<p>Resolución N° 1426-2013-SUNARP</p>	<p>Resolución de fecha 06 de setiembre del 2013</p>	<p><b>1) Antecedente:</b> Escritura Pública de Promesa de Venta presentada de fecha 01/10/1993 ante el Notario Público de Chincha Juan Pardo Neyra, otorgada por la Cooperativa Agraria de Usuarios “Lloque Yupanqui” limitada a favor de Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge Martha Cristina Espinoza de Taramona, sobre el inmueble inscrito en la partida n° 0005365 del Registro de Predios de Chincha.</p> <p><b>2. Se formula Anotación de Tacha Sustantiva</b> de fecha 24/06/2013 por cuanto la escritura que se solicita inscribir es una Promesa de Venta de bien</p>	<p>Tal cual se detalla en la resolución, el registro tiene por finalidad en dar publicidad con efectos erga omnes, sobre derechos que constituyen sobre inmuebles cuando el acto se inscribe, sin embargo, se observó la Tacha Registral, puesto lo que se están intentando inscribir es un contrato preparatorio del compromiso de contratar según la escritura pública presentada, se colige 2 falencias:</p> <p>a. Se aprecia en la cláusula cuarta detalla: “se ha establecido un plazo para</p>

		<p>inmueble.</p> <p><b>3. Ingresado al Tribunal Registral</b> de fecha 24/07/2013</p>	<p>que una vez cancelado el precio, se formalice la venta en forma definitiva” concluyendo que no se trata de un contrato de compraventa como señala el apelante, sino un contrato de promesa.</p> <p>b. Por lo cual se formuló tacha sustantiva, confirmando la tacha formulada por la registradora del registro de predios de chincha.</p>
--	--	---	--

ANEXO 5:



**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

**ANOTACION DE TACHA**

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 017 )**

Nro de TITULO : 2011-00092170

Fecha de Presentación : 09/09/2011

Señor(es): SIMON QUIRO TURPO

**ANTECEDENTES:**

- Se está solicitando la inscripción de Promesa de Venta en el predio P06014161.

**ANALISIS:**

- De conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, "*El Registrador tachará el título presentado cuando: Inc.b) Contenga acto no inscribible*"

- De la documentación presentada se advierte que, se está solicitando la inscripción de Promesa de Venta que deberá de recaer sobre el predio P06014161, por lo que de conformidad con el Art.2019 del C.C., el presente acto no es inscribible en el registro de predios.

**- Se procede a tachar el presente título por contener acto no inscribible, se liquida a favor del usuario la suma de S/.589.50 y se dispone la devolución de la documentación presentada.**

**DECISION:**

- Título Tachado.

Derechos pagados : S/.608.50 nuevos soles, derechos cobrados : S/.19.00 nuevos soles.

**Derechos por devolver : S/.589.50 nuevos soles.**

Recibo(s) Número(s) 00009337-06.- Arequipa, 20 de Setiembre de 2011





**SUNARP**

SUPERINTENDENCIA NACIONAL  
DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

ZONA REGISTRAL N° IX SEDE LIMA

**ANOTACION DE TACHA**

**PROPIEDAD INMUEBLE (PI 017)**

Nro de TITULO : 2011-00092170

Fecha de Presentación : 09/09/2011

Señor(es): SIMON QUIRO TURPO

**ANTECEDENTES:**

- Se está solicitando la inscripción de Promesa de Venta en el predio P06014161.

**ANALISIS:**

- Se procede a tachar el presente título de conformidad con la Resolución Nro.672-2011-SUNARP-TR-A de fecha 15/11/2011 emitida por la Quinta Sala del Tribunal Registral, la cual **CONFIRMA** la tacha sustantiva formulada con fecha 20/09/2011, siendo la siguiente:

1.- De conformidad con el Art. 42 del Reglamento General de los Registros Públicos, "*El Registrador tachará el título presentado cuando: Inc.b) Contenga acto no inscribible*"

- De la documentación presentada se advierte que, se está solicitando la inscripción de Promesa de Venta que deberá de recaer sobre el predio P06014161, por lo que de conformidad con el Art.2019 del C.C., el presente acto no es inscribible en el registro de predios.

**- Se procede a tachar el presente título por contener acto no inscribible, se liquida a favor del usuario la suma de S/.589.50 y se dispone la devolución de la documentación presentada.**

**DECISION:**

- Título Tachado.

Derechos pagados : S/.608.50 nuevos soles, derechos cobrados : S/.19.00 nuevos soles.

**Derechos por devolver : S/.589.50 nuevos soles.**

Recibo(s) Número(s) 00009337-06.- Arequipa, 09 de Enero de 2012





**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 672 -2011-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 15 de noviembre de 2011

**APELANTE** : SIMON QUIRO TURPO  
**TÍTULO** : N° 92170 DEL 9.9.2011.  
**RECURSO** : N° 023314 DEL 23.9.2011.  
**REGISTRO** : PREDIOS - AREQUIPA.  
**ACTO** : PROMESA DE VENTA

**SUMILLA** :  
**COMPROMISO DE CONTRATAR**

*"Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible."*

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

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de la promesa de venta del predio ubicado en el Asentamiento Humano Alto de Selva Alegre Av. Huascar N° 105 (Mz 1 Lote 3) Zona B, distrito de Alto Selva Alegre, provincia y departamento de Arequipa, inscrito en la partida P06014161. Al efecto se ha anexado el parte notarial de la escritura pública de fecha 27/05/2011 otorgada ante Notario César Fernández Dávila Barreda.

**II. DECISIÓN IMPUGNADA**

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa, Giuliana Reymer Nuñez, formuló tacha en los siguientes términos.

*"(...)"*

*De conformidad con el Art 42 del Reglamento General de los Registros Públicos. "El Registrador tachará el título presentado cuando: Inc b) Contenga acto no inscribible".*

## RESOLUCIÓN N° 672 -2011- SUNARP-TR-A

De la documentación presentada se advierte que se está solicitando la inscripción de Promesa de Venta que deberá recaer sobre el predio P06014161, por lo que de conformidad con el Art.2019 del C.C, el presente acto no es inscribible en el Registro de Predios.

(...)"

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Que al calificar un contrato debe tenerse en cuenta su contenido y sus efectos, y no necesariamente la denominación que los contratantes le pudiesen haber dado.
- Que el pago de una parte del precio importa la ejecución del contrato definitivo, por cuanto en el contrato preparatorio solo se determinan los elementos esenciales del contrato definitivo. Alega además, que tal condición se ha determinado en diversas casaciones como en la Casación N° 1751-97, de la Sala Civil de la Corte Suprema de Lima, del 3 de Noviembre del 1998.
- Señala que se trata de la celebración de un contrato definitivo de compraventa a plazos por haber existido el pago de una parte del precio del bien, es decir que existe ejecución materializada en el pago de una parte del bien

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El inmueble del cual se solicita la inscripción de promesa de venta se encuentra inscrito en la partida registral P06014161 del Registro de Predios de Arequipa.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

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

**RESOLUCIÓN N° 672 -2011- SUNARP-TR-A**

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



**VI. ANÁLISIS**

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

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

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

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

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

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

3. En el presente caso, se solicita la inscripción de la promesa de venta contenida en la escritura pública del 27/05/2011, otorgada ante el Notario César Fernández Dávila Barreda.

RESOLUCIÓN N° 672 -2011- SUNARP-TR-A



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

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

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

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

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

4. Revisado el título presentado que contiene la escritura pública del 27/05/2011, extendida ante el Notario de Arequipa César Fernández Dávila Barreda, consta el contrato de promesa de venta en el que se establece lo siguiente:

*"PRIMERA - Del bien: Los promitentes vendedores son propietarios exclusivos del bien inmueble ubicado en el asentamiento humano Alto de Selva Alegre Av. Huascar Número 105 (Mz 1 Lote 3) Zona B, distrito de Alto Selva Alegre, Arequipa. Inscrito en la partida P06014161 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa.*

RESOLUCIÓN Nº 672 -2011- SUNARP-TR-A

SEGUNDA: De la promesa de compra y venta: Por el presente acto los promitentes vendedores, se obligan a celebrar un contrato definitivo de compraventa del bien mencionado en la cláusula anterior a favor de los promitentes compradores y ésta última se obliga a efectuar la compra del bien y pagar su precio.

TERCERA: Del Precio: Las partes de mutuo acuerdo, señalan que el precio de venta del bien inmueble que los promitentes compradores pagan a los promitentes vendedores es de US\$ 85,000.00 (ochenticinco mil y 00/100 dólares americanos) los mismos que serán cancelados de la siguiente forma:

1. US\$ 45,000.00 (cuarenticinco mil y 00/100 dólares americanos) que son entregados a los promitentes compradores en efectivo a la firma de la escritura pública bajo fe notarial.
2. US\$ 5,000.00 (cinco mil y 00/100 dólares americanos) serán cancelados el día 01 de junio del 2011.
3. US\$ 35,000.00 (treinta y cinco mil y 00/100 dólares americanos) serán cancelados en el plazo de cuarenta (40) días hábiles, contados desde la firma del presente documento, fecha en que se suscribirá el documento de venta definitiva.

CUARTA: Gravámenes y cargas: Declara los promitentes vendedores, debidamente representada, que sobre el bien materia de contrato no existen cargas o gravámenes judiciales o extrajudiciales. En todo caso se obliga los promitentes vendedoras a la evicción y saneamiento de ley, salvo una hipoteca constituida a favor del Banco Wiese Sudameris, y una inscripción de demanda corrientes en los asientos 13 y 14 de la partida mencionada en la cláusula primera del presente documento. Estos gravámenes deberán estar cancelados a la firma del contrato definitivo según lo pactado en la cláusula anterior. La gestión de cancelación queda a cargo de los promitentes vendedores. (...)

De las cláusulas señaladas se desprende que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, en tanto se estableció la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, el que se realizará cuando se efectúe el pago del saldo del precio, pues es éste el momento señalado por las partes para celebrar el contrato definitivo de compraventa, en el cual el vendedor transferirá la propiedad del predio.

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

RESOLUCIÓN N° 672 -2011- SUNARP-TR-A

acto, todo ello en atención a lo que resulte del contenido de los documentos presentados, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos.

En el mismo sentido, el segundo párrafo del artículo 1 del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), establece que la calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. Seguidamente, precisa la mencionada norma que la calificación también comprende la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho y que dicha calificación se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente al título presentado y complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

- 1
6. Teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar, contenido en la escritura pública del 27/05/2011, resulta un acto inscribible.

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

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

En ese sentido, al tratarse de un acto no inscribible, debe confirmarse la tacha sustantiva por encontrarse incurso el título presentado en la

**RESOLUCIÓN N° 672 -2011- SUNARP-TR-A**

causal contenida en el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad:

**VII. RESOLUCIÓN**

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



**Regístrese y comuníquese.**



**PEDRO ÁLAMO HIDALGO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Vocal de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

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



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - / 426 - 2013 - SUNARP-TR-L

Lima, 06 SET. 2013



**APELANTE** : JAVIER ORLANDO ROMANO SARAVIA  
**TÍTULO** : 6190 del 4/6/2013.  
**RECURSO** : Presentado el 17/7/2013.  
**REGISTRO** : Predios de Chincha.  
**ACTO** : Compraventa.  
**SUMILLA** :

### CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

"Bajo la normativa del Código Civil vigente, el contrato de promesa de venta es considerado como un contrato preparatorio; por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Predios debe analizarse si se trata de un contrato de opción de compra, en cuyo caso procederá la anotación preventiva del mismo, o un contrato de compromiso de contratar que no constituye un acto inscribible."

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

Con el presente título se solicita la inscripción de la traslación de dominio del inmueble ubicado en el cerco Guayaquil del fundo El Taro y La Viña - Ex Cau Lloque Yupanqui del distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con una extensión de 1.1263 Hás., que forma parte del de mayor extensión inscrito en la ficha N° 1739 que continúa en la partida electrónica N° 40005365 del Registro de Predios de Chincha; en mérito a la escritura pública de promesa de venta del 1/10/1993, otorgada por la Cooperativa Agraria de Usuarios "Lloque Yupanqui" Limitada a favor de Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge Martha Cristina Espinoza de Taramona, ante el notario público de Chincha Juan Ramón Pardo Neyra, encargado del oficio notarial del notario público de Chincha Ernesto García Agurto.

A tal efecto, se han presentado los siguientes documentos:

- Parte notarial de la escritura pública de promesa de venta del 1/10/1993, otorgada ante el notario público de Ica Juan Ramón Pardo Neyra, encargado del oficio notarial del notario público de Chincha Ernesto García Agurto, por la Cooperativa Agraria de Usuarios "Lloque Yupanqui" Limitada, a favor de Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge Martha Cristina Espinoza de Taramona.
- Memoria descriptiva suscrita por verificador de la SUNARP Luis Neyra Ibarra.
- Plano perimétrico, de ubicación y localización de mayo de 2012, con firma del verificador de la SUNARP Luis Neyra Ibarra.
- Copia simple de la Resolución N° 1688-2012-SUNARP-TR-L del 19/11/2012.

El Área de Catastro de la Zona Registral N° XI - Sede Ica ha emitido el Informe Técnico-N° 01290-2013-Z.R. N° XI/OC-CHINCHA del 20/6/2013.

## II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Ica Lidia Silvia Calloquispe Merma, denegó la inscripción formulando la siguiente tacha sustantiva:

*"TACHA SUSTANTIVA.- De conformidad con el inciso a) del Art. 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto revisada la escritura pública de fecha 01.10.1993 se pretende inscribir una **PROMESA DE VENTA** de bien inmueble; lo cual no es un acto inscribible en el Registro de Predios, conforme a lo indicado en el art. 2019 del Código Civil, concordante con el artículo 1414 y ss. del Código Civil.*

*Está claramente establecido que la escritura pública es una **PROMESA DE VENTA**, y en la MINUTA es una de **PROMESA DE VENTA** de un predio rústico; asimismo en la cláusula cuarta señala **"Dentro del término de cinco meses, la promitente vendedora deberá cumplir con regularizar toda la documentación pertinente, y se formalice mediante escritura pública la venta en forma definitiva, una vez que haya recibido la totalidad del precio pactado"**; lo cual nos lleva a concluir que efectivamente se trata de una promesa de venta, por cuanto así se desprende del contrato.*

*"Cabe citar la sumilla de la Resolución: 683-2011-SUNARP-TR-A de 11/18/2011: NATURALEZA DE LOS CONTRATOS Los contratos se califican por la naturaleza de sus prestaciones y no por la denominación que le consignan las partes. **TACHA SUSTANTIVA POR NO SER UN ACTO INSCRIBIBLE El contrato preparatorio de compromiso de contratar no es un acto inscribible en el Registro de Predios, razón por la cual se debe proceder a la tacha sustantiva del mismo.***

*Se devuelven los documentos presentados".*

## III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su apelación bajo los siguientes argumentos:

- El documento presentado no ha sido calificado de manera completa sino que ha sido calificado conforme a su párrafo inicial (título del contrato), debiendo ser calificado por el contenido mismo de la escritura, razón por la cual debe tenerse presente lo determinado por el Tribunal Registral en su Resolución N° 1688-2012-SUNARP-TR-L del 19.11.2012.

- La escritura pública suscrita ante el notario público Ernesto García Agurto del 1/10/ 1993, celebrada entre la Cooperativa Agraria de Usuarios Lloque Yupanqui Limitada con el Sr. Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge doña Martha Cristina Espinoza de Taramona, es uno de compra venta (conforme el artículo 1529 del Código Civil), y no sólo se circunscribe a una promesa de venta, ya que éste contiene: 1) Determinación de las partes contratantes, es decir el vendedor que viene a ser la CAU Lloque Yupanqui y los compradores. 2) Determinación del bien materia de transferencia, cuyas áreas están detalladas en la cláusula primera del contrato y la voluntad de transferir el bien detallado en las cláusulas siguientes. 3) Determinación del precio de venta y pago parcial del mismo, detallado en la cláusula tercera, lo que implica una prestación ejecutada parcialmente.

- El contrato celebrado se refiere a la venta del inmueble ubicado en el Cerco Guayaquil del Fundo El Taro y La Villa — Ex Cau Lloque Yupanqui del Distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con una extensión de 1.1263 Has, detallándose además las colindancias.

## RESOLUCIÓN No. - /426-2013 - SUNARP-TR-L

- En la cláusula tercera se ha fijado el precio de venta en la suma de US\$ 3,369.00 (Tres mil trescientos sesenta y nueve y 00/100 dólares americanos). De dicho importe, a la firma de la escritura pública se canceló la suma de US\$ 1,500.00 (Un mil quinientos y 00/100 dólares americanos), mediante cheque de gerencia N° 0101681 a cargo del Banco Continental y girado a favor de la CAU Lloque Yupanqui, convalidándose la transferencia de dominio, HACIENDO DEL CONTRATO UNO DE COMPRAVENTA Y NO DE PROMESA DE VENTA, reiterando que dicho medio de pago válido, está además ratificado con la firma puesta en la escritura correspondiente por los vendedores.

- Respecto del saldo de precio por la suma de US\$ 1,869.00 se fijaron cinco amortizaciones mensuales por la suma de US\$ 373.80 cada una, con vencimientos el 4 de noviembre, el 4 de diciembre de 1993, el 4 de enero, el 4 de febrero y el 4 de marzo de 1994, aceptándose cinco letras de cambio; por lo cual, no es sólo un contrato preparatorio sino un contrato definitivo, en el cual están claramente establecidos todos los elementos esenciales e incluso ejecutadas parcialmente las prestaciones, siendo de aplicación el artículo 949 del Código Civil.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio involucrado en la presente apelación se encuentra ubicado dentro del terreno rústico de mayor extensión denominado Fundo Guayaquil, ubicado en el distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, se encuentra inscrito en la ficha N° 1739 y continúa en la partida electrónica N° 40005365 del Registro de Predios de Chincha.

Conforme se aprecia del asiento 1-c) de la ficha antes mencionada, la titularidad del inmueble corresponde a la Cooperativa Agraria de Usuarios Lloque Yupanqui Ltda.

En el asiento 10-b) de la ficha en mención, se aprecia que posterior a las múltiples independizaciones, el inmueble inscrito en esta partida ha quedado reducido a 3.9751 Hás.

#### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

¿Procede inscribir la traslación de dominio en virtud de un contrato denominado por las partes como promesa de venta?

#### VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título, se solicita la inscripción de la traslación de dominio del inmueble ubicado en el cerco Guayaquil del fundo El Taro y La Viña - Ex Cau Lloque Yupanqui del distrito de Chincha Baja, provincia de Chincha y departamento de Ica, con una extensión de 1.1263 Hás., que forma parte del de mayor extensión inscrito en la ficha N° 1739 que continúa en la partida electrónica N° 40005365 del Registro de Predios de Chincha; en mérito a la escritura pública de promesa de venta del 1/10/1993, otorgada por

la Cooperativa Agraria de Usuarios "Lloque Yupanqui" Limitada a favor de Lucio Fernando Taramona Quezada y su cónyuge Martha Cristina Espinoza de Taramona, ante el notario público de Chíncha Juan Ramón Pardo Neyra, encargado del oficio notarial del notario público de Chíncha Ernesto García Agurto.



La Registradora Pública del Registro de Predios de Chíncha ha denegado la solicitud de inscripción, formulando tacha sustantiva, manifestando que el contrato preparatorio de "promesa de venta" no es un acto inscribible en el Registro de Predios.

Al respecto, el recurrente en su recurso de apelación sostiene que el acto jurídico debe interpretarse por el contenido mismo de la escritura pública y no se le debe calificar sólo por la denominación que se le ha consignado (promesa de venta).

En consecuencia, corresponde a esta instancia determinar si el parte notarial de la escritura de promesa de venta presentada para su inscripción, contiene un acto inscribible en el Registro de Predios.

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

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

Asimismo, el artículo 32 del mismo Reglamento indica que la calificación registral comprende entre otros, el siguiente aspecto: *c) verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.*

4. Siendo así, se hace necesario verificar si el contrato de promesa de venta contenido en la escritura pública del 1/10/1993 resulta ser un acto inscribible en el Registro de Predios.

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

## RESOLUCIÓN No. - /426-2013 - SUNARP-TR-L

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



Los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble se encuentran previstos en el artículo 2019<sup>1</sup> del Código Civil.

5. Conforme a lo expuesto, no todo acto es inscribible en el Registro de Predios, sino sólo aquellos que contengan derechos que necesiten ser publicitados para su plena eficacia (derechos reales) o aquellos derechos personales expresamente recogidos por la norma; publicidad que se presume exacta y además legítima, conforme se desprende del principio de legitimación, que se encuentra recogido en el artículo 2013 del Código Civil.

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

6. En el presente caso, es necesario evaluar la normatividad vigente a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de promesa de venta bajo análisis, siendo que el artículo 1392 del Código Civil de 1936 –que no resulta aplicable al presente caso– disponía que el convenio por el cual una persona promete comprar o vender a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinado, produce los efectos de una compraventa desde que el coestipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender.

Asimismo, también debe determinarse si con el Código Civil de 1984, vigente a la fecha del otorgamiento de la escritura pública *subexámine*, se le da la misma regulación a un contrato de promesa de venta.

7. Al respecto, conforme a la Resolución N° 1688-2012-SUNARP-TR-L del 19/11/2012, citada por el apelante, se establece lo siguiente:

(...)

1. *Esta instancia ha emitido pronunciamientos uniformes<sup>2</sup> en lo que se refiere a la calificación de títulos otorgados durante la vigencia del Código Civil de 1936, denominados por las partes como "promesa de venta", señalando que "cuando en un contrato denominado por las partes como promesa de venta, se ha pactado la obligación del vendedor de transferir la propiedad y la del comprador de pagar su*

<sup>1</sup> Código Civil, art. 2019.- Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble.

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

2.- Los contratos de opción.

3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.

4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.

5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.

6.- Los contratos de arrendamiento.

7.- Los embargos y demandas verosimilmente acreditados.

8.- Las sentencias y otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.

9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

<sup>2</sup> Véase las Resoluciones N° 377-96-ORLC/TR, N° 272-97-ORLC/TR, N° 270-98-ORLC/TR, N° 434-2000-ORLC/TR y N° 568-2011-TR-A.



precio en dinero, encontrándose en el contrato todos los elementos esenciales del contrato de compraventa, debe éste calificarse como tal, aun cuando se le hubiera dado otra denominación<sup>3</sup>; criterio que por lo demás, ha servido de sustento para la aprobación de los precedentes de observancia obligatoria referidos a la revocación del anticipo de herencia o donación<sup>4</sup> y a la calificación del mutuo disenso<sup>5</sup>.

El artículo 1392 del Código Civil de 1936 estableció lo siguiente:

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

De otro lado, el artículo 1393 del Código Civil de 1936 disponía lo siguiente:

*"En la promesa de comprar o vender, se designará el plazo. Este plazo no puede pasar de dos años, si la cosa es inmueble, o derecho sobre inmueble, ni de un año si es mueble. Si no hay plazo convencional se entiende fijado el que designa este artículo."*  
(...)

Como se desprende de la normativa señalada, la configuración de la promesa de venta o de compra, suponía, en estricto, la manifestación de voluntad de uno sólo de los otorgantes, sea del promitente vendedor (promesa de venta) o del promitente comprador (promesa de compra); en esta primera etapa debían encontrarse definidos, igualmente, el bien, el precio y el plazo (no mayor a 2 años conforme al artículo 1393), siendo que los efectos de la compraventa recién se producían con la manifestación de voluntad del coestipulante dentro de dicho plazo.  
(...)

4. Como se aprecia de las estipulaciones del contrato, si bien se le ha denominado "Promesa de Venta", consta en éste la intervención de ambas partes: vendedora y compradora – es decir, no se trata de una manifestación de voluntad o compromiso unilateral, elemento que caracteriza al contrato regulado por el artículo 1392 del Código Civil –, siendo que ambas partes han manifestado su voluntad de vender y comprar, respectivamente, así como su conformidad respecto del bien y del precio, por lo que su perfeccionamiento no se encuentra sujeto al plazo al que se refieren los artículos 1392 y 1393 del Código Civil.

En consecuencia, el contrato contenido en el título alzado se configura como uno de compraventa, ello conforme a lo señalado en la última parte del artículo 1392 del Código Civil, en concordancia con el artículo 1383<sup>6</sup> del mismo cuerpo legal.  
(...)

En tal sentido, debe dejarse en claro que el análisis realizado en la resolución antes citada fue desde la perspectiva del Código Civil de 1936, por cuanto la escritura que se presentó en su momento fue de fecha 14/12/1965; por otro

<sup>3</sup> Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XXXII Pleno del Tribunal Registral publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11/6/2008.

### 3.- REVOCATORIA DE ANTICIPO DE HERENCIA

"El acto denominado "revocatoria de anticipo de herencia" en el que no se señala causal de indignidad o desheredación y tiene los elementos de una donación, debe ser inscrita como donación".

<sup>4</sup> Precedente de observancia obligatoria aprobado en el XCVI Pleno del Tribunal Registral publicado en el Diario Oficial El Peruano el 11/10/2012.

### 1. PRESUPUESTO PARA LA RESOLUCIÓN O EL MUTUO DISENSO DE UN CONTRATO

"Es presupuesto para la resolución o el mutuo disenso de un contrato que sus prestaciones no se hayan ejecutado completamente o sean de ejecución continuada. Si está plenamente ejecutado, dicho acuerdo puede calificarse como uno nuevo si reúne los elementos para ello".

<sup>5</sup> Artículo 1383.- Por la compra-venta el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa, y el comprador a pagar el precio en dinero.

RESOLUCIÓN No. - 1426 - 2013 - SUNARP-TR-L

lado, en dicha escritura pública los otorgantes se comprometían a transferir la propiedad del inmueble *submaterna*, no dejando en claro condición alguna para la transferencia de la propiedad ni tampoco se hacía mención de un posterior contrato definitivo.



8. Hecha la aclaración correspondiente, debe efectuarse el análisis de la escritura pública de promesa de venta del 1/10/1993 *submaterna*, a fin de determinar la verdadera naturaleza del referido contrato. Al respecto, en la minuta de promesa de venta se señala lo siguiente:

*"Primera: Materia de contrato es un lote de terreno rústico, que se encuentra ubicado en el Cerco "Guayaquil" del Fundo "El Taro" y La Viña - CAU Lloque Yupanqui, del distrito de Chíncha Baja, provincia de Chíncha, departamento de Ica, que tiene una extensión superficial de una hectárea mil doscientos sesentitrés metros cuadrados (...)"*

(...)

*Tercera: Por el presente contrato "la promitente vendedora" procede a dar en calidad de promesa de venta a favor de los indicados "promitentes compradores" el lote descrito en la cláusula primera, al efecto pactan el precio de venta en la suma de tres mil trescientos setentinueve dólares americanos (US\$ 3,369.00) cuyo importe se obligan "Los Promitentes Compradores" a abonar en la forma siguiente: A) La suma de un mil quinientos dólares americanos (US\$ 1,500.00) en el acto de suscribir el presente, mediante el cheque de gerencia Nro. 0101681, a cargo del Banco Continental - Suc. Chíncha y a la orden de la Cooperativa vendedora (...). B) El saldo de un mil ochocientos sesentinueve dólares americanos (US\$ 1,869.00), mediante 5 amortizaciones mensuales por la suma de US\$ 373.80 cada uno, con vencimiento 4 de noviembre; 4 de diciembre del año en curso; 4 de enero, 4 de febrero y 4 de marzo del próximo año, al efecto son aceptadas cinco letras de cambio, por dichos montos y vencimientos.*

*Cuarta: Dentro del término de cinco meses, "la promitente vendedora" deberá cumplir con regularizar toda la documentación pertinente y se formalice mediante escritura pública la venta en forma definitiva, una vez que haya recibido la totalidad del precio pactado".*

*Quinta: En la venta a formalizar (...)*

(...)

*Octava: "Los promitentes compradores" asumen el compromiso de abonar el saldo en las fechas previstas y "la promitente vendedora" a regularizar toda la documentación respecto al lote materia de contrato, dentro del término de la fecha convenida." (El subrayado y el resaltado son nuestros).*

9. Del contenido del contrato, descrito anteriormente, se aprecia que las partes han determinado todos los elementos del contrato definitivo de compraventa como son el bien objeto de la venta y el precio del mismo, aunque estando diferido el pago al haberse pactado en cuotas periódicas.

Sin embargo, se aprecia en la cláusula cuarta de la escritura pública en análisis, **se ha establecido un plazo para que una vez cancelado el precio, se formalice la venta en forma definitiva.** En tal sentido, se concluye que no se trata de un contrato de compraventa de bien inmueble, sino de un contrato preparatorio regulado por el Código Civil de 1984.

10. Más aún, debe tenerse en cuenta la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, cuando define la promesa de venta y su regulación en el actual Código Civil, al establecerse lo siguiente:



*"El contrato de promesa de venta es una modalidad del compromiso de contratar, en virtud del cual se celebra un contrato preparatorio que solamente genera una obligación de hacer, de ser celebrado dentro del plazo fijado convencionalmente por las partes o dentro del plazo máximo legal no mayor de un año, teniendo este plazo el carácter de resolutorio, pues en caso de no celebrarse el contrato definitivo caducará el derecho de las partes para obligarse a celebrar este contrato, y la situación será igual a la que existiría si no se hubiera celebrado el contrato preparatorio de compromiso de contratar, según lo advierte el Doctor Manuel de la Puente y Lavalle en su obra "El Contrato en general". Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Segunda Parte, Tomo IV, páginas cincuentisiete, cincuentiocho y ochenticuatro."*<sup>6</sup>

*"El contrato de promesa de venta a que se refería el artículo mil-trescientos noventitrés del Código Civil de mil novecientos treintiséis constituye una forma de contrato preparatorio que se encuentra regulado en el artículo mil cuatrocientos catorce del Código Civil vigente y tiene por objeto que las partes se obliguen a celebrar en el futuro un contrato definitivo, pudiendo éstas compelerse judicialmente la celebración del contrato definitivo en caso de negativa injustificada de la otra parte, según lo refiere el jurista nacional Manuel de la Puente y Lavalle en su obra "El Contrato en General" Segunda Parte, Tomo Cuarto. Página noventicuatro, editada por el Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú; (...)"*<sup>7</sup>

11. Habiéndose establecido conforme a la citada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que actualmente el contrato de promesa de venta es regulado por el Código Civil vigente como un contrato preparatorio; cabe señalar que en efecto, los contratos preparatorios se encuentran regulados en los artículos 1414 y siguientes del Código Civil, y son los siguientes: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo (Art. 1414). El compromiso de contratar debe tener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo (Art. 1415).

Por el contrato de opción una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no (Art. 1419). El contrato de opción debe tener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo (Art. 1422).

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

Sin embargo, el artículo 2019 del Código Civil – que enumera los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble –, contempla como acto inscribible al contrato de opción. El artículo 2023 del mismo Código dispone que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia, derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

<sup>6</sup> Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, Cas. N° 1418-01 Cono Norte.

<sup>7</sup> Sala de Derecho Constitucional y Social de la Corte Suprema, Cas. N° 2517-2002, Lima.

## RESOLUCIÓN No. -/426 -2013 - SUNARP-TR-L

En cambio, el artículo 2019 del Código Civil no establece que el compromiso de contratar sea un acto inscribible. Ello es razonable no sólo porque el compromiso de contratar – como todo contrato preparatorio –, no sólo no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que se podrán definir al otorgarse el contrato definitivo.

El contrato de opción, conforme lo precisa el artículo 148<sup>o</sup> del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no da mérito a inscripción sino a anotación preventiva.

13. En el presente caso, las partes establecieron que la escritura de compraventa definitiva se otorgaría a la cancelación del precio. Resulta claro, entonces, que el contrato de promesa de venta materia de análisis en realidad es un compromiso de contratar y no un contrato de opción, pues ambos contratantes se han obligado mutuamente a celebrar el futuro un contrato definitivo de compraventa, conforme se colige de la cláusula cuarta del contrato.

En razón que el compromiso de contratar no constituye un acto inscribible en el Registro de Predios; por lo tanto, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Chincha, conforme a lo previsto por el inciso b) del artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Con la intervención de la Vocal (s) Beatriz Cruz Peñaherrera, autorizada mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013.

### VII. RESOLUCIÓN

**CONFIRMAR** la tacha formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Chincha, conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**WALTER JUAN POMA MORALES**  
Presidente de la Primera Sala  
del Tribunal Registral

  
**GLORIA AMPARO SALVATIERRA VALDIVIA**  
Vocal del Tribunal Registral

Resoluciones 2013/0190/2013  
Jal/a

  
**BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

<sup>o</sup> Artículo 148.- Anotación preventiva del contrato de opción  
El asiento registral del contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva. (...)

**ANOTACION DE TACHA**

**REGISTRO DE PREDIOS ( PI 004 )**

Nro de TITULO : **2015-00063890**  
Fecha de Presentación : **29/10/2015**  
Fecha de Vencimiento : **18/12/2015**

Señor(es) : **ERICK JESÚS ZUÑIGA POLANCO**  
**TACHA SUSTANTIVA**

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

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

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

Derechos pagados : S/.244.00 nuevos soles, derechos cobrados : S/.62.00 nuevos soles.

Derechos por devolver : S/.182.00 nuevos soles.

Recibo(s) Número(s) 00004637-07.- Cusco, 03 de Noviembre de 2015



**Iván Palomino Silva**  
**Registrador Público**  
**Zona Registral N° X - Sede Cusco**



Zona Registral N° X  
Sede Cusco

## ANOTACION DE TACHA

### REGISTRO DE PREDIOS ( PI 004 )

Nro de TITULO : **2015-00063890**  
Fecha de Presentación : **29/10/2015**  
Fecha de Vencimiento : **23/02/2016**

---

Señor(es) : ERICK JESUS ZUÑIGA POLANDO

Se tacha el presente título por cuanto, fue ratificada la tacha sustantiva objeto de apelación, mediante R. 046-2016-SUNARP-TR-A, para fines del art. 164 del TUO del RGRP la fecha de notificación se considera el 26/01/2016.

El plazo para el contencioso administrativo vence el 17/05/2016

Derechos pagados : S/ 244.00 soles, derechos cobrados : S/ 62.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 182.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00004637-07 Devolución(es) de Título(s) anterior(es) 2015-00045501.- Cusco, 24 de Febrero de 2016

Mery M. Huilca Cursi  
Registradora Pública  
Zona Registral N° X Sede Cusco



PERÚ

Ministerio  
de Justicia

Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos-SUNARP

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

Arequipa, 26 de enero de 2016



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

**COMPROMISO DE CONTRATAR**

*"Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible."*

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

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

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

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

## RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A

f) Recurso de apelación.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

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

"(...)

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

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

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

"(...)".

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

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

## RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



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

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

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



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

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

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

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

**VI. ANÁLISIS**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



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

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

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

"(...)

**PRIMERO**

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

**SEGUNDO**

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

**TERCERO**

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



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

CUARTO

LOS VENEDORES, asumen las siguientes obligaciones:

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

QUINTO

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

SEXTO

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

SETIMO

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

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

OCTAVO

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

NOVENO

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

(...)"

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

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

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



"(...)

**PRIMERO**

*Ambas partes celebraron un CONTRATO PREPARATORIO DE COMPRAVENTA, extendida y formalizada ante Ud. Mismo señor Notario, el mismo que corre inscrito en la Ficha 29341, del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral X Sede Cusco, por el cual LOS VENEDORES, se obligan a otorgar en venta una sección determinada del inmueble ubicado en la Urbanización "La Florida" Lote "LL" N1 13, del distrito de Wanchaq, provincia de Cusco a favor de EL COMPRADOR, previo cumplimiento de determinadas obligaciones.*

**SEGUNDO**

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

**TERCERO**

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

**CUARTO**

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

**QUINTO**

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

**SEXTO**

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

**SETIMO**

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

"(...)"

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

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



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

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

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

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

6. Teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar,

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VII. RESOLUCIÓN**

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

Regístrese y comuníquese.



**RAUL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

RESOLUCIÓN N° 046-2016-SUNARP-TR-A



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

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



Zona Registral N° XII  
Sede Arequipa

## ANOTACION DE TACHA

### PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 020 )

Nro de TITULO : 2016-00021808  
Fecha de Presentación : 19/02/2016  
Fecha de Vencimiento : 12/04/2016

**Señor: MARTIN VALENTIN VILCA TTITO**

Se tacha el presente título por cuanto

#### 1. ANTECEDENTES

Se solicita la inscripción de COMPROMISO DE VENTA del inmueble inscrito en la partida 4015754

#### 2. ANALISIS

Se indica al usuario que el compromiso de venta no es un acto que sea pasible de inscripción por cuanto solo genera obligaciones personales entre las partes tal como lo indica el art. 1414 del Código Civil. No habiendo acto por inscribir se procede a la tacha del presente título de conformidad con el inc. B) del art. 42 del TUO del RGRP.

#### 3. DECISIÓN

El presente título ha sido tachado de conformidad al art 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Asimismo, según dispone la Resolución N°008-2000-ORRA-GTR, se procede a la devolución de toda la documentación presentada.

Derechos pagados : S/ 42.00 soles, derechos cobrados : S/ 32.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 10.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00001550-25.- Arequipa, 01 de Marzo de 2016



  
ANTONIA MONICA BURGOS MANRIQUE  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa



Zona Registral N° XII  
Sede Arequipa

## ANOTACION DE TACHA

### PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 020 )

Nro de TITULO : **2016-00021808**  
Fecha de Presentación : **19/02/2016**  
Fecha de Vencimiento : **13/06/2016**

---

Señor: MARTIN VALENTIN VILCA TTITO

Se tacha el presente titulo por cuanto el asiento de presentación ha caducado y ha vencido tambien el plazo para el contencioso administrativo, por lo que corresponde efectuar la tacha por vencimiento del asiento de presentación Art. 43 del Reglamento General de Registros Públicos.

Estando a la Resolución n° 270-2016-SUNARP-TR-A fecha 5 de mayo de 2016 que confirma la tacha formulada por los fundamentos expresado en dicha resolución.

Asimismo, según dispone la Resolución N°008-2000-ORRA-GTR, se procede a la devolución del titulo presentado.

Derechos pagados : S/ 42.00 soles, derechos cobrados : S/ 32.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 10.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00001550-25.- Arequipa, 13 de Setiembre de 2016



  
SANTIA MONICA FUENTES MANRIQUE  
Registrador Público  
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

**TRIBUNAL REGISTRAL  
RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A**

Arequipa, 5 de mayo de 2016



**APELANTE** : **MARTIN VALENTIN VILCA TTITO**  
**TÍTULO** : **N° 21808 DEL 19.02.2016.**  
**RECURSO** : **N° 5820 DEL 04.03.2016.**  
**REGISTRO** : **PREDIOS - AREQUIPA.**  
**ACTO** : **COMPROMISO DE CONTRATAR**  
**SUMILLA** :

**COMPROMISO DE CONTRATAR**

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

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

Mediante el título venido en grado se solicita la inscripción de un compromiso de venta respecto del terreno rústico, ubicado en el Sector Los Pintos, Distrito de Sabandía, Provincia de Arequipa, inscrito en la partida 04015754 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Arequipa.

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

- a) Copia simple del DNI del apelante.
- b) Parte notarial de la escritura pública de contrato preparatorio en la modalidad de compromiso de contratar de fecha 08.01.2016 otorgado ante el Notario de Arequipa Javier Angulo Suarez.
- c) Recurso de apelación.
- d) Escrito de fecha 15.03.2016.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Arequipa, Sandra Mónica Torres Manrique, formuló tacha en los siguientes términos.



"(...)

2. ANALISIS

*Se indica al usuario que el compromiso de venta no es un acto que sea pasible de inscripción por cuanto sólo genera obligaciones personales entre las parte tal como lo indica el art. 1414 del Código Civil. No habiendo acto por inscribir se procede a la tacha del presente título de conformidad con el inc. B) del art. 42 del TUO del RGRP.*

"...".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Estando el pacto expreso de la vendedora y la compradora, para inscribir el compromiso de la compraventa a futuro, debido haberse inscrito el acto Jurídico de "compromiso de compraventa" celebrada ante el Notario Público Dr. Javier Angulo Suarez.
- Se estableció entre las partes que durante el plazo de vigencia del compromiso de compraventa, la futura vendedora no podrá realizar ningún acto de disposición o gravámenes, en ese supuesto, la única forma de hacer prevalecer dicho compromiso, es realizando la inscripción registral del acto jurídico celebrado, a fin que la sociedad en general tenga conocimiento del mismo a través de la publicidad registral.
- El fundamento de derecho precisado en la anotación de tacha- Art. 1414 del Código Civil, no limita el derecho de inscripción del acto jurídico celebrada entre las partes más aún, existe acuerdo mutuo para su inscripción como fluye de la propia escritura pública.
- Aplicando la cláusula CUARTA del mismo, nadie está obligado a hacer lo que la Ley no manda, ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe, así lo establece el Art. 2° numeral 24 acápite a) de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO; entonces no hay prohibición expresa en alguna norma para que se emita la tacha sobre el acto jurídico.

**IV. ANTECEDENTE REGISTRAL**

En la partida N° 04015754 consta inscrito el terreno rústico, ubicado en el Sector Los Pintos, Distrito de Sabandía, Provincia de Arequipa, con un área de 7.3600 has.



- En el asiento C00007, consta inscrito el traslado de dominio por sucesión intestada de Roberto Gallegos a favor de sus herederos y cónyuge supérstite Hilda Delfina Vizcarra Mansilla De Gallegos y sus hijos: Natalia Ledy Gallegos Vizcarra, Hernán Genaro Gallegos Vizcarra, Amanda Marcelina Gallegos Vizcarra, Amparito Maura Gallegos Vizcarra y Roberto Ricardo Gallegos Vizcarra.
- En el asiento C00008, consta inscrita la partición, en mérito a la cual Amparito Maura Gallegos Vizcarra, casada con Jorge Alberto Macedo Castro, ha adquirido el dominio exclusivo del inmueble inscrito en ésta partida, por habérselo adjudicado en la partición celebrada con sus anteriores copropietarios, por un valor de S/. 67,235.00.

**V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES**

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

- Si el contrato de compromiso de contratar es inscribible.

**VI. ANÁLISIS**

1. La calificación registral es aquella evaluación integral de los títulos presentados al Registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Esta calificación se encuentra en primera instancia a cargo del Registrador Público y en segunda instancia, del Tribunal Registral.

## RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A

Forma parte de esa calificación registral, verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados. De este modo, es obligación del Registrador, al ejercer la función de calificación registral, efectuar dicha verificación, como lo señala el literal c) del artículo 32 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante TUO del RGRP).



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

Con el presente título, se solicita la inscripción del compromiso de contratar otorgado por Amparito Maura Gallegos de Macedo a favor de La Asociación Casa Huerta Fundo Los Pintos de Sabandía-ACFULPIN SABANDÍA, representada por su Presidente y Secretario Martín Valentín Vilca Tito y Vicente Machaca Chino.

La Registradora formuló tacha sustantiva argumentando que el compromiso de contratar no es un acto inscribible.

2. Los actos susceptibles de acceder al Registro de Predios y consecuentemente gozar de los efectos y de la protección que éste otorga, como lo es la publicidad, la legitimación o la fe pública registral, entre otros, se encuentran contemplados principalmente en el artículo 2019 del Código Civil, considerando los siguientes:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y retroventa.

## RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A

- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosímilmente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.



Al respecto, en el Registro de Predios se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplados en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal, en consecuencia, por regla general, podrán incorporarse al Registro los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten derechos reales sobre inmuebles, tal como lo establece el literal a) del mencionado artículo 2019 del Código Civil, ello en razón de que por su propia naturaleza los derechos reales son oponibles erga omnes, lo cual se efectiviza con la publicidad que brinda el Registro, no obstante, como excepción, la misma norma establece que pueden registrarse actos de naturaleza obligacional, es decir la de ser oponibles a terceros, ya que sólo de esta manera se garantiza el ejercicio pleno de dichos derechos, tales como el contrato de opción, los pactos de reserva de propiedad, los contratos de arrendamiento, entre otros.

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

Además, resulta necesario que se registren todos los actos modificatorios de los derechos inscritos, así como todas aquellas circunstancias que permitan determinar los alcances del derecho inscrito, y de esta manera, contribuir a la necesaria claridad de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado, pues en el Registro de Predios, se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera

## RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A

excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplado en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.



En razón a lo expuesto, no se inscribe todo el contenido del título, sino sólo el derecho constituido, así como las condiciones y limitaciones establecidas a dicho derecho, pues de esta manera se contribuye a la necesaria claridad de los derechos que recaen sobre un inmueble determinado.

4. Respecto de la tipicidad de los actos registrables, la doctrina en general se muestra partidaria del principio de tipicidad del contenido del Registro, por tanto, al momento de realizar la calificación y la consecuente inscripción de un acto rogado, solo se considerarán inscribibles los actos y hechos con arreglo a las leyes, es decir cuando así lo disponga la ley.

Así, Antonio PAU PEDRON<sup>1</sup>, señala dos argumentos fundamentales para acoger el principio de tipicidad:

- a) Si se inscribiesen actos no previstos en la Ley, los terceros no tendrían conocimiento de su registración, y por lo tanto no acudirían al Registro, lo cual privaría de efectos a esas inscripciones irregulares; b) se recargaría la hoja registral hasta que ésta se convierta en inabarcable.

Además, es necesario señalar que son los terceros los más interesados en saber con anticipación y precisión la información que puede acceder al Registro, de allí que la tipicidad no podría estar al arbitrio de los particulares o del Registrador, de lo contrario no podría dársele al Registro la eficacia de oponibilidad, pues los terceros, ignorantes de lo que puede acceder, no acudirían al Registro.

5. En el presente caso, se solicita la inscripción del contrato preparatorio en la modalidad de compromiso de contratar contenida en la escritura pública del 08.01.2016, otorgada ante el Notario Javier Angulo Suarez.

Al respecto es menester tomar en cuenta que en nuestra legislación se regulan dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

<sup>1</sup> GONZALES BARRON, Gunther. Tratado de Derecho Registral Mercantil. Jurista Editoriales, Lima 2002, p.112.

## RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A

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



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

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'd' or similar character.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes.

La Exposición de Motivos del título V de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, expresa que "el Código contiene una sistemática destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, trátase de compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico", agregando que los contratos preparatorios carecen de fin económico propio inmediato y constituyen un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos, aunque se trata realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación.

Al respecto señala Manuel de la Puente y Lavalle<sup>2</sup> que, "tomando en consideración que los contratos definitivos a que se refiere esta Exposición

<sup>2</sup> De la Puente y Lavalle, Manuel, El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo IV, Págs. 26, 31.

RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A

de Motivos son contratos obligacionales, esto es, creadores de relaciones jurídicas patrimoniales, los respectivos contratos preparatorios no pueden ser el origen de estas relaciones, por lo cual su rol debe limitarse a preparar la celebración de los contratos definitivos. Asimismo, indica que entre los caracteres del compromiso de contratar, está el que es un contrato autónomo, en el sentido que se mantiene distinto del contrato definitivo y se caracteriza por fijar previamente el contenido de este contrato, sin perder su propia identidad, señala también que es un contrato obligacional por crear una obligación con prestación de hacer. Añade que existe acuerdo respecto a que el contrato preparatorio y el contrato definitivo no pueden celebrarse simultáneamente, desde que, en tal caso, el contrato preparatorio carecería de razón de ser.

6. Revisado el título presentado que contiene la escritura pública del 08.01.2016, extendida ante el Notario de Arequipa Javier Angulo Suarez, consta el contrato preparatorio en el que se establece lo siguiente:

“(…)

*PRIMERA: La Futura Vendedora, declara ser propietaria única del Predio Rústico ubicado en el Sector Los Pintos, denominado Los Pintos con U.C. N° 17065, distrito de Sabandía, provincia y departamento de Arequipa, con un área de 7,3600 Hás (siete, coma tres mil seiscientos hectáreas), con los linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones aparecen inscritas en la Partida N° 04015754 DE Zona Registral N° XII-Sede Arequipa.*

*SEGUNDO: OBJETO DEL CONTRATO:*

*2.1. Por el presente documento, LA FUTURA VENDEDORA Y FUTURA COMPRADORA, respectivamente, asumen obligaciones de celebrar en el presente futuro un contrato definitivo de compraventa respecto del inmueble indicado en la cláusula primera.*

*2.2. El plazo máximo por el que se conviene este compromiso de contratar será de OCHO (08) meses, el mismo que para efectos prácticos vencerá el día 08 de septiembre de 2016, fecha en la que necesariamente las partes deberán celebrar el contrato definitivo de compraventa (...)*

*2.3. Durante el plazo de la vigencia del presente contrato; LA FUTURA VENDEDORA no podrá realizar ningún acto de disposición o gravámenes respecto del inmueble materia del contrato definitivo.*

*2.4. El precio que las partes fijan para el futuro contrato de compraventa materia del presente, es de QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DOLARES AMERICANOS (US\$ 588,800.00), los que se pagaran íntegramente al contado (...)*

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



## RESOLUCIÓN N° 270-2016-SUNARP-TR-A



en un futuro el contrato de compraventa, el que se realizará conforme lo precisa la cláusula segunda numeral 2.2. el 08 de septiembre de 2016, pues es éste el momento señalado por las partes para celebrar el contrato definitivo de compraventa, en el cual el vendedor transferirá la propiedad del predio. Debe tenerse en consideración lo previsto por el artículo 1361 Código Civil sobre la obligatoriedad de los contratos, el cual establece que, *"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla."*

7. Teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 2, 3 y 4 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar, contenido en la escritura pública del 08.01.2016 resulta un acto inscribible.

Al respecto, debe tenerse en cuenta que en el artículo 2019 del C.C. conforme se transcribió en el acápite 2) de la presente resolución se señalan taxativamente los actos que son inscribibles en los registros de inmuebles, no estando comprendido dentro de dicha relación, que tiene la naturaleza de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*, el compromiso de contratar.

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

En ese sentido, corresponde confirmar la tacha sustantiva por encontrarse incurso el título presentado en la causal contenida en el inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Estando a lo acordado por unanimidad, según sesión de vista de expedientes de fecha 04.05.2016, con la intervención del Vocal suplente Jorge Luis Almenara Sandoval, autorizado mediante Resolución N° 298-2015-SUNARP/TR del 28/12/2015.

VII. RESOLUCIÓN

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

**Regístrese y comuníquese.**



  
**RAÚL JIMMY DELGADO NIETO**  
Presidente de la Quinta Sala  
del Tribunal Registral

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

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



Zona Registral N° IX  
Sede Lima

## ANOTACION DE TACHA

### PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 009 )

Nro de TITULO : 2017-00920041  
Fecha de Presentación : 03/05/2017  
Fecha de Vencimiento : 21/06/2017

Señor(es) :

#### TACHA SUSTANTIVA

Se tacha el presente título dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación por lo siguiente:

De conformidad con el artículo 2 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, este es el Registro jurídico integrante del Registro de Propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del código civil, normas administrativas y demás normas especiales.

En el presente título se adjunta la escritura pública del 02/05/2017 que contiene la declaración unilateral en contrato preparatorio que otorga ABEI ENERGY PERÚ S.A.C en el cual no se transfiere ni se modifica algún derecho real del predio ni se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019° del código civil, razón por la cual se procede a tachar sustantivamente el presente título de conformidad con el literal a) del artículo 42° del TUO del reglamento general de los registros públicos.

Derechos pagados : S/ 33.00 soles, derechos cobrados : S/ 31.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 2.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00014583-226.- Lima, 16 de Mayo de 2017

GUSTAVO MUÑOZ CANDO PAREDEZ  
Registrador Público  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. *2212*-2017-SUNARP-TR-L

Lima, 02 OCT. 2017

**APELANTE** : **ABEI ENERGY PERÚ S.A.C. representado por su apoderado Jonathan Slee Ortega.**

**TÍTULO** : N° 920041 del 3/5/2017.

**RECURSO** : H.T.D. N° 09 01-2017-050074 del 21/5/2017.

**REGISTRO** : Predios de Lima.

**ACTO (s)** : Declaración unilateral de contrato preparatorio.

**SUMILLA** :



### COMPROMISO DE CONTRATAR

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

### RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal-, los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

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

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la declaración unilateral de contrato preparatorio que otorga Abei Energy Perú S.A.C.

Para tal efecto se adjuntó el parte notarial de la escritura pública del 2/5/2017 extendida ante la notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel.

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Lima Gustavo Martín Cano Paredes observó el título en los siguientes términos:

#### Tacha sustantiva

Se tacha el presente título dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación por lo siguiente:

De conformidad con el artículo 2 del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, este es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

En el presente título se adjunta la escritura pública del 2/5/2017 que contiene la declaración unilateral en contrato preparatorio que otorga ABEI ENERGY PERU S.A.C. en el cual no se transfiere ni se modifica algún derecho real del predio ni se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, razón por la cual se procede a tachar sustantivamente el presente título de conformidad con el literal a) del artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.



### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala, entre otros, los siguientes fundamentos:

- El 30/6/2016 Abei Energy Perú S.A.C. celebró con Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro un memorándum de entendimiento que reguló el compromiso de contratar que asumieron las partes con relación a la transferencia del predio ubicado en Av. Jorge Basadre N° 1310 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, registrado en la partida N° 49002440. A través de dicho documento se reguló que la transferencia del predio se realizaría de manera indirecta, es decir, a través de la adquisición de las acciones de Basadre Suites S.A.C. como titular del inmueble.

- Precisa que si bien se procedería a adquirir las acciones de la sociedad, lo que se buscaba realmente con tal operación era adquirir el mencionado predio, por lo que considera relevante publicitar que este no se encuentra en una situación de libre disposición.

- Señala que resultan aplicables las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 5 del artículo 2019 del Código Civil, pues se trataría de un acto que limite el derecho real sobre el predio, restringiendo las facultades del titular con derecho inscrito, en tanto, la firma del memorándum antes indicado implica una clara limitación del propietario sobre el inmueble pues no podrá disponer de él libremente al haber acordado transferírselo bajo un determinado mecanismo.

- Solicita se tenga presente que en el memorándum de entendimiento participó expresamente la propietaria del predio, es decir, Basadre Suites S.R.L., dando con ello su conformidad, con lo cual queda acreditada su aceptación de limitar su derecho de propiedad sobre el predio.

### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 109-114 y 212-213 del tomo 589 que continúa en la ficha N° 1678532 que continúa en la partida N° 49002440 del Registro de Predios de Lima se encuentra inscrito el predio ubicado con frente a la Av. Jorge Basadre N° 1310 del distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima.

En el asiento C00003 consta el dominio registrado a favor de Basadre Suites S.R.L.

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones

## RESOLUCIÓN No. 2012-2017-SUNARP-TR-L

a determinar son las siguientes:

- ¿Procede inscribir el contrato preparatorio de compromiso de contratar?
- ¿Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto pueden comprender los atributos de enajenación?

### VI. ANÁLISIS



1. De conformidad con el inciso c) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante RGRP) corresponde a las instancias registrales verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.

Tratándose del Registro de Propiedad Inmueble, que comprende al Registro de Predios, el artículo 2019 del Código Civil establece una relación de actos inscribibles en dicho Registro:

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

Conforme a dicho artículo 2019, en el Registro de Predios se inscriben todos los actos mediante los cuales se constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos de naturaleza real sobre los inmuebles, siendo que de manera excepcional, y en la medida que expresamente se encuentren contemplado en la norma, se inscribirán derechos de naturaleza personal.

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

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

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

3. Con el presente título, la sociedad denominada Abei Energy Perú S.A.C pretende se inscriba en la partida N° 49002440 del Registro de Predios de Lima, la declaración unilateral de contrato preparatorio que otorga mediante escritura pública del 2/5/2017 extendida ante la notaria de Lima María Susana Gutiérrez Pradel.

A fin de conocer los alcances de dicho instrumento, cabe remitirse a las siguientes cláusulas:



Minuta:

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas una de declaración unilateral en contrato preparatorio limitativo de derechos sobre el inmueble que otorga Abei Energy Perú S.A.C. (...) bajo los siguientes términos y condiciones:

Primero: Con fecha 30 de junio de 2016, Abei Energy Perú S.A.C. celebró con Fabrizio Gabriel Jerí Suito (...) y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro (...) un memorándum de entendimiento (en adelante el MDE) cuyo texto usted señor notario se servirá insertar:

Segundo: El citado MDR regula el compromiso de contratar que asumieron las partes con relación a la transferencia del inmueble (...). A través del citado MDE se reguló que la transferencia de el inmueble se realizaría de manera indirecta, es decir, a través de la adquisición de acciones de Basadre Suites S.A.C. como titular de el inmueble.

Tercero: Las partes expresamente establecieron en el numeral 8.4 de la cláusula octava del MDE que dicho MDE tendría la calidad de contrato preparatorio según lo establecido en el Art. 1415 del Código Civil.

Cuarto: Por medio del presente instrumento Abei Energy Perú S.A.C. declara unilateralmente su voluntad de celebrar el contrato definitivo de compra venta de el inmueble bajo las condiciones establecidas en el MDE que usted señor notario se servirá insertar, con las modificaciones producto de los cambios a que se refiere el numeral 8.4 de la cláusula octava del MDE precisadas en las cartas notariales remitidas por Abei Energy Perú S.A.C. a los vendedores.

(...)

Estando al tenor transcrito, queda claro que el contrato que se pretende registrar viene a ser un "compromiso de contratar" celebrado entre Abei Energy Perú S.A.C. en su condición de compradora, y como vendedores Fabrizio Gabriel Jerí Suito y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro. Habiendo sustentado dicho contrato en el artículo 1415 del Código Civil, conforme al cual, el compromiso de contratar debe contener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo.

4. Cabe añadir que revisado el contenido del memorándum de entendimiento (MOU) inserto en la escritura pública presentada, se corrobora la naturaleza de dicho contrato preparatorio de compromiso de contratar, pues este fue pactado en los siguientes términos:

Segundo: Objeto del MOU

2.1 Por el presente MOU, los vendedores se obligan a que (luego de cumplidas las condiciones establecidas) en la cláusula cuarta de este MOU suscribirán el contrato de transferencia del 100% (cien por ciento) de su participación en el capital social de la sociedad a favor de los compradores (en adelante la operación) a través de la firma de un contrato de compra-venta (en adelante, el contrato) en los términos y condiciones contenidos en el MOU.

## RESOLUCIÓN No. - 212-2017-SUNARP-TR-L

2.2 En ese sentido, sujeto al cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula cuarta, las partes se obligan a ejecutar el presente MOU de forma eficiente (...)

2.3 Las partes pactan como precio para la adquisición del 100% de participación en el capital social de la sociedad que tienen los vendedores por parte de los compradores, la suma de US\$ 4'500,000.00 (...).

2.4 Las partes dejan establecido que a la firma de este MOU, y como señal de su interés en el cierre de la operación, los compradores entregan a los vendedores la suma de US\$ 116,000.00 (...), suma que se imputará al precio.

(...)

Quinto: Sobre el contrato

Las partes acuerdan que una vez cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula cuarta, suscribirán el contrato en los términos siguientes:

5.1 Objeto del contrato: Los vendedores se obligan a transferir en propiedad a los compradores el 100% (cien por ciento) de las acciones de la sociedad con todos los derechos políticos y económicos inherentes a ellas, sin reserva ni limitación alguna. Por su parte, los compradores se obligan a pagar a los vendedores el precio, en la forma y oportunidad establecida en el numeral 5.2 siguiente. La eficacia de la compraventa de las acciones estará sujeta a la condición suspensiva establecida en la cláusula 5.3 de este MDU.

(...)

Como se aprecia y tal como lo refirió la apelante, mediante el memorándum de entendimiento las partes se obligaron a celebrar un contrato de compraventa cuando se cumplan las condiciones pactadas en dicho documento, por tanto, queda acreditada la naturaleza obligacional de tal contrato.

5. Ahora bien, dicho contrato tiene por objeto la integridad de acciones o participaciones que ostentan Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Etcobarrutia Estremadoyro en la sociedad denominada Basadre Suites S.R.L., y no específicamente el predio en cuya partida se pretende practicar la inscripción rogada, a pesar de que indirectamente se adquiera el predio por parte de Abei Energy Perú S.A.C. ya que aún cuando se concrete tal adquisición, la sociedad Basadre Suites S.R.L. seguirá ostentando la titularidad del predio, pues el cambio de dominio se producirá respecto de la titularidad de acciones o participaciones.

6. Sobre si resulta inscribible el compromiso de contratar, esta instancia en reiterado pronunciamiento<sup>1</sup> ha sostenido lo siguiente: El compromiso de contratar al no transferir ni modificar derecho real del predio y, dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye acto inscribible.

Al respecto, debe tenerse presente que los contratos preparatorios se encuentran regulados en los artículos 1414 y siguientes del Código Civil, y son los siguientes: el compromiso de contratar y el contrato de opción.

Por el compromiso de contratar las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo (Art. 1414). El compromiso de contratar debe tener, por lo menos, los elementos esenciales del contrato definitivo (Art. 1415).

Por el contrato de opción una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo

<sup>1</sup> Tales como las Resoluciones N° 394-2012-SUNARP-TR-L del 22/2/2016, N° 1426-2013-SUNARP-TR-L del 6/9/2013, N° 270-2016-SUNARP-TR-A del 5/5/2016, entre otras.



de celebrarlo o no (Art. 1419). El contrato de opción debe tener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo (Art. 1422).

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

Sin embargo, el artículo 2019 del Código Civil – que enumera los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble –, contempla como acto inscribible al contrato de opción. El artículo 2023 del mismo Código dispone que la inscripción de los contratos de opción otorga durante su vigencia, derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad.

En cambio, el artículo 2019 del Código Civil no establece que el compromiso de contratar sea un acto inscribible. Ello es razonable no sólo porque el compromiso de contratar – como todo contrato preparatorio –, no sólo no transmite o modifica derecho real alguno, sino además porque si bien debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo, no requiere contener las demás estipulaciones contractuales, las que se podrán definir al otorgarse el contrato definitivo.

El contrato de opción, conforme lo precisa el artículo 148<sup>2</sup> del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, no da mérito a inscripción sino a anotación preventiva.

Estando a lo expuesto, entonces, el compromiso de contratar materia de rogatoria no resulta inscribible.

8. Sin perjuicio de ello, aun cuando se considere que el contenido del memorándum inserto en la escritura presentada cumple con los presupuestos para considerarlo como un contrato de opción (acto que si resulta inscribible), este tampoco sería pasible de inscripción dado que su objeto no recae específicamente en el predio, sino en la participación que tengan Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Elcobarrutia Estremadoyro en la sociedad denominada Basadre Suites S.R.L., más aún si dicha sociedad propietaria no interviene en el contrato. Sobre esto último debe notarse que si bien en la parte introductoria de la minuta se indica que concurre Joly María Elcorobarrutia Estremadoyro en representación de Basadre Suites S.R.L., se advierte que tal representante no suscribe la minuta ni comparece a la escritura pública.

Del mismo modo, se descarta que se trate del acto definitivo de compraventa, por presentar el contrato contenido obligacional y no real, requiriendo además para su eficacia el cumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato, así como por no contar con el consentimiento de la sociedad propietaria Basadre Suites S.R.L.

En consecuencia, no siendo inscribible el compromiso de contratar por las razones expuestas, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** al amparo del inciso b) del artículo 42 del Reglamento General de los Registros Públicos<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Artículo 148.- Anotación preventiva del contrato de opción

El asiento registral del contrato de opción a que se refiere el artículo 1419 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva. (...)

<sup>3</sup> Artículo 42.- Tacha sustantiva



*[Handwritten mark]*

## RESOLUCIÓN No. 2212-2017-SUNARP-TR-L

9. La apelante sostiene que la razón de publicitar el contrato preparatorio presentado es dar a conocer que el derecho de la sociedad Basadre Suites S.R.L. se encuentra limitado. Sin embargo, no se precisa en qué consistiría dicha limitación, ni ello consta claramente en el contrato adjunto.



Al respecto, debe tenerse presente conforme al artículo 923 del Código Civil, que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, estando claro, entonces, que la propiedad engloba facultades de uso, disfrute y disposición del bien.

Ahora, si bien la propiedad es inviolable, este derecho no es absoluto, pues el ejercicio del derecho de la propiedad se encuentra sujeto a restricciones o limitaciones impuestas por diversas razones. Así pues, el artículo 925 del Código Civil versa sobre restricciones legales impuestas por causa de necesidad y utilidad públicas, las cuales no pueden modificarse ni suprimirse por acto jurídico. Del mismo modo, conforme al artículo 926 del código sustantivo, se permiten restricciones a la propiedad establecidas por pacto, disponiéndose expresamente su inscripción en el registro respectivo para que surtan efecto respecto de terceros. En concordancia con lo establecido en este último artículo, el artículo 2019 del mismo Código señala que son inscribibles las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito (inciso 5).

Entonces, el propietario de un bien puede voluntariamente someter el derecho de propiedad a restricciones. La norma señala que estas restricciones se establezcan por pacto, es decir, mediante acuerdo entre las partes. Una de las partes en este pacto necesariamente habrá de ser el propietario del bien, pues siendo él el titular del derecho, sólo él podrá autolimitar dicho derecho a través del pacto.

10. Respecto al alcance de las limitaciones a la propiedad que puedan establecerse mediante pacto de acuerdo a lo permitido por el artículo 926 del Código Civil, cabe tener presente que tales restricciones pueden recaer en cualquiera de los atributos de la propiedad, como son el uso y el disfrute del bien.

Tratándose del atributo consistente en la disposición y gravamen de la propiedad, el artículo 882 del Código Civil dispone que no se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita. Esto es, no podrá establecerse contractualmente la prohibición (absoluta) de enajenar o gravar. Sin embargo, no existe impedimento legal para establecer contractualmente restricciones que no impliquen prohibiciones a la facultad de enajenar o gravar.

Al respecto, en el XCIV Pleno<sup>4</sup> de este colegiado se aprobó en sesión del día 10 de agosto de 2012, el siguiente precedente de observancia obligatoria

### LAS RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD.

El Registrador tachará el título presentado cuando:

(...)

b) Contenga acto no inscribible;

(...).

<sup>4</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 24/8/2012.

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

Dicho precedente fue posteriormente precisado en el XCIX Pleno realizado los días 15 y 16 de noviembre de 2012<sup>5</sup>, con el siguiente texto:

**PRECISIÓN DEL PRECEDENTE APROBADO EN EL PLENO XCIV RELATIVO A RESTRICCIONES CONVENCIONALES DE LA PROPIEDAD**

Las restricciones convencionales de la propiedad establecidas por pacto no pueden comprender - de manera absoluta, relativa ni temporal- los atributos de enajenación o gravamen del bien, salvo que la Ley lo permita, conforme con lo previsto por el artículo 882 del Código Civil, pues existe un interés superior de que los bienes circulen libremente en el mercado.

Bajo este alcance, puede inferirse que las restricciones que no estén referidas a los atributos de enajenación o gravamen del bien, pueden pactarse entre las partes, y por ende, pueden inscribirse.

11. En el presente caso, si lo que se pretende es publicar que el predio no puede ser objeto de disposición como se indica en el recurso de apelación, debe tenerse presente que ello no resulta factible en aplicación del precedente de observancia obligatoria descrito en el numeral que precede.

Ahora si bien tal restricción a la enajenación de activos de la sociedad Basadre Suites S.R.L. habría quedado establecida en el 5.2.4 del contrato, debe notarse que ello fue pactado por Fabrizio Gabriel Jeri Suito y Hugo Eicobarrutia Estremadoyro como vendedores y Abei Energy Perú S.A.C. como comprador, esto es, sin la intervención de la propietaria del predio: Basadre Suites S.R.L., por lo que no le resulta oponible considerando que la persona jurídica tiene patrimonio y existencia distinta a la de sus socios.

En consecuencia, la restricción de facultades de la sociedad Basadre Suites S.R.L. respecto del predio en cuestión tampoco resulta inscribible.

Estando a lo acordado por unanimidad;

**VII. RESOLUCIÓN**

**CONFIRMAR** la tacha formulada por el registrador público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento conforme a los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



**ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO**  
Presidenta de la Segunda Sala  
del Tribunal Registral

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 1/12/2012

RESOLUCIÓN No. 2212-2017-SUNARP-TR-L

**LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA**  
Vocal del Tribunal Registral

*Mirtha Rivera Bedregal*  
**MIRTHA RIVERA BEDREGAL**  
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones2017/020041-2017.doc  
Pac



Zona Registral N° IX  
Sede Lima

## ANOTACION DE TACHA

### **PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 009 )**

Nro de TITULO : **2017-00920041**  
Fecha de Presentación : **03/05/2017**  
Fecha de Vencimiento : **07/11/2017**

---

Señor(es) :

Mediante Resolución del Tribunal Registral N° 2212-2017-SUNARP-TR-L de fecha 02/10/2017, expedida por la Segunda Sala del Tribunal Registral, se ha resuelto confirmar la tacha sustantiva recaída en el presente título, dejando constancia de la vigencia del asiento de presentación para la interposición de demanda contencioso administrativa, de acuerdo a lo establecido en el art. 164 del TUO del Reglamento Gral. de los Registros Públicos.

Derechos pagados : S/ 33.00 soles, derechos cobrados : S/ 31.00 soles.

Derechos por devolver : S/ 2.00 soles.

Recibo(s) Número(s) 00014583-226.- Lima, 18 de Octubre de 2017

**REGISTRADOR PÚBLICO**  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

Procede interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo TUO fue aprobado por Resolución N° 079-2005-SUNARP/SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 30.03.2005.

**ESQUELA DE OBSERVACION**

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 003 )**

Nro de TITULO : 2021-03109871  
Fecha de Presentación : 08/11/2021  
Máxima Fecha Reingreso  
y Pago de Mayor Derecho : 31/01/2022  
Fecha de Vencimiento : 07/02/2022  
\*Con prórroga automática según Art. 28 del RGRP

---

**ACTO. COMPRAVENTA**

Señor(es):

En relación con dicho título, manifiesto que el mismo adolece de defectos subsanables, siendo objeto de las siguientes observaciones, acordes con las normas que se citan:

1.- Realizada la calificación del presente título, se advierte que a la fecha el inmueble materia de transferencia se encuentra independizado provisionalmente, en tal sentido no procede la transferencia en forma definitiva sino cuando se inscriba la recepción de obras de la habilitación urbana.

2.- Se advierte discrepancia en cuanto a la descripción del inmueble, el inmueble inscrito tiene un área de 161.40 m2., pero el área vendida es de 120.00 m2.

Fundamento Legal: Artículo III y V del Título Preliminar y artículos 7,12,15,19,23,25 y 31 del Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 2011 del Código Civil. Artículo 48 del D. Leg. del Notariado.

Derechos Pendientes de Pago S/ 15.00

Lima, 09 de Noviembre del 2021.



**Julio José Montenegro Ramos**  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA

La subsanación debe efectuarse dentro del plazo previsto en el artículo 25° del Reglamento General de los Registros Públicos, cuyo T.U.O. fue aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, publicado en el Diario Oficial el Peruano el 19.05.2012. Procede, asimismo, interponer recurso de apelación, conforme a lo previsto en el artículo 142° y siguientes de la norma antes citada.



PERÚ

Ministerio  
de Justicia  
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional  
de Registros Públicos

## TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN N°174-2022-SUNARP-TR

Arequipa, 17 de enero de 2022.

**APELANTE** : JOSÉ LUIS SUCASAIRE GONZALES  
**TÍTULO** : N.º 3109871 DEL 08.11.2021  
**RECURSO** : A0342752 DEL 29.11.2021  
**REGISTRO** : PREDIOS - LIMA  
**ACTO** : PROMESA DE COMPRAVENTA  
**SUMILLA** :

### CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

*Siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no constituye un acto inscribible.*

### TACHA ESPECIAL

*Se procede a formular tacha especial de conformidad con el artículo 43-A del Reglamento General de los Registros Públicos, cuando el acto que contiene el título es uno no inscribible.*

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

Con el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de promesa de compraventa, en el inmueble inscrito en la partida registral N.º 12353137 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se ha presentado la siguiente documentación:

- a) Formato virtual de solicitud de inscripción que contiene la rogatoria.
- b) Parte notarial de la escritura pública N.º 1936 del 01.12.2020 otorgada ante el notario público de Lima, Manuel Luis Del Villar Prado.
- c) Escrito que contiene recurso de apelación.

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

### II. DECISIÓN IMPUGNADA

Se interpone recurso de apelación en contra de la observación formulada por el Registrador Público Julio José Montenegro Ramos, en los siguientes términos:

*"(...)*

*1. Realizada la calificación del presente título, se advierte que a la fecha el inmueble materia de transferencia se encuentra independizado provisionalmente, en tal sentido no procede la transferencia en forma definitiva sino cuando se inscriba la recepción de obras de la habilitación urbana.*

*2. Se advierte discrepancia en cuanto a la descripción del inmueble, el inmueble inscrito tiene un área de 161.40 m2., pero el área vendida es de 120.00 m2.*

*(...)"*

### III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta su recurso de apelación señalando lo siguiente:

- Sobre el numeral 1 de la esquila de observación, respecto a la falta de inscripción de la recepción de obras, manifiesto que realicé la consulta a la Sub Gerencia de Obras Públicas y Habilitaciones, posteriormente a la Sub Gerencia de Obras Privadas y finalmente al Archivo Central de la municipalidad de San Juan de Lurigancho, que se me hiciera entrega de los documentos que acrediten la aprobación de las obras de habilitación urbana del predio objeto de transferencia, frente a lo cual tuve acceso al Exp. 8943-2000 del 23-03-2006 con plano 003-2006-HU-JGTC-GDU/MSJL / Registro 8943-2000, percatándome que en ese expediente no existe recepción de obras de habilitación urbana.
- Sin perjuicio de lo anterior, mi caso es particular, siendo de aplicación el artículo 1549 y parte del artículo 1218 del CC, los cuales fueron invocados en los considerandos de la Resolución 189-2001-ORLC/TR, proveniente del 2º Preced. - 10º Plen. del Trib. Reg. aprobado por Res. del Sup. Adj. de la SUNARP 032-2005-SUNARP-

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

SA (El Peruano 06JUN05), para revocar la observación 1, ya que era obligación esencial del vendedor, Compañía Inmobiliaria y Constructora MERSON SA, perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien, quien no lo hizo, razón por la cual acudí al poder judicial. Por lo que solicito se disponga la inscripción del título.

- Considero que es un aspecto burocrático la falta de inscripción del acto previo, ya que se me está impidiendo acceder al registro con la decisión del registrador, ya que no es mi responsabilidad que en su oportunidad el constructor y/o la municipalidad no inscribieran la recepción de obras de habilitación urbana.
- Sobre la segunda observación, tanto en el contrato privado y/o la minuta que conforma la escritura pública se aprecia que en ambos instrumentos me vendieron 120.00 m2 y en efecto compré 120.00 m2, por lo que el otorgamiento de la escritura pública debe ser inscrito por los 120.00 m2 al haberse producido por medio de contrato privado la transferencia de la propiedad a favor del recurrente, pues faltaba únicamente que dicho contrato privado reúna la forma necesaria para acceder al registro, debiendo **revocar** la observación 2 y de este modo disponer la inscripción del título en la partida registral 12353137.

#### IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

- En la **partida registral N.° 12353137** del Registro de Predios de Lima, obra inscrito el predio urbano ubicado en Programa de Vivienda Residencial Las Gardenias de Zárate, **Manzana A Lote 16**, del distrito de San Juan de Lurigancho, provincia y departamento de Lima con un área de 161.40 m2, independizado provisionalmente de la partida 12353076, hasta que se inscriba la recepción de obras.
  - ❖ En el Asiento 1 del Rubro C) corre inscrita la titularidad del inmueble a favor de Compañía Inmobiliaria y Constructora Merson S.A.C. inscrita en la partida N.° 00575267 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

### V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Fredy Hernando Ricaldi Meza, con el informe oral del 14.01.2021 a través de la plataforma *meet*, del Abog. Cesar Eduardo Berrospi Carrillo. De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala corresponde determinar:

- Si el contrato presentado a calificación, es uno de compraventa o uno preparatorio.
- Si el contrato de promesa de compraventa es inscribible.

### VI. ANÁLISIS

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

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

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

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

Además, resulta necesario que se registren todos los actos

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

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

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

3. En el presente caso, se solicita la inscripción del contrato de promesa de compraventa contenido en la escritura pública, derivada del proceso judicial de otorgamiento de escritura pública del 01.12.2020, otorgada ante Notario Público de Lima, Manuel Luis Del Villar Prado.

En nuestra legislación se regulan dos tipos de contratos preparatorios: el compromiso de contratar y el contrato de opción. Mediante el compromiso de contratar, las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el futuro (artículo 1414 del Código Civil), y mediante el contrato de opción una de las partes queda vinculada con su declaración a celebrar en el futuro un contrato definitivo, quedando la otra parte facultada para celebrarlo o no, mediante el ejercicio de la opción respectiva (artículo 1419 del Código Civil).

La característica del contrato de opción es la estipulación del ejercicio de la opción en favor de una de las partes, o en favor de ambas, siendo indispensable que en este contrato preparatorio estén establecidos todos los elementos y condiciones del contrato definitivo, ya que el ejercicio de la opción importa la celebración del contrato definitivo. En cambio, en el compromiso de contratar resulta suficiente que estén contenidos por lo menos los elementos esenciales del contrato definitivo a celebrarse.

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

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

pueden ser aplicados a los diferentes contratos regulados en el Código Civil, según el interés de los contratantes.

La Exposición de Motivos del título V de la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, expresa que *"el Código contiene una sistemática destinada a que los contratos preparatorios puedan aplicarse a cualquier contrato, trátase de compraventa, mutuo, arrendamiento o cualquier otro típico o atípico"*, agregando que los contratos preparatorios carecen de fin económico propio inmediato y constituyen un medio de asegurar la celebración o la aplicación futura de otros, que serán definitivos, aunque se trata realmente de verdaderos contratos y no de una simple fase de su formación.

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

4. Revisado el título presentado que contiene la escritura pública N.º 1936 del 01.12.2020, extendida ante el Notario de Lima Manuel Luis del Villar Prado, se aprecia que consta inserto en el anexo denominado: Contrato privado de promesa de compraventa, el cual establece lo siguiente:

*"(...)*

**SEGUNDA-** *"La Empresa", por el presente instrumento, promete dar en venta*

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

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

real y enajenación perpetua a favor de "El Comprador", el lote No 16 de la Manzana "A" con 120.00 m2, que forma parte del programa mencionado precedentemente, cuyos linderos y medidas perimétricas son como sigue, por el frente con la Av. Santa Rosa con 6.00 ML y por el costado derecho, entrando con el lote No 15 con 20.00 ML; por el costado izquierdo entrando con el Lote N° 17 con 20.00 ML y por el fondo con 6.00 ML con el lote N° 19 de la misma manzana.

**TERCERA.-** El precio del lote indicado se fija de común acuerdo en la suma de U.S.\$. 4,800.00 (Cuatro Mil Ochocientos Dólares Americanos) que "El Comprador" se compromete a pagar de la siguiente manera: U.S.\$. 1,500.00 (Mil Quinientos Dólares Americanos) en calidad de cuota inicial al suscribirse el presente contrato y el saldo de U.S.\$. 3,300.00 (Tres Mil Trecientos Dólares Americanos) en 24 armadas, cada una de U.S.\$. 138.00 (Ciento Treinta y Ocho Dólares Americanos) para cuyo efecto aceptan Letras de Cambio de igual valor nominal de vencimientos escalonados mes a mes, más los intereses que se liquidarán al vencimiento del plazo estipulado para pagar el saldo del precio, conforme a la tasa activa mensual que fija el B.C.R. o el Sistema Financiero Nacional para los intereses del dólar Americano, que serán abonados sin necesidad de requerimiento previo.

(...)

**SEXTA:** "La Empresa" en su condición de promotora, ejecutora y responsable del programa asume el compromiso de desarrollar los estudios preliminares y proyectos, gestionar su aprobación y ejecutar las obras de habilitación Urbana y todo cuanto sea necesario técnica, legal y administrativamente, con los recursos económicos proporcionados por "El Comprador", conforme a los presupuestos requeridos en cada caso.

(...)

**DÉCIMA.-** "La Empresa" asume el compromiso de otorgar el contrato definitivo en cuanto el programa esté totalmente cancelado y saneado.

(...)"

De las cláusulas señaladas se desprende que el contrato celebrado es un compromiso de contratar, en tanto se estableció en la cláusula décima la obligación de celebrar en un futuro el contrato de compraventa, el que se realizará cuando el programa de vivienda esté totalmente cancelado y saneado, sin que se efectúe la entrega de dinero correspondiente a la cancelación parcial o total del precio estipulado; pues es en el momento señalado en la referida cláusula

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

décima que las partes celebrarán el contrato definitivo de compraventa, por el cual el vendedor transferirá la propiedad del predio. Debe tenerse en consideración lo previsto por el artículo 1361 Código Civil sobre la obligatoriedad de los contratos, el cual establece:

*"Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla."*

5. En el mismo sentido la sentencia inserta en la escritura pública señala:

*"(...)*

*FALLO:*

*Declarando FUNDADA LA DEMANDA interpuesta: en consecuencia ORDENO que la demandada COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y CONSTRUCTORA MERSON S.A.C. cumpla con otorgar escritura pública de CONTRATO PRIVADO DE PROMESA DE VENTA sobre compromiso de dar en venta y enajenación perpetua del lote N° 16 de la Manzana "A" con área de 120.00 m2. (...)"*

El resaltado es nuestro.

6. Ahora bien, teniendo en cuenta que, conforme se señaló en los numerales 1 y 2 del presente análisis, que en el Registro de Predios no se inscriben todos los actos que versan sobre inmuebles sino sólo aquellos que importan una mutación del derecho real o de aquellos de naturaleza personal expresamente recogidos, corresponde dilucidar si el contrato de compromiso de contratar, contenido en la escritura pública del 01.12.2020, resulta un acto inscribible.

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

7. En consecuencia, siendo que mediante el compromiso de contratar no se transfiere ni modifica algún derecho real del predio y dado que no se encuentra contemplado como acto registrable en el artículo 2019 del

## RESOLUCIÓN N°174- 2022-SUNARP-TR

Código Civil, como sí lo está el contrato de opción, se desprende que **constituye un acto no inscribible**.

En ese sentido, al tratarse de un acto no inscribible, **corresponde revocar las observaciones formuladas y disponer la tacha especial** por encontrarse incurso el título presentado en la causal contenida en el inciso a) del artículo 43-A del RGRP<sup>2</sup>.

Estando a lo acordado por unanimidad, con la intervención de los vocales (s) Jorge Luis Almenara Sandoval autorizado por Resolución No 200-2021-SUNARP/SN de fecha 22.12.2021 y Fredy Hernando Ricaldi Meza autorizado por Resolución No 007-2022-SUNARP/PT de fecha 12.01.2022.

### VII. RESOLUCIÓN

**REVOCAR** las observaciones formuladas por el Registrador, y; **DISPONER** la **TACHA ESPECIAL** del título venido en grado, conforme a los fundamentos desarrollados en la presente resolución.

**Regístrese y comuníquese**

FDO.  
**LUIS EDUARDO OJEDA PORTUGAL**  
Presidente (e) de la Quinta Sala del Tribunal Registral  
**JORGE LUIS ALMENARA SANDOVAL**  
Vocal (s) del Tribunal Registral  
**FREDY HERNANDO RICARDI MEZA**  
Vocal (s) del Tribunal Registral

<sup>2</sup> Artículo 43-A.- Tacha especial  
El registrador tachará el título, dentro de los cinco (05) primeros días de su presentación, cuando:  
a) Contenga acto no inscribible;  
(...)"

**ANOTACION DE TACHA**

**PROPIEDAD INMUEBLE ( PI 003 )**

Número de Título : 2021-03109871  
Fecha de Presentación : 08/11/2021

---

**TACHA ESPECIAL**

Señor(es) :

Se formula TACHA ESPECIAL del presente título, de conformidad con el artículo 43.A literal ba del Reglamento General de los Registros Públicos, por cuanto el título presentado no contiene acto inscribible; conforme lo resuelto por el Tribunal Registral mediante la Resolución N° 174-2022-SUNARP-TR del 17 de enero del 2022.

**Derechos pagados : S/ 50.00 soles, derechos cobrados : S/ 36.00 soles.**

**Derechos por devolver : S/ 14.00 soles.**

Recibo(s) Número(s) 01180384-01.-

Lima, 07 de Febrero de 2022.

  
Julio José Montenegro Ramos  
Registrador Público  
ZONA REGISTRAL N° IX - SEDE LIMA



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, YATACO BARRON YRMA CONSUELO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "Inscripción del compromiso de contratar en el Registro de Predios y la seguridad jurídica

", cuyo autor es ESPINOZA CHAUCA ANDY ISAAC, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 21.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo 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.

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

LIMA, 31 de Enero del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
YATACO BARRON YRMA CONSUELO <b>DNI:</b> 10190171 <b>ORCID:</b> 0000-0002-2132-5344	Firmado electrónicamente por: YCYATACOY el 31- 01-2023 09:19:32

Código documento Trilce: TRI - 0529880