



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

LA PROMESA DE CONTRATAR Y SU REGISTRABILIDAD SEGUN EL
ORDENAMIENTO JURIDICO CIVIL

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR

OSMAR YOSHIRO SANCHEZ BUSTAMANTE

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

DERECHO CIVIL

LIMA, PERÚ, JULIO DE 2020

DEDICATORIA

El presente trabajo lo quiero dedicar esencialmente a Dios por darme la fuerza y oportunidad de continuar adelante con mis estudios a mis padres por su apoyo incondicional en el transcurso del desarrollo.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a mi maestro de tesis por su gran apoyo incondicional en la elaboración del presente trabajo de investigación.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTOS	iii
RESUMEN	viii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	x
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1. 1. Descripción del problema.....	14
1.2. Formulación del problema.....	16
1.3. Justificación e importancia	16
1.4. Objetivos	18
1.5. Limitaciones de la investigación.....	19
1.6. Delimitaciones.....	19
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	
2.1. Antecedentes	23
2.2. Antecedentes internacionales	26
2.3. Antecedentes nacionales	28
2.4. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado	32
2.5. Derecho comparado.....	49
2.6. Base teórica científicas	51
2.7. Teoría general del derecho	52
2.8. Triangulación	54
2.9. Definición de términos.....	55
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	
3.1 Enfoque y Paradigma	58

3.2. Método y técnica.....	59
3.3. Instrumento y diseño.....	60
3.4. Unidad de análisis, categoría y subcategoría	60
3.5. Sujetos participantes - Expertos en el tema central de investigación	61
3.6. Supuestos categóricos.....	62
3.7. Categorización	63

CAPÍTULO IV: ANALISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Matrices de triangulación	65
4.2. Resultados de la investigación.....	69

CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones de los resultados y conclusiones	72
5.2. Conclusiones	76
5.3. Recomendaciones	77

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Categoría de la norma estudiada
Tabla 2	Matriz de la triangulación de la primera pregunta
Tabla 3	Matriz de la triangulación de la segunda pregunta
Tabla 4	Matriz de la triangulación de la tercera pregunta
Tabla 5	Matriz de triangulación de la cuarta pregunta
Tabla 6	Resultado de interpretación de la primera matriz
Tabla 7	Resultado de interpretación de la segunda matriz
Tabla 8	Resultado de interpretación de la tercera matriz
Tabla 9	Resultado de interpretación de la cuarta matriz

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Triangulación teórica

LA PROMESA DE CONTRATAR Y SU REGISTRABILIDAD SEGUN EL ORDENAMIENTO JURIDICO CIVIL

OSMAR YOSHIRO SANCHEZ BUSTAMANTE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

Conforme transcurren los años, los contratos se han transformado en un elemento esencial que celebren las personas en su día a día, para realizar diferentes adquisiciones, según Rodríguez (1998) al tomar en cuenta diversas opiniones de distintos tratadistas, quienes afirman que el desarrollo de una sociedad se mide en base al incremento y evolución contractual, en tal sentido se puede afirmar que el contrato es utilizado como un medio de tráfico jurídico de activo.

De acuerdo a nuestro Código Civil, son dos los contratos preparatorios que se regulan en nuestro ordenamiento jurídico, los cuales serían la promesa de contratar y el contrato de opción, sin embargo, conforme al Art. 2019 del C.C. solo el contrato de opción es considerado como un acto inscribible ante Registros Públicos, dejando excluido de esta manera al otro contrato preparatorio con similares características.

En la presente investigación, se analizará las diferencias y similitudes que tienen los contratos preparatorios, su relación con el registro público, las normas que los rigen, estudio del derecho comparado, perjuicios que traería consigo la no inscripción de la promesa de contratar y los beneficios que obtendría dicho contrato al ser considerado como un acto inscribible.

Palabras clave: compromiso de contratar, contrato definitivo, principios registrales, oponibilidad ante terceros.

THE PROMISE TO CONTRACT AND ITS REGISTRABILITY ACCORDING TO THE CIVIL LEGAL ORDER

OSMAR YOSHIRO SANCHEZ BUSTAMANTE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

As the years go by, contracts have become an essential element that people celebrate in their day to day, to make different acquisitions, according to Rodríguez (1998) when taking into account various opinions of different writers, who affirm that the development of a company is measured based on the increase and contractual evolution, in this sense it can be said that the contract is used as a means of legal asset traffic.

According to our Civil Code, there are two preparatory contracts that are regulated in our legal system, which would be the promise to contract and the option contract, however, according to Art. 2019 of the C.C. Only the option contract is considered as an act that can be registered with the Public Registries, thus excluding the other preparatory contract with similar characteristics.

In this research, the differences and similarities that preparatory contracts have, their relationship with the public registry, the rules that govern them, study of comparative law, damages that the non-registration of the promise to contract would bring with it and the benefits that said contract would obtain when it is considered as an inscribable act.

Keywords: commitment of contract, definitive contract, principles of registration, enforceability before third parties.

INTRODUCCIÓN

En nuestro país, la promesa de contratar es un instrumento que no se utiliza habitualmente, esto se debe a la poca seguridad que brinda dicho contrato al no poder acceder a registros públicos como acto inscribible.

Asimismo, en los juzgados las demandas por ineficacia e incumplimiento de contrato preparatorias son demasiadas, y esto es resultado de una problemática de diversos factores propios de la legislación, ya que por un lado el contrato de opción, siendo un contrato preparatorio tiene accesibilidad a registros, y la promesa de contratar al contar con similitudes al contrato anterior, no es considerado como tal.

El Código Civil de 1984 trajo diversas modificaciones en el tema contractual, obteniendo una mejor estructuración conforme al libro VII del C.C., de esta manera dejando obsoleto al C.C. de 1936.

Uno de los cambios generados con la emisión del Código Civil de 1984, es la regulación de la promesa de contratar y contrato de opción, denominados contratos preparatorios, los cuales se encuentran regulado por los artículos 1414 hasta 1425, de igual forma se regula su accesibilidad del contrato de opción en el artículo 2019 del C.C.

En el Código Civil de 1936, no se puede apreciar una adecuada regulación con respecto a los contratos preparatorios, por lo que se generaba diversas controversias en torno a las ofertas previas y acuerdos, motivo por el cual el legislador, al realizar cambios en el Código Civil los regula como contratos típicos, puesto que la finalidad de ellos era generar obligatoriedad de la partes, a celebrar posteriormente un nuevo contrato, denominado contrato definitivo.

Comprendiendo que la promesa de contratar es un contrato preparatorio, en el que se obliga a las partes intervinientes a celebrar a futuro un contrato definitivo, se supone que el acuerdo será respetado por los promitentes, sin embargo al no

sucedan esto, surgen controversias respecto al acuerdo o interfieren en el negocio jurídico terceros de buena fe, por lo que se busca fundamentos para que la promesa de contratar pueda ser considerado como un acto inscribible y así brindarle seguridad y oponibilidad al acuerdo.

Existiendo una incoherencia del por qué un contrato preparatorio puede acceder a registros públicos y otro no, surge el interés de realizar la presente investigación, teniendo en cuenta la existencia de diferencias entre el contrato de opción y la promesa de contratar en el ámbito registral.

Por ello surge la necesidad de realizar una investigación profunda del problema planteado, teniendo en cuenta las características del contrato preparatorio, alunizando los perjuicios y beneficios que traería consigo su inscripción en Registros Públicos. Para tal efecto, la investigación cuenta con el siguiente esquema:

Capítulo I: Se describe la realidad problemática, se formula el problema general y los problemas específicos, de igual forma se plantean los objetivos correspondientes, y se especifica la justificación, así como las limitaciones y delimitaciones con la que contó el desarrollo de la presente investigación.

Capítulo II: Se encuentra el marco teórico, así como los antecedentes internacionales y nacionales que tiene la presente investigación, asimismo se plantean las bases teóricas correspondientes.

Capítulo III: Se encuentra el marco metodológico, se logra apreciar el paradigma, enfoque y los supuestos categóricos con el que cuenta la presente investigación. De igual forma se aprecia la técnica e instrumenta a utilizar para la recolección de datos.

Capítulo IV: Se logra apreciar las matrices de triangulación realizada a cada pregunta de las diversas entrevistas.

Capítulo V: Se encuentra la discusión de resultados, conclusiones y recomendaciones respecto a la investigación realizada.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. 1. Descripción del problema

En nuestro Código Civil del año 1984, en su cuerpo normativo incluye a los contratos preparativos como cualquier contrato que una de las partes desee celebrar más adelante, lo cual ayuda a que las relaciones jurídicas sean seguras, y asimismo compromete a las partes involucradas a que más adelante formalicen o ejecuten el contrato definitivo. La función esencial de los contratos preparativos, es la de cautelar el cumplimiento de la formalización de un contrato definitivo (Rodríguez, 1998).

Respecto a este tema, nuestro Código Civil en los Artículos 1414 - 1418 regula la promesa de contratar, la cual se conceptualiza como una obligación que tienen ambas partes a celebrar a futuro un contrato definitivo, el problema surge al momento de formalizar el acuerdo, puesto que, al no contar con publicidad registral, no puede ser oponible ante terceros que aleguen tener derechos.

La inscripción de un acto jurídico ante registros públicos, brinda oponibilidad al acuerdo, el cual se encuentra señalado en el art. 2022 del Código Civil, pero sólo los contratos o actos que se encuentren prescrito en el artículo 2019 del mismo cuerpo normativo, tendrán dicha accesibilidad, asimismo en el artículo anteriormente mencionado, hace mención a contrato obligacionales como el contrato de opción y contrato de arrendamiento pero no incluyen como acto inscribible en la esfera registral a la promesa de contratar.

Los intentos de realizar la anotación en la esfera registral de una promesa de contratar siempre tienen como resultado el rechazo a la inscripción, el registrador manifiesta que esto se debe a que en el Texto Único Ordenado del Reglamento General - Registros Públicos, artículo 42 literal B), se debe aplicar una tacha sustantiva debido a que el título contiene un acto no inscribible.

De acuerdo a esta problemática, el Tribunal Registral se ha pronunciado en diversas resoluciones, entre las que se pueden citar a continuación:

Resolución: 1727-2012-SUNARP-TR-L de 23/11/2012: No procederá la inscripción al bloqueo de una partida registral, en el cual su contenido sea un compromiso de contratar en materia de compra-venta de inmueble, por lo que se trata de un acto que no tiene relevancia alguna en el derecho real adquirido con anterioridad.

Resolución: 1426-2013-SUNARP-TR-L, 2013: Acorde a las normas estipuladas en el Código Civil vigente, la promesa de venta de un bien es estimado como un contrato preparatorio, por lo que para su acceso a registros públicos, deberá de ser analizado para poder comprender si este se basa en un contrato de opción, de ser este el suceso, si procederá la anotación correspondiente, sin embargo, si se tratase de un compromiso de contratar, este no podrá ser inscrito debido a que dicho contrato no forma parte de los actos y derechos inscribibles.

Respecto a la cita anterior de la resolución 1426-2013-SUNARP-TR-L, el Tribunal Registral manifiesta que el contrato de opción es uno de los actos inscribibles que tienen acceso a la esfera registral, esto trae consigo una incoherencia, debido a que dicho contrato, al igual que el compromiso de contratar, es considerado un pre-contrato o contrato preparatorio.

La incoherencia anteriormente mencionada, se basa en una defectuosa técnica utilizada por el legislador, puesto que en el artículo 2019 del C.C. especifica que serán considerado como actos inscribibles todo contratos o actos que en su contenido tenga relación a derechos reales sobre los inmuebles, sin embargo al momento de legislar, se debió detallar una lista de forma general de actos inscribible de manera general y precisar un listado de actos inscribibles especiales, en los cuales deberían de haber sido integrados los contratos preparatorios y el contrato de arrendamiento, debido a que estos contratos generan obligaciones entre las partes.

Los legisladores al no considerar al contrato de Promesa de Contratar como un acto inscribible, tuvo como efecto la no utilización de dicho contrato, debido a que no cuenta con resguardo registral.

La razón del presente trabajo de investigación, es la de analizar sobre la registrabilidad de la promesa de contratar en nuestro Código Civil, puesto que este tipo de contrato ayudaría al tráfico jurídico inmobiliario.

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cuáles son los fundamentos para que la promesa de contratar pueda ser considerada como acto inscribible en registros públicos?

1.2.2. Problemas específicos

¿Cuáles son los perjuicios que traería consigo, al no ser considerado la promesa de contratar como un acto inscribible?

¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la inscripción de la promesa de contratar ante Registros Públicos?

1.3. Justificación e importancia

1.3.1 Justificación teórica

La presente investigación, tiene como finalidad esencial explicar la problemática existente en materia de contratos preparativos, en forma específica la promesa de contratar y su inscripción ante registros públicos, esta investigación nos permitirá adquirir información para brindar respuestas de esta problemática.

Asimismo, se analizarán las diversas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, en las que no admite la inscripción de la promesa de contratar, aduciendo que dicho acto no es inscribible conforme se estipula en el artículo 2019 del C.C., por lo que resulta de importante analizar sus características y contenido del contrato, con la finalidad de conocer los motivos por el cual dicho contrato no fue considerado como un acto inscribible.

Por la presente problemática, este tipo de contratos no son utilizados de manera usual, por lo que resulta importante encontrar fundamentos que demuestren que la promesa de contratar debería de contar con el resguardo de registros públicos, a fin de proteger y cautelar los intereses de las partes.

De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, la promesa de contratar es un contrato netamente obligacional, cuya finalidad es la de formalizar los acuerdos anteriormente pactados mediante un contrato definitivo. Ante la negación de una de los promitentes a celebrar el contrato definitivo, la parte afectada podrá solicitar una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento, solicitar se deje sin efecto la promesa y de igual forma lo faculta para solicitar judicialmente el cumplimiento de la promesa de contratar.

Incorporar la promesa de contratar como acto inscribible en el artículo. 2019 del Código Civil, Brindaría seguridad jurídica al inter comercial inicial que existe entre las partes, asimismo contará con oponibilidad a derechos o actos que quieran inscribirse posteriormente.

La anotación preventiva de la promesa de contratar produciría un mejor movimiento en el tráfico jurídico inmobiliario conforme al progreso de la coyuntura del país, porque se estimularía las diversas transacciones comerciales.

En un proceso por incumplimiento de contrato, la anotación preventiva de la promesa de contratar sería utilizada como un medio probatorio suficiente

para que el perjudicado pueda solicitar o hacer valer su derecho en sede judicial o arbitral.

1.3.2. Justificación práctica

La presente investigación tiene relevancia legal, en virtud de que el problema planteado es la no accesibilidad de la promesa de contratar a Registros Públicos, entidad que brinda una mayor protección de contratos de contenido patrimonial.

1.3.3 Justificación metodológica

Los resultados adquiridos con esta investigación, podrán ser utilizados y desarrollados más adelante, ampliando la información adquirida, en donde se podrá apreciar las distintas legislaciones que tienen incursas en su cuerpo normativo a los contratos preparatorios.

1.3.4 Justificación legal

La investigación cuenta con justificación legal, que se encuentra en el art. 1414 hasta el art. 1418 de Código Civil, que regula los contratos preparatorios y por ende a la promesa de contratar, asimismo se analiza el art. 2019 del mismo cuerpo normativo, debido a que especifica qué actos pueden ser inscritos ante los Registros públicos, de igual forma tenemos como sustento legal el Texto Único Ordenado Del Reglamento General - Registros Públicos, en el cual se podrá apreciar requisitos esenciales que debe de contar un contrato para poder ser inscrito.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Identificar los fundamentos que habría para que el compromiso de contratar sea considerado como un acto inscribible ante registros públicos.

1.4.2 Objetivos específicos

Determinar los perjuicios que traería consigo la inclusión a la promesa de contratar como acto inscribible.

Identificar las consecuencias jurídicas de la inscripción de la promesa de contratar ante Registros Públicos.

1.5. Limitaciones de la investigación

1.5.1. Limitación temporal

Para el desarrollo de la presente investigación no se cuenta con el tiempo suficiente, debido que el estudiante cuenta con un horario de trabajo en el día, y por la noche continúa sus estudios en la universidad, sin embargo, con la buena administración del tiempo libre se podrá culminar el desarrollo.

1.5.2. Limitación económica

Para el desarrollo de la investigación se encuentra una limitación económica, debido al estado de emergencia que rige en todo el territorio peruano, sin embargo, se cuenta con el apoyo de familiares y amigos.

1.5.3. Limitación bibliográfica

El presente trabajo cuenta con una limitación bibliográfica, puesto que debido a la inmovilización obligatoria que rige en el estado peruano, no se puede realizar investigaciones en bibliotecas, sin embargo, se cuenta con una amplia biblioteca virtual de la universidad.

1.6. Delimitaciones

1.6.1. Delimitación temporal

El presente trabajo de investigación se desarrolló en el mes de abril del 2020 hasta el mes de junio del 2020.

1.6.1. Delimitación teórica

La presente tesis tiene un sustento bibliográfico, por tal motivo se utilizará material expreso y virtual, de la misma forma, se utiliza investigaciones culminadas con anterioridad.

1.6.2. Delimitación espacial

La presente investigación se encuentra enfocada en todo el territorio peruano, al tener como objeto de estudio algunos artículos del Código Civil.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Estudiar distintos antecedentes establecidos en el tiempo con diversas semejanzas a la problemática estudiada, siempre ha sido la forma imperativa de cómo manejar un problema surgido en la sociedad, ya que eso nos permite examinar fuentes anteriores o realizar comparaciones de acuerdo a la coyuntura de otros países en concordancia con es nuestro.

En la antigua Roma, existían varias formas de contratar, los demás acuerdos que se realizaban se denominaban nudo pactum, lo que en el español significa acto sin ninguna relevancia jurídica, al transcurrir el tiempo se les brindó a estos actos jurídicos ciertas eficacias jurídicas, que para ser consideradas como tal deberían contener la manifestación de su voluntad solemne.

Con el pasar de los años, en Roma los contratos que eran utilizados con mayor frecuencia eran los mandatos, sociedad y el contrato de compraventa de bienes, esto se debió a la gran demanda y al movimiento económico que se realizaba, por ende, era cuestión de tiempo alguna modificación sobre los contratos que regulaban el tráfico inmobiliario.

El surgimiento del Derecho Germánico significó una gran regresión con relación a la evolución y protección del contrato, debido a que esta influencia jurídica combinaba los elementos simbólicos con los elementos formales, asimismo incluía como una sanción específica de acuerdo al contrato celebrado, el cual era una causa suficiente para que las partes procedieran al cumplimiento de lo pactado en el contrato.

Con la llegada del Derecho Canónico, trajo consigo muchas mejoras en materia de contrato, en la cual se plasmaba el respeto a la palabra dada por las partes a celebrar el contrato y asimismo contaba que las partes deberían actuar de acuerdo a la veracidad de lo pactado

En referencia al derecho mercantil, en la antigüedad existían diversos tribunales para poder juzgar y tomar una decisión sobre esta materia y su jurisprudencia fueron las primeras en conocer el *solus consensus obligat*, lo que en el español significa que solo bastaba el acuerdo para que las partes se obligaran a cumplir el contrato.

Los teóricos del Derecho Natural, en la edad moderna transformaron las ideas del derecho canónico. En la cual admitieron que la manifestación de voluntad debería de ser tomada como fuente obligacional. Al transcurrir los años, Hugo Gracia es quien fundo la idea de un sistema en la que se regiría el cumplimiento de las promesas por la simple necesidad de concretarlas, es así que el contrato tiene como requisito básico la manifestación de voluntades de las partes involucradas. Esta idea se vio reflejada con el pensamiento revolucionario que contribuyo en la realización del código de Napoleón en el año 1804.

Para entender las figuras contractuales que rigen en el contrato, es obligación del investigador el estudio del Derecho Romano, asimismo, nos recuerda que esta corriente jurídica existía los pactos, los cuales creaban solo obligaciones que se encontraban relacionadas a la buena fe de las partes involucradas en el contrato, sin que esta signifique transmitir algún bien, debido a que el acreedor no contaba con la protección legal para el cumplimiento de los pactos (Mendizábal, 2012).

El Código Civil de Napoleón, en su art. 1589 manifiesta que la promesa de contratar (promesa de venta) debería de ser considerado como un contrato de compraventa debido a que existía el consentimiento de las partes, en la que una de las partes ofrecía y la otra aceptaba el ofrecimiento.

Respecto a lo anterior, la promesa de venta es un contrato preparatorio en la cual un sujeto daba su palabra de aceptación de venta de un bien, que deberá de ser adquirido por otra. Respecto a lo anteriormente citado, en el código Napoleónico era considerado como un contrato con plena validez a la

promesa de contratar, por lo que existía la protección del mismo (Planiol, 1998).

En el código civil de 1936, estipula una figura similar a la promesa de venta, sin embargo, lo consideraba como un contrato preparatorio. En el art. 1392 señalaba que el contrato celebrado se debería definir como un convenio pactado entre las partes, en la cual una de las partes se obligaba a vender o comprar alguna cosa estipulada en el contrato, por el precio y plazo establecido en su cuerpo, por lo que al celebrarse este contrato produciría los efectos de un contrato de compraventa, desde que las partes plasman en el cuerpo del precontrato el plazo y su voluntad de vender o adquirir la cosa. Respecto a lo anteriormente expuesto el autor León (1965) sostiene: “la promesa de contratar y la opción de contratar son diferentes a los demás contratos, debido a que estos contratos preparatorios solo es un supuesto de contratar y que podría o no convertirse en un contrato definitivo” (p. 67).

El compromiso de contratar en nuestro Código Civil actual, se encuentra regulado en el art. 1414, la característica que diferencia este de los demás contratos es que en su normativa este genera una obligación a cumplir, que hace que las partes involucradas deban de suscribir a futuro un contrato definitivo, por lo que se puede decir, que de alguna forma restringe la autonomía de las partes involucradas, puesto que a la hora de la celebración del contrato definitivo, este no será de manera voluntaria, si no de manera obligacional.

En esta línea de ideas, se tiene que cuando se pospone la celebración de un contrato, en la que los términos del mismo ya están pactados, es la razón de la configuración de una promesa de contratar, porque es válido considerar a este contrato preparatorio como uno de los demás, debido a que existe manifestación de la voluntad y a su vez cuenta con los requisitos básicos para su celebración (Hinestrosa, 1975).

En la presente investigación, se toma encienta antecedentes internacionales, con la finalidad de poder comparar nuestra realidad con otros

países y asimismo aplicar el derecho comparado. De igual forma se considera relevante contar con antecedentes nacionales enfocados problemática planteada.

2.2. Antecedentes internacionales

Salinas (2019) en su tesis denominada: "La inscripción de la promesa de venta en la legislación Ecuatoriana", tesis para obtener el grado de magíster en Derecho Notarial y Registral. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

La promesa de venta es un contrato, y como tal las partes involucradas deberán de cumplirla en forma voluntaria o a través de un proceso judicial, asimismo manifiesto que no se permite la inscripción de la promesa de venta a pesar de que no exista ninguna normativa que lo prohíba, aduciendo que la no inscripción los registros pertinentes generaría una inseguridad jurídica entre las partes. (p.12).

Según lo anteriormente expuesto, hay una gran déficit en la legislación ecuatoriana, debido a que por un lado la promesa de venta se encuentra vigente para su utilización en el trafico jurídico económico, sin embargo no se logra proteger los intereses de las parte involucradas impidiendo su inscripción en los registros pertinentes.

Calderón (2017) en su tesis denominada: "La Promesa de Compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad Judicial Civil del Cantón Riobamba, en el año 2015", tesis para obtener el título de abogado de la República del Ecuador. Universidad Nacional de Chimborazo. El autor estableció en sus conclusiones la siguiente deducción:

La demora solvendi o tardanza del moroso, se da cuando el obligado a dejado de ejecutar un deber, por lo que incurriría en mora, por ende estaría forzado a indemnizar los daños y perjuicios causados, de igual

forma recomienda que cuando exista un incumplimiento por parte del comprador como el vendedor, la mora del uno extinguirá la mora del otro, dejando sin efecto el contrato de compraventa. (p. 82).

En la tesis anteriormente citada, se puede verificar que el autor busca que los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de la promesa de compraventa sean resarcidos por la parte morosa, sin embargo también propone que a no existir el cumplimiento por ninguna de las dos partes, el contrato de promesa de compraventa se extinguiría sin afectar a ninguna de las partes.

Salazar (2015) en su tesis denominada: “La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y el Derecho de Propiedad”, tesis para obtener el grado académico de magíster en Derecho Civil y Procesal Civil. Universidad Regional Autónoma de Los Andes, estableció las siguientes conclusiones:

La mayor parte de incumplimiento de celebración del contrato definitivo en razón al contrato de promesa de compraventa, a pesar de ser materia civil, han culminado en un proceso penal por el delito de estafa, puesto que al existir vicios al momento de contratar nunca existió una titularidad del supuesto propietario o dicho bien jurídico se encontraba negociado con un tercero, lo cual impedía que dicho bien pueda ser sujeto de comercio. Asimismo, manifiesta que dicha reforma beneficiaría a la mayoría de personas, debido a que los ciudadanos para poder adquirir un bien inmueble mediante una promesa de compraventa tendrían las reglas claras y las medidas jurídicas que aseguren la adquisición de un inmueble. (p. 124).

Según lo anteriormente citado, podemos apreciar las posibles consecuencias penales que traería consigo el incumplimiento de la promesa de compraventa, asimismo se puede deducir que al tener las cosas claras y contar con la inscripción en los registros correspondientes sería beneficioso para las personas que quieran adquirir un inmueble mediante este tipo de

contrato, ya que contarían una seguridad jurídica y que terceros no puedan interferir.

Quito (2015) en su tesis denominada: “El incumplimiento del contrato de Promesa de Compraventa de bienes inmuebles en la legislación nacional y sus efectos jurídicos”, tesis para obtener el grado de abogada de los Tribunales de la República, sustentada en la Universidad Regional Autónoma de los Andes. El autor de la presente, manifiesta en sus conclusiones que:

En el contenido del contrato de promesa de compra-venta se debe estipular las cláusulas que la rigen por ley, de tal manera que solo faltan las solemnidades y la tradición para que dicho contrato sea perfecto, asimismo concluye que dicho contrato es un instrumento que goza de validez, por lo que en la suscripción se debe de estipular las condiciones de pago y la forma, multas y monto de la venta del bien, asimismo se debe de especificar las condiciones en la que se celebrará la compraventa a futuro. Siguiendo esta línea de ideas, agrega que en la promesa de compraventa accesorias que garanticen el cumplimiento del contrato. (p. 69).

Como se puede apreciar en distintos antecedentes internacionales, proponen que el contrato de promesa o promesa de contratar deba ser incluido como un acto inscribible en los Registros Públicos, con la finalidad de que esta entidad pueda brindar mayor seguridad entre las partes y que dicho contrato goce con los mismo beneficios que cuenta el contrato de opción o el contrato de arrendamiento.

2.3. Antecedentes nacionales

Huamán (2016) en su tesis denominada: “El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad Civil Peruano”, tesis para obtener el grado de abogado en la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

Se debe de considerar al compromiso de Contratar como un contrato autónomo, perfecto, acabado e independiente, por lo que este tipo de contratos goce de los mismos beneficios que los demás contratos y pueda contar con la protección registral, siempre que en su contenido contenga derechos reales que afecten a inmuebles. Asimismo añade, que la finalidad de obtener el acceso de los contratos de Compromiso de Contratar al registro de Predio, radica en que las partes buscan que la contratación realizada sea eficaz y que el cumplimiento de la celebración de Contrato Definitivo pueda ser celebrado, esto llevará a que los contratantes vean resguardado sus pactos, ya que al obtener la publicidad registral, terceros no podrán interferir en las negociaciones. (p. 74).

De acuerdo a la conclusión llegada por el autor anteriormente citado, el compromiso de contratar debe de ser considerado como un contrato independiente, debido a que cuenta con características propias, asimismo al igual que la presente investigación, afirma que debe de ser considerado un acto inscribible siempre y cuando su contenido recaiga sobre derechos reales.

Leyva (2019) en su tesis denominada: "Incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica", tesis para obtener el título profesional de abogado, Universidad Cesar Vallejo, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

Al realizarse la anotación preventiva del contrato preparatorio, compromiso de contratar, en registro de predios, se le otorga prioridad a los promitentes sobre cualquier acto que se inscriba con posterioridad, brindando de esta manera seguridad jurídica al iter negocial de las partes, de esta forma genera obligatoriedad de que a futuro se celebre un contrato definitivo, de igual forma recomienda que se dé una reforma legislativa en el artículo 2019 del Código Civil, con

la finalidad de que se incorpore a la promesa de contratar como un acto inscribible. (p. 51).

La tesis anteriormente citada, tiene relación con la presente investigación, pues que señala uno de los beneficios que traería consigo la inscripción de la promesa de contratar, la cual es la oponibilidad ante terceros que aleguen tener algún derecho sobre el objeto en cuestión.

Guevara (2017) en su tesis denominada: “El compromiso de contratar y el Registro de Predios”, tesis para obtener el grado de Académico de Magíster en Derecho con mención en Derecho Civil y Comercial. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

Los contratos preparatorios, ya sea el compromiso de contratar o el contrato de opción sirven para el tráfico jurídico inmobiliario, por lo que el compromiso de contratar es una manera contractual reconocida en el derecho comparado, debido a que cuenta con características propias en un contrato preliminar, cuyos efectos son distintos al contrato definitivo. Asimismo manifiesta que el compromiso de contratar no se encuentra en una etapa formativa o en un plano precontractual, sino que este es un contrato pleno en sí mismo, que sus efectos terminan al momento de la celebración del contrato definitivo y que traería consigo una responsabilidad contractual el incumplimiento del mismo. (p. 86).

La tesis anteriormente cita, guarda relación con el presente trabajo de investigación, debido a que el autor concluye que el contrato preparatorio, esencialmente la promesa de contratar tiene características propias, por lo que debe ser considerado como un contrato autónomo, asimismo al igual que distintas tesis y trabajos de investigación, afirma que dicho contrato al considerarse autónomo deberá de ser considerado como un acto inscribible a fin de que las partes vean protegido su derecho.

Misari (2013) en su tesis: “El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble”, tesis para obtener el grado de magíster en Derecho Civil. Pontificia Universidad Católica Del Perú, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

El compromiso de contratar al contener características únicas e independientes, debería de ser considerado como un contrato autónomo, con lo que llevaría a considerar a dicho contrato como uno que pueda ser inscrito y obtener el resguardo registral, cuando en su contenido recaigan derechos de materia inmobiliaria. Asimismo, manifiesta que dicha inscripción registral, brindaría mayor seguridad a las partes y se incentivarán a su utilización ya que la publicidad registra entregaría garantías necesarias a fin de que terceros no ingresen a la negociación. (p. 83).

La tesis anteriormente citada, guarda relación con la presente investigación, debido a que manifiesta que la promesa de contratar al contener características particulares debería de ser considerado como un contrato autónomo y por ende permitirle el acceso a Registros Públicos,

Irigoin (2019) en su tesis: “La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible”, tesis para obtener el título de abogado. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, estableció en sus conclusiones lo siguiente:

Los contratos preparatorios son mecanismos que se utilizan a fin de preparar el camino para la celebración de un contrato definitivo y que se perfecciona en la convergencia de las voluntades de las partes, en la cual se adquiere la obligación de celebrar a futuro un contrato definitivo. De igual forma manifiesta que en el régimen jurídico de disponibilidad registral, brinda un tratamiento distinto a los contratos preparatorios, puesto que según el artículo 2019 inciso 2, sólo se brinda la protección registra al contrato de opción. (p. 95).

Las diversas tesis nacionales tienen relación a la investigación realizada, debido a que concluyen que la promesa de contratar cuenta con características particulares, asimismo especifican de debido a dichas características hacen de la promesa de contratar un contrato autónomo y que cuando dicho contrato cuente en su contenido derechos reales, deberían de ser considerados como actos inscribibles para poder brindar mayor seguridad y evitar que terceros puedan interferir en el negocio jurídico entre las partes.

2.4. Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado

2.4.1. El contrato

Se define al contrato como un acto plurilateral el cual tiene contenido patrimonial. Debido a que este acto celebrado entre las partes es una manifestación de voluntades con el cual se ve destinada a crear, regular, modificar o extinguir alguna relación jurídica entre ambas partes, es esencial que en el contrato se encuentre especificados estas partes, las cuales son la manifestación solemne de la voluntad y la relación que se creará entre ambos.

Según Puente (2003) el término contrato es la declaración de voluntades de dos o más partes, en la que esta misma tiene como efecto la de crear, modificar, regular o extinguir la relación jurídica que contendrá una obligación lícita de carácter patrimonial.

En términos simples, el contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, las cuales se encuentran relacionadas por un interés patrimonial, en la que su finalidad es la de crear, regular, modificar o extinguir obligaciones entre las mismas partes.

Se puede afirmar que desacuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, el contrato se da origen desde que una o varias partes consienten en adquirir una obligación a brindar alguna prestación o dar un servicio, estableciendo pactos entre ellos, siempre y cuando estos mismo no sean contratos a la moral, el orden público y las leyes que regulan nuestra sociedad.

2.4.2. El contrato de opción

Según el art 1419 del Código Civil Peruano (2018), define como un convenio en que la parte concedente le atribuye a la parte optante la decisión de optar la celebración de un contrato definitivo a futuro, pactando en su cuerpo el plazo y condiciones sobre la formulación de este, de manera tal que el concedente queda obligado por disipaciones de la misma. En este tipo de contrato se deberá de especificar con claridad las partes del contrato que serán las siguientes:

- a) Sujeto pasivo, el cual será el deudor o concedente, el cual estará obligado a celebrar un contrato definitivo a futuro, el cual deberá ser denominado la parte opcionista.

- b) Sujeto activo, es la parte a quien el concedente le atribuye el derecho a decidir si se celebrara a futuro un contrato definitivo que contenga una relación jurídica, a este se le denominara el optante.

En el contrato de opción, se deberá de plantear e incorporar al cuerpo los componentes esenciales y condiciones del contrato definitivo que se celebrará a futuro, por lo que esta es una gran diferencia que hay entre este tipo de contrato y el compromiso de contratar, debido a que en el contrato de opción se deberá pactar todo lo relacionado a las condiciones que contendrá el contrato definitivo y no solo los elementos esenciales. Asimismo, este contrato está sujeto a un plazo máximo de 6 (seis) meses.

Conforme al Art. 1425 del Código Civil Peruano, nos especifica que estos tipos de contratos preparativos serán considerados nulos si es que no se celebra en la forma que la norma prescribe para la celebración del contrato definitivo. Esta norma está inspirada en el principio de unidad de la forma, por el fin de evitar futuras situaciones de controversia en cuestión de contratos.

2.4.3. La promesa de contratar

Este tipo de contrato preparatorio es un instrumento muy eficiente que nos permite realizar una negociación entre dos partes, la primera se dispone a vender y la otra parte a disponer del bien a futuro, asimismo, este contrato es utilizado debido que por distintos motivos no se puede celebrar en el acto una compraventa inmediata del bien, por lo que con el trato las partes se comprometen a realizar la venta del bien a futuro.

El Código Civil en los artículos 1414 hasta el artículo 1418 regula la promesa de contratar y los define como un contrato obligacional que se rige entre las partes. Este tipo de contrato, en su contenido deberá de contar con elementos esenciales del futuro contrato definitivo, asimismo se celebrará con la formalidad que la norma exige. Según Puente (1996) menciona que: “los contratos preparatorios son denominados a la vez ante-contratos, contrato de una promesa de celebrar a futuro o contrato preliminar” (p. 50).

El compromiso de contratar es un acuerdo de voluntades y en la que las partes se comprometen a celebrar a futuro un contrato definitivo con efectos jurídicos. Según el autor Oviedo (2003) nos especifica que:

El contrato prometido es de compraventa, las partes del contrato de promesa serán el promitente comprador y el promitente vendedor. En suma, son aquellos que se obligarán por medio del contrato que se deberá celebrar en ejecución de la obligación de hacer que nace del contrato de promesa, que como hemos insistido, es celebrar el contrato prometido. (p. 622).

De acuerdo a las definiciones anteriores, se podría deducir que el objetivo de celebrar un contrato preparativo, es el compromiso de contratar, el cual consiste en celebrar a futuro un contrato definitivo, en la que su elemento esencial es la obligación de dar o hacer, el mismo que se deberá de cumplir de forma obligatoria cuando una de las partes involucradas en este acto

jurídico exprese su aceptación en la celebración de un contrato definitivo, luego de haber analizado la oferta brindada por la otra parte.

2.4.4. Elementos de la promesa de contratar

De acuerdo al artículo 1415 del C.C., el contrato preparatorio del compromiso de contratar, en su cuerpo este deberá de especificar los elementos primordiales del contrato definitivo que se celebrará con posterioridad. Es decir, en un compromiso de contratar de compraventa de un bien inmueble, se deberá especificar el precio, la forma de pago y el bien que a futuro se transferirá con un contrato definitivo. Asimismo, el art. 1425 estipula que los contratos preparatorios serán nulos si estos no fueron celebrados en la forma en la que especifique la ley para un contrato definitivo, dejando abierta la puerta de la sanción de nulidad, de igual forma dicho contrato deberá de contar con todas las formalidades dispuesta por la ley.

Uno de los requisitos importantes de este tipo de contratos es la capacidad con la deben de contar las partes para celebrado dicho contrato, según Bolaños, nos manifiesta que este contrato deberá de ser celebrar por personas que cuentan con plena capacidad de ejercicio. Asimismo, esta deberá de ser la misma para la celebración del contrato definitivo.

A su vez en el artículo 1416 del C.C., especifica que el plazo para su celebración deberá de ser determinada o determinable, si no hay una cláusula que especifique este plazo, se deberá de deducir que el plazo máximo para la celebración del contrato definitivo no deberá de ser mayo a 1 (un) año. El legislador a cargo de los contratos preparatorios dispuso de un buen criterio al especificar un plazo máximo para su celebración, esto se debió a que este contrato preparatorio no se extienda exageradamente, y de esta manera desmotivar a las personas suscribir este tipo de contratos.

En el art. 1417 del código Civil Peruano, especifica que la renovación del compromiso de contratar se dará una vez este haya vencido el plazo,

asimismo esta renovación se dará por un tiempo máximo indicado en el Art. 1416 del mismo cuerpo normativo.

Según el art. 1418 del Código Civil (2018), la negativa injustificada de que se realice el contrato definitivo por parte del obligado traerá consigo una penalidad, a su vez otorgará a la otra parte involucrada la alternativa para hacer respetar el derecho adquirido, estas alternativas se verán especificadas de la siguiente manera:

- a) El perjudicado por la negativa de la celebración del contrato definitivo podrá exigir vía judicial su cumplimiento de la obligación a celebrar el contrato definitivo.
- b) Solicitar que el contrato preparatorio se deje sin efecto.

En cualquiera de los dos casos mencionados anteriormente tendrá lugar la indemnización por los daños y perjuicios causados a una de las partes dispuestas a celebrar el contrato definitivo.

2.4.5. Registros públicos

La SUNARP, es un órgano en aplicación al derecho público, el cual cuenta con un régimen autónomo del sector de justicia, poder judicial, en sus principales funciones tiene como el de emitir normas técnicas en materia de registros, asimismo el de organizar planificar y supervisar los actos inscribibles y con posterioridad la publicación de estos actos.

Respecto a la conceptualización brindada por la SUNARP y la función que ejerce en nuestra legislación, surge la incógnita de el porque la promesa de contratar no cuenta con accesibilidad, puesto que en nuestra legislación los contratos obligacionales, contrato de opción y contrato de arrendamiento, son considerados como actos inscribibles conforme a lo indicado del artículo 2019.

El ente encargado de la publicidad registral, tiene la potestad de realizar la publicación del contrato de opción, eso en materia de publicidad indica que el predio en cuestión cuenta con una relación negociada entre las partes involucradas, con esta publicidad advierte a terceros que el predio se encuentra en negociación e impone un respeto a la relación de negocio que se establece en el contrato de opción (Guevara, 2014).

Por lo consiguiente, si el compromiso de contratar si el compromiso de contratar sería considerado como un acto inscribible, recaerían los mismos efectos sobre este, debido a que traería consigo seguridad jurídica ante terceros, debido a que este no podría realizar ningún contrato o negocio jurídico con el acreedor, con respecto al bien contenido en la promesa, puesto que la buena fe del tercero estaría desvirtuada, debido a que la promesa de contratar estaría inscrita ante registros públicos.

2.4.5.1. Principios registrales

Estos principios son considerados como fuentes del derecho registral el cual a su vez son entes reguladores de la normativa en materia registral. Estos principios tienen como fin, trazar una línea recta de ideas con las cuales el legislador pueda pronunciarse sin vulnerar derechos de los administrados.

Estos principios se encuentran reconocidos en nuestro Código Civil de 1984, especificados en el Libro IX con el título de Registros Públicos, asimismo el autor García clasifica a estos principios en dos ramas, la primera rama específica a los principios que se dan antes de inscribir un acto jurídico, y la segunda rama se basa en los efectos que tiene al momento de inscribir el acto jurídico.

2.4.5.2. Principio de publicidad

Conforme a nuestro Código Civil, este principio se encuentra plasmado en el Art. 2012, por lo que cualquier persona puede consultar ante la Sunarp

sobre el bien que sea adquirir, obteniendo información e historial de dicho bien, por lo que la buena fe del tercero alegando no tener conocimiento de algún gravamen o contrato con referencia al bien queda desvirtuado por el presente principio.

Este principio, especifica la función esencial del registro público, el cual es la publicidad, con lo cual se brinda protección y seguridad jurídica a un contrato que tiene contenido patrimonial. Este Registro, tiene como finalidad el de proporcionar información relevante de un bien específico, dando a conocer con certeza el estado del bien que una persona desea adquirir.

2.4.5.3. Principio de legitimación

De acuerdo a este principio, se presume que la información brindada por registros públicos es exacta e íntegra, asimismo la legitimación, es considerado como el medio probatorio que el titular posee, dando así al contradictor la oportunidad de probar lo contrario estipulado en los registros.

Uno de los más grandes cambios que hubo, de acuerdo a la última modificación de nuestro Código Civil de 1984, es la cancelación por parte de la administración del asiento, siempre y cuando se pruebe hubo falsificación de documentos o suplantación de identidad

De acuerdo al art. 2013 de nuestro Código Civil de 1984, se presume que el contenido del asiento brindado por Sunarp es cierto, asimismo, especificando que dicho asiento podrá ser cancelado por parte de la administración, cuando el administrado acredite la existencia de algún documento falso o haya existido una suplantación de identidad.

2.4.5.4. Principio de buena fe pública

Este principio es uno de los más importantes en los Registros Públicos, debido a que protege el contrato inscrito que versa sobre un bien definido, según el autor Gonzales (2004) manifiesta que:

El principio de la fe pública es considerado como uno de los principios más importante que brinda seguridad al tráfico jurídico que existe en nuestro país. Conforme a este principio, el tercero que actúa de buena fe al adquirir un bien a título oneroso se verá protegido inscribiendo su derecho adquirido. (p. 1050).

Dicho principio estará regulado en el artículo 2014 del Código Civil. En el expediente N.º 673-2003-AA/TC el Tribunal Constitucional define los requisitos de la fe pública como, aquel derecho que ha sido adquirido de forma válida cumpliendo de forma anterior con su inscripción imponible de registro pecuniario por la sesión del derecho, buena fe del adquirente y el registro de inscripción del derecho a su favor.

2.4.5.5. Principio de prioridad

Respecto a este principio, las inscripciones en registro se verán regidas de acuerdo al orden de ingreso, ya que rige la normativa del primero en el tiempo, primero en adquirir el derecho de propiedad.

Este principio se desprende en dos forma, prioridad excluyente y prioridad referente, esta última se basa en el orden de ingreso de los títulos antes la administración sin que exista algún cambio o controversia, es como decir que el título ingresado es compatible por lo que puede ser incorporado en la partida registral, por lo que se puede afirmar que este tipo de prioridad solo fijara jerarquía del acreedor.

Respecto a la prioridad excluyente, este será otorgado de manera preferente a quien ingreso primero a la administración, esta se verá determinada por la fecha del acto presentado, dando el derecho a adquirir a la persona que primero presente el asiento registral ante la administración.

2.4.5.6. Principio de oponibilidad

El fin de este principio es la de impedir que se inscriban en registros públicos derechos que se opongan a derechos adquiridos por otra parte, o a su vez que la oposición resulte incompatible con diferentes derechos inscritos con anterioridad.

Este principio está regulado por el artículo 2022 de nuestro código civil, en la que especifica que, para poder oponer derechos reales en materia de inmuebles, el que se opone deberá de contar con su derecho inscrito con anterioridad en registros públicos.

2.4.6. Jurisprudencia del Tribunal Registral en materia de compromiso de contratar

En tres distintas resoluciones brindadas por la SUNARP, las cuales son los expedientes 270-2016, 394-2016 y 46-2016, nos especifican que la promesa de contratar en su forma de ser no transfiere y por lo tanto no modifica un derecho real dado a que este tipo de contrato no se encuentra estipulado como un acto inscribible en el art 2019 del Código Civil, son debería de ser considerado como un acto que pueda ingresar y obtener protección ante los Registros Públicos.

De acuerdo a lo anterior citado, se desprende la idea de que denegar el acceso registró públicos a la promesa de contratar solo es la opción que toma el legislador, debido a que este no se encuentra regulado como un acto inscribible, como si está el contrato de Opción, sin embargo, al analizar un poco ambos contratos, nos damos con la sorpresa de que ambos son contratos preparatorios con contenido patrimonial.

En la resolución 067-2017, el Tribunal Registra nos señala las diferencias que existen entre el contrato de opción y la promesa de contratar aduciendo que el contrato de opción se puede perfeccionar con la sola aceptación de la parte adquirente, por lo consiguiente las arras entregadas por el adquirente confirman la celebración del contrato definitivo que se celebrará a futuro, siguiendo esta idea, en el compromiso de contratar ambas partes se

encuentran forzadas a la celebración a futuro de un contrato definitivo, respecto a esto, se deberá de obtener nuevamente una manifestación de voluntad y consentimiento de las partes involucradas, en consecuencia las arras brindadas por el promisorio, solo supondrá la aceptación de contrato preparatorio mas no la celebración del contrato definitivo.

El fin de esta resolución emitida por el Tribunal Registral es la de determinar la naturaleza de los ambos contratos y ver si estos podrían ser inscritos, debido a que ambas cuentan con similares requisitos.

2.4.7. Elemento de distinción entre el compromiso de contratar y el contrato de opción

El contrato de opción y la promesa de contratar, ambos son considerados como contratos preparatorios, sin embargo ambos cuentan con diferencias estructurales y su función es distinta de cada una, en cuanto a la estructura de la promesa de contratar, en este contrato se deberá de contar con la aceptación de ambas partes mediante la oferta y demanda que cada uno ofrece, asimismo las partes se obligan a dar y recibir algo para la suscripción del contrato definitivo, en cuanto al contrato de opción, este no contendrá relación alguna de obligaciones, si no genera derecho potestativo, debido a esto el accionista quien es la persona que se halla en un estado de sujeción, queda enlazado a celebrar un contrato a futuro, y en tanto la otra parte denominada optante, queda potestado a celebrar o no dicho contrato.

La diferencia funcional entre ambos contratos es que en la promesa de contratar, ambos se obligan a la suscripción del contrato definitivo, y en el contrato de opción, el sujeto pasivo no tiene la potestad de exigir al sujeto pasivo la celebración del contrato de opción, asimismo la otra diferencia es el plazo que estará vigente dicho contrato, ya que el compromiso de contratar de uno de obligacional, por lo que es de cumplimiento obligatorio, en cambio el contrato de opción es de caducidad, por lo que al transcurrir el tiempo y no a ver alguna voluntad por parte del sujeto activo a celebrar un contrato definitivo este quedará nulo, y la diferencia resultante entre ambos contratos es la

incorporación a registros públicos, debido a que el contrato de opción se encuentra regulado en el art 2023 de nuestro código Civil como un acto inscribible, en cuanto a la promesa de contratar con cuenta con la misma opción a ser protegida.

De acuerdo a lo anteriormente especificado por la vinculación que tiene el sujeto activo a la manifestación de voluntad para poder celebrar un contrato definitivo y en la promesa de contratar ambos deben de expresar su voluntad, por ello se podría decir que el contrato de opción tiene un vínculo contractual más fuerte que la de promesa de contratar

Si ponemos como punto de partida la característica anteriormente citada, se podría definir a la promesa de contratar como un contrato menos invasivo, y en caso de incumplimiento por una de las partes es justa pedir alguna indemnización por los daños y perjuicios causados con la negativa de suscribir el contrato definitivo, de acuerdo a esto, es que se debe de considerar a la promesa de contratar con mayor vinculación, puesto que ambas partes quedan obligadas a la celebración de un contrato definitivo, asimismo, cuando vence el plazo para su celebración , este no caduca como lo que pasa en el contrato de opción, si no que el deudor o persona con negatividad de celebrar el contrato definitivo incurriría en mora, por lo que se le exigiría la suscripción del contrato definitivo.

La finalidad del compromiso de contratar es la de excluir a terceros contratantes y así asegurar la operación contractual inicial, esto será válido siempre y cuando el contrato reúna los requisitos básicos para su celebración, como es la manifestación de voluntad de las partes, reunir el precio pactado, entre otros. Por consiguiente, el reunir una vez la manifestación de voluntades en el contrato definitivo no significa que el compromiso de contratar no tenga una mayor vinculación contractual, si no que la función primordial de dicho contrato es la de asegurar las relaciones futuras, y justamente es por esta característica de debería de ser considerado como un acto inscribible ante registros públicos.

2.4.8. Efectos negativos al no considerar a la promesa de contratar como acto inscribible

Respecto a las diferencias entre el contrato de opción y la promesa de contratar, este último no cuenta con acceso a la inscripción ante registros públicos, dejando sin seguridad jurídica a la promesa de contratar.

Al no acceder a registros públicos la promesa de contratar, no cuenta con privilegios con los que cuentan los actos inscribibles, los cuales serían los derechos publicitarios, prioridad ante derechos inscritos por posterioridad o brindando una seguridad jurídica ante terceros que aleguen su derecho.

Esta negativa de considerar a la promesa de contratar como acto inscribible genera disconformidad entre los contratantes hace que prefieran celebrar otro tipo de contratos debido a que no existe ninguna seguridad jurídica y haciendo que el contrato en sí sea inútil en el tráfico jurídico inmobiliario.

El mecanismo que cuenta la promesa de contratar para forzar a la celebración del contrato definitivo sería inútil, debido a que, en el tedioso proceso judicial, el bien pueda ser materia de transferencia a terceros de buena fe, y por ende, no se pueda inscribir la transferencia ante registros públicos por más que se logre celebrar un contrato definitivo.

Que este contrato preparatorio no pueda ser incito, hace que se encuentre oculto o solo quede en un documento privado, lo cual no serviría para que el adquirente pueda oponerse ante terceros de buena fe, quienes puedan o no desconocer el compromiso de contratar preexistente.

2.4.9. Pensamientos a favor que la promesa de contratar sea considerada un acto inscribible

Siguiendo las legislaciones de Yucatán y Chihuahua, el Doctor en derecho Sánchez; se encuentra en favor de la anotación preventiva de la promesa de contratar, pues resulta beneficiosa, logrando otorgar la preferencia a aquel que

celebró la promesa con antelación al contrato definitivo contando con los mismos efectos, pues éstos se retrotraen a la fecha del contrato de promesa.

En esta línea de ideas, el profesor Jorge Ortiz afirma que de acuerdo al transcurrir los años, los comerciantes necesitan nuevas modalidades de contratos eh ahí donde aparece la promesa de contratar, que si bien es cierto no es un contrato inscribible en registros públicos, este debería de ser considerado como uno, de acuerdo a que el código Civil que lo regula fue modificado hace más de 30 años, por lo que sus normas son obsoletas debido a que este código no consideraba que en algún momento de la historia el tráfico jurídico inmobiliario sea tal que se necesitaría nuevos contratos para regularizar su fluidez.

De acuerdo a los fundamentos de los profesores, los derechos reales de adquisición preferente deberían crear una promesa eficaz frente al promisorio, que tendría eficacia frente a terceros, este derecho debiera estar constituido por el título otorgado en escritura pública, inscrito en registros de promesas o en el área de hipotecas y gravamen, esto le permitirá al promisorio que pueda tener defensa frente a los terceros que han adquirido la cosa, medie título que fuese.

2.4.10. Fundamentos que consideran que la promesa de contratar sea considerada como acto inscribible

Conforme a los párrafos anteriores, la problemática del administrado al presentarse ante Registros Públicos para que pueda ser publicitado una promesa de contratar, estos siempre serán resueltos de forma negativa, afirmando que dicho contrato preparatorio no se encuentra regulado como acto inscribible en nuestro Código Civil.

Frente a esta problemática de ocultamiento de contratos preparatorios (promesa de contratar) surge consecuencias negativas de acuerdo al incumplimiento, como es la negativa de celebrar este contrato, no surtirá efectos ante terceros, su gran multa pecuniaria ante el incumpliendo, entre

otros. Por estas razones resulta pertinente dar a conocer los fundamentos por lo que el compromiso de contratar debería de ser considerado como acto inscribible en Registros Públicos.

Uno de los principales fundamentos por el que se debería de considerar a la promesa de contratar como acto inscribible, es la garantía de brinda la Sunarp en el ámbito registral, puesto que a medida que pasan los años, los comerciantes solicitan nuevas formas de contratar, por lo que esta debería de tutelar dichos derechos adquiridos mediante este tipo de contrato.

Según lo explicado en este trabajo de investigación, y de acuerdo a los conocimientos de los diferentes autores citados, la promesa de contratar genera una obligación entre las partes, la cual se debe concretar con realizar el contrato definitivo, ante esta negativa por una de las partes se ampara en el código civil para solicitar a la otra el pago indemnizatorio por los daños y perjuicios causados con su negativa de celebrar el contrato definitivo, asimismo faculta a la parte afectada a ejercer su derecho a pedir el cumplimiento del contrato por la vía judicial.

Por parte de nuestra legislación, la finalidad de inscribir un acto ante la Sunarp es la de publicitar, esto generaría una seguridad jurídica, como por ejemplo, cuando el contrato de opción es registrado, se puede apreciar que el bien se encuentra actualmente en una negociación y que hay una gran probabilidad que el predio pueda variar de titular, asimismo esta publicidad serviría ante la oponibilidad de terceros, desvirtuando su buena fe al adquirir algún bien.

Con el acceso a registros públicos de la promesa de contratar, los efectos serían similar, puesto que, de acuerdo a la anotación preventiva de dicho contrato preparatorio, se pondría sobre aviso a terceros que quieran contratar, informando que el predio en mención se encontraría en una negociación entre partes, con un gran potencial de cambio de titularidad.

Considerar a la promesa de contratar como un acto inscribible e incorporar dicho contrato en el art. 2019 generaría garantías al promitente, puesto que su derecho adquirido estaría siendo público, lo cual le concederá una prioridad ante terceros que aleguen derechos no compatibles que se puedan inscribir con posterioridad.

De acuerdo a esta investigación, se considera que la anotación de la promesa de contratar ante registros públicos, incentivaría a los comerciantes a generar más transacciones comerciales, puesto que esta anotación generaría confianza entre las partes, generando que el tráfico jurídico inmobiliario esté más activo en la economía del país.

2.4.11. La promesa de contratar como un acto inscribible ante Registros Públicos

La inscripción es la materialización de un acto notorio de publicidad, que es incorporado en la partida registral de un inmueble mediante un asiento. Estas tienen un carácter definitivo y responden a un acto registral que deberá de estar contenida en la partida registral.

Asimismo, existen anotaciones preventivas, lo cual es la anotación transitoria en la partida registral, con la finalidad de reservar la prioridad sobre el inmueble y a su vez advertir la existencia de una negociación sobre el predio, por lo cual brindaría información a terceros de una existencia de negociación jurídica y probablemente un cambio de titularidad.

Entre los actos que se puedan ingresar a registros públicos mediante la anotación preventiva tenemos a las medidas cautelares, resoluciones brindadas por el poder judicial que dictan como mandato una inscripción definitiva, títulos que puedan inscribirse, etc.

Respecto a la promesa de contratar, este debería de ingresar a registros públicos como una anotación preventiva, puesto que cuenta con la característica de un contrato transitorio, debido a que la finalidad de este es la

de llegar al acto traslativo del bien inmueble. La alternativa anteriormente expuesta es compartida por dos grandes profesores en la materia registral, que son el profesor Ortiz y Gonzales.

De acuerdo al Reglamento de registro de partidas, este se encuentra organizado en seis rubros, con el fin de anotar o inscribir actos con acceso a los registros públicos. Respecto a estos rubros, de acuerdo a esta investigación, se considera que la promesa de contratar debería de anotarse en el rubro D) en la cual de manera preventiva se inscriben las cargas y gravámenes que un predio tiene, las hipotecas con la que cuenta, los contratos de arrendamiento, medidas cautelares dictada por los juzgados, asimismo todo acto que cuente con disposición expresa. Este rubro es considerado, debido a las características de los actos anteriormente mencionados, puesto que dicho acto no es acorde con una transferencia definitiva del bien, si no que su característica esencial del rubro es solo la anotación transitoria por el cual pasa el bien.

Respecto a la supuesta inscripción del compromiso de contratar, el registrador deberá de estipular aparte del contrato, diferentes criterios como son los siguientes:

- El plazo que tiene las partes para la celebración del contrato definitivo, con el fin de realizar la transferencia del bien, dicha característica se encuentra en el Art. 1416 del Código civil.
- Debe de contener en su cuerpo del contrato, el inicio del plazo, puesto que, si no se especifica, se tomará en cuenta el inicio del plazo la fecha de suscripción del contrato entre las partes.
- Este contrato deberá de contar a su vez con la renovación del mismo, puesto que esta característica se encuentra plasmada en el art. 1417 del Código civil. Esta anotación podrá ser ingresada siempre y cuando el plazo para la celebración del contrato definitivo esté vigente.

Respecto a la característica del plazo en la promesa de contratar, este es un elemento muy importante debido a que con ello registros públicos puede saber cuánto tiempo estará vigente la publicidad de la negociación entre las partes, asimismo este plazo no podrá ser superior a un año de acuerdo a lo estipulado en el art. 1416 y asimismo este plazo podrá ser renovado según lo expuesto en el art 1417 del Código Civil. Este corto plazo tiene como finalidad de no interrumpir de una manera indeterminada el tráfico jurídico de bienes, pues el propósito de nuestra economía y de los registros públicos es la libre circulación de los bienes. En caso una de las partes haya incurrido en el incumplimiento de la firma del contrato definitivo, solo procederá la anotación de la demanda por incumplimiento de la promesa de contratar, puesto que, al incurrir en mora por parte de una de las partes, ya no se tutela el derecho de promesa, si no ahora se podría apreciar como una medida cautelar sobre el bien.

Respecto al contenido de las cláusulas de la promesa de contratar, este deberá de contar con todos sus elementos, como, por ejemplo, cuando la promesa de contratar involucre a un bien inmueble, éste deberá de contener el precio y el bien en específico, el cual será materia de transferencia a futuro. El plazo que estará vigente esta promesa y la fecha de celebración a futuro del contrato definitivo.

Conforme a las cláusulas del contrato, debemos acotar que este tipo de contrato tiene como característica la flexibilidad de sus cláusulas, haciendo que una vez inscrita esta pueda ser modificada con posterioridad siempre y cuando haya un acuerdo entre las partes.

En cuanto a la anotación, esta podrá ser levantada cuando las partes suscriban el contrato definitivo o mediante un documento público emitido por el juzgado o resolución arbitral.

Por estos argumentos expuestos, se podría considerar a la promesa de contratar como un acto jurídico registrable ante registros públicos, brindándole

garantías a dicho contrato, con la finalidad de dar a conocer a terceros contratantes la existencia de una negociación entre las partes.

2.5. Derecho comparado

2.5.1. México

En la última modificación realizada al Código Civil del Estado de México, en su art. 3043 Numeral III, respecto los actos inscribibles ante Registros Públicos de la propiedad, especifica que los actuados para exigir que una de las partes cumpla con lo pactado en el contrato preparatorio en materia de bienes inmuebles, no podrán ser incorporados ante los registros, sin embargo, la demanda del cumplimiento de la promesa de contratar si podrá acceder a la inscripción, de acuerdo a los art 41 y 42 del Reg. De Registros Públicos – México.

Sin embargo, la legislación en el estado de Nueva León, Yucatán y Chihuahua, permite la inscripción de la promesa de contrato ante registros públicos, siempre que en su cuerpo contenga derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles, un claro ejemplo de esto se podría encontrar en su art. 2130 en el Código Civil de Chihuahua, en el cual señala que el pre-contrato en materia de predios o derechos reales, deberá de ser inscrito el contrato definitivo ante los Registros Públicos de la Propiedad, asimismo este deberá de ser inscrito para que la relación jurídica entre las partes del pre-contrato este protegida ante el actuar de terceros contratantes. Con relación a este caso, se le otorgará en escritura el pre-contrato siempre y cuando el valor del predio o derecho real en cuestión supera a un valor superior de quinientas veces una remuneración mínima, en caso contrario solo será suficiente un documento privado debidamente certificado ante un notario público según lo estipulado en el Decreto 432-00 II P.E.

2.5.2. Guatemala

En la legislación de Guatemala, en su Código Civil en el artículo 1125 punto 2, especifica que en el Registro respectivo se inscriben los títulos traslativos de dominio en materia de bienes inmuebles, en los que se reconozcan, modifiquen o extingan diversos derechos, como pueden ser el usufructo, patrimonio familiar, habitación, servidumbre y diversos derechos reales que rijan sobre inmuebles, de igual forma en su Art. 1680, en la que se regula la inscripción del de la promesas siempre y cuando este se refiera a enajenación de inmuebles.

Como se puede visualizar en lo anteriormente expuesto, se puede verificar que en el país de Guatemala se es permitido el registro de la promesa de contratar con el fin de brindar seguridad los diversos derechos adquiridos en materia de inmuebles, a fin de evitar terceros puedan interferir en la promesa anteriormente pactada entre las partes.

2.5.3. Panamá

El Código Civil De Panamá, en el Art. 1221, párrafo dos define la promesa de contratar como una barrera de protección ante terceros aduciendo que dicho contrato podría acceder a la escritura pública, lo cual constituiría una limitación para el actual dueño del predio, quien no podrá enajenar el bien inmueble mientras el contrato sea vigente y este cancelado la inscripción, a su vez no podrá ser gravado sin el consentimiento de la otra parte adquirente del predio.

Como se puede apreciar, en el país de Panamá la promesa de contratar es considerado como un acto insabible, la cual brinda seguridad jurídica a la partes, asimismo al ser un acto publicitado es posible a terceros que manifiesten tener algún derecho sobre el inmueble.

2.5.4. Brasil

De acuerdo al Código Civil de Brasil, según el art 463, señala que “al concluir el contrato preliminar, y de conformidad con las disposiciones del artículo anterior, siempre que dicho contrato no contenga una cláusula de arrepentimiento, cualquiera de las partes involucradas tiene el derecho a exigir la ejecución del contrato definitivo, en la cual deberá contar con una fecha límite para su ejecución, asimismo, el contrato preliminar debe ser llevado al registro correspondiente.” En lo anteriormente señalado, se puede apreciar que en Brasil, la inscripción del contrato preparatorio produce efectos frente a tercero, dejando a salvo el derecho adquirido con anterioridad, asimismo tiene una función de obligatoriedad entre las partes a fin de que el contrato definitivo se pueda celebrar.

2.5.5. Italia

En el art. 2645 del Código Civil de Italia, regula la inscripción de la promesa de contratar, de acuerdo a esto los contrato preliminares tienen como objetivo la transferencia de derechos reales y su modificación en materia inmobiliaria, asimismo este contrato preliminar podrá ser inscrito ante la entidad correspondiente, protegiendo así al promisorio que más adelante adquirirá la tutela del predio, garantizando esta relación jurídica e impidiendo que terceros contratantes puedan concurrir en este acto. (Roppo, 2009).

Como podemos apreciar, el precontrato tendría la accesibilidad a registros públicos y también se puede tener constancia de un documento privado con fecha cierta, al cual se le otorgará como plazo máximo un año desde la suscripción del contrato o tres desde la inscripción, al culminar el plazo especificado, ya sea en los dos casos, los efectos del contrato cesarán.

2.6. Base teórica científicas

2.6.1. Teoría del sujeto de derecho

Se puede conceptualizar como sujeto de derecho a todos los seres capaces de adquirir derecho y obligaciones. Estos deberán de existir en toda

relación jurídica existente, aunque en algunos casos no estén presentes temporalmente, asimismo se les clasifican en dos clases, serán denominados sujetos activos si en la relación jurídica contratan derechos subjetivos y se les considerarán sujetos pasivos si debido a la relación jurídica contraen obligaciones.

2.6.2. Teoría del objeto jurídico

El objeto jurídico es el término utilizado para referirse al contenido de un negocio jurídico, asimismo es un elemento esencial de un contrato o de cualquier negocio jurídico que involucre patrimonio.

Siguiendo esta línea de ideas, el objeto jurídico de bienes son clasificados en dos categorías, como son los bienes muebles y los bienes inmuebles, sin embargo esta segunda categoría (bienes inmuebles), tienen una mayor seguridad jurídica debido al alto costo económico que tiene, asimismo tiene una característica especial ya que los contratos que contengan como objeto de la relación jurídica un bien inmueble son solemnes y a demás estos están sujetos al sistema registral.

2.6.3. Teoría de la relación jurídica

Es la creación de un vínculo surgido a partir en un supuesto normativo, esto se dará entre dos o más sujetos, a quienes se les denominará sujeto activo y sujeto pasivo. Esta relación se denominará jurídica siempre y cuando el contenido se trate de una relación social que a luz de nuestro ordenamiento jurídico tenga rasgos relevantes debido a la necesidad de una tutela jurídica, de esta manera se puede diferenciar a las relaciones humanas, las cuales podrían denominar extrajurídicas.

2.7. Teoría general del derecho

2.7.1. Teoría positivista

Con respecto a esta teoría, se considera la ley el único derecho válido, debido a que ha sido creado por el ser humano, quien a su vez creó el estado y con él ha constituido los poderes en los que se manifiesta la soberanía. El Derecho positivista fue elaborado por el teórico Hans Kelsen en el siglo XX, quien manifiesta que el derecho positivo ha sido concebido como un conjunto de normas sistematizadas y distantes a cualquier actividad valorativa.

2.8. Triangulación

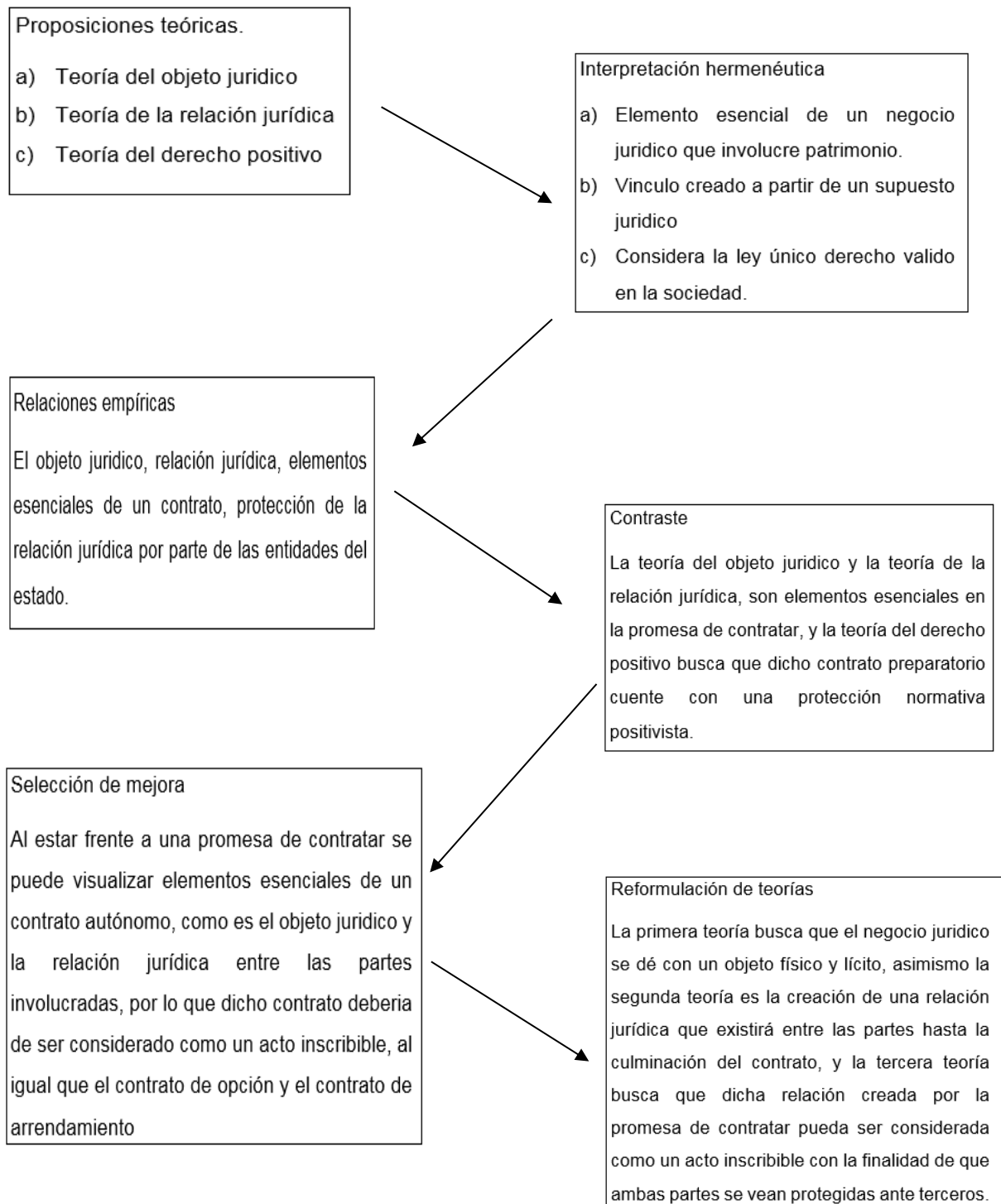


Figura 1. Triangulación teórica.

2.9. Definición de términos

- **Compromiso de contratar:** Contrato preparatorio netamente obligación, regulado por el Código Civil, en la que ambas partes se comprometen a celebrar un contrato definitivo.
- **Acto inscribible:** Son todos los actos especificados en el artículo 2019 del C.C., los cuales contarán con la protección de registros públicos brindándole publicidad registral y de esta manera, brinda a la sociedad el conocimiento suficiente sobre el negocio jurídico realizado entre las partes de un contrato.
- **Registro de predios:** Es el registro de propiedad inmobiliaria, en el cual se suscriben diferentes actos o derechos que recaen sobre algún bien, estos actos se verán reflejados en el artículo 2019 del Código Civil y demás normas que especifiquen.
- **Anotación:** Es el procedimiento con el cual se trata de inscribir cualquier acto jurídico ante los registros públicos. La anotación podrá ser de preventiva o provisional.
- **Bien inmueble:** Son llamados bienes inmuebles, todo bien que de acuerdo a su naturaleza no pueden ser objeto de traslado, esto es debido a que si esto sucede se estaría alterando de algún modo su estructura.
- **Bien mueble:** Son llamados bienes muebles, a todos los bien que pueda ser trasladado de un lugar a otro, sin que esto afecte de alguna manera su estructura. Ej. Avión, vehículo, etc.
- **Folio:** Es el número de páginas con el que cuenta un determinado acto jurídico que ha sido inscrito ante Registros Públicos.
- **Consentimiento:** Se denomina así a la exteriorización de la voluntad, la cual se dará para aceptar derechos y obligaciones.

- **Instrumento público:** Se denomina de esta forma al documento que es autorizado por un notario público, y a su vez solicitada por la parte interesada, en el cual se plasmará un hecho, negocio o acto jurídico el cual será incorporado al protocolo. Estos instrumentos son el acta notarial y la escritura pública.
- **Notario:** Este término es utilizado para el funcionario público que tiene autoridad para dar fe de actos públicos, garantizar la legalidad de documentos los cuales podrían ser contratos, testamentos, etc. Asimismo, puede expedir copias legalizadas conforme a las normas vigentes que rigen en el territorio.
- **Escritura pública:** Son llamados de esta manera, a todo aquel documento aceptado para su inscripción ante los Registros Públicos, asimismo se debe considerar que no todos deben ser inscritos de manera obligatoria.
- **Registro de propiedad:** Sistema utilizado por el estado, de acuerdo a las normas vigentes que regulan, la cual tiene como finalidad brindar seguridad al dominio y al respeto de los derechos reales que recaen en sobre los inmuebles, esto se dará a través de la publicidad que emite la entidad correspondiente.
- **Tasas:** Dinero recaudado por el Estado por el concepto de calificación de los documentos ingresados y a su vez el registro dirigido al funcionamiento de la SUNARP.
- **Asiento:** Materialización de las registraciones mediante breves notas en la forma y el modo definido por la ley.
- **Derechos de registro:** Es el monto dinerario, el cual deberá de ser cancelado a favor de una institución pública, como los Registros Públicos, esto se debe a que es un requisito primordial para la inscripción de diversos actos jurídicos.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque y paradigma

3.1.1. Enfoque

En el presente trabajo, una parte esencial para su desarrollo es el enfoque que utilizaremos, así como las fases de la investigación y los pasos a seguir para la recolección de información. El fin de todo este procedimiento empleado es la de dotar con coherencia y responder a las preguntas planteadas.

El enfoque utilizado para el presente trabajo de investigación será el enfoque cualitativo, la cual será utilizada para interpretar las diferentes normas legales, jurisprudencia emitida por el poder judicial y a su vez resoluciones brindadas por la entidad de Registros Públicos en materia de contratos preparativos.

De acuerdo a lo anterior, la metodología de investigación cualitativa un interés debido a los diferentes cuadros epistemológicos, los cuales favorecerán a los conceptos sobre la naturaleza de la realidad social, y el procedimiento utilizado para adquirir conocimientos de estos fenómenos (Hernandez, 2014).

La investigación cualitativa busca contrastar las diferentes características que cuenta la variable con múltiples perspectivas adquiridas a través del tiempo y en diferentes ámbitos sociales, asimismo se define como herramienta muy útil, el cual al ser utilizado viabilizaran la investigación como una fuente de adquisición de información, y por lo consiguiente colaborar en la toma de decisiones (Quecedo y Castaño, 2002).

Asimismo, según Baptista, Collado y Sampieri (2010) explicaron que el enfoque cualitativo se utiliza la recolección de datos sin utilizar una medición numérica, con la finalidad de responder diferentes preguntas durante la interpretación de la información obtenida. Asimismo, los autores manifiestan

que el paradigma cualitativo, debe de ser considerado como un conjunto de técnicas y prácticas de tipo interpretativo.

Este tipo de investigación no busca validar alguna teoría, si no que emplea diversas fuentes de información con la finalidad de interpretar los fenómenos sociales que surgen.

3.1.2. Paradigma

Siendo el presente trabajo de enfoque cualitativo, cuenta con un paradigma interpretativo, que busca la interpretación de toda la información recopilada de los distintos expertos en el tema de la investigación.

3.2. Método y técnica

3.2.1. Método

El método utilizado en la presente investigación es inductivo, debido a que el proceso utilizado para poder obtener conclusiones se da partiendo de lo particular a lo general. Este método se basa en el estudio, observación y experimentación de diversos fenómenos sociales, asimismo busca la acumulación de diversos datos que ratifiquen la postura que tenemos en la investigación.

3.2.2. Técnica

La técnica utilizada en los trabajos de investigación de enfoque cualitativo para la recopilación de información es la entrevista, siendo un dialogo fluido entre dos o más personas, no habiendo preguntas de rigor, si no que la charla sea fluida entre las partes, asimismo contara con una estructura de cuatro preguntas, las cuales serán respondidas por los especialistas en la materia, con la finalidad de poder obtener información relevante respecto a la investigación realizada.

3.3. Instrumento y diseño

3.3.1. Instrumento

En una investigación de enfoque cualitativo, el instrumento utilizado para la recopilación es la entrevista, este método recopila información mediante el intercambio de opiniones o ideas, llevando una conversación fluida entre las personas que participan.

3.3.2. Diseño

La presente investigación cuenta con un diseño hermenéutico, así como el estudio de diversos casos y las normas legales, debido a que busca encontrar soluciones adecuadas para los distintos problemas surgidos en la sociedad con respecto a situaciones jurídicas, el objetivo de esta investigación es la de adecuar el ordenamiento jurídico a las diversas necesidades que tiene el público en general conforme a los contratos preparativos, en especial a la promesa de contratar.

Este estudio nos permitirá conocer más a fondo los contratos preparatorios, como sus similitudes y diferencias. El objetivo es buscar una solución a las diversas necesidades que la sociedad tiene en materia de contratos, de acuerdo al planteamiento del problema.

3.4. Unidad de análisis, categoría y subcategoría

Unidad de análisis. - Es la entidad esencial que se analiza en un estudio o investigación, son fragmentos del contenido los cuales son caracterizados por la utilización de un grupo de palabras, las cuales se denominan categorías.

Categoría. - Son los diversos niveles que tiene la unidad de análisis, y a su vez estos permiten su categorización, por lo que se les considera características de una unidad de análisis, en la presente investigación se realiza la siguiente categorización:

Categoría 1.- El análisis del acceso a registros públicos de la promesa de contratar.

Categoría 2.- La promesa de contratar como acto inscribible en el art. 2019 del Código Civil.

Subcategoría

Las subcategorías son las características con la que cuenta cada categoría planteada, se desarrollara las subcategorías de la presente investigación:

Unidad de análisis

El análisis del acceso a registros públicos de la promesa de contratar.
Subcategoría:

- a) Derecho comparado
- b) La promesa de contratar como acto inscribible

Unidad de análisis

La promesa de contratar como acto inscribible en el art. 2019 del Código Civil.

Subcategoría:

- a) Principios Registrales
- b) Oponibilidad

3.5. Sujetos participantes - Expertos en el tema central de investigación

Los entrevistados en esta investigación son expertos en la materia de estudio, está conformado por docentes, abogados litigantes y funcionarios del sector Público

X1: Carlos Alberto Carbajal Gonzales - CAL N° 18077

Abogado litigante – Especialista en derecho empresarial

X2: Juan Toscano Meneses - CAL N° 28196

Funcionario de Registros Publicas – Especialista en procedimientos registrales.

X3: Wilfredo Herbert Gordillo Briceño -

Docente UA – Especialista en Derecho Civil.

X4: Oswaldo Alfaro Lagos -

Abogado litigante – Magíster en Derecho.

3.6. Supuestos categóricos

3.6.1. Supuesto categórico general

- Luego de realizar la presente investigación, se puede interpretar los fundamentos con el que cuenta la promesa de contratar para que pueda ser considerado como un acto inscribible ante Registros Públicos.

3.6.2. Supuesto categórico específico

- Luego de haber realizado el proceso de investigación, es posible identificar los prejuicios que traería consigo la inclusión de la promesa de contratar como acto inscribible ante Registros públicos.
- Luego de haber realizado el proceso de investigación, es posible entender los contratos preparatorios, sus características, el plazo de vigencia y su acceso a Registros Públicos, puesto que acceso se deberá de dar

mediante una modificación del Art. 2019, e incluir a la promesa de contratar como acto inscribible al igual que el contrato de opción y arrendamiento, debido a que cuenta con características de un contrato autónomo.

3.7. Categorización

Las principales categorías obtenidas después del análisis de los documentos legales y de las resoluciones se pueden identificar en los siguientes cuadros o tablas y que se concatenan con las figuras que se encuentran en los resultados.

Tabla 1

Categoría de la norma estudiada

Unidad de análisis	Categorías	Subcategorías o descripción
Código Civil Peruano	Artículo 1414 - 2018	Contiene los elementos y caracterizas con el cual el contrato de promesa de contratar deberá de contener, asimismo especifica las acciones que podría tomar la parte afectada.
	Articular 2011 - 2017	Especifica los principios registrales, y como estos podrían beneficiar si la promesa de contratar pueda ser considerado como un acto inscribible.
	Artículo 2019	Señala los diversos contratos que son considerados como actos inscribibles ante Registros Públicos, entre ellos el contrato de opción y el contrato de arrendamiento

CAPÍTULO IV
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS
RESULTADOS

4.1. Matrices de triangulación

Las siguientes matrices, se elaboraron en función de las diferentes respuestas obtenidas mediante la aplicación de la entrevista realizada a los expertos en la materia.

Tabla 2

Matriz de triangulación de la primera pregunta

Entrevistados	Pregunta: ¿Considera usted, que el Registro Público puede brindar una mayor seguridad jurídica en la contratación de transferencia de inmuebles?
Mg. Carlos Alberto Carbajal Gonzales Cal N° 18077	Actualmente se brinda seguridad en la transferencia de inmuebles, debido a que existe el bloqueo registral, podría mejor si se implementa nuevos contratos como actos inscribibles
Juan Toscano Meneses CAL N° 28196	Registros Públicos otorga seguridad jurídica a partir de documentación pública que proviene en su gran mayoría de ámbito Notarial.
Mg. Wilfredo Gordillo Briceño	El Registro Público es una institución que ante todo nos da el tema de la seguridad a la transferencia, se tendría que reformar el sistema registral, debido a que en nuestro país el registro de pedios no es constitutivo.
Coincidencias	Con respecto a la pregunta realizada a los entrevistados, los tres están de acuerdo con que el Registro Público brinda seguridad en la transferencia de inmuebles
Discrepancias	El primer entrevistado manifiesta que si se puede generar una mayor seguridad siempre y cuando se logre inscribir nuevos contratos, asimismo, el tercer entrevistado manifiesta que debería de realizarse una reforma registral debido a que en el Perú la transferencia de inmuebles es declarativo y no constitutivo.
Interpretación	Con respecto a la primera pregunta, el sistema registral con el que contamos brinda seguridad en la transferencia de inmuebles, ya que otorga publicidad registral, debido a que todo acto jurídico que se publicite le va a dar oponibilidad al acuerdo, sin embargo para implementar mayor seguridad en la transferencia de inmuebles sería necesario una reforma registral.

Tabla 3

Matriz de triangulación de la segunda pregunta

Entrevistados	Pregunta: Qué opinión tiene respecto a la regulación de los contratos preparatorios, en especial el compromiso de contratar y su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico doctrinario.
Mg. Carlos Alberto Carbajal Gonzales Cal N° 18077	El compromiso de contratar solo queda en el marco teórico, debido a que no está siendo utilizado por que no brinda seguridad jurídica.
Juan Toscano Meneses CAL N° 28196	Dependerá de los agentes en el mercado, y si estos mismos los consideran necesario para sus fines.
Mg. Wilfredo Gordillo Briceño	Si tienen un uso importante, no quedan en la teoría si no que en la práctica si se utiliza, tiene regulación, lo que si es que le ha faltado alguna formalidad que hubiera sido muy bueno, sobre todo en el tema registral
Coincidencias	Con respecto a la pregunta realizada a los entrevistados, no hay coincidencias, debido a que cada uno tiene una opinión distinta con respecto a la regulación del contrato preparatorio.
Discrepancias	El primer entrevistado manifiesta que su regulación solo quedara en el ámbito teórico, debido a que no se utiliza la promesa de contratar por no brindar seguridad jurídica, sin embargo, el tercer entrevistado considera que el compromiso de contratar si es utilizado en la práctica pero que le faltaría la formalidad registral.
Interpretación	Con respecto a la segunda pregunta, si bien es cierto el compromiso de contratar se encuentra regulado en nuestro Código Civil, dicho contrato no es muy utilizado en el negocio jurídico debido a que no brinda seguridad al momento de contratar, ya que no se le es permitido ser considerado como un acto inscribible.

Tabla 4

Matriz de triangulación de la tercera pregunta

Entrevistados	Pregunta: ¿Qué perjuicios considera usted que traería consigo la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible?
Mg. Carlos Alberto Carbajal Gonzales Cal N° 18077	Traería consigo inseguridad jurídica, debido a que terceros podrían interferir en el negocio jurídico.
Juan Toscano Meneses CAL N° 28196	Perjuicios no creo por el hecho que el compromiso de contratar es un contrato que genera solamente efectos obligacionales entre las partes.
Mg. Wilfredo Gordillo Briceño	El perjuicio indudablemente es para el futuro comprador, debido a que el sujeto que se compromete a vender, de repente a pesar de que tiene el compromiso de contratar con este señor, lo que hace es venderlo a otros.
Coincidencias	Con respecto a la pregunta realizada a los entrevistados, los tres consideran que la promesa de contratar al no ser considerado como un acto inscribible, traería perjuicios debido a que dicho contrato no brindaría seguridad jurídica al negocio jurídico realizado entre las partes.
Discrepancias	El segundo entrevistado considera que el compromiso de contratar al no ser considerado como un acto inscribible, no traería perjuicios debido a que dicho contrato solo genera efectos obligacionales entre las partes involucradas.
Interpretación	Con respecto a la tercera pregunta, si bien es cierto el compromiso de contratar genera obligación entre las partes a firmar un contrato definitivo a futuro, debería de ser considerado como un acto inscribible, debido a que se corre el riesgo que, al no ser inscrito el contrato ante Registros Públicos, el promitente pueda realizar a diferentes personas la venta del predio, generando de esta manera perdidas económicas a los compradores de buena fe.

Tabla 5

Matriz de triangulación de la cuarta pregunta

Entrevistados	Pregunta: ¿Qué beneficios considera usted que podría traer la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios?
Mg. Carlos Alberto Carbajal Gonzales Cal N° 18077	Traería consigo la protección del contrato preparatorio ante terceros.
Juan Toscano Meneses CAL N° 28196	El beneficio que traería es la publicidad registral y consigo traería oponibilidad al acuerdo entre las partes.
Mg. Wilfredo Gordillo Briceño	Para el adquirente generaría una seguridad tremenda, sería como un comprador, común y corriente de un contrato de compraventa común y corriente, asimismo al inscribir su compromiso en el Registro Público brindaría seguridad a bien que él va adquirir, y también tendría brindaría seguridad del dinero que está gastando.
Coincidencias	Con respecto a la pregunta realizada a los entrevistados, los tres consideran que la promesa de contratar al ser considerado como un acto inscribible ante Registros Públicos traería consigo una seguridad inmensa al negocio jurídico realizar ido entre las partes involucradas.
Discrepancias	En la presente pregunta no se encontró discrepancias, debido a que todos están de acuerdo con los beneficios que traería la inscripción de la promesa de contratar ante Registros Públicos.
Interpretación	Con respecto a la cuarta pregunta, los beneficios que traería consigo al ser considerado como acto inscribible a la promesa de contratar, serian brindar seguridad jurídica entre las partes, asimismo brindaría oponibilidad ante terceros, debido a que nuestro Código Civil establece que el contenido de las inscripciones se presume conocidos por todos sin admitir prueba en contrario.

4.2. Resultados de la investigación

Los siguientes resultados fueron obtenidos mediante el desarrollo de las coincidencias y contradicciones de cada matriz de triangulación realizada a cada pregunta

Tabla 6

Resultado de interpretación de la primera matriz

Interpretación	Con respecto a la primera pregunta, el sistema registral con el que contamos brinda seguridad en la transferencia de inmuebles, ya que otorga publicidad registral, debido a que todo acto jurídico que se publicite le va a dar oponibilidad al acuerdo, sin embargo, para implementar mayor seguridad en la transferencia de inmuebles sería necesario una reforma registral.
----------------	---

Tabla 7

Resultado de interpretación de la segunda matriz

Interpretación	Con respecto a la segunda pregunta, si bien es cierto el compromiso de contratar se encuentra regulado en nuestro Código Civil, dicho contrato no es muy utilizado en el negocio jurídico debido a que no brinda seguridad al momento de contratar, ya que no se le es permitido ser considerado como un acto inscribible.
----------------	--

Tabla 8

Resultado de interpretación de la tercera matriz

Interpretación	Con respecto a la tercera pregunta, si bien es cierto el compromiso de contratar genera obligación entre las partes a firmar un contrato definitivo a futuro, debería de ser considerado como un acto inscribible, debido a que se corre el riesgo que, al no ser inscrito el contrato ante Registros Públicos, el promitente pueda realizar a diferentes personas la venta del predio, generando de esta manera pérdidas económicas a los compradores de buena fe.
----------------	---

Tabla 9

Resultado de interpretación de la cuarta matriz

Interpretación	Con respecto a la cuarta pregunta, los beneficios que traería consigo al ser considerado como acto inscribible a la promesa de contratar, serian brindar seguridad jurídica entre las partes, asimismo brindaría oponibilidad ante terceros, debido a que nuestro Código Civil establece que el contenido de las inscripciones se presume conocidos por todos sin admitir prueba en contrario..
----------------	---

CAPÍTULO V
DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

5.1. Discusiones de los resultados y conclusiones

En los siguientes puntos se desarrollará la discusión de los resultados obtenidos por la investigación y de igual forma se plantea las conclusiones respectivas.

5.1.1. Discusión de resultados

PRIMERO. De acuerdo al cuadro de interpretación del primer resultado, se puede apreciar que los Registros Públicos brindan seguridad con respecto a la transferencia inmobiliaria debido a que los actos inscribibles cuentan con publicidad registral, protegiendo de este modo el derecho adquirido por las partes, asimismo el Código Civil establece que el contenido de las inscripciones se presume conocidos por todos sin admitir prueba en contrario, por lo que el contrato suscrito entre las partes podrá ser oponible ante terceros.

De igual manera, podemos apreciar que nuestro sistema registral es declarativo, esto quiere decir que al adquirir un inmueble queda en las manos de quien tiene el derecho, inscribirlo ante Registros Públicos a fin de proteger los intereses del mismo, este sistema registral trae consigo diversos problemas jurídicos, debido a que en nuestro país al no estar inscritos diversos derechos de propiedad, son utilizados para realizar diversas estafas, vendiendo el mismo bien a distintas personas, he ahí donde entra a tallar el tema de quien tiene mejor derecho, quien inscribió primero, quien cuenta con documento de fecha cierta, generando de esta forma diversos procesos en el ámbito judicial.

SEGUNDO. De acuerdo al cuadro de interpretación del segundo resultado, se puede apreciar que en teoría el compromiso de contratar se encuentra regulado en nuestro Código Civil en los artículos 1414 hasta el 1418, en la cual se especifica en contenido, el plazo, la renovación y la sanción que traería consigo el incumplimiento de los acuerdos mediante con contrato definitivo. Asimismo, podemos observar que, conforme a la

investigación realizada, el compromiso de contratar tiene características particulares coincidiendo de esta manera con la tesis nacional de la autora Huamán (2016) en su investigación denominada “El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad Civil Peruano”, en la que concluye que se debe de considerar al compromiso de Contratar como un contrato autónomo, perfecto, independiente y acabado.

De igual forma la autora Guevara (2017) en su investigación denominada: “El compromiso de contratar y el Registro de Predios”, concluye que los contratos preparatorios, ya sea el compromiso de contratar o el contrato de opción, sirven para el tráfico jurídico, por lo que el compromiso de contratar es una manera contractual reconocida en el derecho comparado, debido a que cuenta con características propias en un contrato preliminar autónomo, con efectos distintos al contrato definitivo. De acuerdo a este orden de ideas, el compromiso de contratar debe ser considerado como un contrato autónomo, con la finalidad de que pueda acceder a registros públicos y de esta forma brinde seguridad entre las partes.

TERCERO. Con relación al cuadro de interpretación del tercer resultado podemos apreciar que la promesa de contratar genera obligación entre las partes a firmar un contrato definitivo a futuro, asimismo que sus perjuicios no solo recaerían entre las partes involucradas, sino que también a terceros a quien el promitente pueda realizar la venta del predio, puesto que al no contar con accesibilidad al registros públicos, las demás personas no sabrían de la negociación existente entre las partes, estos perjuicios coinciden con la tesis internacional del autor Salazar (2015) en su investigación denominada: “La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y el Derecho de Propiedad”, en la que concluye que gran parte del incumplimiento de celebración del contrato definitivo en razón al contrato de promesa de compraventa, a pesar de ser materia civil, han culminado en un proceso penal por el delito de estafa, puesto que al existir vicios al momento de contratar nunca existió una titularidad del supuesto propietario o dicho bien jurídico se encontraba negociado con un tercero, lo cual impedía que dicho bien pueda ser sujeto de comercio.

Siguiendo esta línea de ideas, el autor Salinas (2019) en su investigación denominada “La inscripción de la promesa de venta en la legislación ecuatoriana”, concluye que la no inscripción de la escritura pública de la promesa genera inseguridad jurídica entre las partes, puesto que el inmueble podría ser vendido a un tercero.

Las investigaciones anteriormente citadas, coincide con las consecuencias de la no inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible.

CUARTO. Con relación al cuadro de interpretación del cuarto resultado, se puede apreciar los beneficios que traería consigo la inscripción de la promesa de contratar ante Registros públicos, de igual manera en la tesis realizada por la autora Guevara (2017) en su investigación denominada: “El compromiso de contratar y el Registro de Predios”, concluye que la incorporación de este contrato preparatorio, como un acto inscribible estipulado en el artículo 2019 del Código Civil, daría seguridad jurada al promitente, debido a que su derecho adquirido a celebrar un contrato definitivo sería de conocimiento público, asimismo esta inscripción le otorgaría frente a terceros que aleguen tener derechos no compatibles, de igual forma brindaría oponibilidad frente a terceros, de esta manera dejando infectas los actos no inscritos.

Asimismo, la autora Huamán (2016) en su investigación denominada: “El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad Civil Peruano”, concluye que la finalidad de considerar a la promesa de contratar como acto inscribible es que se garantice una contratación eficiente, puesto que registros públicos otorgaría publicidad registral, lo cual brindaría garantía a las partes como la oponibilidad ante terceros.

De igual forma, el autor Leyva (2019) en su investigación denominada “Incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y

seguridad jurídica”, concluye que la promesa de contratar al tener acceso a Registros públicos, anotación preventiva brindara prioridad a las partes sobre cualquier otro acto que se inscriba con posterioridad, brindando de esta manera seguridad jurídica y protección al irte negociar inicial.

Las tesis utilizadas en el marco de antecedentes tienen coincidencia con la presente investigación, debido a que en sus conclusiones o recomendaciones, manifiestan que al ser considerado al compromiso de contratar como un acto inscribible e incorporado al artículo 2019 del Código Civil, se brindaría mayor seguridad a las partes involucradas, debido a que registros otorgaría publicidad registral, preferencia al iter negocal inicial y brindaría oponibilidad a terceros con respecto a la inscripción de documentación no compatible.

5.2. Conclusiones

PRIMERA. El compromiso de contratar debería de ser considerado como un acto inscribible para que así este contrato cuente con la garantía que brinda los registros públicos dentro del tráfico jurídico de inmuebles, pues a medida que pasan los años, las relaciones comerciales en nuestro país se incrementan y hay necesidad de aplicación de nuevos contratos por lo que se le debería brindar seguridad jurídica.

SEGUNDA. Los fundamentos para que el compromiso de contratar sea considerarlo como un acto inscribible ante Registros Públicos, es la seguridad jurídica que este brinda a las partes, a fin de que se respete el iter negocial inicial y así evitar inestabilidad contractual.

TERCERA. El compromiso de contratar, es un contrato reconocido y aplicado en el derecho comparado, teniendo características particulares de un contrato preliminar autónomo, con efectos propios y distinguiéndose del contrato definitivo.

CUARTA. Se debe regular el compromiso de contratar como un acto jurídico inscribible en Registros Públicos, con la finalidad de cautelar el interés de las partes y de este mismo modo asegurar la celebración de un contrato definitivo, puesto que dicho contrato al tener accesibilidad, podrá contar con publicidad registral, lo que otorgará a las partes oponibilidad ante terceros que aduzcan tener derechos sobre el inmueble.

QUINTA. La anotación del compromiso de contratar, en un proceso de incumplimiento de contrato, será prueba suficiente para que una de las partes reclame su derecho, asimismo en el plano comercial, incentivara a distintas transacciones comerles, puesto que brindara confianza a las negociaciones y activando el tráfico jurídico inmobiliario.

5.3. Recomendaciones

PRIMERA. Se recomienda que se regule a la promesa de contratar como un acto inscribible, debido a que brindaría una mayor seguridad entre las partes a fin de celebrar un contrato definitivo a futuro. El legislador peruano deberá de volver a evaluar y considerar a los contratos preparatorios como actos inscribibles, debido a que el contrato de opción solo cuenta con acceso a Registros Públicos y la promesa de contratar no tiene ese privilegio, dejando desamparados a las personas que celebran este tipo de contratos. Asimismo, se recomienda que se modifique el art. 2019, numeral 2, del Código Civil, con el siguiente texto “Los contratos preparatorios, promesa de contratar y contrato de opción.”, y de igual forma el artículo 2023 del Código Civil, con la finalidad de que el compromiso pueda ser un acto inscribible ante registros Públicos.

SEGUNDA. Se recomienda que Registros Públicos cree un registro único de contratos de promesa, con la finalidad de que sea público todo acuerdo celebrado con este tipo de contratos preparatorios

TERCERA. Se recomienda a los docentes de la Universidad Autónoma del Perú reforzar el estudio de estos tipos de contratos en la materia pertinente de la carrera profesional de Derecho, con la finalidad de poder esclarecer los vacíos lícitos que existen en torno a los contratos preparatorios.

REFERENCIAS

- Baptista, P. Collado, C. y Sampieri, R. (2010). *Metodología de la investigación* (5ª ed.) México D.F, México: McGraw-Hill.
- Calderón, F. (2017). *La promesa de compraventa y su eficacia en la celebración de la escritura de compraventa definitiva, en la unidad judicial civil del Cantón Riobamba, en el año 2015* (Tesis de pregrado). Universidad Nacional de Chimborazo, Ecuador.
- Cavero, J. (2016). La problemática actual de los contratos preparatorios a propósito de la Sentencia Casatoria recaída en el Exp. 1659-2014- La Libertad. *Universidad de San Martín de Porres*, [1-17]. Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.12727/2476>
- Escobar, F. (1998). El Derecho Subjetivo. Consideraciones en torno a su esencia y estructura. *Ius Et Veritas*, 9(16), 280-298. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15781>
- Gonzales, G. (2004). *Tratado de Derecho Inmobiliario* (2ª ed.). Lima, Perú: Jurista Editores.
- Guambuguete, U. (2014). *La Promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana* (Tesis de pregrado). Universidad Central del Ecuador, Quito, Ecuador.
- Guevara, K. (2014). El Compromiso de Contratar y el Registro de Predios. *Derecho y Cambio Social*, 035(36), 1-10. Recuperado de https://www.derechoycambiosocial.com/revista035/EL_CONTRATO_PREPARATORIO_Y_EL_REGISTRO_DE_PREDIOS.pdf
- Guevara, K. (2017). *El compromiso de contratar y el Registro de Predios* (Tesis de maestría). Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú.
- Hernandez, R. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F, México: McGraw-Hill.

Hinestrosa, F. (1975). *Derecho Civil: Obligaciones*. Recuperado de <https://es.slideshare.net/RDNAYEA/derecho-civil-obligaciones-fernando-hinestrosa>

Huamán, M. (2016). *El contrato preparatorio de compromiso de contratar y su registrabilidad según la normatividad civil peruano* (Tesis de pregrado) Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión, Pasco, Perú.

Irigoin, R. (2019). *La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible* (Tesis de pregrado). Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú.

Jurista Editores. (2018). *Código Civil*. Lima, Perú.

León, J. (1965). *Contratos en el Derecho Civil Peruano*. Lima, Perú: Universidad Nacional Mayor de San Marcos .

Leyva, H. (2019). *Incorporación del compromiso de contratar como acto inscribible en el registro de predios basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica* (Tesis de pregrado). Universidad César Vallejo, Piura, Perú.

Mendizábal, A. (2012). *Antecedentes de los contratos preparatorios*. México DF. México: Lexus.

Misari, C. (2013). *El Compromiso de Contratar y su acceso al Registro de Propiedad Inmueble* (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima, Perú.

Morales, N. (2018). *La Formalización de la Transparencia del contrato de Compraventa de bienes inmuebles y la vulneración al Carácter Absoluto del Derecho Real de Propiedad y la Seguridad Jurídica del Adquiriente* (Tesis de pregrado). Universidad Autónoma del Perú, Lima, Perú.

- Oviedo, J. (2003). Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano. *Vniveritas*, 52(106) ,11-13.
- Planiol, M. (1998). *Tratado elemental de Derecho Civil*. México D.F., México: Cárdenas.
- Portilla, M., Rojas, A. y Hernández, I. (2014). Investigación Cualitativa: Una reflexión desde la Educación como Hecho Social. *Linea de Investigación: Teorías y Procesos Curriculares*, 3(2), 86 - 100.
- Puente, M. (1996). *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Lima, Perú: Universidad Pontificia Católica del Perú. Fondo Editorial.
- Puente, M. (2003). *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil. Tomo II (2ª ed.)*. Lima, Perú: Palestra Editores.
- Quecedo, R. y Castaño, C. (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica*, (14), 5-39. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17501402>
- Quito, M. (2015). *El incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles en la legislación nacional y sus efectos jurídicos* (Tesis de pregrado). Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador.
- Rodríguez, J. (1995). *Los contratos bancarios modernos*. Lima, Perú: Grijley,
- Roppo, V. (2009). *El Contrato*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Salazar, J. (2015). *La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles y el Derecho de Propiedad* (Tesis de maestría). Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ambato, Ecuador.

Salinas, M. (2019). *La inscripción de la promesa de venta en la Legislación Ecuatoriana* (Tesis de maestría). Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador.

ANEXOS

ANEXO 1

ENTREVISTA

MG. CARLOS CARBAJAL GONZALES



1. De acuerdo a su experiencia Dr. Carbajal, ¿considera que los Registros Públicos puede brindar una mayor seguridad en la contratación y la transferencia de inmuebles?

Bueno, actualmente la transferencia si se está inscribiendo no, porque todos tienen la potestad de inclusive a la firma de la minuta nada más hacer un bloqueo registral cuando uno va a transferir, eso lo está haciendo registros públicos en todas las trasferencias, a eso te refieres o quieres ampliar tu pregunta.

Bueno yo creo que lo más adecuado es la parte del bloque registral cuando uno va a hacer una trasferencia de inmuebles y después ya se verifica la entidad de las personas y se hace ya la inscripción final a no ser que haya otro contrato que no esté comprendido y que podría generar algún problema.

2. Qué opinión tiene sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial el compromiso de contratar y su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico doctrinario.

Bueno, el contrato preparatorio es un acuerdo de dos o más personas que genera obligaciones se caracteriza básicamente por la opción de obligar a las dos partes o a una sola a celebrar un contrato determinado ósea otro contrato al cual se le

va a llamar contrato definitivo, pero en ese transcurso de tiempo creo que debería de haber siempre un registro como sucede con el contrato de opción.

Entonces lo que nos está diciendo es que el contrato se encuentra en el marco teórico debido a que este tipo de contratos en sí no están siendo utilizados por la inseguridad jurídica que existe debido al no poder ingresar a registros públicos.

Claro por qué los registradores observan el hecho por ejemplo el contrato digamos de un compromiso de contratar por que no está regulado por el Código Civil en el artículo 2019, porque en el artículo 2019 habla de varios, digamos en el caso de contrato reales de varios supuestos y no lo ponen al contrato, no acceden con el compromiso de contratar por que no está dentro de los supuestos

3. De acuerdo a su experiencia ¿Que perjuicios traería consigo la inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible?

No creo que haya perjuicios, yo creo que más que todo daría seguridad porque igual que contrato de opción se suspende durante ese tiempo la capacidad que puede tener el titular del derecho real a poder transferirlos si es que no cumple con lo que a pactado, digamos si se ha pactado más adelante vender, ósea él está obligado después a contratar, yo creo que debería de escribirse eso.

Disculpe Doctor, al parecer me comprendió mal, digo que perjuicios traería consigo si dicho contrato preparatorio no pueda acceder a Registros públicos.

Traería inseguridad jurídica lógicamente, las partes de repente, podrían muchas personas tratar de comprar ese predio y generar problemas en el tráfico inmobiliario o en el tráfico de los inmuebles en el negocio jurídico por que la otra parte, una parte podría desconocerlo después como no está inscrito en registros después puede venderlo e inscribirlo la venta defraudando de alguna manera al que contrato o al que hizo un contrato preparatorio como es un compromiso de contratar.

4. ¿Qué beneficios traería consigo la inscripción del contrato de compromiso de contratar ante registros públicos?

Yo creo que los beneficios serían erga omnes, como dicen porque una vez que esté inscrito ese compromiso de contratar ya las personas podrían de alguna manera acceder y poder conocer y tener mayor seguridad para efecto de poder invertir dinero a través de un contrato de compromiso de contratar esos beneficios serían grandes daría mayor seguridad jurídica, todo el mundo podría ingresar a Registros Públicos a verificar si ese inmueble en Registros Públicos tiene alguna clase de registro respecto a un contrato de opción o un compromiso de contratar y así ayudaría mucho a que las personas, también una persona estaría más confiada si hace un contrato preparatorio y así ya sabría que está invirtiendo bien, pero para eso me imagino que debería haber una modificación del art. 2023, porque ahí solamente habla de los contratos de opción, ahí debería de agregarse y decir la inscripción de los contratos de opción y los compromisos de contratar otorga durante su vigencia derechos, en ese caso sí podría ya inscribirse, yo creo que debería de haber eso una modificatoria del artículo 2023.

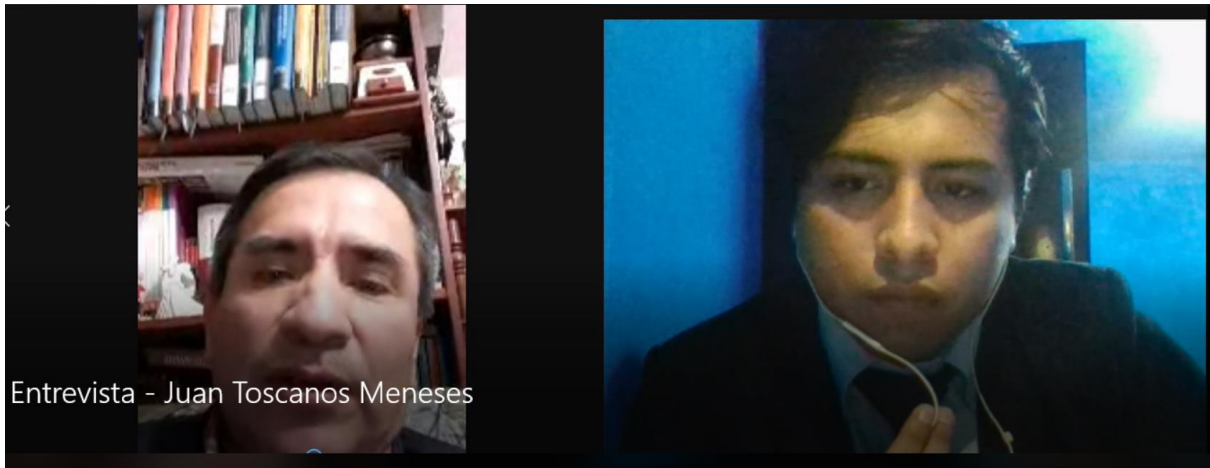
Doctor, alguna opinión última con respecto al compromiso de contratar y registros públicos

Si, a eso me refiero de que ya creo que es tiempo de que sea a través del colegio de abogados de Lima, se a través del congreso, sea través del Ministerio de Justicia, debería de alguna manera mandar un proyecto de ley modificando el artículo 2023 de tal forma debería modificarse el texto indicando incluyendo dentro del artículo 2023 del compromiso de contratar.

ANEXO 2

ENTREVISTA

Juan Arturo Toscano Meneses CAL N° 28196



1. De acuerdo a su experiencia Dr. Carbajal, ¿considera que los Registros Públicos puede brindar una mayor seguridad en la contratación y la transferencia de inmuebles?

Bueno, en la actualidad registros públicos otorga seguridad jurídica a partir de documentación pública que proviene en su gran mayoría de ámbito notarial entonces utilizando las herramientas tecnologías que nos permite hoy el avance en ese campo podemos tener escrituras públicas digitalizadas con firma digital del notario e ingresar al sistema o a la plataforma digital que la Sunarp pone a su disposición en estos momento para la calificación de este tipo de instrumentos y esta forma de trabajo hace que la seguridad jurídica este reforzada de ese aspecto mayor de la que antes había con el documento con el soporte o documento material que era el clásico parte notarial que en algún momento se utilizó para las falsificaciones del caso.

2. Qué opinión tiene sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial el compromiso de contratar y su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico doctrinario.

Bueno, el compromiso de contratar como contrato preparatorio en teoría es una modalidad precontractual que tendría alguna utilidad pero eso mucho depende de los agentes en el mercado si los consideran o no necesarios para sus fines, no tengo la data actual respecto al uso o no de este tipo de instrumentos

preparatorios en el ámbito de los operadores en el mercado y la utilidad que han tenido a través de los años pero me puedo así remitir, que puedo ver en el ámbito comercial la fluidez de las transacciones y de las operaciones comerciales hace que los contratos muchas veces sean aprobados en su versión final previa reacción no de un contrato preparatorio pero si de una redacción preliminar de este, en consecuencia considero que su regulación en estos momento podrían ser postergadas o limitadas por la rapidez que se requiere en el mercado por tener contratos ya listos expeditivos para la celebración de sus acuerdos, ahora como contrato preparatorio el otro contrato preparatorio que regula nuestro código el contrato de opción si hay más opción más utilización por parte de los operadores en el mercado, la opción de compra y es porque es una modalidad contractual que no es estrictamente obligacional si no que tiene todos los caracteres para ser un contrato con efectos reales, por eso es que se le permitió en la relación de actos inscribibles en el registro de predios ser un acto inscribible más, a diferencia del compromiso de contratar, porque el compromiso de contratar es un contrato netamente obligacional.

3. De acuerdo a su experiencia ¿Que perjuicios traería consigo la inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible?

Bueno, actualmente no está siendo considerado como un acto inscribible el compromiso de contratar, perjuicios tendríamos que ver, como te dije la anterior pregunta, si es que los operadores jurídicos requieren de este tipo de instrumento para poder llevar a cabo sus operaciones, aparentemente no lo requieren tanto, con tanta demanda, y en el sector financiero, bancario tampoco se conoce que haya una demanda para su implementación como acto inscribible, me imagino que es por la poca practicidad que tiene para la celebración de las operaciones comerciales, de estar con contratos preparatorios, para luego de un tiempo determinado terminar siendo definitivos, me parece que el mercado exige contratos más expeditivos y de rápida ejecución, celebración y ejecución. Perjuicios no creo por el hecho que el compromiso de contratar es un contrato que genera solamente efectos obligacionales entre las partes, por lo tanto si genera obligaciones entre las partes, solamente ellas se van a ver afectadas por lo que puedan acordar y al ser esto un tipo de acto que no guarda relación con lo que se publicita en un Registro de Predios, que son básicamente derechos reales,

este contrato o este compromiso de contratar al no generar este tipo de efectos reales no tendría mayor cabida, mayor posibilidad de pertenecer a la relación de actos inscribibles en el registro de predios.

4. ¿Qué beneficios traería consigo la inscripción del contrato de compromiso de contratar ante registros públicos?

De ser el caso que se permita la inscripción de este tipo de contratos preparatorios, el efecto que podría tener es el que otorga la publicidad registral, todo hecho jurídico o acto jurídico o negocio jurídico que se publicite en registros públicos le va dar oponibilidad al acuerdo, ese es el principal beneficio que vería yo, a raíz de la posibilidad de inscribir un contrato preparatorio que es el compromiso de contratar, un efecto de publicidad y oponibilidad, el acuerdo anterior que te mencionaba que era entre las partes, al ser inscrito ya se va a publicitar ya no va a ser en su efecto limitadas las partes sino que también a todas las personas que tienen conocimiento de ello y podría simplemente tener un efecto de advertir a los futuros contratantes respecto a ese inmueble, de ese predio, hay un compromiso de contratar, el cual de alguna manera dependiendo del contrato definitivo a celebrar van a tener que respetarlo, dado al conocimiento que tienen de este, en conclusión cualquier contrato que se publicite en la partida registral de un predio, va a tener como beneficio que los alcances del mismo de alguna manera más allá de las partes se extienda a toda persona, más aun que el código establece que el contenido de las inscripciones se presume conocidos por todos sin admitir prueba en contrario.

Doctor algún comentario ultimo con referencia al compromiso de contratar y Registros Públicos.

En principio pienso que el compromiso de contratar como contrato con efectos netamente obligacionales, como generador de obligaciones entre las partes debería mantenerse en una situación en la que solamente en el caso que los efectos vallan más allá de las partes si sea publicitado por lo tanto pertenecer a los actos inscribibles en los registros de predios por que al igual que el contrato de arrendamiento que tiene efectos solamente en principio entre el arrendatario y arrendador, excepcionalmente de ser inscrito el código civil lo permite u otros tipos

de contratos con efectos obligacionales no deberían de ser materia de inscripción en la medida que solamente tiene esos efectos entre las partes, publicitarlo un poco sería incluir en la partida registral, en el historial de la partida registral de manera un poco saturada de actos que de repente no van a tener mayor efecto para los terceros y todos los actos que tengan algún tipo de efecto real, que contienen algún derecho real si se requeriría que se inscriban en el Registro de Predios, entre otros actos prácticamente todo aquel contrato que cree, modifique o extinga derechos reales sobre los inmuebles, y en esa lógica los que no tienen esos efectos reales no deberían ser inscritos, ahora el contrato de opción dado que es un contrato preparatorio cuyo ejercicio potestativo de una de las partes tiene la opción haría de que ese contrato tenga un efecto real sobre el derecho contenido en el mismo, entonces si sería lógico y congruente que tenga acceso al registro por su mayor cercanía por así decirlo a los derechos reales, pero el compromiso de contratar al tener solamente efectos obligacionales entre las partes podría por el momento no ser considerado en derechos inscribibles y de ser considerado en algún momento, tendría que ser por alguna razón que tenga importancia para todos los terceros que quieran tener conocimiento de ese contrato, en principio solamente afectaría a dos personas o a dos partes por así decirlo involucradas en la parte contractual.

ANEXO 3

ENTREVISTA

Mg. Wilfredo Gordillo Briceño

1. De acuerdo a su experiencia Doctor, ¿considera que los Registros Públicos puede brindar una mayor seguridad en la contratación y la transferencia de inmuebles?

El Registro Público es una institución que ante todo nos da el tema de la seguridad a la transferencia, si bien es cierto en el sistema jurídico la transferencia inmobiliaria es consensual, es decir no se requiere formalidad alguna, no se requiere hacer escritura pública, se no requiere inscribir en registros públicos la transferencia porque en nuestro país, la transferencia de inmuebles no es constitutiva, sino que es simplemente declarativa, la ley así lo menciona a pesar de las contradicciones que hay y las consecuencias que ello puede conllevar, sobre todo cuando, como ya lo sabemos en el tema obligacional, que sucede cuando un deudor se ha comprometido a entregar el mismo bien a diferentes acreedores, cuando concurren tres o cuatro compradores, a quien el mismo vendedor ha vendido el bien, esa es una de las consecuencias que se dan por el tema de que Registros Públicos no sea constitutivo de propiedad, en otros países como Alemania, el registro público es constitutivo, es decir que la persona que compra un bien inmueble no es propietaria hasta que no se inscriba su transferencia en el Registro Público, ahora bien es cierto que en nuestro país no todos los bienes inmuebles están registrados, eso también es una realidad, pero si nosotros hablamos de aquellos bienes que si están registrados y que tiene una partida registral, indudablemente pues que lo hace Registros Públicos es darte es seguridad, porque ante todo permite a los terceros ver no solamente a nombre de quien esta ese bien, si no también la situación legal, es decir si tiene carga, tiene gravámenes, hipotecas, embargos y/o cualquier otra medida que pueda afectar la titularidad de la persona que pretenda adquirir ese bien, es por eso que es trascendental este registro público, que como te repito en nuestro país no es obligatorio, no es constitutivo, pero indudablemente es lo deseado y te da seguridad jurídica, indudablemente que sí, la transferencia inmobiliaria en nuestro

país es un tema muy controversial todos los días, encontramos estos casos que te comento, el problema de los predios, un sujeto de mala fe vende a uno, dos, tres veces el mismo bien a diferentes personas y ahí entra a tallar el tema de quien tiene mejor derecho, quien inscribió primero, quien tiene documento de fecha cierta, porque al final de cuentas siempre va a ver personas perjudicadas, eso es totalmente cierto.

2. *Qué opinión tiene sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial el compromiso de contratar y su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico doctrinario.*

Bien, los contratos preparatorios están dentro, que al igual que el contrato de opción está dentro esta figura del compromiso de contratar, definitivamente el contrato preparatorio es una institución, es un contrato que tiene toda la legalidad que debe tener y si es un contrato que se debe cumplir, ósea el código civil lo regula, en tal sentido e inclusive fija el plazo y también las obligaciones de las partes, por que inclusive hay un artículo que señala expresamente de que el que no cumpliera con el compromiso tendrá que indemnizar al otro, al que sí está llegando a cumplir, entonces reviste toda la regulación normativa en mi opinión que debería tenerla, el tema, y siempre se me paso es el por qué no fue regulado en el tema registral, pero bueno, me faltó contestarte una parte, el compromiso de contratar, los contratos preparatorios, si tienen un uso importante, no quedan en la teoría si no que en la práctica si se utiliza, tiene regulación, lo que si es que le ha faltado alguna formalidad que hubiera sido muy bueno, sobre todo en el tema registral, ósea frente a terceros, eso es lo que le ha faltado, pero como te reitero, para mí no queda en el escritorio solamente como un contrato de redacción y que no tiene uso práctico, si lo tiene, entonces por lo tanto, es una institución que está vigente y como toda institución puede ser pasible de mejoras.

3. *De acuerdo a su experiencia ¿Que perjuicios traería consigo la inclusión del compromiso de contratar como un acto inscribible?*

Eso es lo que quería mencionarte, yo me pregunte siempre, porque se inscribe la opción de compra según el artículo 2019, en el que trata toda la parte de Registros Públicos, porque no se regulo registralmente también, por que no se inscribe esos contratos si la opción de compra si esta como figura contractual que se debe

inscribir, en mi opinión esa es la falla, eso es lo que le falta para perfeccionar este contrato.

Doctor, lo que me refiero es como que perjuicios traería en el negocio jurídico que hay entre las dos partes, el no ingresar dicho contrato al Registro de Predios.

Claro, el perjuicio indudablemente es para el futuro comprador, claro por qué esa persona, al igual como te estaba comentando al comenzar esta reunión, puede verse perjudicada por que el sujeto que se compromete a vender, de repente a pesar de que tiene el compromiso de contratar con este señor, lo que hace es venderlo a otros y este, el que tiene la opción de comprar con quien se ha contratado este compromiso, de repente ve sus intereses perdidos, porque encuentra de que ya otra persona a falta de ese registro, por la ausencia de ese registro, haya otra persona que prácticamente ha adquirido el bien, ¿lo perjudica?, claro que lo perjudica, porque si hubiera aun registro indudablemente que la inscripción aseguraría el interés de este señor que ha contratado el compromiso de contratar, porque el cómo adquirente tendría su derecho de tal, digamos registrado en el Registro Público, y es más, la forma, porque lo eh leído y comparto la opinión, sería como una anotación preventiva y más aún consignarlo en el rubro de cargas y gravámenes eso hubiera sido extraordinario, pero no es tarde, yo creo que en algún momento se pueda incluir este contrato como un requisito de el mismo que se inscriba en el Registro Público, así como la opción, la opción de compra, sería bueno, pero que es perjudicial para la persona, claro, porque hay terceros que de repente por desconocimiento, inclusive con buena fe adquiere el bien y esta persona que ya tenía un compromiso para comprarlo, como te repito ve perjudicado su interés, pues si sería totalmente muy bueno, más que bueno necesario, que se regularice este tema de compromiso de contratar y que sea obligatoria su inscripción en el registro de predios en propiedad inmueble, sería muy bueno.

4. ¿Qué beneficios traería consigo la inscripción del contrato de compromiso de contratar ante registros públicos?

Seguridad, seguridad sobre todo para que el que ha adquirido el compromiso de contratar como adquirente, para el adquirente generaría una seguridad tremenda, sería como un comprador, común y corriente de un contrato de compraventa común y corriente, sería fabuloso que este futuro adquirente, así lo llamaremos, tuviera esa seguridad que se inscriba su compromiso en el Registro Público por seguridad de él y por seguridad del bien que él va adquirir, de este inmueble, y también por seguridad del dinero que está gastando porque para nada es un secreto que en nuestro país los inmuebles tienen un valor significativo por muy pequeño que sea y no importa donde esté ubicado, pero tiene un valor significativo e indudablemente eso representa un perjuicio para aquellas personas que le ha afectado su derecho de comprador futuro, como consecuencia de la falta de este registro, entonces para mí es una necesidad, si tú lees el artículo 2019, tiene inclusive que se puede inscribir los contratos de arrendamiento, mira los contratos de arrendamiento, y en mi opinión más trascendente que un contrato de arrendamiento, que normalmente tiene un plazo de un año o dos años, porque no se inscribe la figura del compromiso de contratar, ilógico tiene que registrarse, para mí si es necesario, y escuche una propuesta pero hace años, creo que en el 2009 o 2008, pero quedó en el tapete, ni siquiera llegó al congreso, pero si había una propuesta, una iniciativa que no fue iniciativa legislativa que lamentablemente no prosperó como otras que se han quedado en el tapete, pero si yo pienso que en algún momento se tiene que formalizar a nivel registral

ANEXO 4

DOCUMENTOS PARA LA VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor:

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller, egresado de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi tesis titulado: **LA PROMESA DE CONTRATAR Y REGISTROS PÚBLICOS EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO CIVIL**, cuyo desarrollo me permitirá optar por el título de abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el instrumento con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del instrumento en mención. Conocedor de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual de las variables y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de las variables.
- Certificado de validez de contenido del instrumento.

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense presente.

Atentamente,

OSMAR YOSHIRO SANCHEZ
BUSTAMANTE
DNI N° 72661978

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1 La promesa de contratar

Definición conceptual.- es considerado aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en un plazo específico o a partir de un evento futuro denominado condición

Categorías de la variable independiente:

- Definición
- Requisitos de la promesa de contratar
- Características
- Derecho comparado
- La promesa de contratar como acto inscribible

Variable 2 Registros Públicos

Definición conceptual.- Es un órgano en aplicación al derecho público, el cual cuenta con un régimen autónomo del sector de justicia, poder judicial, en sus principales funciones tiene como el de emitir normas técnicas en materia de registros

Categorías de la variable dependiente:

- Oponibilidad
- Principios
- Sistema de inscripción
- Actos inscribibles

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

- ¿Considera usted, que el Registro puede brindar mayor seguridad jurídica en la contratación de transferencia de inmuebles? ¿De qué manera?
- ¿Qué opina sobre la regulación de los contratos preparatorios, en especial del compromiso de contratar?, ¿Su regulación es práctica, es aplicable o solo queda en el ámbito teórico y doctrinario?
- ¿Qué perjuicios considera usted que traería consigo la no inclusión del compromiso contractual como acto inscribible?
- ¿Qué beneficios considera usted que podría traer la incorporación del compromiso de contratar en el registro de predios?

ANEXO 5
Matriz de consistencia

GENERAL	GENERAL	Categorías	Sub categorías
¿Cuáles son los fundamentos para que la promesa de contratar pueda ser considerada como acto inscribible en registros públicos?	Identificar los fundamentos que existen para que el compromiso de contratar sea considerado como un acto inscribible ante registros públicos.	El análisis del acceso a registros públicos de la promesa de contratar.	Derecho comparado La promesa de contratar como acto inscribible
ESPECIFICOS	ESPECIFICOS		
¿Cuáles son los perjuicios que traería consigo, al no ser considerado la promesa de contratar como un acto inscribible?	Determinar los perjuicios que traería consigo la inclusión a la promesa de contratar como acto inscribible.	La promesa de contratar como acto inscribible en el art. 2019 del Código Civil.	Principios Registrales
¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la inscripción de la promesa de contratar ante Registros Públicos?	Identificar las consecuencias jurídicas de la inscripción de la promesa de contratar ante Registros Públicos.		Oponibilidad

ANEXO 6

Informe de originalidad

PROMESA CONTRATAR REGISTRABILIDAD

INFORME DE ORIGINALIDAD

6%	6%	0%	%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	dspace.unach.edu.ec Fuente de Internet	<1%
3	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	<1%
4	www.scribd.com Fuente de Internet	<1%
5	repositorio.autonoma.edu.pe Fuente de Internet	<1%
6	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1%
7	201.224.39.199 Fuente de Internet	<1%
8	dike.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1%
9	dspace.uniandes.edu.ec Fuente de Internet	<1%