



Universidad Católica de Santa María

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas Escuela Profesional de Derecho

Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesis presentada por los Bachilleres:

Flores Velasquez, Jaqueline Melani

ORCID: 0009-0009-0407-2558

Sanchez Quispe, Kemp Dante

ORCID: 0009-0007-6887-9372

para optar el Título Profesional de Abogado

Asesor:

Mg. Almenara Sandoval, Jorge Luis

ORCID: 0009-0004-8882-2398

Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

DERECHO

TITULACIÓN CON TESIS

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR

Arequipa, 07 de Enero del 2026

Dictamen: 015307-C-EPDD-2026

Visto el borrador del expediente 015307, presentado por:

2017202731 - SANCHEZ QUISPE KEMP DANTE

2017812132 - FLORES VELASQUEZ JAQUELINE MELANI

Titulado:

**REGISTRABILIDAD DE LOS CONTRATOS PREPARATORIOS: ANÁLISIS DE LA PROMESA DE
CONTRATAR Y CONTRATO DE OPCIÓN DESDE LA ÓPTICA DE LA SEGURIDAD JURÍDICA**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

Titulo Profesional/Titulo de Segunda Especialidad/Grado Académico a optar:

ABOGADO

**29535743 - ESCARZA BENITEZ JULIO ERNESTO
DICTAMINADOR**



**29206709 - FERNANDEZ DAVILA MERCADO JAVIER EDUARDO
DICTAMINADOR**



**41339168 - PEÑALOZA MAMANI ALEXANDER JOAO
DICTAMINADOR**



Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

INFORME DE ORIGINALIDAD

20%

INDICE DE SIMILITUD

18%

FUENTES DE INTERNET

8%

PUBLICACIONES

8%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

hdl.handle.net

Fuente de Internet

6%

2

Submitted to Universidad Católica de Santa
María

Trabajo del estudiante

3%

3

idoc.pub

Fuente de Internet

1%

4

repositorio.ucsm.edu.pe

Fuente de Internet

1%

5

www.elperulegal.com

Fuente de Internet

<1%

6

Submitted to Universidad Cesar Vallejo

Trabajo del estudiante

<1%

7

Submitted to Pontificia Universidad Catolica
del Peru

Trabajo del estudiante

<1%

8

www.coursehero.com

Fuente de Internet

<1%

9

lpderecho.pe

Fuente de Internet

<1%

10

Submitted to Universidad de Lima

Trabajo del estudiante

<1%

scr.sunarp.gob.pe

DEDICATORIA

A Dios, por su guía permanente, por la fortaleza concedida en cada etapa del camino y por la fe que hizo posible la culminación de este anhelo académico.

A mis padres, Óscar y Gladis, a quienes expreso mi más profunda gratitud y admiración. Su sacrificio, esfuerzo constante y ejemplo de rectitud han sido el pilar fundamental que me permitió alcanzar este logro y asumir con responsabilidad esta noble profesión.

A mis hermanos, Gonzalo y Jesús, por su apoyo incondicional, afecto sincero y constante motivación, que han sido una fuente permanente de fortaleza.

Jaqueline Melani Flores Velásquez

A Dios, a mis padres y a mi hermana. Y muy especialmente a mi hermanito, Dante Leoncito. Este logro es el paso definitivo que me otorga la llave para cumplir mis promesas con ustedes y con el mundo.

Kemp Dante Sánchez Quispe

AGRADECIMIENTOS

A mis docentes, quienes con su experiencia, compromiso y dedicación me brindaron las herramientas jurídicas y el rigor analítico indispensables para mi formación académica y desarrollo profesional.

Asimismo, expreso mi profundo agradecimiento a mi familia, por su apoyo incondicional, comprensión y aliento constante, que han sido un pilar fundamental para la culminación de este logro.

Jaqueline Melani Flores Velásquez

A mis padres, Delia Quispe y Edgar Sánchez, por brindarme el apoyo incondicional para mi desarrollo profesional. A mi hermana, Diana Sánchez, por su compañía constante y sus valiosos consejos. A mi hermanito, Dante Leoncito, por darme fuerzas y guiarme siempre que lo necesito. Y a todos aquellos familiares y amigos que aportaron en la realización de la presente.

Kemp Dante Sánchez Quispe

RESUMEN

La investigación desarrollada tuvo como objetivo determinar cuáles son las repercusiones que la no registrabilidad de la promesa de contratar, a diferencia del contrato de opción, tiene sobre el principio de seguridad jurídica en el ordenamiento civil peruano.

A nivel metodológico, la investigación desarrollada tiene un enfoque cualitativo, es de tipo básico, de nivel descriptivo y explicativo, y diseño no experimental. A través de los métodos dogmático, fenomenológico y hermenéutico se pudo revisar los principales aportes de carácter doctrinario, legal, jurisprudencial y testimonial de diversos operadores jurídicos, los cuales fueron analizados y contrastados entre sí, a la luz de los objetivos propuestos.

Todo ello permitió arribar a la conclusión de que la promesa de contratar cumple una relevante función económica y de aseguramiento contractual que, al igual que el contrato de opción, contribuye a la seguridad del tráfico jurídico, por lo que su no registrabilidad genera un déficit de tutela preventiva y de protección de la seguridad jurídica, expresado a través de la falta de publicidad, riesgo de doble venta y desprotección frente a terceros, lo que limita la previsibilidad y certeza del tráfico jurídico. Esto contraviene las exigencias contemporáneas de una seguridad jurídica entendida no solo como certeza formal, sino también como garantía de expectativas legítimas y de previsibilidad en las relaciones jurídicas.

Palabras clave: Contratos preparatorios, contrato de opción, compromiso de contratar.

ABSTRACT

The research conducted aimed to determine the effects that the non-registrability of the promise to contract—unlike the option contract—has on the principle of legal certainty within the Peruvian civil legal system.

At the methodological level, the research follows a qualitative approach, is basic in nature, descriptive and explanatory in level, and employs a non-experimental design. Through dogmatic, phenomenological, and hermeneutical methods, the main doctrinal, legal, jurisprudential, and testimonial contributions of various legal practitioners were examined, analyzed, and compared in light of the stated objectives.

All of this led to the conclusion that the promise to contract fulfills an important economic and contractual assurance function which, like the option contract, contributes to the security of legal transactions. Therefore, its non-registrability generates a deficit of preventive protection and legal certainty safeguards, expressed through the lack of publicity, the risk of double sales, and the lack of protection against third parties—factors that limit the predictability and certainty of legal transactions. This contravenes contemporary requirements of legal certainty understood not only as formal certainty but also as the guarantee of legitimate expectations and predictability in legal relations.

Keywords: Preparatory contracts, option contract, promise to contract.

ÍNDICE

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

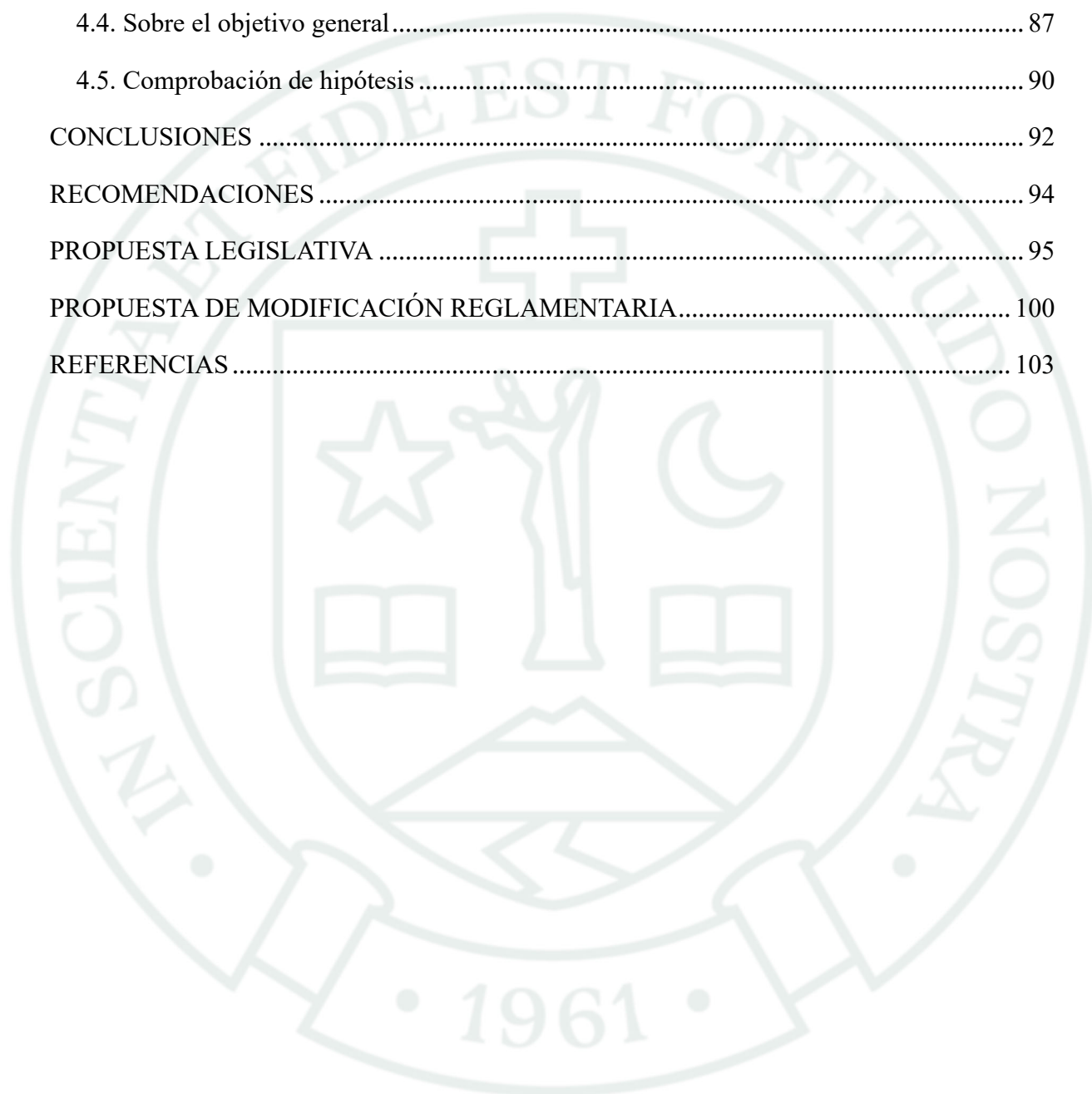
RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	4
1.1. Descripción del problema.....	5
1.2. Objetivos	5
1.2.1. Objetivo general	5
1.2.2. Objetivos específicos.....	6
1.3. Hipótesis.....	6
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO.....	7
2.1. Estado del arte	8
2.2. Marco conceptual	11
2.2.1. El contrato	11
2.2.1.1. Definición.....	11
2.2.1.2. Elementos	13
2.2.1.3. Requisitos para su validez	14
2.2.1.4. Fundamentos y principios	15
2.2.1.5. La seguridad jurídica y el contrato	18
2.2.2. Los contratos preparatorios	22
2.2.2.1. Naturaleza jurídica	24
2.2.2.2. El compromiso de contratar	25
2.2.2.2.1. Características principales.....	27
2.2.2.2.2. Marco legal.....	29
2.2.2.2.3. Alcances y efectos jurídicos	30

2.2.2.3. El contrato de opción.....	31
2.2.2.3.1. Características	34
2.2.2.3.2. Marco legal.....	36
2.2.2.3.3. Alcances y efectos jurídicos	36
2.2.2.4. Diferencias entre la promesa de contratar y el contrato de opción	38
2.2.3. El sistema registral peruano	40
2.2.3.1. Principios.....	41
2.2.3.2. La inscripción registral.....	43
2.2.3.3. Fundamentos de la registrabilidad de los contratos preparatorios	45
2.2.3.3.1. Promesa de contratar	45
2.2.3.3.2. Contrato de opción	46
CAPÍTULO III MARCO METODOLÓGICO	48
3.1. Enfoque de investigación	49
3.2. Tipo de investigación	49
3.3. Nivel de investigación.....	49
3.4. Diseño de investigación	49
3.5. Método de investigación	50
3.6. Técnicas e instrumentos	50
3.7. Población.....	50
3.8. Muestra.....	51
3.9. Técnica de muestreo	52
CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	53
4.1. Sobre el primer objetivo específico.....	54
4.1.1. Presentación de resultados.....	54
4.1.2. Discusión de resultados	60
4.2. Sobre el segundo objetivo específico	67
4.2.1. Presentación de resultados.....	67

4.2.2. Discusión de resultados	72
4.3. Sobre el tercer objetivo específico	73
4.3.1. Presentación de resultados.....	74
4.3.2. Discusión de resultados	80
4.4. Sobre el objetivo general.....	87
4.5. Comprobación de hipótesis	90
CONCLUSIONES	92
RECOMENDACIONES	94
PROPUESTA LEGISLATIVA	95
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN REGLAMENTARIA.....	100
REFERENCIAS	103



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Profesionales entrevistados	51
Tabla 2 Síntesis de las posturas de los entrevistados.....	56
Tabla 3 Síntesis de las posturas de los entrevistados.....	59
Tabla 4 Naturaleza de los contratos preparatorios.....	61
Tabla 5 Conclusión interpretativa de los contratos preparatorios	64
Tabla 6 Diferencias prácticas entre el contrato de opción y el compromiso de contratar	66
Tabla 7 Síntesis de las posturas de los entrevistados.....	69
Tabla 8 Posición de los entrevistados respecto de la afectación a la seguridad jurídica	74
Tabla 9 Respuestas a la pregunta 1	128
Tabla 10 Respuestas a la pregunta 2.....	133
Tabla 11 Respuestas a la pregunta 3.....	139
Tabla 12 Respuestas a la pregunta 4.....	143
Tabla 13 Respuestas a la pregunta 5.....	148

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Síntesis de las posturas de los entrevistados..... 76

Figura 2 Síntesis de las reformas y alternativas para proteger la promesa de contratar..... 79



ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 01: Consentimientos informados	109
Anexo 02: Entrevistas realizadas (por respuesta).....	128



INTRODUCCIÓN

En el derecho civil, los contratos preparatorios ocupan un espacio fundamental dentro de la teoría general de las obligaciones, al constituir instrumentos que permiten asegurar la futura celebración de un contrato definitivo. Entre ellos destacan dos figuras de especial relevancia: la promesa de contratar y el contrato de opción. Ambas comparten la finalidad de asegurar el consentimiento futuro, pero difieren en su estructura, en los efectos jurídicos que generan y, especialmente, en su tratamiento registral.

El Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984) regula estas instituciones en los artículos 1414 al 1425, estableciendo una diferenciación expresa entre ambas: la promesa de contratar se concibe como un acuerdo bilateral y recíproco, que genera una obligación de hacer y cuya eficacia es *inter partes*, mientras que el contrato de opción es un acuerdo unilateral, que otorga al optante un derecho potestativo y produce efectos *erga omnes* cuando se inscribe en el Registro Público. Esta distinción normativa no es solo conceptual, sino que tiene profundas consecuencias prácticas, pues determina qué contratos pueden ser publicitados y oponibles frente a terceros.

El artículo 2019 del Código Civil, al enumerar los actos inscribibles en el Registro, reconoce expresamente la inscribibilidad del contrato de opción, pero excluye a la promesa de contratar. Dicha omisión se fundamenta en el principio de tipicidad registral, conforme al cual solo pueden acceder al Registro los actos que la ley autoriza expresamente. Este principio, si bien garantiza la seguridad formal y la eficiencia del sistema, ha sido objeto de cuestionamientos doctrinarios por su carácter excesivamente formalista, al limitar la función del registro a actos de trascendencia real, dejando fuera relaciones jurídicas con relevancia económica significativa.

En la práctica, esta exclusión ha generado una brecha entre la validez jurídica y la eficacia registral de la promesa de contratar, pues, pese a ser un contrato reconocido por la legislación civil, su falta de registrabilidad impide otorgarles publicidad y protección frente a terceros. En este contexto, se plantea una tensión entre el formalismo registral y el principio de seguridad jurídica, entendida esta última como certeza, previsibilidad y tutela efectiva de los derechos en el tráfico económico.

El problema central de la investigación radica, por tanto, en determinar si la exclusión de la promesa de contratar del ámbito registral es una decisión jurídicamente justificada o si, por el contrario, vulnera el principio de seguridad jurídica al limitar la protección de las partes

y de los terceros interesados. En ese orden de ideas, el objetivo de esta investigación es determinar cuáles son las repercusiones que la no registrabilidad de la promesa de contratar, a diferencia del contrato de opción, tiene sobre el principio de seguridad jurídica en el ordenamiento civil peruano. Asimismo, los objetivos específicos son: i) Analizar las diferencias sustantivas y formales entre la promesa de contratar y el contrato de opción a partir de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia nacional; ii) Examinar los fundamentos normativos y registrales que explican la registrabilidad del contrato de opción y la no registrabilidad de la promesa de contratar según el régimen jurídico vigente; y iii) Evaluar si la no publicidad de la promesa de contratar afecta el principio de seguridad jurídica.

A nivel metodológico, la investigación desarrollada tiene un enfoque cualitativo, es de tipo básico, de nivel descriptivo y explicativo, y diseño no experimental que, a través de los métodos dogmático, fenomenológico y hermenéutico se pudo revisar los principales aportes de carácter doctrinario, legal, jurisprudencial y testimonial de diversos operadores jurídicos, los cuales fueron analizados y contrastados entre sí, a la luz de los objetivos propuestos.

Así, el primer capítulo se orientó al desarrollo del planteamiento del problema, donde se ahonda en la descripción del problema de investigación, así como los objetivos y la hipótesis de investigación.

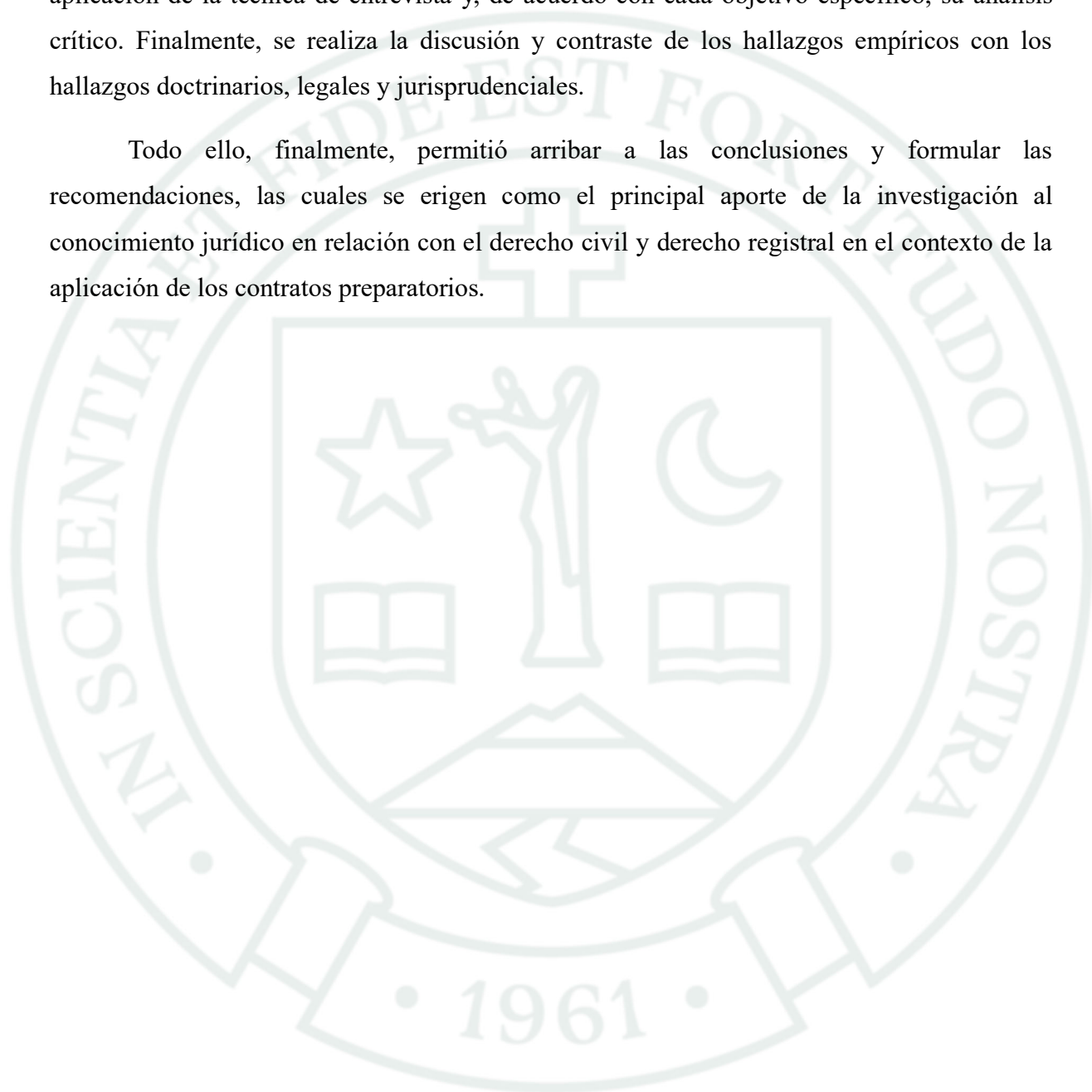
El segundo capítulo comprende el desarrollo del marco teórico, el cual se compone de dos partes: el estado del arte, donde se hace un repaso de las investigaciones que se han realizado y que guardan una relación con la presente o, en su defecto, brindan un aporte relevante a considerar en esta investigación; y el marco conceptual propiamente dicho, donde se desarrollan las bases teóricas, normativas y jurisprudenciales relacionadas con esta investigación. Se desarrolla, en primer lugar, las generalidades del contrato (su definición, elementos, requisitos para su validez, fundamentos y principios, así como su relación con la seguridad jurídica). Luego, se hace un desarrollo teórico y legal acerca de los contratos preparatorios (contrato de opción y compromiso de contratar), abordando su naturaleza jurídica, características, alcances y efectos jurídicos y diferencias. Finalmente, se hace un desarrollo acerca del sistema registral peruano, sus principios, fundamentos y relación con los contratos preparatorios que son materia de estudio en la investigación.

El tercer capítulo de la investigación desarrolla lo concerniente al marco metodológico, donde se profundizan los aspectos de carácter metodológico tales como el enfoque, tipo, nivel, diseño y método de investigación. Asimismo, se desarrollan las técnicas e instrumentos de

investigación empleados, así como la población y muestra sobre las cuales fueron aplicados tales instrumentos, además de la forma en la que se determinó ello.

El cuarto capítulo, por su parte, aborda la presentación, análisis y discusión de resultados, lo que comprende, por un lado, la presentación de los resultados derivados de la aplicación de la técnica de entrevista y, de acuerdo con cada objetivo específico, su análisis crítico. Finalmente, se realiza la discusión y contraste de los hallazgos empíricos con los hallazgos doctrinarios, legales y jurisprudenciales.

Todo ello, finalmente, permitió arribar a las conclusiones y formular las recomendaciones, las cuales se erigen como el principal aporte de la investigación al conocimiento jurídico en relación con el derecho civil y derecho registral en el contexto de la aplicación de los contratos preparatorios.





CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción del problema

Los contratos preparatorios son aquellos contratos en los cuales las partes se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo. Considerando ello, nuestro ordenamiento civil reconoce dos tipos de contratos de esta naturaleza: la promesa de contratar y el contrato de opción. Ambos similares en esencia, pero a la vez distintos en su formalidad y regulación.

Un punto sobre el cual pesa una diferencia (y que se constituye como materia de la presente investigación) tiene que ver con su registrabilidad, pues, mientras que el contrato de opción se considera un acto jurídico inscribible, la promesa de contratar no, ello debido a que, de acuerdo con el artículo 2019 del Código Civil, solamente son inscribibles aquellos actos expresamente mencionados como tales. Siendo así, la limitación a la posibilidad de poder registrar la promesa de contratar, sin mayor explicación o sustento de fondo, aunada a una discusión doctrinaria que hasta la fecha no puede generar consenso acerca de las diferencias entre estos contratos, generan una vulneración al principio de seguridad jurídica, por cuanto que limitan el dotar de resguardo jurídico a un contrato que puede ser perfeccionado por dos partes interesadas en celebrar, de manera posterior, el contrato definitivo.

Habiéndose dicho ello, corresponde preguntarse: ¿Cuál es la diferencia entre el contrato de opción y la promesa de contratar, según las diferentes posturas doctrinarias y jurisprudenciales? ¿Cuáles son los fundamentos que motivan su diferenciación en nuestro ordenamiento civil? ¿Cuáles son los fundamentos que motivan su diferencia desde la óptica del derecho registral? ¿Por qué las promesas de contratar no son registrables a criterio del legislador? De ser registrables, ¿vulneraría algún derecho o principio?

Por esta razón, la presente investigación tendrá como finalidad el poder determinar, a través del estudio de la doctrina, la legislación, la jurisprudencia y el derecho comparado, las diferencias y razones por las cuales el derecho civil y registral limitan la registrabilidad de la promesa de contratar en relación con el contrato de opción y sus repercusiones en el principio de seguridad jurídica.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Determinar cuáles son las repercusiones que la no registrabilidad de la promesa de contratar, a diferencia del contrato de opción, tiene sobre el principio de seguridad jurídica en el ordenamiento civil peruano.

1.2.2. Objetivos específicos

- Analizar las diferencias sustantivas y formales entre la promesa de contratar y el contrato de opción a partir de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia nacional.
- Examinar los fundamentos normativos y registrales que explican la registrabilidad del contrato de opción y la no registrabilidad de la promesa de contratar según el régimen jurídico vigente.
- Evaluar si la no publicidad de la promesa de contratar afecta el principio de seguridad jurídica.

1.3. Hipótesis

Dado que el ordenamiento civil peruano no contempla expresamente la registrabilidad de la promesa de contratar y prioriza un criterio formalista basado en la literalidad del artículo 2019 del Código Civil, es probable que dicha exclusión genere una afectación al principio de seguridad jurídica al impedir que las partes doten de oponibilidad y protección registral a un acuerdo que puede tener efectos patrimoniales relevantes.



CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del arte

- Zuluaga (2022) en su investigación titulada “La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: ¿Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?” analiza la exclusión del contrato de compromiso de contratar como acto inscribible en el Registro de Predios, debido a una interpretación restrictiva del artículo 2019 del Código Civil peruano, lo que genera inseguridad jurídica y limita su utilidad en el tráfico inmobiliario. El objetivo principal fue determinar si es viable, dentro del ordenamiento jurídico peruano, permitir la inscripción del compromiso de contratar para brindar publicidad y oponibilidad a terceros. Como conclusión principal, se sostiene que sí es viable la anotación preventiva de este contrato en el Registro de Predios, ya que comparte naturaleza con otros contratos preparatorios como el contrato de opción — que sí es inscribible— y su exclusión actual no responde a una justificación jurídica sólida. Se recomienda una interpretación más flexible del sistema registral o una reforma legal que permita su inscripción para fortalecer la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Aporte del antecedente: La problemática desarrollada en este antecedente guarda una estrecha relación con el proyecto de tesis en cuestión, tanto en el enfoque como en los objetivos propuestos, pues, aporta una postura crítica y propositiva frente al sistema registral peruano, al recomendar una interpretación más flexible o una eventual reforma legal. Por lo tanto, este antecedente resulta sumamente relevante para contextualizar y sustentar el planteamiento del problema, los objetivos y la hipótesis del proyecto de tesis.

- Irigoín (2019) en su investigación titulada “La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible” radica en la exclusión del compromiso de contratar como acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú, lo que genera un debate doctrinal sobre su relevancia jurídica y su potencial para brindar seguridad en las relaciones contractuales. El objetivo principal fue analizar si esta exclusión debe mantenerse o si existen fundamentos jurídicos para admitir su inscripción, considerando su utilidad práctica y similitudes con el contrato de opción. Como conclusión principal, el autor sostiene que la exclusión del compromiso de contratar debe mantenerse, ya que este contrato genera únicamente efectos obligacionales y no reales, lo que contraviene la finalidad del sistema registral, orientado a publicitar actos con trascendencia frente a terceros. Incluir actos de

naturaleza puramente obligacional, como el compromiso de contratar, pondría en riesgo la coherencia y seguridad del sistema de *numerus clausus* vigente.

Aporte del antecedente: El antecedente desarrollado guarda una relación directa con este proyecto de investigación, aunque desde una perspectiva crítica frente a la posibilidad de inscribir contratos preparatorios en el sistema registral peruano, sosteniendo que tal exclusión debe mantenerse, debido a que los efectos que produce el compromiso de contratar son exclusivamente obligacionales y no reales, lo cual, según su criterio, los aleja de la lógica del sistema registral, orientado a proteger situaciones jurídicas con trascendencia frente a terceros mediante publicidad registral. Este antecedente resulta especialmente valioso para el proyecto de tesis no por coincidir con su hipótesis, sino precisamente por ofrecer una contraparte doctrinal que enriquece el análisis crítico, permitiendo a esta investigación discutir con mayor profundidad las razones a favor y en contra de ampliar el espectro de actos inscribibles, lo cual fortalece el desarrollo de un análisis equilibrado y riguroso.

- Llanos (2019) en su investigación titulada “La Seguridad Jurídica Registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la Zona Registral N.º IX – Sede Lima” estudia la incertidumbre sobre si los mecanismos introducidos por la Ley N.º 30313 —como la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación administrativa de asientos registrales y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil— realmente fortalecen la seguridad jurídica registral frente al fraude inmobiliario en el Perú. El objetivo principal fue analizar la eficacia de estas herramientas frente a la suplantación de identidad y falsificación documental en el sistema registral, considerando las tensiones entre los principios de legitimación y buena fe pública registral. Como conclusión principal, se determina que, si bien estas modificaciones representan avances importantes, generan también contradicciones y nuevas problemáticas, como la carga excesiva sobre el adquirente de buena fe, la desconfianza en la información registral y la falta de protección efectiva del propietario legítimo frente a fraudes. Se concluye que la Ley N.º 30313, aunque bien intencionada, requiere ajustes para garantizar una verdadera protección frente a los delitos registrales sin socavar los pilares del sistema registral.

Aporte del antecedente: El antecedente desarrollado guarda una relación con el proyecto de tesis, debido a que ambos trabajos comparten una preocupación común por la seguridad jurídica dentro del sistema registral peruano, ofreciendo, por su parte, un

análisis detallado sobre el impacto de ciertas reformas normativas y mecanismos introducidos por la Ley N.º 30313 en el ámbito registral, lo cual resulta útil para contextualizar la tesis desde una perspectiva más amplia sobre la estabilidad y confiabilidad del sistema registral. El punto de convergencia radica en la idea de que la seguridad jurídica no solo depende del respeto formal a normas, sino también de la coherencia funcional del sistema registral en su conjunto.

- Guzmán (2022) en su investigación titulada “Duplicidad normativa existente en la ley general de sociedades y el código civil respecto a los contratos preparatorios” estudia la duplicidad normativa entre el artículo 41 de la Ley General de Sociedades (LGS) y los artículos 1414 al 1425 del Código Civil peruano, en lo relativo a la regulación de los contratos preparatorios —como el compromiso de contratar y el contrato de opción—, lo cual genera conflictos respecto a la duración y nulidad de dichos contratos cuando se trata de acciones de sociedades anónimas. El objetivo principal fue determinar de qué manera esta superposición normativa genera controversias legales y discrepancias en la interpretación y aplicación del plazo contractual y la posibilidad de nulidad. La conclusión principal es que esta duplicidad normativa ha originado una inseguridad jurídica que afecta la certeza en las relaciones contractuales societarias, proponiéndose como solución una reforma legislativa que armonice ambas normativas, a fin de garantizar claridad y coherencia en la regulación aplicable a los contratos preparatorios dentro del marco societario.

Aporte del antecedente: El antecedente desarrollado se relaciona con este proyecto de tesis al abordar una dimensión distinta pero complementaria del problema que la tesis plantea: la falta de coherencia normativa y su impacto en la seguridad jurídica de los contratos preparatorios, particularmente, mientras que este antecedente se enfoca en la registrabilidad de la promesa de contratar y el contrato de opción desde una perspectiva civil y registral, el trabajo introduce una problemática que afecta a estos mismos contratos pero desde el ámbito societario, evidenciando una superposición normativa entre el artículo 41 de la Ley General de Sociedades y los artículos 1414 al 1425 del Código Civil. Esta duplicidad genera conflictos interpretativos, especialmente respecto al plazo de vigencia y la nulidad de los contratos preparatorios aplicables a operaciones con acciones de sociedades anónimas. Siendo así, existe un punto de convergencia basado en la existencia de una ambigüedad normativa y la falta de armonización legal afectan negativamente la seguridad jurídica, aunque se concentren en ámbitos distintos: uno en la registrabilidad, el otro en la validez y aplicación dentro del derecho societario.

- Arévalo (2024) en su investigación titulada “La determinación del tipo de responsabilidad civil por incumplimiento de los contratos preparatorios: efecto práctico” estudia el problema derivado de la incertidumbre respecto al tipo de responsabilidad civil aplicable ante el incumplimiento de los contratos preparatorios, debido a la existencia de posturas doctrinales divergentes que oscilan entre la responsabilidad contractual y la precontractual. El objetivo principal fue demostrar que el incumplimiento de un contrato preparatorio —como el compromiso de contratar o el contrato de opción— debe generar responsabilidad civil contractual, y no precontractual, dado que estos contratos son vinculantes y generan obligaciones exigibles, a diferencia de las simples tratativas. Como conclusión principal, se sostiene que los contratos preparatorios tienen naturaleza jurídica contractual y su incumplimiento compromete una obligación preexistente, por lo que la responsabilidad civil derivada debe ser plenamente contractual, garantizando así decisiones judiciales justas y una mayor seguridad jurídica para las partes involucradas.

Aporte del antecedente: El aporte en cuestión aborda la responsabilidad civil aplicable en caso de incumplimiento de los contratos preparatorios, específicamente si dicha responsabilidad debe ser considerada contractual o precontractual. Esta diferencia no es menor, ya que influye directamente en el régimen de protección jurídica que ampara a las partes involucradas en contratos preparatorios. Siendo así, se reconoce el carácter obligacional y contractual de estos instrumentos, el cual fortalece la seguridad jurídica al evitar decisiones arbitrarias o contradictorias y dotar de certeza a las partes que celebran estos acuerdos. Este planteamiento se alinea con la hipótesis de la tesis, que sostiene que la no registrabilidad de la promesa de contratar (pese a su valor vinculante) deja desprotegidos a los contratantes y debilita el sistema registral como mecanismo de garantía.

2.2. Marco conceptual

2.2.1. El contrato

2.2.1.1. Definición

El contrato es considerado como una de las principales manifestaciones del derecho civil y, específicamente, del acto y el negocio jurídico. Esto es así debido a que en este confluyen todos los elementos y principios que rigen las relaciones entre privados y que, por su naturaleza, no solo persiguen un fin, sino que también su preparación, celebración y cumplimiento tiene efectos de carácter jurídico.

Desde un punto doctrinario, el contrato se define como aquel acuerdo de voluntades que tiene como consecuencia la creación, regulación o extinción de una relación jurídica de carácter patrimonial (Torres, 2012). Se trata de una forma de acto jurídico que exige, a diferencia de otros actos jurídicos (como los unilaterales) que exista un concierto de voluntades entre dos o más partes, así como que tenga fines patrimoniales (es decir, apreciables económicamente), lo que le diferencia de otros actos que no involucren un interés patrimonial en su realización.

Alpa (2015) lo considera como un instrumento de operaciones que contienen reglas cuya finalidad es gobernar la autonomía de los privados, controlar su actividad y permitir la cooperación interpersonal y social. De la Puente (2003) por su parte, estima que se trata de aquel acto que dos o más partes celebran en ejercicio de sus derechos privados, en el marco de la paridad jurídica. Peralta (2019) lo define como una relación jurídica de orden patrimonial a través de la cual se acuerda sobre un objeto que tiene interés o relevancia jurídica, pudiendo originarse por voluntad de las partes o como consecuencia de la imposición legal, judicial o administrativa.

Finalmente, nuestra legislación brinda una definición del contrato, específicamente, en el artículo 1351 del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984), mismo que señala que se trata de aquel acuerdo de dos o más partes que tiene como fin la creación, regulación, modificación o extinción de una relación jurídica patrimonial.

Dadas estas definiciones, podemos ver que, a través de estas se puede apreciar una serie de puntos o elementos en común, los cuales son:

- El acuerdo de voluntades: Se trata de un acto jurídico que necesariamente exige un consenso entre dos o más partes, pudiendo cada una estar representada por una o más personas (naturales o jurídicas). Esta distinción es fundamental por cuanto que no pueda existir un contrato unilateral.
- Tiene una finalidad jurídica: El contrato tiene como destino la producción de efectos jurídicos, pues, crea, modifica o extingue una relación jurídica que en la práctica operará como una norma o ley entre quienes lo han celebrado. Siendo así, no basta con un simple acuerdo social o moral; debe tener relevancia jurídica.
- Tiene carácter patrimonial: Las relaciones que se entablan en el marco de un contrato tienen una repercusión o interés patrimonial, por ende, el objeto en cuestión debe poderse valorar de forma económica o tener un interés patrimonial.

- Prima la autonomía privada: Se trata de una expresión que deriva de la libertad contractual y de que parte de la autonomía y el ejercicio de esa libertad por parte de los contratantes, quienes deciden voluntariamente establecer, someterse y cumplir las reglas que establecen en el contrato.
- Tiene función normativa o reguladora: El contrato delimita la interacción entre las partes, definiendo deberes, obligaciones, reglas y consecuencias que las partes deben de cumplir. Se trata de un instrumento destinado a la cooperación y organización de la actividad jurídica entre los particulares.

2.2.1.2. Elementos

La doctrina y la legislación han señalado que los contratos tienen una serie de elementos que hacen indispensable su distinción y configuración jurídica. Siendo estos, de acuerdo con Romero (2019):

- El consentimiento: Entendido como aquella voluntad libre y auténticamente expresada por las partes. Dicha voluntad, además, debe ser coincidente entre las dos partes, es decir, no basta que solo una exprese su voluntad de celebrar el contrato, sino que la otra también debe compartir tal interés y voluntad.
- La capacidad de los contratantes: Se trata de un atributo propio de la personalidad, por ende, el reconocimiento jurídico de que las personas tienen la capacidad para poder expresar su voluntad y que esta produzca efectos jurídicos válidos. Dicha capacidad es la base para la responsabilidad y un presupuesto indispensable para que todo acto tenga relevancia jurídica. Solo quien tiene la capacidad es capaz de poder brindar su consentimiento y que este, a su vez, produzca los efectos jurídicos deseados.
- El objeto: El objeto hace referencia al contenido económico o patrimonial del contrato, es decir, el valor económico de las prestaciones que son materia de contratación. Como el contrato busca satisfacer necesidades humanas, necesita tener un contenido patrimonial (relacionado con bienes o dinero). Por eso se dice que el contrato crea, regula y termina relaciones jurídicas patrimoniales. Se trata siempre de bienes o cosas con valor económico, porque solo estos tienen sentido en este contexto. En resumen: si no hay objeto, no hay contrato, y si el objeto desaparece, el contrato también termina, porque le falta una parte fundamental para existir.
- La forma: A diferencia de los anteriores elementos, la forma no es un elemento indispensable para la contratación, pues, únicamente se considera para aquellos contratos que por su naturaleza requieran seguir una determinada formalidad o

solemnidad. Dicha formalidad es impuesta por la ley, luego, el resto de las relaciones contractuales son de carácter consensual.

Estos elementos, a su vez, pueden clasificarse en función de su grado de intervención y necesidad para la configuración de la relación contractual, siendo estas, las siguientes:

- Los elementos esenciales: Aquellos que, en su ausencia, determinan la inexistencia del contrato o la existencia de un acto jurídico distinto. Estos elementos dependen del contrato en cuestión, por ejemplo, si se trata de un contrato de compraventa, el precio se convierte en un elemento indispensable, pues, ante su inexistencia no se hablaría de una compraventa, sino quizá de una donación o de una permuta (en el caso de que se trate de un bien por otro bien) (De la Puente, 2007).
- Los elementos naturales: Considerados como tales aquellos elementos que son parte del contrato sin que hayan sido considerados por parte de los contratantes. Si bien se consideran como parte del contrato por su naturaleza, las partes contratantes pueden determinar su exclusión sin que se altere la naturaleza del contrato. Por ejemplo, en un contrato de mutuo (o préstamo) el interés es un elemento necesario para la configuración de dicha relación contractual, sin embargo, las partes pueden decidir no considerarlo sin que esto afecte la naturaleza del contrato (Romero, 2019).
- Los elementos accidentales: Es decir, aquellos elementos que no corresponden de forma ordinaria a los contratos y, por lo tanto, se puede prescindir de estos sin alterar su naturaleza. A diferencia de los elementos naturales, no deriva de las normas supletorias, sino de la voluntad de los contratantes quienes deciden si incorporar o no tales casos. Por ejemplo, en un contrato de obra se puede añadir una cláusula penal que operará ante el incumplimiento de una de las partes con la prestación en cuestión (Torres, 2012).

2.2.1.3. Requisitos para su validez

Los requisitos para la validez del contrato están objetivamente establecidos en el Código Civil, el cual señala, a través del artículo 219, que los requisitos para determinar la validez de un contrato son, de hecho, los mismos para cualquier acto jurídico. En ese sentido, tales requisitos son:

- La manifestación de voluntad: En términos de Taboada (1988) se refiere a la unidad coherente entre la voluntad interna y externa, es decir, la existencia de coincidencia entre el deseo de celebrar un contrato y la manifestación o exteriorización de tal deseo.

- La posibilidad física y jurídica del objeto del contrato: Se trata de que el objeto o prestación que motiva la contratación debe ser posible de realizarse en el terreno de los hechos y de que el ordenamiento jurídico así lo permita. A modo de ejemplo, si se habla de la compraventa de un objeto, dicho objeto debe existir en el terreno de los hechos y, además, debe reunir los requisitos necesarios señalados en la norma para poder ser objeto de transferencia.
- El fin lícito: Lo que quiere decir que la causa que motiva la celebración del contrato no puede atentar contra el orden público o las buenas costumbres (Taboada, 1988).
- Que revista la forma prescrita: El contrato en cuestión debe cumplir con la formalidad que su naturaleza exige por parte de la norma. La falta de cumplimiento de las formalidades o solemnidades que señala la normativa trae como consecuencia la nulidad del acto jurídico que se pretende realizar.

2.2.1.4. Fundamentos y principios

De acuerdo con Guzmán (2022) la regulación jurídica de la contratación reposa en los siguientes principios:

- El principio de autonomía contractual: Este principio hace referencia al poder jurídica y fácticamente reconocido del individuo de poder manejar sus propios asuntos y poderse autodeterminar en función de ello (Díez & Guillón, 1985). Para Ordoqui (2018) se entiende como la capacidad legalmente reconocida que tiene una persona para decidir de forma libre sobre una situación jurídica a través de su voluntad. Se trata de una forma de autodeterminación personal que implica actuar libremente a través del uso de la propia voluntad.
- El principio de autodeterminación: Se trata de aquella facultad que tienen las personas de decidir por sí mismas asumir una obligación, cumplirla y, de no hacerlo, aceptar las consecuencias que puedan derivarse de ese incumplimiento (lo que se llama autorresponsabilidad) (Retamozo, 2007). En este sentido, Rezzónico (1999) sostiene que la autodeterminación es un poder ético que permite asumir compromisos y firmar contratos, mientras que la autorresponsabilidad implica hacerse cargo de las propias acciones y de sus efectos. Por su parte, Ordoqui (2018) señala que hay autodeterminación cuando una persona toma decisiones por sí misma, ejerciendo su libertad mediante un acto voluntario. Nadie la obliga ni la engaña, sino que actúa de forma libre y consciente, según su propio criterio. Decidir con autodeterminación

implica actuar con plena libertad y conocimiento, usar la propia voluntad y expresar esa voluntad a través de palabras, escritos, gestos o conductas claras.

- El principio de libertad contractual: El cual se trata del derecho que tienen las personas, derivado de su capacidad de autodeterminación, para celebrar contratos y así generar obligaciones legales para sí mismas y para otros. De acuerdo con Romero (2019), este principio tiene dos aspectos principales: La libertad para contratar, entendida como la posibilidad de decidir si se quiere celebrar un contrato y elegir el tipo de contrato que se desea (reconocida constitucionalmente en el artículo 2, inciso 14 de la Constitución) (1993); y la libertad de contratación, referida a la capacidad de las partes para establecer el contenido del contrato, es decir, lo que se acuerda en él. Esta libertad solo tiene como límites el respeto por el interés social, público o ético, según lo establecido por la ley.
- Principio de la obligatoriedad del contrato: También denominado el principio de fuerza obligatoria del contrato significa que un contrato tiene valor legal y lo determinado en este debe ser cumplido por las partes. Romero (2019) al respecto, considera que este principio se basa en la expresión latina *pacta sunt servanda*, que se traduce como “el contrato es ley para las partes”. Esto mismo lo establece el artículo 1361° del Código Civil: “Los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos” (Decreto Legislativo N.º 295, 1984). Esto quiere decir que se presume que lo que está escrito en el contrato refleja la verdadera voluntad de las partes. Si alguien dice lo contrario, debe demostrarlo. En ese sentido, este principio es una manifestación de la seguridad jurídica, dado que, sin la obligatoriedad de los contratos, cualquier parte podría desentenderse fácilmente de sus compromisos, debilitando la confianza en las relaciones legales.
- Principio de la supremacía del orden público: Se trata del reconocimiento de que la libertad contractual y la autodeterminación jurídica y personal de los contratantes debe ser ejercida dentro del marco legal y constitucional establecido por el Estado. En ese sentido, ningún acuerdo puede contravenir una disposición legal o constitucional, por lo tanto, el contrato no debe ser interpretado solo como un acto entre dos o más partes, sino una creación conjunta en la cual intervienen, además, el Estado y la sociedad. Así, la idea de contrato evoluciona desde una visión individualista hacia una perspectiva más social, donde se busca equilibrar intereses personales con el bien común.
- Principio de consensualismo: Este principio es el reflejo de la influencia del derecho canónico y se erige como una respuesta al formalismo excesivo del derecho antiguo, en particular del derecho romano y germánico (Romero, 2019). Este principio considera que el contrato, como aquel que nace del concierto de voluntades entre las partes, exige

que cada una exprese indubitadamente su voluntad y su consentimiento de someterse a ese ordenamiento privado. Sin tal consentimiento no se puede hablar de una relación contractual. Así, las personas quedan legalmente comprometidas solo desde el momento en que han dado su consentimiento. Desde el punto de vista etimológico, “consentimiento” proviene del latín *consensus*, formado por *cum* (con) y *sentire* (sentir), lo que significa estar de acuerdo o coincidir en la voluntad sobre un mismo tema, es decir, un *concursus voluntatum* (Romero, 2019). Sin embargo, no todos los expertos comparten la misma visión sobre el consentimiento, pues, existen tres posturas principales:

- Consentimiento como acto bilateral: Algunos consideran que es un acuerdo de voluntades y, por lo tanto, siempre implica a dos o más partes.
 - Consentimiento como acto individual: Otro sector piensa que es un acto unilateral que se suma a la voluntad del otro, como ocurre cuando alguien acepta una oferta.
 - Perspectiva dual: Una tercera posición sostiene que el consentimiento tiene dos sentidos: Un sentido amplio o etimológico (es el acuerdo de voluntades); y un sentido restringido (es una adhesión individual a los términos del contrato).
- Principio de integración contractual: Se encuentra reconocido en el Código Civil, el cual señala a través del artículo 1359 que, para que un contrato exista debe haber acuerdo total entre las partes sobre todas las cláusulas de este (Decreto Legislativo N.º 295, 1984). Esto significa que, si una oferta incluye varias propuestas o condiciones, la aceptación debe ser clara respecto a cada una de ellas. Si una parte no se pronuncia sobre alguno de esos puntos y no hay una acción que implique aceptación tácita (como ejecutar lo acordado), entonces no puede considerarse válida esa aceptación, y por lo tanto el contrato no queda perfeccionado. Guzmán (2022) afirma que las partes pueden exigirse mutuamente cumplir con las formalidades necesarias, pero mientras no haya acuerdo sobre todos los aspectos del contrato, este no se considera concluido. Es decir, el acuerdo parcial no genera obligación, incluso si fue puesto por escrito.
 - Principio de efecto relativo: También conocido como el principio de relatividad del contrato, a través del cual se explica sobre quienes recaen los derechos que emanan de la celebración del contrato en cuestión (Romero, 2019).
 - El principio de buena fe: De acuerdo con Retamozo (2007) se entiende como la oposición al dolo o la mala intención, es decir, la consideración del actuar honesto, probo y leal de cada una de las partes, evitando el abuso del derecho para generar

incertidumbres o afectar los intereses o fines del contrato. La doctrina ha señalado dos clases de buena fe:

- La buena fe creencia, entendida como la convicción que el contratante tiene respecto de lo que aprecia de forma externa, es decir, la creencia de que lo que parece que es cierto, en realidad lo es. Se basa en la apariencia externa de una situación y en la imposibilidad de descubrir la verdad jurídica. Esta buena fe requiere actuar con diligencia y, en algunos casos, confiar en lo que figura en registros públicos (buena fe registral).
- La buena fe lealtad, entendida como la actitud de respeto y fidelidad a lo acordado entre las partes, como si el contrato fuera una especie de ley privada. Este tipo de buena fe exige cumplir con lo pactado, colaborar de forma recíproca y evitar acciones que perjudiquen el propósito del contrato.
- El principio de conservación del contrato: A través del cual se debe primar y priorizar el mantenimiento de la relación contractual, aun cuando existan razones justificadas para finalizarlo, siempre que dichas razones sean insignificantes y no afecten el fin del contrato o los intereses de las partes contratantes.

2.2.1.5. La seguridad jurídica y el contrato

La seguridad jurídica en el derecho contractual se establece como un fundamento indispensable de estudiar, debido a que esta se erige como una de las piedras angulares por las cuales existe el derecho contractual y, en virtud de la cual, se fundamentan, a su vez, los contratos preparatorios y, sucesivamente, el sistema registral.

La seguridad jurídica ha sido entendida por la doctrina como aquel principio jurídico a través del cual se reconoce la estabilidad que debe existir entre la sociedad y las normas que la regulan, así como la confianza en que dichas normas son cumplidas por sus miembros. A esto, Pérez (2000) denominó la corrección estructural y funcional de la seguridad jurídica.

Fernández (1981) por otro lado, la conceptúa como un principio que garantiza la existencia de condiciones mínimas necesarias para que un Estado se desenvuelva adecuadamente y que sus miembros se interrelacionen de forma ordenada, regulada y estable, a través de una norma que señale y parametrize sus derechos, deberes, funciones y obligaciones.

Zavala (2010) la define como un principio a través del cual se obliga al Estado, a sus instituciones, entidades, privados y públicos a cumplir y hacer cumplir el ordenamiento jurídico, así como los derechos y libertades fundamentales para garantizar una adecuada

coexistencia social. La seguridad jurídica, entonces, es aquella certeza de que existe un respeto y comportamiento acorde a los derechos, principios y garantías establecidas en el ordenamiento jurídico, además de la garantía de la existencia de principios fundamentales que guíen al mismo ordenamiento jurídico en su desarrollo, interpretación y aplicación.

Para Mezquita (1989) se considera como un fin jurídico, además de un instrumento socio jurídico que permite el desarrollo individual y colectivo de una sociedad determinada, que permite, a su vez, la satisfacción de sus necesidades individuales y colectivas. Cervantes (2020) complementa dicha definición señalando que la manifestación de la seguridad jurídica se da a través de la certeza, la previsibilidad y la inviolabilidad.

Se entiende que la certeza implica que las normas deben ser claras, accesibles y comprensibles, por lo tanto, los ciudadanos deben poder conocer con antelación qué conductas están permitidas, prohibidas o exigidas, y qué consecuencias derivan de sus acciones conforme al marco legal. La certeza evita la arbitrariedad y el uso discrecional del poder por parte de las autoridades.

Luego, la previsibilidad hace referencia a la posibilidad de que las personas puedan anticipar razonablemente las consecuencias jurídicas de sus actos, en base al ordenamiento jurídico existente y a la interpretación constante de los tribunales. Esto implica una aplicación coherente del Derecho (especialmente por parte de los jueces) y fortalece la confianza en el sistema, ya que las decisiones judiciales no deberían sorprender ni contradecir criterios anteriores sin justificación razonable.

Finalmente, la inviolabilidad se encuentra relacionada con la protección de los derechos adquiridos y con la intangibilidad de situaciones jurídicas consolidadas, pues, una vez que un derecho ha sido adquirido conforme a la ley, este no debe ser alterado arbitrariamente ni por cambios normativos retroactivos, por lo tanto, se asegura que los derechos no estén expuestos a cambios legislativos caprichosos o retroactivos.

Estos deberes y elementos que componen la seguridad jurídica deben ser seguidos por jueces y órganos jurisdiccionales, ya que es a través de las decisiones que estos toman que se promueve y restaura la tranquilidad en la sociedad (conocida también como la dimensión subjetiva de la seguridad jurídica).

Jurisprudencialmente, el Tribunal Constitucional, a través de sentencias como la recaída en el expediente N.º 0016-2002-AI/TC (Tribunal Constitucional, 2003) señala que la

predictibilidad permite garantizar que el ordenamiento jurídico sea estable y se evite la arbitrariedad estatal y de las instituciones y personas que son parte de este y actúan en su nombre.

Siendo así, se puede identificar que la seguridad jurídica es un principio fundamental que guía al ordenamiento jurídico respecto de su funcionamiento (dimensión objetiva) y de la forma en que este regula el comportamiento de la sociedad y el Estado (dimensión subjetiva). Las definiciones anteriormente dadas destacan la existencia de los siguientes elementos que lo conforman:

- La estabilidad del ordenamiento jurídico: La seguridad jurídica, precisamente, busca garantizar que el derecho sea estable y estructurado, evitando cambios arbitrarios o inesperados en la legislación. Se promueve la transparencia y la predictibilidad como aspectos fundamentales para ello.
- La certeza y claridad de la norma: Las normas deben de ser claras, accesibles y comprensibles, es decir, no dar lugar a interpretaciones ambiguas, confusas y, además, poder ser entendidas de manera sencilla sin necesidad de requerir profesionalización. Estos elementos permiten, en conjunto, que las personas conozcan de antemano que se espera del ordenamiento jurídico.
- La previsibilidad de las consecuencias jurídicas: Vinculado a lo anterior, la seguridad jurídica es un principio que se manifiesta a través de la capacidad de las personas de poder anticipar los efectos jurídicos de sus actos, de acuerdo con el marco jurídico vigente.
- El cumplimiento y aplicación del derecho: La seguridad jurídica guarda una estrecha relación con el cumplimiento efectivo de la ley por parte del Estado y de los privados, pues, ese cumplimiento es una condición indispensable para una vida jurídica ordenada.
- La protección de los derechos adquiridos: La seguridad jurídica se manifiesta a través de la prohibición o desconocimiento de las alteraciones arbitrarias que pueden afectar los derechos adquiridos por parte de las personas.
- Confianza en el sistema jurídico: La seguridad jurídica fortalece la confianza que tienen las personas en el aparato judicial como aquel que puede resolver cualquier conflicto jurídico de forma eficaz, restaurando la paz social.

Dicho esto, entonces, la seguridad jurídica es un elemento indispensable a la hora de establecer relaciones contractuales, debido a una serie de razones que, de acuerdo con Díaz (2019) son:

- Previsibilidad y confianza: La seguridad jurídica asegura que las reglas que rigen los contratos son claras, estables y aplicables, lo cual permite que las partes puedan prever las consecuencias legales de sus actos y compromisos.
- Cumplimiento de lo pactado: Garantiza que los contratos legalmente celebrados serán respetados por las partes y protegidos por los tribunales.
- Refuerza el principio de *pacta sunt servanda* (lo pactado obliga), lo que protege contra la arbitrariedad, evita que una autoridad pública o una de las partes altere o desconozca unilateralmente lo pactado, y da certeza a las partes sobre el marco legal que rige sus derechos y obligaciones.
- Fomenta la actividad comercial y económica: La confianza en que se respetarán impulsa inversiones, transacciones y acuerdos.
- Reducción de conflictos: Al contar con normas claras y mecanismos de resolución establecidos, se minimizan los desacuerdos o se resuelven con mayor agilidad.
- Protección a las partes vulnerables: La seguridad jurídica implica que existen mecanismos legales para evitar abusos, fraudes o desequilibrios contractuales.
- Estabilidad legal: Permite que las reglas del juego no cambien inesperadamente, lo que es clave tanto en contratos civiles como comerciales, nacionales o internacionales.

En síntesis, la seguridad jurídica es la fuente de la legitimidad, eficacia y previsibilidad que tienen los contratos, pues, a través del contrato es que se genera confianza entre las partes y garantiza que los acuerdos se cumplirán en atención a lo pactado o de acuerdo con lo señalado en la normativa. Esto fortalece el mercado y estabiliza las relaciones económicas.

Asimismo, la seguridad jurídica también desempeña un papel crucial en los actos o contratos preparatorios, que son aquellos acuerdos previos al contrato definitivo (por ejemplo: la promesa de contrato, la carta de intención o el preacuerdo) (Díaz, 2019). Dicha relación se manifiesta a través de los siguientes puntos:

- Delimitación clara de compromisos preliminares: La seguridad jurídica permite que las partes definan con claridad qué obligaciones asumen desde la etapa preparatoria, lo cual evita malentendidos o falsas expectativas (Borda, 2007).

- Reconocimiento y protección legal: Aunque no constituyen el contrato final, estos actos pueden generar derechos y deberes que merecen protección jurídica. La seguridad jurídica garantiza que esos efectos sean respetados.
- Transición ordenada hacia el contrato definitivo: La existencia de un marco legal claro permite que el paso de un acto preparatorio a un contrato definitivo se dé con certeza jurídica, evitando que una parte se retracte injustificadamente o abuse del proceso.
- Posibilidad de exigir cumplimiento o reparación: Si una de las partes incumple injustificadamente un contrato preparatorio, la seguridad jurídica permite que la otra parte pueda reclamar daños y perjuicios o incluso exigir la formalización del contrato definitivo, en ciertos casos.

2.2.2. Los contratos preparatorios

Los contratos preparatorios, tal y como señala Meneses (2016) son aquellos contratos a través de los cuales se vinculan dos o más partes con la finalidad de celebrar, más adelante, un contrato definitivo. Se trata de una manifestación del derecho y libertad reconocida constitucionalmente de contratar con fines lícitos.

La necesidad de su suscripción obedece al hecho de que, en el terreno de las actividades comerciales, muchas veces las partes todavía no cuentan con los recursos o medios necesarios para concretar una operación comercial, sin embargo, desean tener la seguridad de que cuando tengan tales recursos y medios podrán contratar y concretar la operación en cuestión. Se trata, así, de un contrato que permite “asegurar” una obligación futura que actualmente no se puede contratar (Revoredo, 2005).

Para Garcés (2013) se entienden como aquellos acuerdos a través de los cuales las partes establecen las condiciones para la celebración futura del contrato definitivo, es decir, se obligan a celebrar el contrato final en un futuro, lo cual genera efectos jurídicos y responsabilidad de alcanzar dicha finalidad. En ese orden de ideas, los contratos preparatorios se caracterizan por:

- Ser de carácter preliminar, es decir, constituirse como un paso previo a un contrato principal.
- Ser una manifestación de la intención de las partes de obligarse, es decir, un compromiso de las partes de celebrar el contrato definitivo en determinadas condiciones.
- Ser un contrato autónomo: Tienen un valor jurídico propio y, por lo tanto, son exigibles si es que una de las partes se niega a cumplir injustificadamente con su obligación de contratar.

Rodríguez (1998) define a los contratos preparatorios como aquellos que tienen como objetivo preparar y garantizar situaciones jurídicas que permitan obligar a las partes a realizar el contrato final o definitivo más adelante, por ende, se trata de un contrato que garantiza la ejecución del contrato futuro.

César (2018) la conceptúa como un acuerdo que tiene como efecto la obligación de las partes en el futuro, reposando su validez en el acuerdo mutuo. En similar sentido considera Guevara (2014) quien señala que los contratos preparatorios no son solo una etapa previa o formativa, sino un contrato completo por sí mismo. Sus efectos terminan cuando se firma el contrato definitivo. Si no se cumple, genera responsabilidad contractual.

Las características de los contratos preparatorios, desde la óptica jurídica son, en términos de Arévalo (2024), los siguientes:

- Es un contrato típico: Cuando se habla de la característica típica de los contratos, se hace referencia al hecho de que las legislaciones de varios países (incluida la peruana) tipifican estos contratos de forma expresa. En el Perú, por ejemplo, se encuentran expresamente considerados en el Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984), específicamente, en su Título V, a través del compromiso de contratar (artículos 1414 al 1418) y el contrato de opción (artículos 1419 al 1425). Por ende, tal determinación expresa en la legislación permite prever una serie de disposiciones y consideraciones especiales que deben tomarse en cuenta para celebrar cada uno de estos contratos.
- Es un contrato autónomo: Si bien se trata de un contrato que “allana” el camino de cara a la celebración del contrato definitivo, ello no debe interpretarse como que se trata de un acto jurídico derivado o subordinado al principal, pues, este contrato, independientemente de su fin, goza de autonomía, por ende, tiene su propia identidad que se ve representada por su fin, el cual es asegurar la celebración del contrato definitivo (De la Puente, 2003). Esta finalidad se distingue de la del contrato que se celebrará en el futuro, la cual es diferente a la del contrato preparatorio. Además, no puede hablarse de dependencia entre contratos si el contrato definitivo aún no existe en el plano jurídico (Messineo, 2018). Oviedo (2008) añade a ello que la autonomía de este contrato (o también su consideración como contrato principal) obedece al hecho de que este existe de forma válida desde que las partes lo celebran y que su validez no depende ni está condicionada a la perfección del contrato definitivo, lo que hace perfectamente exigible las prestaciones y condiciones ahí estipuladas.

- Es un contrato provisional: Los contratos preparatorios, debido a su naturaleza (servir de garantía o preparación para la suscripción de un contrato definitivo) son de carácter temporal, es decir, se encuentran sujetos a un plazo determinado (normalmente convenido por las partes y dentro de los límites señalados legalmente), el cual, tras su vencimiento, las partes se verán obligadas a suscribir el contrato definitivo. Por ende, una vez que el contrato definitivo se celebra, este deja de operar jurídicamente (Misari, 2013).
- Es un contrato de ejecución diferida: Esta última característica tiene que ver con el hecho de que, a través de este tipo de contratos, las partes toman la decisión de comprometerse a realizar una futura prestación (el contrato definitivo). En términos de Irigoin (2019) se trata de un contrato en el que el cumplimiento de la prestación (la celebración del contrato definitivo) se suspende hasta que cualquiera de las partes exija a la otra su cumplimiento o se venza el plazo señalado para ello.

2.2.2.1. Naturaleza jurídica

La doctrina ha destacado la existencia de tres teorías que sustentan la naturaleza jurídica de los contratos preparatorios, entre las que se encuentran:

- La teoría tradicional: Donde no se trata de simples conversaciones o negociaciones previas, sino de una obligación anticipada, es decir, un compromiso previo de lo que más adelante será formalizado como contrato, una vez que ambas partes lleguen a un acuerdo. Messineo (2018) apoyó dicha teoría, señalando que el contrato preparatorio forma parte del proceso de formación gradual de un contrato. En otras palabras, no todos los efectos legales del contrato se generan de inmediato, sino solo algunos, porque así lo han decidido las partes. Sin embargo, en todo lo demás, este contrato funciona como cualquier otro contrato común, lo que significa que debe cumplir con todos los requisitos legales exigidos. En síntesis, a la luz de esta teoría, el contrato preparatorio es un verdadero acuerdo de voluntades a través del cual las partes que lo celebran se comprometen a celebrar, al cabo de un tiempo, un contrato definitivo, por ende, dicho contrato preparatorio tiene fuerza legal, es obligatorio y tiene el mismo peso jurídico que el contrato final.
- La teoría de la base del contrato: La cual sostiene que el contrato preparatorio no es un contrato independiente por sí mismo, sino que es un contrato “preliminar” que sirve como base para la realización del contrato definitivo. En otros términos, se trata de aquel contrato que ya contiene los elementos esenciales del contrato final, aunque de manera

preliminar, resumida o genérica, por ello, el contrato definitivo no sería algo nuevo, sino simplemente una versión más completa y detallada del precontrato (Roca, 2009). Se trata, en síntesis, de un contrato que anticipa el contenido del contrato final, considerado como su punto de partida y, como su base (razón de su denominación).

- La teoría del contrato preliminar: Cuyos defensores destacan que se trata de un contrato que representa una etapa preparatoria del *iter* negocial que se encuentra compuesta, a su vez, por dos momentos: La promesa del contrato (donde se conviene el contrato proyecto y se les atribuye a las partes el poder de exigirlo) y la exigencia de cumplimiento de la promesa (a partir de la cual funciona como punto de partida para la vigencia del contrato definitivo anteriormente proyectado) (De Castro, 1990).

2.2.2.2. El compromiso de contratar

El compromiso de contratar es aquel a través del cual las partes se obligan a celebrar, en el futuro, un contrato definitivo, debiendo contener este los elementos esenciales del contrato definitivo, de acuerdo con lo prescrito por los artículos 1414 y 1415 del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984).

A nivel doctrinario, se entiende como un contrato a través del cual una parte se obliga frente a otra o ambas se obligan de forma recíproca a celebrar en el futuro otro contrato que actualmente no pueden celebrar, consignando los elementos esenciales que este tendrá (De la Puente, 2007). Siendo así, este contrato tiene un carácter transitorio, por ende, el vínculo establecido ahí desaparece una vez que se celebre el contrato definitivo.

Para Meneses (2016) se entiende como aquel contrato preparatorio donde las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en un futuro, definiendo, preliminarmente, los elementos esenciales que servirán de base para la realización del contrato definitivo, siendo estas: las partes que intervendrán, el objeto del contrato, el precio y/o el plazo de la prestación.

La naturaleza jurídica de la promesa de contratar es la de un contrato nominado, bilateral y obligacional. Se trata de un contrato preparatorio (o preliminar) reconocido expresamente en el Código Civil, que genera una relación jurídica obligatoria donde las partes asumen desde ahora el deber de concluir un determinado contrato en fecha o condición futura. Así, este tipo de precontrato es un contrato obligacional por crear una obligación con prestación de hacer, esto es, la obligación de desplegar cierta actividad futura (celebrar el contrato definitivo pactado) (De la Puente, 2007).

La promesa de contratar suele clasificarse como contrato bilateral porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes (ambos promitentes quedan obligados a celebrar el contrato definitivo). No obstante, la doctrina admite la figura de promesa unilateral cuando una sola parte asume la obligación de contratar en el futuro, aunque en la práctica ello equivale a configurar un contrato de opción si la otra parte solo tiene la facultad de decidir la celebración. En cualquier caso, el compromiso de contratar se rige por las reglas generales de los contratos, con la peculiaridad de que su prestación obligacional es de carácter futuro. En ese orden de ideas, como señala Bolaños (2019) debe cumplir los mismos requisitos que se exigen para cualquier otro contrato de conformidad con el Código Civil:

- En cuanto al consentimiento: Se trata de la voluntad común de las partes de comprometerse a celebrar un contrato definitivo más adelante. Por ende, es importante que en este compromiso participen todas las personas que luego intervendrán en el contrato final. Si alguna falta, el compromiso no cumpliría su propósito de garantizar que el contrato definitivo se lleve a cabo.
- En cuanto a la capacidad: Las personas que firman el compromiso deben tener la capacidad legal necesaria, al igual que se exige para el contrato definitivo. En ese orden de ideas no se considera válido que personas con capacidad limitada celebren un contrato preparatorio, aunque sí puedan hacer ciertos contratos simples para su vida diaria. Esos contratos menores no requieren una preparación previa.
- Objeto: Es la obligación específica que las partes quieren crear. En este caso, la obligación es comprometerse a celebrar un contrato definitivo. A diferencia del contrato de opción (en el que una parte decide si contratar o no), el compromiso de contratar obliga a todas las partes a cooperar para concretar el contrato final.
- Causa: Es el propósito legal y legítimo que motiva a las partes a firmar el contrato. En este caso, el objetivo es preparar la firma de un contrato definitivo que debe ser lícito.
- Forma: La forma del contrato preparatorio depende del contrato definitivo. Si el contrato final exige una forma específica (por ejemplo, por escrito o con firma notarial), entonces el compromiso de contratar también debe cumplir esa misma formalidad. Si el contrato definitivo puede celebrarse de cualquier forma, el compromiso también será libre en su forma.

Ahora, en cuanto a la función de este contrato, la doctrina señala que este, al igual que cualquier otro contrato en el ordenamiento jurídico, genera obligaciones, por ende, no se trata

de una simple promesa, sino de un vínculo jurídico patrimonial entre las partes que las obliga a celebrar el contrato definitivo en un futuro.

Esta función es la que precisamente la diferencia del contrato de opción (en donde una sola de las partes puede decidir si concretar o no el contrato en cuestión), pues, a diferencia de aquel, el compromiso de contratar obliga a todas las partes a realizar ese acuerdo, sin que exista distinción o excepción alguna, por ende, deben de realizar todos los esfuerzos y cooperar para que el contrato definitivo se realice de forma válida. Ahora, las partes que se comprometen a contratar se comprometen a colaborar para llegar a un contrato final, y si no hay una oferta, no puede haber esa colaboración necesaria.

Como la oferta no es una obligación, tampoco lo es la aceptación una “contraprestación” (es decir, algo que se da a cambio). Esto permite analizar la naturaleza del compromiso de contratar. Lo primero que debe entenderse es que todas las partes están obligadas a hacer lo necesario para lograr el contrato definitivo, por eso es por lo que este compromiso no puede verse como una obligación unilateral (en la que solo una parte tiene deberes).

Si bien legalmente es posible que una sola persona se comprometa a colaborar para firmar un contrato, si eso pasa, no se trata entonces de un “compromiso de contratar” en sentido estricto, sino de otro tipo de contrato preliminar, que se parece, pero no es lo mismo (aunque luego podrían aplicarse algunas reglas parecidas). Tampoco es correcto ver este compromiso como un contrato con obligaciones mutuas (donde cada parte hace algo a cambio de lo que hace la otra). En esos contratos, lo que una parte entrega se hace como compensación por lo que recibe, y ambas cosas pueden ser exigidas legalmente.

En cambio, en el compromiso de contratar no hay ese tipo de intercambio. No se puede decir que la obligación de aceptar sea una contraprestación, porque no se hace por haber recibido algo o por esperar algo a cambio. Esa obligación existe porque, de forma libre y voluntaria, se inició el proceso para firmar el contrato definitivo.

2.2.2.2.1. Características principales

Entre las características sobresalientes de la promesa de contratar destacan las siguientes:

- Contrato preparatorio y temporal: Es un acuerdo que pospone la conclusión del contrato definitivo para un momento posterior, normalmente con el propósito de que las partes puedan cumplir ciertas condiciones o resolver asuntos previos (económicos, personales, jurídicos o materiales) antes de la celebración del contrato final. Dado su carácter

temporal, debe fijarse un plazo para la celebración del contrato definitivo. El Código Civil dispone que este plazo sea determinado o al menos determinable; si no se pacta plazo, se entiende fijado en el máximo legal de un año, por lo que incluso si las partes estipularan un plazo más largo, se recorta jurídicamente al año como máximo. En ausencia de estipulación, se aplica supletoriamente el plazo descrito.

- Contenido esencial determinado: Para que la promesa sea válida y efectiva, debe contener al menos los elementos esenciales del contrato definitivo proyectado. Así, el artículo 1415 del Código Civil exige que en el compromiso de contratar se acuerden cuando menos las prestaciones básicas del futuro contrato. Por ejemplo, si se promete celebrar una compraventa, el compromiso debe especificar el bien objeto de la venta y el precio, entre otros elementos esenciales (Misari, 2013). La ausencia de algún elemento esencial implicaría la invalidez o ineficacia de la promesa, entendiéndose por no celebrado el compromiso. En cambio, los elementos accidentales o secundarios podrían integrarse luego, aplicando normas supletorias si fuera necesario.
- Obligación de hacer, no transmite derechos reales: La promesa de contratar genera una obligación de hacer consistente en celebrar el contrato prometido en el futuro, no produce por sí misma la transferencia de bienes ni la constitución de derechos reales sobre el objeto del contrato definitivo, pues este aún no existe jurídicamente. Por ejemplo, la promesa de venta de un inmueble no transfiere la propiedad, solo obliga a las partes a otorgar la compraventa en el plazo convenido; la transmisión de propiedad ocurrirá recién cuando se celebre el contrato definitivo. En otras palabras, como señala De Castro (1990) la promesa otorga a las partes una expectativa jurídica de celebrar el contrato, pero el efecto traslativo o principal queda diferido hasta la conclusión de dicho contrato futuro.
- Formalidad según el contrato definitivo: Si el contrato definitivo requerido por la ley debe celebrarse con una determinada forma *ad solemnitatem*, la promesa debe revestir esa misma forma para ser válida. El Código Civil prevé en el artículo 1425 que los contratos preparatorios serán nulos si no se celebran con la misma forma exigida para el contrato definitivo, cuando este la requiera bajo sanción de nulidad. Esto garantiza coherencia formal entre el precontrato y el contrato final.
- No es inscribible en Registros Públicos: A diferencia del contrato de opción (como se verá más adelante), la promesa de contratar no está considerada un acto inscribible en los Registros Públicos, pues, el artículo 2019 del Código Civil (1984) excluye a la promesa de la lista de actos que pueden registrarse, lo cual implica que la promesa no

surte efectos frente a terceros adquirentes de buena fe mientras no se eleve a contrato definitivo. Esta falta de oponibilidad registral ha sido señalada por la doctrina como una de las debilidades de la figura, desincentivando su uso en operaciones inmobiliarias debido al menor resguardo que brinda frente a terceros.

2.2.2.2.2. Marco legal

Como se señaló anteriormente, el compromiso de contratar se encuentra regulado en el Código Civil, específicamente, en el Título V, entre los artículos 1414 y 1418. Este marco legal señala, entre otros, los siguientes aspectos:

- Lo define como aquel contrato a través del cual las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en un futuro (artículo 1414).
- En su contenido debe constar los elementos esenciales del contrato definitivo (artículo 1415).
- Debe estar determinado en el contrato el plazo de su duración, es decir, el plazo que se tiene para poder concretar el contrato definitivo, siendo este plazo de un año en el caso que no se establezca expresamente en el documento (artículo 1416).
- Una vez vencido el plazo señalado, el contrato puede ser renovado por un plazo que no supere al año, cuantas veces sea necesario (artículo 1417).
- Si una de las partes se niega de forma injustificada a celebrar el contrato definitivo, la otra parte tendrá el derecho a exigir por vía judicial su celebración o solicitar que este compromiso se deje sin efecto, sin perjuicio del derecho a indemnización por daños y perjuicios que corresponda (artículo 1418).

En síntesis, se puede señalar que, el compromiso de contratar tiene las siguientes características, funciones y fundamentos:

- En cuanto a sus características:
 - o Se trata de un contrato de carácter preparatorio, por ende, su finalidad es la futura celebración del contrato definitivo.
 - o Se trata de un contrato que obliga recíprocamente a las partes, siendo el compromiso de estas el asegurarse de poder celebrar el contrato futuro dentro del plazo convenido.
 - o Es un contrato nominado, por ende, se debe seguir los límites y requisitos que señala la legislación, entre estos, que tenga los elementos esenciales del contrato

definitivo y su duración no debe ser mayor a un año (aunque renovable cuantas veces se convenga).

- Su incumplimiento faculta a la parte perjudicada a exigir en vía judicial su celebración o que se deje sin efecto, así como solicitar la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.
- En cuanto a sus funciones:
 - Genera un vínculo jurídico obligatorio entre las partes, lo cual tiene consecuencias jurídicas y genera la denominada “responsabilidad precontractual”.
 - Garantiza la celebración del contrato definitivo en el futuro, por lo tanto, obliga a que las partes cooperen de forma activa.
 - Previene un incumplimiento o retractación injustificada puesto que dicho compromiso tiene consecuencias jurídicas y faculta a la otra parte a ejercer sus derechos en sede jurisdiccional.
- En cuanto a sus fundamentos jurídicos y doctrinarios:
 - El consentimiento: En este contrato debe de mediar un concierto de voluntades de las partes que participarán en el contrato definitivo. Este consentimiento, además, debe coincidir con el que se dará a la hora de celebrar el contrato definitivo. Su ausencia o la falta de algún contratante invalida tal compromiso.
 - La capacidad: Las partes deben contar con capacidad jurídica plena para celebrarlo, si no, el contrato carecerá de validez.
 - Su objeto: No puede ser otro sino la obligación de contratar en un futuro determinado.

2.2.2.2.3. Alcances y efectos jurídicos

Los efectos jurídicos de la promesa de contratar se manifiestan principalmente entre las partes contratantes, dado su carácter obligacional. Al perfeccionarse el compromiso (es decir, al haber consentimiento sobre todos sus términos esenciales), nace para cada parte el derecho de exigir la celebración del contrato definitivo en el plazo convenido. Este derecho correlativo supone que, llegado el momento estipulado, cada promitente debe concurrir a otorgar el contrato prometido (por ejemplo, firmar la escritura de compraventa). Si una de las partes se niega injustificadamente a celebrar el contrato definitivo, el ordenamiento le confiere a la otra parte dos remedios alternativos (artículo 1418 del Código Civil):

- Exigir judicialmente la celebración forzada del contrato definitivo, obteniendo eventualmente una sentencia que produzca los mismos efectos del contrato no suscrito. En la práctica, esto equivale a una acción de cumplimiento específico donde el juez puede, a instancia del acreedor, compeler la ejecución del contrato pendiente.
- Solicitar la resolución del compromiso de contratar, dejándolo sin efecto por incumplimiento, con derecho a reclamar una indemnización por daños y perjuicios. Este remedio libera a ambas partes del vínculo preliminar, pero impone al incumplido la reparación del daño causado por la frustración del contrato prometido.

En cualquiera de los dos casos, la ley prevé expresamente la indemnización de daños y perjuicios a favor de la parte diligente, es decir, tanto si se opta por la vía del cumplimiento forzado como por la resolución, el perjudicado puede reclamar compensación por los gastos, pérdidas o lucro cesante derivados de la negativa injustificada de su contraparte.

Es importante resaltar que la promesa de contratar no vincula a terceros. Dado que (como se indicó) no puede inscribirse en registros, si el objeto del contrato prometido es un bien sujeto a registro y el promitente lo transfiere a un tercero antes de cumplir la promesa, el tercero adquirente de buena fe podría prevalecer, quedando la parte defraudada con solo acciones personales (daños y perjuicios) contra el promitente incumplido. Esto refuerza el carácter *inter-partes* de sus efectos jurídicos. Por tal motivo, en operaciones donde la oponibilidad a terceros es crucial, suele preferirse el contrato de opción inscrito sobre la promesa simple.

2.2.2.3. El contrato de opción

El contrato de opción es el segundo contrato preparatorio regulado en nuestro ordenamiento jurídico. Específicamente, se encuentra reconocido en el artículo 1419 del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984), el cual lo señala como aquel contrato a través del cual una de las partes se vincula a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo, mientras que la otra parte tiene el derecho de decidir si celebrarlo o no.

En términos de Meneses (2016) se trata de aquel contrato mediante el cual una parte se obliga a celebrar un contrato en el futuro (el contrato definitivo), mientras que la otra parte tiene la facultad de poder decidir si celebrarlo o no, dentro de un periodo determinado de tiempo.

En similares líneas destaca Borda (2007), quien lo considera como aquel contrato donde una de las partes ofrece a la otra el contrato, así como mantener latente tal ofrecimiento durante un tiempo, recayendo en la otra parte aceptar o rechazarlo. Así, se desprenden dos situaciones:

- Por un lado, una de las partes (el ofertante) queda impedido de retractarse de su oferta durante el plazo estipulado en el contrato.
- Por otro lado, la otra parte puede aceptarlo, lo cual permitirá la conclusión del contrato definitivo, puede rechazarlo, o dejar que transcurra el tiempo sin realizar ninguna acción (lo que en el terreno de los hechos se traduce como el rechazo del contrato).

Así, la aceptación del contrato dentro del plazo es necesaria para que el contrato se concluya de forma definitiva, sin necesidad de que exista una nueva manifestación de voluntad. A ello, la doctrina añade que esta clase de contratos puede adoptar las siguientes formas:

- Puede ser un contrato unilateral, por cuanto que solo una parte es la que emite la oferta.
- Puede ser bilateral, cuando ambas partes expiden ofertas, quedan vinculadas y cualquiera puede aceptar la oferta que ha sido planteada.
- Puede ser mediadora.

Asimismo, como apunta Palacios (2010), lo particular de este contrato radica en que, a diferencia de la promesa de contratar, aquí ya se requiere que concurran todas las condiciones del contrato definitivo (puesto que el contrato en cuestión solamente puede ser aceptado o rechazado), por lo que no cabe la posibilidad de acordar solo las figuras esenciales del contrato (como si sucede en el caso del compromiso o promesa de contratar).

Ahora, en cuanto a la naturaleza jurídica del contrato de opción, esta ha sido materia de debate doctrinario. Es, sin duda, un contrato preparatorio nominado, pero de estructura peculiar, puesto que genera una relación obligatoria asimétrica, donde únicamente el concedente asume una obligación firme, mientras que el optante obtiene un derecho de carácter potestativo. Muchos autores caracterizan a la opción como un contrato unilateral en cuanto a las obligaciones que crea, puesto que solo uno de los polos del contrato queda obligado a una prestación (prestar su consentimiento futuro) y el otro ostenta una potestad jurídica discrecional (Coca, 2020). En ese sentido, se dice que el optante no tiene una obligación correlativa sino un poder jurídico donde puede, con su sola declaración de voluntad, perfeccionar el contrato definitivo, en tanto el concedente se halla en posición de sujeción, esperando la decisión del optante.

De ese modo, se concibe a la opción como un contrato que configura un derecho potestativo a favor del optante y una correlativa sujeción del concedente. Así lo explica Escobar (2002) quien señala que en el contrato de opción uno de los “polos” se traduce en un derecho potestativo y el otro en un estado de sujeción. El referido derecho se resuelve en la facultad que

tiene el optante para que, con su sola declaración, quede celebrado el contrato definitivo, mientras que el estado de sujeción se resuelve en la afectación de la esfera jurídica del concedente a fin de que la decisión del optante pueda producir efectos jurídicos.

Por otro lado, existe también la tesis de que la opción puede verse simplemente como una modalidad de la oferta irrevocable en la que el concedente, al pactar la opción, emite una oferta firme de celebrar el contrato definitivo y se obliga a mantenerla durante el plazo convenido, de modo tal que el optante ostenta la facultad de aceptarla para concluir el contrato. De la Puente (2007) sigue esta línea, resaltando que el contrato de opción produce dos efectos fundamentales, por un lado, la posibilidad de formular una oferta irrevocable por parte del concedente, y por otro lado el derecho del optante de celebrar el contrato definitivo mediante la aceptación de dicha oferta. Ambas aproximaciones (la del derecho potestativo y la de oferta irrevocable) no se excluyen, sino que describen la misma realidad desde distintos ángulos, por lo tanto, la esencia jurídica del contrato de opción es que el consentimiento del concedente queda anticipadamente otorgado y congelado, supeditado solo a la declaración posterior del optante para que nazca el contrato principal (Messineo, 2018).

Este contrato suele ser oneroso en la práctica (el optante a veces paga una prima o contraprestación por obtener este derecho), aunque también puede ser gratuito. Asimismo, es un contrato autónomo que no se confunde con el contrato definitivo al que se refiere. De igual forma, el contrato de opción tampoco transmite por sí mismo el objeto del contrato principal, pero sí inmoviliza jurídicamente la voluntad del concedente respecto de ese objeto durante su vigencia.

Cabe mencionar dos submodalidades especiales previstas en el Código Civil: La opción recíproca, donde ambas partes se conceden mutuamente opciones en pie de igualdad, de modo que cualquiera de ellas puede ejercer el derecho de concluir el contrato definitivo; y la opción con tercero designado, donde el optante se reserva la facultad de nombrar a un tercero para que asuma su lugar en el contrato definitivo. En la opción recíproca realmente cada parte es simultáneamente concedente y optante, según quién decida ejercer la opción primero, mientras que la opción con tercero permite trasladar el beneficio de la opción a otra persona indicada posteriormente (Fueyo, 1985). Estas variantes no alteran la estructura básica unilateral de la opción, aunque en el primer caso las obligaciones son recíprocas (ambos quedan obligados y con derecho de opción).

2.2.2.3.1. Características

Las principales características del contrato de opción son las siguientes:

- Unilateralidad de la obligación: Como se indicó, la opción se configura normalmente con obligación solo para el concedente y derecho potestativo para el optante. Solo el concedente (promitente) queda desde el inicio vinculado a celebrar el contrato definitivo si el optante lo requiere. El optante, en cambio, no está obligado a celebrar el contrato, sino, tiene la libertad de decidir dentro del plazo si ejerce o no su derecho de opción. Esta asimetría distingue a la opción del contrato de promesa (Torres, 2012), sin embargo, en el caso del contrato de opción recíproca, cada parte es optante y concedente a la vez, pero aun así cada opción unilateralmente considerada mantiene la estructura de una obligación solo de quien otorgó esa preferencia.
- Se trata de un contrato preparatorio con contenido completo: Este contrato debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo proyectado. En consecuencia, no debe dejarse nada esencial pendiente para acordar después, ya que el contrato definitivo futuro queda plenamente determinado en el texto del contrato de opción. Esto es lógico, puesto que el optante al momento de ejercer la opción solo debe manifestar su voluntad de perfeccionar el contrato ya delineado, sin necesidad de nuevas negociaciones. Si faltaran por definir elementos esenciales, la opción sería inválida o inejecutable por indeterminación (Arias M. , 2011).
- Plazo de ejercicio determinado: El derecho de opción está sujeto necesariamente a un plazo de vigencia, pues, nuestro Código Civil requiere que el contrato de opción fije un plazo determinado o determinable para su ejercicio; de no establecerse, se entiende fijado en un año por defecto (Decreto Legislativo N.º 295, 1984). Por lo tanto, hoy las partes pueden estipular la duración de la opción libremente, pero si guardan silencio, la ley presume un plazo de un año. En cualquier caso, al tratarse de un derecho excepcional, los plazos de las opciones suelen ser perentorios, es decir, si el optante no declara su aceptación dentro del término convenido, la opción caduca automáticamente, quedando el concedente liberado de su compromiso. El plazo en la opción es normalmente de caducidad, no sujeto a suspensiones salvo pacto en contrario.
- Irrevocabilidad de la oferta del concedente: Durante la vigencia de la opción, el concedente está legalmente impedido de revocar su declaración de voluntad de contratar. Su consentimiento queda irrevocable por pacto expreso, incluso frente a su propia muerte o incapacidad sobreviviente (por analogía a lo previsto en otras

legislaciones), lo que significa que el concedente no puede retractarse ni modificar unilateralmente las condiciones ofrecidas en el contrato de opción mientras el optante tenga tiempo para aceptarlas (De la Puente, 2003). De igual forma, el contrato de opción le confiere al optante una especie de “garantía de inmovilización” de la oferta del concedente, de ahí que, si el concedente dispone del bien objeto de la opción en favor de un tercero durante el plazo, dicha disposición no surte efecto frente al optante que decida luego ejercer su derecho, siempre que la opción esté debidamente inscrita para oponerla a terceros.

- Posibilidad de inscripción registral: A diferencia de la promesa, el contrato de opción sí es un acto inscribible en Registros Públicos conforme al artículo 2019 del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984). La norma le confiere esta virtud registral, por lo que, si la opción recae sobre, por ejemplo, un inmueble, el optante puede inscribir su derecho de opción en la partida registral del bien, lo cual otorga publicidad y oponibilidad *erga omnes* de la opción durante su plazo, así, cualquier tercero que adquiera derechos sobre el bien quedará subordinado al eventual ejercicio de la opción inscrita. De igual manera, la inscripción brinda una protección significativa al optante, asegurándole que podrá hacer valer su derecho aún frente a transferencias fraudulentas o posteriores del concedente. Gracias a esta característica, la opción es ampliamente utilizada en negocios inmobiliarios y societarios donde se requiere amarrar la posibilidad de contratar a futuro con garantías frente a terceros.
- Ejercicio unilateral que perfecciona el contrato definitivo: Cuando el optante decide ejercer la opción, su declaración unilateral de voluntad basta para perfeccionar el contrato definitivo, sin necesidad de nueva manifestación por el concedente (Coca, 2020). El optante comunica su aceptación (por escrito, notarialmente u otra forma pactada) y en ese instante el contrato principal queda concluido vinculando a ambas partes. Dicha aceptación del optante “consume” la opción y hace nacer el contrato definitivo en los términos ya acordados en el contrato de opción, por ello se dice que el optante no requiere exigir la configuración o firma de un contrato posterior (como en la promesa de contratar), sino que puede exigir directamente el cumplimiento del contrato definitivo una vez expresada su voluntad dentro del plazo. Este efecto es sumamente importante ya que implica que el optante, al ejercer la opción, pueda demandar a la otra parte las prestaciones propias del contrato final, puesto que dicho contrato ya se considera celebrado por su sola aceptación. En caso de negativa del concedente a

reconocer la validez de la aceptación, el optante podrá acudir al juez para hacer valer el contrato ya perfeccionado (Coca, 2020).

2.2.2.3.2. Marco legal

Como se mencionó anteriormente, el contrato de opción se encuentra regulado en los artículos 1419 y siguientes del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984). Así, la normativa reconoce las siguientes particularidades del contrato de opción:

- Sobre su definición: Se configura como aquel en el que solo una de las partes tiene la opción de decidir si celebrarlo o no, mientras que la otra parte queda “atada” a su compromiso de celebrarlo.
- Sobre sus tipos: Existe el contrato de opción unilateral (donde solo una de las partes puede optar sobre su celebración), el contrato de opción recíproca (donde ambas partes pueden ejercer de manera indistinta la decisión de celebrar el contrato), y el contrato de opción con reserva del beneficiario (donde el optante se reserva el derecho de seleccionar a la persona con quien se celebrará el vínculo definitivo).
- Sobre su contenido: El contrato de opción debe tener todos los elementos propios del contrato definitivo, pues, no habrá otra oportunidad o momento donde se negocien o añadan más cláusulas. Únicamente se perfeccionará el contrato con el asentimiento de la otra parte.
- Sobre el plazo: El cual debe ser determinado o determinable, siendo, en el caso que no exista tal determinación, de un año. Sin embargo, una vez vencido tal plazo, las partes pueden convenir renovarlo por un plazo que no exceda el año, cuantas veces consideren conveniente.
- Sobre la nulidad de estos contratos: Esta característica, la cual comparte también con la promesa de contratar señala que, dependiendo de la formalidad que el marco normativo señale para la celebración del contrato definitivo, esta formalidad deberá aplicarse también para el contrato de opción, de tal forma que, su inobservancia y celebración distinta a lo especificado motivará la nulidad del contrato.

2.2.2.3.3. Alcances y efectos jurídicos

El contrato de opción tiene efectos jurídicos tanto obligacionales como de configuración de derechos relativos y oponibles. En el plano obligacional interno, desde que se otorga la opción, el concedente queda inmediatamente obligado a mantener su oferta y a celebrar el contrato definitivo si el optante así lo decide (Arias M. , 2011). Esto supone un deber de no hacer nada

que frustre la eventual aceptación del optante. Por ejemplo, no puede vender el objeto a un tercero (salvo que éste reconozca la opción) ni modificar las condiciones ofrecidas. Si incumple estas obligaciones previas incurre en responsabilidad contractual frente al optante.

Por su parte, el optante adquiere un derecho potestativo de contratación, pues, durante el plazo podrá unilateralmente formar el contrato definitivo mediante su aceptación. Este derecho potestativo no tiene un correlato prestacional directo (el concedente está en posición pasiva de sujeción hasta que el optante actúe) (Navarrete, 2020). Mientras el optante no manifieste su voluntad, el contrato definitivo permanece en suspenso; si nunca la manifiesta y expira el plazo, la relación jurídica se extingue sin consecuencia ulterior (salvo pactos de arras u otras garantías si las hubo).

En cuanto a la eficacia frente a terceros, el gran alcance de la opción viene dado por su inscripción registral, pues, ello permite que el contenido de dicho contrato sea oponible *erga omnes*, es decir, cualquier tercero que adquiera derechos sobre el objeto de la opción después de la inscripción, queda subordinado al derecho de opción. Si el optante ejerce oportunamente, el contrato definitivo prevalece. Esto convierte a esta clase de contratos en un poderoso instrumento de aseguramiento contractual, brindando seguridad jurídica y prioridad al optante sobre terceros. Cabe aclarar que, si la opción no se inscribe, sus efectos serán solo *inter-partes* (como el compromiso de contratar), y un tercero podría desplazar al optante si adquiere de buena fe y registra primero su derecho.

Una vez que el optante ejerce la opción en tiempo y forma, el efecto inmediato es la conclusión del contrato definitivo. Desde ese momento, ambas partes quedan obligadas por las prestaciones de dicho contrato principal, por lo tanto, el concedente y el optante deberán cumplir con las obligaciones asumidas, es decir, la relación pasa de ser una expectativa a una relación contractual plena, con todos los efectos propios de ésta. Si el concedente luego se negara a ejecutar las prestaciones del contrato definitivo ya perfeccionado, el optante podrá demandar cumplimiento forzado o indemnización de daños por incumplimiento del contrato definitivo, ya no del precontrato.

Por otro lado, si el optante deja expirar el plazo sin ejercer su derecho, la opción caduca y se extingue completamente, lo que motiva que el concedente quede liberado de su compromiso y pueda disponer libremente del objeto a partir de entonces. No es necesario un acto adicional de resolución, pues la caducidad opera de pleno derecho al vencimiento del

término estipulado. Tampoco suele haber responsabilidad para el optante que no ejerce la opción, salvo que hubiera prometido algo a cambio.

2.2.2.4. Diferencias entre la promesa de contratar y el contrato de opción

Aunque la promesa de contratar y el contrato de opción comparten su carácter de contratos preparatorios que anticipan la formación de un contrato definitivo, presentan diferencias sustanciales en su estructura y efectos jurídicos:

- Reciprocidad de obligaciones y unilateralidad: En la promesa de contratar (compromiso), ambas partes se obligan a celebrar el contrato futuro, generándose un derecho recíproco a exigir esa celebración, en cambio, en el contrato de opción, solo una de las partes (el concedente) queda obligada firmemente, mientras la otra (optante) solo adquiere una facultad discrecional sin obligación de ejercicio. Dicho de otro modo, la promesa es típicamente bilateral (existen obligaciones mutuas de celebrar el contrato más adelante), mientras que la opción es unilateral porque impone deber solo a una parte y deja a la otra en libertad de decisión.
- Derecho a celebrar y derecho a exigir cumplimiento del contrato final: Por efecto de la promesa, cada parte adquiere un derecho a la celebración futura del contrato definitivo, que puede hacer valer judicialmente si la otra se rehúsa injustificadamente, sin embargo, ese derecho solo permite obtener la suscripción del contrato prometido (obtener el consentimiento faltante). En cambio, en el contrato de opción, el optante goza de la facultad de consumir él mismo el contrato definitivo mediante su sola manifestación de voluntad, sin requerir nuevo consentimiento del concedente.
- Exigencia de contenido determinado: La promesa de contratar requiere contener al menos los elementos esenciales del contrato definitivo, pudiendo faltar aspectos secundarios que se integrarán luego, en cambio, el contrato de opción exige un contenido completo, con todos los elementos y condiciones del contrato definitivo ya determinados en el contrato preparatorio mismo. Así, el contrato de opción generalmente otorga mayor certeza sobre los términos finales que la promesa, donde podría quedar algún detalle pendiente a acordar al momento de celebrar el contrato (lo cual también implica que en la promesa puede haber más espacio para controversias sobre si la negativa a contratar estuvo justificada por falta de acuerdo en aspectos no esenciales, situación que en la opción no se presenta al estar todo definido).
- Plazo y caducidad: En la promesa de contratar, el plazo para otorgar el contrato definitivo es normalmente convencional y tiene un máximo legal de un año; pasado ese

término sin celebrarse el contrato, la promesa simplemente deviene ineficaz (no se puede exigir después, salvo que las partes acuerden prórroga). En el contrato de opción, el plazo puede pactarse libremente y si no se pacta se entiende que es un año. La expiración del plazo en el contrato de opción implica la caducidad del derecho del optante, ya que aquí no se trata de incumplimiento de una obligación (pues el optante no estaba obligado a ejercer), sino extinción de un derecho por el transcurso del tiempo. En la promesa, en cambio, si ninguna parte exige ni celebran el contrato en el plazo, el compromiso decae, pero si una parte estaba dispuesta y la otra no cumplió dentro de plazo, esta última incurre en incumplimiento, lo cual da lugar a la responsabilidad, de acuerdo con el artículo 1418 del Código Civil.

- Consecuencias del incumplimiento: Si en la promesa de contratar una parte no quiere o no puede celebrar el contrato definitivo en el momento pactado, la otra puede optar por forzar judicialmente la conclusión del contrato o resolver la promesa con indemnización. En el contrato de opción, en cambio, estrictamente no hay “incumplimiento” del optante (pues no prometió realizar el contrato, solo tenía la opción); y si es el concedente quien se niega a cumplir tras la aceptación del optante, ya no hablamos de incumplir un precontrato sino el contrato definitivo ya perfecto, lo que facultará al optante a demandar directamente el cumplimiento de ese contrato o su resolución con daños. En síntesis, en la promesa el incumplimiento se da por no querer firmar el contrato prometido, mientras que en la opción el problema se presenta si, tras ejercer el optante su derecho válidamente, el concedente incumple las obligaciones del contrato final.
- Oponibilidad frente a terceros: La promesa de contratar no goza de publicidad registral, por lo que sus efectos son puramente *inter-partes*. Si el bien objeto de la promesa se vende a un tercero, el promitente comprador original solo podrá reclamar daños y perjuicios, pero no oponer su derecho de promesa al tercero adquirente. Por el contrario, el contrato de opción sí puede inscribirse y hacerse oponible a terceros, pues, un optante con opción inscrita tiene prioridad sobre terceros respecto a la eventual celebración del contrato definitivo, pudiendo incluso desplazar adquisiciones posteriores si ejerce su opción en tiempo. Esta diferencia hace que la opción sea preferida en transacciones donde se busca oponibilidad y protección ante terceros, mientras que la promesa es más riesgosa en ese aspecto.
- Ámbito de aplicación típico: La promesa de contratar suele usarse en contextos donde ambas partes quieren obligarse mutuamente desde ya a un contrato futuro, en cambio,

la opción es frecuente en negocios donde una parte quiere asegurarse la posibilidad exclusiva de decidir más adelante. También el contrato de opción se usa como garantía o mecanismo en contratos societarios, financiamientos, *joint ventures*, entre otros, debido a su carácter más flexible y asegurado, mientras que la promesa es más común en compraventas comunes o situaciones de preparación bilateral del contrato.

2.2.3. El sistema registral peruano

El sistema registral peruano es un sistema que nace a raíz de la necesidad de reconocer y fortalecer el derecho de propiedad en el país a través del establecimiento de una serie de derechos, privilegios y medidas que refuerzan la seguridad jurídica y, a su vez, la seguridad en las diversas transacciones que precisan de su empleo, tales como las transferencias de bienes muebles, inmuebles de alto valor, así como toda clase de acto jurídico que precise de revestirse de fe pública, publicidad, entre otros caracteres (Brantt, 2015).

Dicha necesidad de seguridad (con consecuencias en el tráfico inmobiliario y comercial) fue entendida por el derecho y erigida a través del establecimiento del registro público (y, consecuentemente del derecho registral), sin embargo, dicha concepción no ha sido unánime o universal, sino que ha sido entendida de diversas formas, lo que ha permitido configurar el rol del registro público dentro del ordenamiento jurídico (Pretel, 2005). Así, pues, destacan varios sistemas registrales en el mundo, los cuales pueden clasificarse de acuerdo con varios criterios. Sin embargo, para efectos de esta investigación, se adoptará el criterio basado en los efectos jurídicos de la inscripción, bajo el cual los sistemas registrales pueden clasificarse en dos grandes grupos:

- El sistema constitutivo: El cual considera que el registro es un requisito indispensable para que un acto jurídico tenga eficacia y, en consecuencia, sea reconocido como válido dentro del ordenamiento jurídico. Por ende, la falta de registro impide que este acto pueda surtir efectos, es decir, sería como si este jamás se hubiera suscrito por las partes (Arias K. J., 2020).
- El sistema declarativo: El cual, a diferencia del sistema constitutivo, no exige la inscripción como un requisito para la validez y reconocimiento del acto jurídico, sino más bien es un factor que fortalece la seguridad jurídica. Así, pues, el sistema declarativo parte del presupuesto de que el acto jurídico es válido y surte sus efectos desde el momento de su celebración, sin necesitar mayor formalidad (salvo aquellos casos expresamente señalados como tales en la legislación). Aquí prima la voluntad de

las partes sobre la formalidad, siendo la función del registro la de reconocer una situación jurídica que ya tiene validez y eficacia, y dotarla de mayor seguridad jurídica (Arias K. J., 2020).

Ahora, respecto de la postura adoptada por el sistema registral peruano, se observa que no se toma una postura definitiva, es decir, no es un sistema puramente declarativo, pero tampoco es un sistema puramente constitutivo, sino, se trata de un sistema mixto, ya que para determinados actos jurídicos este adoptará los principios y criterios declarativos, y para otros tipos de actos adoptará la forma constitutiva (Collantes, 2015). Por ejemplo, cuando se habla de la transmisión de la propiedad, prima el sistema declarativo (es decir, la voluntad de las partes basta para el reconocimiento de validez y eficacia de dicha transmisión), mientras que, para la constitución de garantías reales, así como la inscripción de actos jurídicos específicos, prima el sistema constitutivo (donde tales derechos y garantías no tendrán validez hasta el momento en el que se inscriba dicho derecho en el registro) (Vivar, 1994).

2.2.3.1. Principios

El sistema registra peruano se encuentra caracterizado por una diversidad de principios que guían no solo su regulación, sino, además, la expedición de las normas que regulan su funcionamiento, su interpretación, así como su aplicación a la hora de decidir respecto de la inscripción o no de los actos jurídicos. Estos principios son los siguientes:

- Principio de rogación: Todo acto de registro o actuación del registrador debe de ser realizado a pedido de parte, no pudiendo el registro actuar de oficio o sin que previamente haya existido una solicitud para ello. Asimismo, el registro evaluará únicamente lo solicitado, así como lo derivado o relacionado con el contenido del título (Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 3051-2023-SUNARP-TR, 2023). En consecuencia, el principio de rogación establece como deber del interesado (o administrado) presentar la solicitud de inscripción del acto jurídico para que el registro lo evalúe y, en consecuencia, determine su inscripción, a la vez que establece un límite para el registro consistente en impedir su actuación de oficio o sin que exista una solicitud de por medio (Delgado, 1999).
- Principio de legalidad: Este principio, el cual rige a todas las materias y, en general, al sistema jurídico, se manifiesta en el derecho registral a través de la exigencia de fundamento legal a la hora de determinar la viabilidad de la inscripción o no de un acto en el registro público. Así, pues, la calificación que realiza el registrador debe de ser

realizada considerando únicamente lo señalado en la normativa, los precedentes de observancia obligatoria y los antecedentes existentes en la partida registral en cuestión. Por lo tanto, el registrador tiene el deber de verificar que se haya cumplido las formalidades mínimas exigidas por la normativa para inscribir el acto. Se constituye, a su vez, como un límite o impedimento para el registrador de utilizar otra clase de consideraciones o argumentos para inscribir o negar la inscripción del acto jurídico. De esa manera se fortalece la seguridad jurídica, se limita la arbitrariedad en su actuación, y se brinda los medios para que la parte solicitante pueda actuar en el caso que el resultado no sea conforme a sus intereses.

- Principio de tracto sucesivo: El cual obliga a que los actos jurídicos que forman parte del registro tengan conexión entre sí, es decir, narren la historia del bien en cuestión, tanto en cuanto a su contenido, en cuanto a sus titulares y la forma en la que el derecho se ha ido transmitiendo, adquiriendo, modificando y extinguiendo en cada caso. Así, este principio exige que, salvo el asiento inicial de una partida, todos los asientos o actos que se pretendan inscribir tengan un antecedente previamente inscrito también con el cual se puedan conectar de forma lógica y cronológica. De ese modo, este principio fortalece la seguridad jurídica en el sentido que posibilita que se conozca la historia jurídica del bien en cuestión, así como la evolución de este y de los derechos que contiene (Resolución N.º 1181-2021-SUNARP-TR, 2021).
- El principio de prioridad excluyente o impenetrabilidad: El cual destaca que, ante la advertencia de incompatibilidad entre el título inscrito en el registro y el título que se pretende inscribir, el ordenamiento jurídico debe preferir lo ya inscrito. En consecuencia, debe denegarse la inscripción del título que no lo está. De esa forma se fortalece la seguridad jurídica porque no tendría sentido que en el registro existan dos títulos incompatibles entre sí (además que atentaría contra el principio de tracto sucesivo) y, además, porque aceptar un título no inscrito que contradice al ya inscrito enerva la seguridad de este último, atentando, a su vez, contra la finalidad del registro, la cual es la de brindar protección a los derechos que emanan de los títulos que precisamente ya están inscritos.
- El principio de prioridad preferente: Este principio señala que, el derecho registral priorizará la atención e inscripción del título que haya sido presentado primero. Así, ante un conflicto entre dos o más títulos pendientes de inscripción, aquel que sea el más antiguo será inscrito. Este principio se encuentra reconocido por el artículo 2016 del Código Civil (Decreto Legislativo N.º 295, 1984), así como por el Registro General de

los Registros Públicos (2012), mismos que señalan que el tiempo, la fecha y la hora de presentación del título son fundamentales para determinar la preferencia por uno u otro título.

- Principio de especialidad: A través del cual se permite identificar un bien, varios bienes o una persona (natural o jurídica) que tenga derechos inscritos. Para cada uno de ellos se crea una partida en el registro al momento de su inscripción. Así, cualquier tercero puede confiar en la información registrada, ya que se presume válida y legal. Esto se ve manifestado por el Código Civil y el reglamento general de los registros públicos, los cuales destacan que debe de abrirse una partida para cada bien o persona, y todos los actos relacionados deben inscribirse en la partida correspondiente.
- Principio de publicidad: Este principio busca que se conozca toda la información contenida en el registro, de tal forma que se establezca una presunción oponible frente a terceros, es decir, que nadie pueda excusarse en que no conocía lo señalado en el registro a la hora de realizar un acto que claramente contravenga lo señalado ahí. En ese orden de ideas, lo que persigue este principio es, en primer lugar, proteger los derechos que emanan de los títulos ya inscritos (seguridad jurídica), así como brindar a la población en general el acceso completo al contenido del registro, pues, si no existe un acceso al contenido del registro, no es posible exigir o presumir que todos tienen conocimiento de este.
- Principio de fe pública registral: A través del cual se determina que todo lo que está contenido dentro del registro se debe presumir exacto y legítimo, con la finalidad de dar seguridad jurídica a quienes realizan contratos basándose en la información que el registro muestra. Por ende, quien contrata de buena fe, paga por ese derecho y lo inscribe, conserva esa protección, aunque después el asiento registral se anule o cancele, siempre que no se demuestre mala fe. Este principio se encuentra ligado con el principio de legitimación, pues, de acuerdo con lo establecido en la resolución N.º 145-2015-SUNARP-TR-A (2015), la presunción de veracidad del registro protege tanto los actos inscritos como a las personas que, confiando en esa información, contratan e inscriben su derecho, salvo que se pruebe que conocían algún defecto o causa de invalidez.

2.2.3.2. La inscripción registral

La inscripción registral se considera, en términos de Vivar (1994), como el sentamiento o traslado en los libros del Registro del contenido de los títulos (contratos, escrituras públicas u otros documentos) presentados a las oficinas registrales, con el objetivo de darles carácter de

permanencia y protección frente a terceros. Para Cabanellas (1991) es la práctica a través de la cual se le otorga a un derecho una protección frente a perturbaciones de terceros y una publicidad jurídica. Se trata, pues, de la acción de anotar en el Registro de la Propiedad el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles (Salvat, 1992), teniendo como propósito posibilitar que la persona a favor de quien se inscribe el derecho goce de la presunción de veracidad y oponibilidad frente a terceros. En consecuencia, su función principal es publicidad y seguridad jurídica, no necesariamente la creación del derecho.

En términos de Ortiz (2014) se trata de la razón de ser del procedimiento registral, ya que a través de la inscripción es que se protege jurídicamente al titular a través del principio de publicidad registral. Por lo tanto, se trata de aquel asiento principal formal y solemne a través del cual se constituyen, transmiten, modifican o extinguen derechos de naturaleza real, a través de la dotación de publicidad y efectos frente a todos (*erga omnes*).

Ello se encuentra reflejado en nuestro Código Civil, específicamente, en el artículo 2013, donde se señala que lo que contiene la inscripción goza de la presunción de certeza y, en consecuencia, produce todos sus efectos en tanto que en vía judicial no se rectifique o declare su invalidez (Decreto Legislativo N.º 295, 1984), en consecuencia, se trata de una presunción que admite prueba en contrario. Hay excepciones, sin embargo, que hacen que lo precisado por el Código Civil no sea así, es decir, en la realidad son más las entidades y organismos que pueden cancelar o modificar una inscripción, siendo estos:

- El laudo arbitral: El cual, debido a que tiene valor de cosa juzgada puede dejar sin efecto una inscripción, conforme a la Constitución y al Decreto Legislativo N.º 1071 (2008).
- Normas legales y administrativas: Una diversidad de leyes, decretos supremos, resoluciones ministeriales e incluso ordenanzas municipales han permitido cancelar asientos registrales (por ejemplo, leyes de reversión de predios o procesos concursales).
- Las resoluciones del Tribunal Registral y precedentes de observancia obligatoria, los cuales también han admitido cancelaciones por vía administrativa.
- Sentencias del Tribunal Constitucional, las cuales han ordenado la nulidad de inscripciones en casos concretos.

Ahora bien, es preciso indicar que, en nuestro país, la inscripción registral no es automática, es decir, para que la inscripción se lleve a cabo, el registrador debe realizar la calificación registral, es decir, un examen del título que se pretende registrar para poder verificar:

- La compatibilidad con los asientos existentes.
- La licitud del acto.
- La competencia del registrador.

En cuanto a la naturaleza de la inscripción registral, esta es un acto de carácter voluntario y declarativo, pues, como se vio anteriormente, la inscripción registral no concede o es la vía de constitución de un derecho, sino más bien se trata del reconocimiento de un derecho ya existente (pues, en nuestro ordenamiento jurídico la propiedad se transfiere a través del simple acuerdo de las partes), siendo la inscripción una opción a través de la cual se refuerza la seguridad jurídica a través de la aplicación de presunciones y privilegios jurídicos al acto inscrito. A pesar de ello, existen algunos casos expresamente señalados por ley, donde la inscripción registral es obligatoria (es decir, de no hacerse ello, el acto en cuestión es nulo). Tales actos son la constitución de hipotecas, las sociedades mercantiles, fundaciones, el patrimonio familiar, entre otros casos.

2.2.3.3. Fundamentos de la registrabilidad de los contratos preparatorios

2.2.3.3.1. Promesa de contratar

Como se desarrolló en párrafos anteriores, la promesa de contratar es un contrato preparatorio que no es inscribible en registros públicos. Ello se debe a una variedad de razones, por ejemplo, Zuluaga (2021) considera que este contrato no transmite, modifica ni extingue derechos reales, siendo solo un acuerdo de obligaciones futuras, por lo tanto, no encaja en la regla de inscripción de actos que afectan derechos reales.

Asimismo, Irigoin (2019) resalta que el compromiso o promesa de contratar solo crea la obligación de hacer (celebrar un contrato futuro), pero sus efectos son puramente personales entre las partes, sin generar por sí mismo un derecho real ni una afectación de la esfera jurídica oponible a terceros. Así, de acuerdo con el citado autor, incluir la promesa abriría la puerta a que otros actos de naturaleza solo obligacional pretendan inscribirse, desnaturalizando la función del Registro, que es publicitar actos de trascendencia real frente a terceros. De esa forma, en síntesis, se podría señalar que las razones por las cuales se funda el actual criterio de no inscripción de la promesa de contratar radican en que:

- Produce efectos solo *inter-partes*: La promesa genera únicamente una obligación de hacer: celebrar en el futuro un contrato definitivo.
- Sin efecto real inmediato: No transmite derechos reales ni confiere un derecho que por sí solo afecte el bien objeto.

- Derecho de crédito: El acreedor solo puede exigir al promitente que firme el contrato definitivo o pedir resolución/indemnización.

Por ello, su eficacia está circunscrita a las partes, no crea una “carga” sobre el bien que justifique publicidad registral.

2.2.3.3.2. Contrato de opción

Por otro lado, se tiene el contrato de opción, el cual, como se repasó anteriormente, si es un contrato cuya inscripción en el registro es posible. Aquí, la doctrina enfatiza en reconocer que la viabilidad de su inscripción radica en que, como señala Zuluaga (2021), vincula a una parte a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo, otorgando al beneficiario un derecho exclusivo de decidir la celebración.

En similares líneas destaca Irigoin (2019), quien considera que el contrato de opción otorga al optante un derecho potestativo, pues, la sola declaración unilateral del optante puede consolidar el contrato definitivo, afectando la esfera jurídica del concedente. Esta situación genera una sujeción del concedente y una afectación real que requiere publicidad para proteger a terceros.

En ese orden de ideas, el contrato de opción se alinea con principios del sistema registral peruano tales como publicidad, legitimación, fe pública registral y prioridad. Asimismo, la inscripción asegura la oponibilidad *erga omnes* y la seguridad jurídica, al advertir a terceros que el concedente se encuentra vinculado y que el optante puede perfeccionar el contrato definitivo en cualquier momento dentro del plazo. En síntesis, entonces, es posible señalar que los fundamentos que sostienen la viabilidad de la inscripción del contrato de opción son:

- Su inscripción busca reservar la prioridad y proteger al beneficiario frente a actos posteriores, asegurando seguridad jurídica y publicidad *erga omnes*.
- Derecho potestativo con vocación real: El optante puede, con su sola declaración, perfeccionar el contrato definitivo en las condiciones pactadas.
- Oferta irrevocable inscrita: Durante el plazo, el concedente queda sujeto a la decisión del optante y no puede disponer válidamente del bien frente a un tercero que conozca o pueda conocer la opción.
- Posible afectación del bien: Al inscribirse, la opción funciona como una limitación temporal al poder de disposición del concedente.

Esta capacidad de “congelar” el bien y de volverse, al ejercerla, un contrato definitivo con efectos reales justifica la publicidad frente a terceros.

Asimismo, existen una serie de razones de política legislativa, destacadas por Morales (2019), quien sostiene que los principales motivos que dieron lugar a la factibilidad de inscripción de los contratos de opción (y la restricción de ello para la promesa de contratar) son:

- La necesidad de brindar protección de terceros adquirentes: La opción, inscrita, advierte a terceros que el bien está sujeto a un derecho de preferencia o de adquisición exclusivo, mientras que la promesa no requiere esa publicidad, pues su incumplimiento solo da lugar a acciones personales.
- Seguridad del tráfico jurídico: La opción puede transformarse en contrato definitivo sin intervención del concedente, por lo que un tercero comprador necesita conocer esa “espada de Damocles”, en cambio, la promesa requiere una actuación bilateral futura, por lo que un tercero que adquiere de buena fe no queda automáticamente privado de su adquisición.
- Evitar registros innecesarios: Registrar promesas que solo generan créditos personales saturaría los registros sin beneficio real para la seguridad jurídica.



CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Enfoque de investigación

El enfoque de esta investigación es el cualitativo. A través de este enfoque se posibilita la realización de investigaciones en las que la información que se analiza no es pasible de medirse de manera objetiva o cuantitativa. En su lugar, amerita el uso del razonamiento jurídico, la interpretación y aplicación de los principios, derechos y criterios para analizar el problema de investigación señalado. Por tales motivos, la investigación cualitativa brinda un mayor protagonismo a sus autores y ofrece unas reglas más flexibles para el desarrollo de la investigación, a diferencia de la investigación cuantitativa (Castillo & Vásquez, 2003).

3.2. Tipo de investigación

La investigación es básica, debido a que se constituye como un aporte para el conocimiento y la teoría existente en relación con el derecho registral y su intersección con el derecho civil (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2022). Por ende, sirve como base para la realización de futuras investigaciones de orden aplicado y fomentar el debate académico al respecto.

3.3. Nivel de investigación

El nivel de esta investigación es el descriptivo y explicativo:

- Es descriptivo por cuanto que hace un repaso y análisis de las principales nociones, alcances y teorías que confluyen en la registrabilidad de actos jurídicos y los diferentes derechos y actos que pueden ser registrados, así como describe las diferencias, alcances y peculiaridades que la doctrina, la legislación y la jurisprudencia distinguen en torno a la promesa de contrato y el contrato de opción (Lopez & Sandoval, 2016).
- Se erige como explicativa debido a que determina las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica. En ese sentido, el análisis propuesto obliga a, desde una perspectiva jurídica, explicar la relación, las causas y consecuencias que tiene la registrabilidad de uno y la no registrabilidad de otro contrato respecto del principio de seguridad jurídica (Palacios y otros, 2018).

3.4. Diseño de investigación

La investigación presentada tiene un diseño no experimental, el cual se debe a las limitaciones que la investigación jurídica tiene a la hora de experimental o manipular las variables, categorías o fenómenos de investigación. La naturaleza de la investigación en derecho exige a

que esta se limite a la observación y análisis de las figuras jurídicas en cuestión (Lopez & Sandoval, 2016).

3.5. Método de investigación

Los métodos que caracterizan el desarrollo de esta investigación son:

- El método dogmático: Pues, se analizaron las diferentes teorías, criterios y contribuciones que, a la fecha, existen en la doctrina (a través de libros, artículos científicos, académicos, investigaciones previas), la legislación (el Código Civil, leyes específicas, reglamentos) y la jurisprudencia, sobre los temas relacionados con el problema de investigación (Ramos, 2021).
- El método fenomenológico: Pues, se analizaron las implicancias del problema de investigación, a partir del conocimiento y experiencia derivado del conocimiento profesional de los expertos, cuyo aporte constituye un reflejo de la aplicación práctica del derecho (Aranzamendi, 2015).
- El método hermenéutico: Dado que se analizó e interpretó, a la luz de los principales criterios y principios jurídicos, las implicancias del problema de investigación planteado en esta tesis, lo que permitirá asumir una postura y determinar, en consecuencia, las conclusiones (Ramos, 2021).

3.6. Técnicas e instrumentos

Las técnicas e instrumentos que se utilizaron para el desarrollo de esta tesis son:

- La técnica de análisis documental: La cual permitió, a partir del análisis de información contenida en soportes documentales (doctrina, legislación y jurisprudencia) extraer los principales aportes, criterios y teorías relacionadas con la investigación. Esta técnica se materializó a través del sistema de gestión bibliográfico digital (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2022).
- La técnica de entrevista: La cual permitió la recopilación, organización y análisis de los conocimientos y experiencias derivadas de la práctica profesional de los diversos expertos y profesionales del derecho respecto del problema de investigación propuesto. Esta técnica se materializó a través de la guía de entrevista estructurada (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2022).

3.7. Población

Para la realización de la técnica de entrevista, la población estuvo constituida por los profesionales en derecho, entre los que se encuentran registradores públicos, y abogados con

conocimiento, experiencia y/o especialidad en derecho registral y derecho civil a nivel nacional. Esta población, de acuerdo con Palacios et al. (2018) es indeterminada, ello en función a que, a la fecha, no existe un reporte o registro oficial que permita conocer el número exacto de abogados que cuenten con experiencia, especialidad o conocimiento del derecho registral y/o civil.

3.8. Muestra

Para la realización de la técnica de entrevista, la muestra es de diecinueve (19) profesionales que cumplan con los siguientes criterios:

- Ser abogados con experiencia mayor a diez (10) años en asuntos de carácter notarial-registral.
- Ser o haber sido registradores públicos con experiencia igual o mayor a diez (10) años.
- Ser o haber sido asistentes registrales con experiencia igual o mayor a cinco (5) años.

En ese orden de ideas, los profesionales elegidos son:

Tabla 1

Profesionales entrevistados

Código	Nombres y apellidos	Especialidad o experiencia
E01	Carmen Cirila Montoya Montoya	Registrador Público Zona Registral N.º IX - Sede Lima
E02	César Antonio Maquera Maquera	Registrador Público Zona Registral N.º XIII Tacna
E03	Claudia Francesca Del Carpio Torreblanca	Asistente Registral Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa
E04	Connie Valería Cespedes Pinto	Abg. Independiente
E05	Deisy Noemi Ojeda Salazar	Asistente Registral Zona Registral N.º XIII Tacna
E06	Alberto Camargo Riega	Abg. Independiente
E07	Edwin Añazco Ruelas	Abg. Independiente
E08	Guillermo Benjamín García León	Abg. Independiente
E09	Gustavo Aramayo Ruiz	Registrador Público Zona Registral Nro. XIII - Sede Tacna
E10	Judith Roxana Bustamante Mamani	Asistente Registral Zona Registral N.º XIII Tacna

E11	Lidia Lia Treviños Rodriguez	Abg. Independiente
E12	Marco Antonio Astorga Collantes	Registrador Público Zona Registral N.º XIII Tacna
E13	Miriam Mamani Gutiérrez	Registrador Público y Vocal Suplente de la Primera Sala del Tribunal Registral de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima
E14	Hugo Caballero	Notario de Arequipa
E15	Oscar Alberto Huerta Ayala	Registrador Público Zona Registral N.º IX - Sede Lima
E16	Percy Pascual Ruiz Navarro	Juez Superior Titular - Sala Mixta Descentralizada de Ilo
E17	Raúl Aramayo Valdivia	Ex. Registrador Público Zona Registral N.º XII - Sede Arequipa
E18	Rosalyn Olga Cornejo Catacora	Asistente Registral Zona Registral Nro. XIII - Sede Tacna
E19	Roxana Ruíz Pacho	Abg. Independiente

3.9. Técnica de muestreo

La técnica de muestreo empleada para determinar la muestra ha sido la técnica no probabilística por conveniencia de los investigadores. Esta técnica permite a los tesisistas determinar, en función a sus criterios, recursos y posibilidades, a los objetos y sujetos que serán sometidos a la investigación. Esta técnica es ampliamente utilizada en la investigación jurídica y se condice con los objetivos y flexibilidad que ofrece la investigación cualitativa (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2022). Ello se complementa con el criterio de idoneidad profesional, el cual permite que los investigadores seleccionen, a partir de la evaluación de la experiencia y conocimientos profesionales, a los expertos que son más idóneos para participar en la investigación y cuyas posturas puedan ser más útiles para su consideración y posterior discusión.



CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

A continuación, corresponde hacer la presentación, análisis y discusión de los resultados derivados de la aplicación de las técnicas de recolección de datos (en este caso, la guía de entrevista estructurada).

Para ello, este capítulo se subdivide en función a cada uno de los objetivos de la investigación. Así, cada subcapítulo abordará, primeramente, la presentación de los resultados, el cual estará constituido por el análisis de las respuestas brindadas por los entrevistados a cada una de las preguntas vinculadas con el objetivo en cuestión, donde destacan, principalmente, tres apartados: la postura en común, las posturas individuales y las posturas divergentes.

Posteriormente, se hace un análisis crítico de las respuestas brindadas por los entrevistados y, finalmente, se desarrolla la discusión de los resultados, donde se triangula y se contrasta los hallazgos empíricos con las bases teóricas, normativas y jurisprudenciales desarrolladas en el segundo capítulo. Finalmente, el último apartado corresponde a la comprobación de la hipótesis, donde, se verifica si la hipótesis planteada inicialmente se comprueba o no a la luz de los hallazgos y el razonamiento esbozado a lo largo de este capítulo.

Con la finalidad de facilitar la lectura y mejorar la comprensión de la discusión, se ha optado por no incluir en este capítulo las entrevistas transcritas debido a su extensión. No obstante, tales entrevistas (organizadas según cada una de las preguntas realizadas) se encuentran anexadas al final de esta tesis (Anexo 2).

4.1. Sobre el primer objetivo específico

El primer objetivo de esta investigación es “Analizar las diferencias sustantivas y formales entre la promesa de contratar y el contrato de opción a partir de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia nacional”.

4.1.1. Presentación de resultados

Pregunta 1: Desde su experiencia profesional, ¿cuáles considera que son las principales diferencias jurídicas y prácticas entre la promesa de contratar y el contrato de opción?

A la hora de analizar las respuestas brindadas por los entrevistados a la pregunta, se observa que, la mayoría de los entrevistados entiende que la promesa de contratar implica un compromiso recíproco entre las partes para celebrar un contrato definitivo en el futuro, mientras que el contrato de opción confiere a una sola parte (el optante) la facultad unilateral de decidir si celebra o no dicho contrato. En este sentido, la promesa es bilateral y obligacional, mientras que la opción es unilateral y facultativa.

Así, todos coinciden en que, en la práctica, estos contratos revisten y manifiestan las siguientes características:

- Naturaleza preparatoria: Todos coinciden en que ambos contratos son preparatorios, es decir, previos a la celebración del contrato definitivo.
- Objeto futuro: En ambos casos, el fin es celebrar un contrato posterior, generalmente de compraventa.
- Diferencia en las obligaciones: Hay acuerdo en que la promesa vincula a ambas partes, mientras que la opción solo obliga a una.
- Inscripción registral: La gran mayoría señala que solo el contrato de opción es inscribible en los registros públicos, mientras que la promesa no lo es.
- Efectos prácticos: La promesa requiere una nueva manifestación de voluntad para perfeccionar el contrato, mientras que la opción se perfecciona con la aceptación del optante.

Asimismo, los puntos más destacados por los entrevistados son:

- En cuanto a sus efectos jurídicos, los entrevistados 3, 6 y 12 subrayan que el contrato de opción genera un derecho real, pues confiere al beneficiario una facultad exclusiva de decisión, mientras que la promesa solo genera un derecho personal o de obligación.
- En cuanto a su inscripción y seguridad jurídica: Varios entrevistados (1, 2, 10, 18) destacan que la opción es registrable y oponible frente a terceros, lo que le da mayor seguridad jurídica que la promesa.
- Sobre los elementos del contrato: Los entrevistados 12, 13 y 15 resaltan que en la opción deben estar todos los elementos esenciales del contrato definitivo, mientras que en la promesa bastan los elementos básicos.
- Sobre el costo y la formalidad: El entrevistado 4 introduce un aspecto económico, señalando que la promesa es más sencilla y barata, mientras que la opción implica escritura pública y costos notariales más altos.
- Confusión práctica: Los entrevistados 7 y 15 indican que en la práctica las personas y hasta los abogados confunden ambas figuras, pues la redacción legal no distingue claramente entre ellas.

Destacan, a su vez, la postura del entrevistado 7, quien ofrece una explicación casuística y práctica, detallando cómo la promesa se utiliza ante limitaciones materiales o legales (falta de dinero, bienes no saneados). Reconoce no tener experiencia con contratos de opción.

Asimismo, el entrevistado 15 adopta una visión crítica, señalando que las diferencias son más teóricas que reales y que en la práctica se utilizan indistintamente. Por otro lado, el entrevistado 4 introduce la variable económica, resaltando la diferencia en costos y formalidades notariales. Finalmente, el entrevistado 18 enfatiza el valor de la oponibilidad frente a terceros como el punto distintivo más importante.

En conjunto, las respuestas delinear una narrativa jurídica coherente, pues coinciden en señalar que la promesa de contratar representa un acuerdo mutuo de intención, carente de efectos reales y sin proyección registral, mientras que el contrato de opción emerge como un acto unilateral, completo e inscribible, que confiere al optante un derecho exclusivo y seguro. La primera se percibe como un compromiso en formación, la segunda como una facultad consolidada. En la práctica, sin embargo, los límites entre ambas se difuminan: el lenguaje contractual, la costumbre y los costos terminan por entremezclar sus usos.

Tabla 2
Síntesis de las posturas de los entrevistados

Promesa de contratar	Contrato de opción
Bilateral: Obliga a ambas partes	Unilateral: Obliga a una parte
Nueva voluntad para perfeccionar	Basta la aceptación del optante
No inscribible	Inscribible y oponible
Menor certeza jurídica	Derecho exclusivo y real
Más simple y económico	Mayor formalidad y costo
Común, pero confusa	Menos usada, pero más técnica.

Análisis crítico

Tras analizar las diversas opiniones de los profesionales entrevistados, se puede apreciar que la diferencia entre la promesa de contratar y el contrato de opción no solo es de naturaleza jurídica, sino también de estructura práctica y finalidad económica. Ambos contratos pertenecen al ámbito de los contratos preparatorios, pero representan dos concepciones distintas del compromiso y la voluntad contractual.

La promesa de contratar surge como un acuerdo de voluntades bilateral y recíproco, en el que ambas partes se obligan a celebrar un contrato futuro. Este carácter bilateral le confiere un sentido de intención compartida, pero también de inseguridad jurídica, ya que su eficacia depende nuevamente de la manifestación de voluntad de las dos partes al momento de celebrar

el contrato definitivo. En consecuencia, su fuerza jurídica se mantiene en el plano obligacional y no alcanza efectos reales o registrales. Esto explica por qué, en la práctica, se la asocia más con un compromiso moral o preparatorio, que con un derecho plenamente exigible.

Por otro lado, el contrato de opción constituye una figura más evolucionada y funcional dentro del derecho moderno. Aunque también es un contrato preparatorio, se distingue porque genera un derecho exclusivo y autónomo a favor del optante, quien tiene la facultad unilateral de decidir si concreta o no el contrato definitivo, lo que le otorga una ventaja práctica evidente, la cual es la seguridad jurídica derivada de su inscripción registral y su oponibilidad frente a terceros. Por ello, el contrato de opción parece que se adecua mejor a los principios contemporáneos de certeza, publicidad y protección del tráfico jurídico.

No obstante, se reconoce, en consonancia con lo advertido por varios de los entrevistados, que en la práctica peruana las diferencias se difuminan. La redacción contractual poco técnica y la falta de cultura registral han llevado a que la promesa de contratar y la opción se utilicen indistintamente, muchas veces con efectos confusos, lo que evidencia una deficiencia normativa y pedagógica, ya que el Código Civil, si bien regula la opción, no ofrece criterios claros sobre su aplicación y formalidades, lo que dificulta su uso en el tráfico jurídico cotidiano.

En ese orden de ideas, la relevancia práctica del contrato de opción debería potenciarse socialmente, de cara a fortalecer la seguridad jurídica de las partes, así como también promover una cultura contractual más eficiente y preventiva. Por otro lado, la promesa de contratar, aunque útil en contextos donde las condiciones no están maduras, debería ser tratada más como un acto preliminar de buena fe que como un contrato con efectos jurídicos plenos. Dicho esto, la diferencia esencial entre ambas figuras no es solo formal ni doctrinal, sino de grado de consolidación jurídica, pues, mientras que la promesa representa la intención de obligarse, la opción encarna el derecho de decidir. La primera es el germen de la voluntad; la segunda, su expresión perfeccionada. Desde esta visión, el tránsito de una figura a otra refleja la evolución del derecho hacia la certeza, la publicidad y la autonomía de la voluntad como pilares de la contratación moderna.

Pregunta 2: ¿Cuáles son los criterios más relevantes que considera al momento de elegir entre una promesa de contratar y un contrato de opción al redactar un contrato preparatorio?

En líneas generales, los entrevistados coinciden en que la elección entre promesa y opción depende del nivel de certeza o compromiso que las partes buscan, así como de la seguridad

frente a terceros. La promesa de contratar se percibe como un acuerdo de voluntades recíproco, útil cuando ambas partes desean concretar un contrato futuro, pero aún no están listas para ejecutarlo de inmediato. En cambio, el contrato de opción se asocia con un mayor grado de seguridad y formalidad, ya que es inscribible en registros públicos y otorga derechos unilaterales de decisión a una de las partes.

En ese sentido, casi todos los entrevistados destacan que la opción brinda mayor seguridad jurídica y es oponible a terceros, lo que la hace más conveniente cuando se busca proteger los derechos del futuro adquirente o mantener una ventaja frente a otras partes interesadas (como señalan los entrevistados 3, 10, 13, 17 y 19). En contraste, la promesa es vista como un acuerdo de buena fe o de compromiso mutuo, pero sin esa fuerza registral (mencionado por los entrevistados 2, 9, 12 y 18).

Asimismo, se repite la idea de que la elección depende del grado de desarrollo del negocio jurídico: cuando los términos están completamente definidos, se prefiere el contrato de opción (entrevistados 6, 14 y 16); cuando aún hay elementos por acordar o condiciones pendientes, se recurre a la promesa (entrevistados 2 y 6).

Como puntos destacados por parte de los entrevistados, se tiene:

- Seguridad jurídica y publicidad registral: El tema más reiterado es la inscripción en registros y la protección frente a terceros. Los entrevistados 3, 10, 13 y 17 enfatizan que el contrato de opción garantiza oponibilidad y mayor seguridad jurídica, frente a la fragilidad de la promesa, que “descansa en la buena fe” de las partes.
- Grado de compromiso: Varios entrevistados (2, 6, 9, 12) explican que en la promesa ambas partes están obligadas a celebrar el contrato definitivo, mientras que en la opción solo una parte conserva la facultad de decidir.
- Naturaleza práctica y uso real: Algunos entrevistados (1, 4, 7, 8, 11, 15, 18) advierten que estos contratos son poco frecuentes en la práctica, especialmente la opción, y que muchas operaciones se resuelven directamente con contratos de compraventa o arras.
- Aspecto normativo: Entrevistados como el 14 y el 10 refieren expresamente los artículos 1415 y 1442 del Código Civil, subrayando la diferencia legal en cuanto a requisitos y efectos jurídicos.
- Contexto de uso: El entrevistado 18 destaca una diferencia contextual, donde la promesa suele usarse para bienes futuros o en proceso de formalización, mientras que la opción se usa cuando el bien y las condiciones ya están definidos.

Por otro lado, algunos entrevistados muestran posturas más personales o críticas. El 1, por ejemplo, habla desde la óptica registral, sin intervenir en la redacción de los contratos, por lo que su análisis se limita a los requisitos de inscripción. El 7 ofrece una reflexión conceptual sobre quién detenta la opción (comprador o vendedor), reconociendo que su naturaleza varía según esa perspectiva. Otros, como el 11 y el 15, perciben estos contratos como obsoletos o poco prácticos frente a las costumbres actuales del mercado.

En síntesis, las respuestas revelan que la decisión entre promesa y opción se estructura sobre tres ejes esenciales: seguridad jurídica, compromiso recíproco, y finalidad práctica o registral. Mientras que la promesa de contratar simboliza la intención bilateral, la confianza mutua y la etapa previa de negociación; el contrato de opción representa la seguridad formal, la libertad de decisión y la protección frente a terceros. En la práctica, ambos son percibidos como instrumentos en desuso, pero conceptualmente aún útiles según el grado de certeza y el propósito del vínculo contractual.

Tabla 3
Síntesis de las posturas de los entrevistados

Eje temático	Significado central	Entrevistados que coinciden
Seguridad jurídica	Protección y certeza frente a terceros, derivada de la inscripción registral	3, 10, 13, 17, 19
Compromiso recíproco	Obligación mutua de celebrar el contrato definitivo	2, 9, 12, 14
Oponibilidad	Eficacia frente a terceros que brinda el contrato de opción	3, 10, 13, 17
Practicidad	Elección basada en la utilidad o simplicidad del trámite	4, 6, 15, 16, 18
Formalización	Proceso de llevar el acuerdo a registro o escritura pública	1, 14, 18
Desuso / costumbre	Percepción de obsolescencia o sustitución por otros contratos	7, 8, 11, 15

Análisis crítico

La distinción entre la promesa de contratar y el contrato de opción constituye uno de los puntos más sensibles dentro del estudio de los contratos preparatorios, no solo por su regulación

diferenciada en el Código Civil, sino porque en la práctica ambos instrumentos reflejan diversas concepciones de seguridad jurídica, confianza y libertad contractual.

El criterio determinante al elegir entre una y otra figura radica en el grado de certeza que las partes buscan al momento de comprometerse y en la finalidad práctica del acuerdo. La promesa de contratar representa una etapa de mutuo compromiso y confianza, útil cuando ambas partes ya han manifestado su intención de celebrar el contrato definitivo, pero requieren un tiempo o condiciones adicionales para su ejecución. Su esencia radica en el consentimiento recíproco, en la buena fe y en la expectativa de cumplimiento futuro.

Sin embargo, el contrato de opción responde a una lógica distinta: la de la seguridad jurídica y la eficiencia negocial. Su inscribibilidad en el registro y su efecto de oponibilidad frente a terceros lo convierten en un instrumento de mayor fuerza práctica, especialmente en contextos de incertidumbre o en operaciones que involucran alto valor patrimonial. Desde una mirada moderna del Derecho contractual, donde prima la previsión del riesgo y la publicidad registral, el contrato de opción se presenta como más acorde con las exigencias de un tráfico jurídico seguro y transparente.

Ahora bien, el desuso o desconocimiento práctico de ambos contratos, evidenciado en las entrevistas, no debería interpretarse como una pérdida de relevancia jurídica, sino como una oportunidad de reflexión crítica. La práctica notarial y registral ha simplificado la contratación, priorizando figuras inmediatas como la compraventa o la reserva, lo que ha dejado de lado el valor doctrinario y la utilidad potencial de los contratos preparatorios. Esta tendencia empobrece la cultura jurídica negocial, pues relega instrumentos que podrían servir como mecanismos intermedios de equilibrio entre libertad contractual y seguridad jurídica.

4.1.2. Discusión de resultados

Naturaleza de los contratos preparatorios y el fundamento jurídico que determina la diferencia entre el contrato de opción y el compromiso de contratar

Los contratos preparatorios, según la doctrina revisada, son acuerdos autónomos mediante los cuales las partes se comprometen a celebrar en el futuro un contrato definitivo cuando concurren las condiciones necesarias para ello. Autores como Meneses (2016) y Garcés (2013) sostienen que su razón de ser se encuentra en la autonomía privada y en el principio de libertad contractual, reconocidos constitucionalmente, que permiten a las partes vincularse para asegurar la futura concreción de un negocio jurídico.

De acuerdo con De la Puente (2003) y Oviedo (2008), estos contratos tienen identidad y validez propia, y no dependen de la existencia del contrato definitivo, es decir, no son simples actos preparatorios sin fuerza vinculante, sino contratos exigibles, cuya finalidad es garantizar la futura celebración de otro contrato.

En consecuencia, doctrinalmente, se han identificado tres teorías sobre su naturaleza:

- Teoría tradicional: El contrato preparatorio constituye una obligación anticipada, jurídicamente válida y exigible, que forma parte del proceso de formación del contrato definitivo.
- Teoría de la base del contrato: Considera que el precontrato es la versión inicial o resumida del contrato final, del cual es su base jurídica y material.
- Teoría del contrato preliminar: Lo entiende como una etapa dentro del *iter* contractual, compuesta por la promesa de contrato y la exigencia de su cumplimiento.

En conjunto, estas teorías muestran que los contratos preparatorios (entre los que se encuentran la promesa de contratar y el contrato de opción) tienen un fundamento jurídico común, el cual es que ambos son instrumentos de aseguramiento del consentimiento futuro, pero difieren en la estructura de las obligaciones y en el grado de vinculación que generan.

La diferencia esencial entre ambas figuras radica en la distribución de las obligaciones y la forma en que se manifiesta la voluntad contractual.

Tabla 4
Naturaleza de los contratos preparatorios

Aspecto	Promesa de contratar	Contrato de opción
Naturaleza de la obligación	Bilateral y recíproca: ambas partes se obligan a celebrar el contrato futuro.	Unilateral: solo una parte (el concedente) se obliga; la otra (optante) obtiene un derecho potestativo.
Fundamento jurídico	Artículos 1414 a 1418 del Código Civil: compromiso recíproco y exigible.	Artículos 1419 a 1425 del Código Civil: oferta irrevocable sujeta a aceptación unilateral.
Efecto jurídico	Crea un derecho personal de exigir la celebración del contrato definitivo.	Crea un derecho potestativo y oponible que permite al optante perfeccionar el contrato con su sola voluntad.

Requisitos del contenido	Debe contener al menos los elementos esenciales del contrato definitivo.	Debe contener todos los elementos del contrato definitivo, porque se perfecciona con la aceptación.
Oponibilidad frente a terceros	No inscribible (efectos interpartes).	Inscribible y oponible (efectos erga omnes).

Doctrinalmente, autores como De la Puente (2007), Messineo (2018) y Coca (2020) coinciden en que el fundamento jurídico diferenciador es el grado de perfección del consentimiento. Así, en la promesa de contratar, el consentimiento está en formación, pues requiere una nueva manifestación de voluntad para generar el contrato definitivo, mientras que, en el contrato de opción, el consentimiento del concedente ya está otorgado y congelado; el contrato definitivo nacerá automáticamente cuando el optante manifieste su aceptación.

En términos del efecto jurídico, mientras la promesa genera una obligación de hacer, la opción genera un derecho de decisión, lo que justifica su inscribibilidad y su mayor fuerza frente a terceros.

A nivel legislativo, el Código Civil, en el Libro VII (Fuentes de las obligaciones), sección primera (Contratos en General), Título V (De los contratos preparatorios), diferencia expresamente ambas figuras:

- La promesa o compromiso de contratar, reconocida en los artículos 1414 al 1418.
- El contrato de opción, reconocido en los artículos 1419 al 1425.

Esta distinción no es meramente nominal, sino que responde a estructuras obligacionales distintas y a efectos jurídicos diferenciados, tanto en su validez como en su eficacia frente a terceros.

Respecto del compromiso de contratar, este se define, legalmente, como el contrato por el cual una o ambas partes se obligan a celebrar un contrato definitivo en el futuro (artículo 1414), el cual, para su validez, debe cumplir con contener los elementos esenciales del contrato definitivo (artículo 1415), así como señalar un plazo de duración, siendo que, en el caso de que dicho plazo no se señale, este será máximo de un año (artículo 1416). Asimismo, ante su incumplimiento, se faculta a la parte cumplida a exigir judicialmente la celebración del contrato definitivo o su resolución con indemnización (artículo 1418). Finalmente, se considera que su

celebración debe respetar la misma forma que el contrato definitivo cuando la ley lo exija bajo sanción de nulidad (artículo 1425, aplicable supletoriamente).

En suma, el legislador define la promesa de contratar como un contrato bilateral, preparatorio y obligacional, con eficacia solo interpartes y sin oponibilidad frente a terceros, pues el artículo 2019 del Código Civil no la incluye entre los actos inscribibles.

Luego, respecto del contrato de opción, este se define, legalmente, como el contrato por el cual una parte se obliga a mantener su oferta y la otra tiene la facultad de decidir si celebra o no el contrato definitivo (artículo 1419). Al igual que el compromiso de contratar, este debe incluir todos los elementos esenciales del contrato definitivo. En cuanto a su plazo, el artículo 1420 señala que este puede ser determinado o determinable; en defecto de pacto, se entiende de un año. Finalmente, al igual que el compromiso de contratar, su celebración debe tener la misma forma exigida para el contrato definitivo (artículo 1425).

Estos contratos, además, de acuerdo con lo prescrito en el artículo 2019 inc. 9 del Código Civil, pueden ser inscritos en el Registro Público, confiriéndole oponibilidad frente a terceros.

Así es posible ver que la legislación diferencia las figuras por su estructura obligacional y por la posibilidad de publicidad registral, pues, mientras la promesa impone una obligación recíproca de hacer, la opción confiere un derecho potestativo y un efecto erga omnes derivado de su inscripción.

Ahora, los precedentes registrales también han jugado un papel importante a la hora de definir los efectos jurídicos y los límites prácticos de cada figura. Sobre la promesa de contratar, la Corte Suprema ha reconocido ciertos alcances, entre los que se encuentran:

- En el supuesto de que, en el marco de un compromiso de contratar, se haga el pago de una parte del precio pactado, ello se entiende como la ejecución del contrato definitivo, por lo que dejaría de tratarse de una promesa de venta (Corte Suprema de Justicia de la República, 2002).
- Comunicaciones o acuerdos informales donde una de las partes se compromete a la celebración de un contrato no pueden ser considerados como un compromiso de contratar, ya que no reúnen los elementos esenciales exigidos por el Código Civil (Corte Suprema de Justicia de la República, 1996).

- La determinación de las partes y sus prestaciones, en el marco de un compromiso de contratar, lo convierte a este en el contrato definitivo (Corte Suprema de Justicia de la República, 2015).

El Tribunal Registral de la SUNARP también ha contribuido a precisar los efectos registrales del compromiso de contratar, pues, a través de la Resolución 270-98-ORLC/TR (Tribunal Registral, 1998), se reconoce, en sintonía con el criterio adoptado por la Corte Suprema, que una “promesa de venta” que ya reúna los elementos esenciales de la compraventa deja de considerarse como tal, debiéndose entender como el contrato definitivo.

Ahora, en cuanto al contrato de opción, el Tribunal Registral ha determinado que este contrato debe contener, de forma obligatoria, elementos tales como la determinación exacta del bien, el precio a pagar, así como la forma como se hará dicho pago (Tribunal Registral, 2015).

En ese sentido, la revisión de la normativa y la jurisprudencia revela que el legislador peruano concibe ambas figuras dentro del mismo sistema de contratación preparatoria, pero les asigna niveles distintos de eficacia y protección: La promesa se sitúa en el plano obligacional, de cumplimiento y sanción interna, mientras que la opción trasciende al plano potestativo y registral, asegurando la publicidad y la oponibilidad.

En la práctica, la jurisprudencia mantiene firme esta diferencia aun cuando la costumbre contractual tienda a confundirlas. El elemento decisivo, según la Corte Suprema y la SUNARP, no es el título del contrato, sino su contenido y efectos jurídicos. Si el documento otorga a una sola parte la potestad de decidir unilateralmente, se calificará como contrato de opción, aunque se denomine “promesa”.

Tabla 5
Conclusión interpretativa de los contratos preparatorios

Eje	Promesa de contratar	Contrato de opción
Fundamento legal	Artículos 1414–1418 del Código Civil.	Artículos 1419–1425 del Código Civil.
Efecto jurídico	Obligación recíproca de hacer. Eficacia inter-partes.	Derecho potestativo del optante. Eficacia <i>erga omnes</i> (si inscrito).
Tratamiento registral y judicial	No inscribible. Solo puede exigir cumplimiento o resolución.	Inscribible. Perfecciona el contrato por aceptación.

El fundamento jurídico que distingue al contrato de opción del compromiso de contratar se sustenta en la asimetría del consentimiento y en la naturaleza del derecho que cada uno genera. Por un lado, la promesa de contratar refleja una intención compartida y un compromiso recíproco de hacer; su eficacia es inter-partes y carece de efectos reales, mientras que, el contrato de opción materializa una facultad exclusiva derivada de la voluntad irrevocable del concedente, que produce efectos oponibles frente a terceros al estar prevista su inscripción registral. Desde esta perspectiva, ambos contratos se inscriben dentro de la lógica de los contratos preparatorios, pero la promesa representa la voluntad en formación, mientras que la opción encarna la voluntad ya perfeccionada y asegurada jurídicamente.

Diferencias prácticas en la aplicación de los contratos preparatorios

Aunque la doctrina y la legislación delimitan con claridad las diferencias entre la promesa de contratar y el contrato de opción, en la práctica ambas figuras tienden a confluir o confundirse, tanto en su uso como en su redacción.

Del análisis de las entrevistas recopiladas, se observa que muchos profesionales perciben que la distinción es más teórica que real, ya que en la práctica contractual peruana ambos instrumentos se emplean de manera indistinta o imprecisa. Esta situación deriva de tres factores principales:

- Falta de cultura registral, que desincentiva el uso formal del contrato de opción.
- Carencia de precisión técnica en la redacción contractual, que diluye las diferencias entre obligación y facultad.
- Costos y trámites notariales, que favorecen la adopción de la promesa de contratar por su simplicidad y menor costo.

En consecuencia, mientras el contrato de opción es más seguro y oponible, la promesa se utiliza con mayor frecuencia por su practicidad y porque resulta más “accesible” para las partes que no buscan un registro formal.

Ahora bien, según el testimonio de los entrevistados, las diferencias entre ambos contratos sí se evidencian parcialmente en su aplicación práctica, pero de modo funcional más que jurídico:

Tabla 6*Diferencias prácticas entre el contrato de opción y el compromiso de contratar*

Dimensión	Promesa de contratar	Contrato de opción
Naturaleza práctica	Se usa cuando las partes aún no están listas para ejecutar el contrato (por falta de saneamiento, recursos o condiciones).	Se aplica cuando ya están definidos todos los elementos del contrato definitivo.
Seguridad jurídica	No genera oponibilidad frente a terceros, por lo que su eficacia depende de la buena fe de las partes.	Inscribible en registros públicos, garantiza oponibilidad y seguridad frente a terceros.
Costo y formalidad	Sencilla y económica; suele hacerse por documento privado.	Requiere escritura pública e inscripción, con mayores costos notariales.
Percepción de uso	Común y práctica, aunque frecuentemente mal entendida o usada.	Técnica y precisa, pero poco utilizada en la práctica.
Efecto operativo	Necesita una nueva manifestación de voluntad para perfeccionar el contrato definitivo.	El contrato definitivo se perfecciona automáticamente con la aceptación del optante.

Como se puede ver, en la práctica, la promesa de contratar suele utilizarse en contextos donde las partes no pueden o no desean asumir un compromiso registral inmediato (por ejemplo, cuando el bien aún no está formalmente inscrito o cuando existen obstáculos financieros). El contrato de opción, por el contrario, se usa en operaciones más formales, complejas o de alto valor, donde se requiere certeza y protección frente a terceros, como ocurre en contratos inmobiliarios o societarios.

Además, se pueden destacar varias posturas, como las esgrimidas por los entrevistados 7 y 15, quienes sostienen que en la práctica las diferencias entre ambos contratos se desdibujan, debido a que el lenguaje legal y la costumbre no establecen una distinción operativa clara. Otros, como el entrevistado 18, destacan que la oponibilidad registral es el punto distintivo más relevante, pues la posibilidad de inscripción convierte a la opción en un instrumento de seguridad jurídica superior. También se señala que el uso cotidiano privilegia la economía y simplicidad sobre la precisión jurídica, por lo que muchos contratos denominados “promesa” en realidad contienen cláusulas propias de una opción, y viceversa.

En términos de aplicación judicial, se subraya que a nivel jurisdiccional se suelen distinguir las figuras atendiendo al contenido de las obligaciones y no al título del contrato. Es decir, si un documento denominado “promesa” confiere a una sola parte la facultad de decidir, se interpretará jurídicamente como una opción, aunque su denominación sea otra. Asimismo, si un contrato se denomina “promesa” pero ya tiene elementos precisos y definitivos o, inclusive, ya se está ejecutando parcialmente las obligaciones del contrato definitivo, entonces, este debe ser reconocido jurídicamente como el contrato definitivo, más no como uno de carácter preparatorio.

En síntesis, en la práctica peruana, las diferencias jurídicas existen, pero su manifestación práctica es difusa debido a la costumbre y la informalidad contractual, pues, el contrato de opción es más técnico, seguro y registralmente eficaz, pero poco utilizado, mientras que la promesa de contratar es más extendida por su simplicidad y costo menor, aunque su eficacia es limitada a las partes y carece de fuerza frente a terceros. Así, la elección entre uno y otro depende más de la finalidad económica y la necesidad de seguridad jurídica que de un criterio puramente normativo.

4.2. Sobre el segundo objetivo específico

El segundo objetivo de esta investigación es “Examinar los fundamentos normativos y registrales que explican la registrabilidad del contrato de opción y la no registrabilidad de la promesa de contratar según el régimen jurídico vigente”.

4.2.1. Presentación de resultados

Pregunta 3: ¿Cuál es, en su opinión, el fundamento normativo o registral que justifica la posibilidad de inscribir el contrato de opción y no la promesa de contratar? ¿Por qué?

De manera predominante, los entrevistados coinciden en que la posibilidad de inscribir el contrato de opción —y no la promesa de contratar— tiene su fundamento normativo en el artículo 2019 del Código Civil peruano, específicamente en su inciso 2. Este artículo enumera los actos jurídicos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, lo que se vincula con los principios registrales de legalidad, tipicidad y *numerus clausus*, pilares de la función registral.

Así, la opción de compra se reconoce como una excepción expresa dentro del catálogo cerrado de actos inscribibles, mientras que la promesa de contratar carece de dicho respaldo normativo. El consenso gira, por lo tanto, en torno a la idea de que solo los actos previstos por ley pueden acceder al registro, dado que el registro cumple una función de publicidad y oponibilidad frente a terceros.

Así, los puntos en común señalados por los entrevistados son:

- Referencia normativa: La mayoría de entrevistados (1, 2, 3, 8, 10, 12, 14, 15) citan directamente el artículo 2019 del Código Civil, reconociéndolo como el fundamento expreso de la inscripción del contrato de opción.
- Principio de legalidad y tipicidad: Varios entrevistados (2, 3, 13, 14) insisten en que el registro solo puede admitir actos previstos por la ley. El principio de tipicidad se asocia al carácter cerrado de los actos inscribibles, evitando que el registro se “cargue” de información sin relevancia jurídica.
- Naturaleza del derecho: Los entrevistados 3, 9, 10, 12, 16 y 19 coinciden en que el contrato de opción puede generar efectos reales y afectar la libre disposición del bien, mientras que la promesa de contratar solo crea obligaciones personales, sin trascendencia registral u oponibilidad frente a terceros.
- Finalidad registral: Algunos entrevistados (5, 18 y 19) destacan que el registro cumple una función de publicidad y seguridad jurídica, y solo debe incluir actos que tengan relevancia real o de oponibilidad, no meros compromisos futuros o inciertos.

Sin embargo, también se aprecian una serie de alcances que vale la pena mencionar:

- Dimensión normativa: Entrevistados como el 1, 2, 8 y 15 sostienen una postura positivista estricta, esto quiere decir que la inscripción es válida solo por estar expresamente reconocida en la norma, sin necesidad de mayores justificaciones.
- Dimensión conceptual-realista: Los entrevistados 3, 9, 10, 12 y 19 amplían el análisis, señalando que la razón de ser de la inscripción está en la efectividad real del derecho derivado del contrato de opción, que afecta la propiedad y genera oponibilidad.
- Visión crítica o alternativa: El entrevistado 4 percibe la diferencia como práctica más que sustancial, el entrevistado 6, en tanto, evidencia confusión sobre la inscribibilidad, reflejando una percepción común de que “todo contrato relativo a inmuebles puede inscribirse”. Asimismo, el entrevistado 16 propone un enfoque funcional: el grado de perfeccionamiento del contrato definitivo justifica la inscripción de la opción, pero también defiende una eventual protección registral de la promesa bajo principios de libertad contractual y seguridad jurídica. Finalmente, el entrevistado 17 introduce una comparación con el sistema anglosajón, destacando que en el sistema latino la inscripción otorga seguridad jurídica y efectos constitutivos.

En conjunto, las respuestas revelan una visión jurídica coherente con el sistema registral peruano, sustentado en la legalidad y la tipicidad como garantías de seguridad. El contrato de opción es visto como un instrumento que, al configurar un derecho oponible y casi definitivo, merece la publicidad registral. En cambio, la promesa de contratar, al depender aún de la voluntad futura de las partes y carecer de efectos reales, queda excluida de la inscripción.

Sin embargo, voces minoritarias abogan por una reinterpretación funcional o constitucional del registro, proponiendo ampliar su alcance hacia la protección de compromisos preparatorios en aras de la seguridad jurídica y la libertad de contratar.

Tabla 7
Síntesis de las posturas de los entrevistados

Nivel	Elemento	Descripción sintética	Entrevistados
Núcleo normativo	Artículo 2019 del Código Civil	Base legal que enumera los actos inscribibles; el contrato de opción aparece expresamente en el inciso 2, la promesa de contratar no.	1, 2, 3, 8, 10, 12, 14, 15
Principios registrales	Legalidad	Solo los actos previstos por ley pueden inscribirse. La inscripción requiere amparo normativo positivo.	2, 14
	Tipicidad	- El registro es cerrado; solo admite	3, 12, 13, 14
	Numerus clausus	actos típicos o regulados. Protege la coherencia del sistema.	
	Publicidad y seguridad jurídica	La inscripción busca dar oponibilidad y certeza frente a terceros; el contrato de opción cumple esta función.	5, 16, 17, 18, 19
Naturaleza del contrato	Contrato de opción	Genera efectos reales, afecta la disposición del bien, es oponible frente a terceros y admite inscripción.	3, 9, 10, 12, 19
	Promesa de contratar	Crea solo obligaciones personales, depende de la voluntad futura; no	3, 9, 10, 12

		genera efectos reales ni oponibilidad.	
Finalidad registral	Publicidad, certeza y relevancia jurídica	Solo se inscriben actos con efectos externos o trascendencia real, no compromisos inciertos o preparatorios.	5, 18, 19
Posturas particulares	Funcional o Constitucional	La promesa debería también recibir protección registral por razones de seguridad jurídica y libertad contractual.	16
	Pragmática o Confusa	Algunos creen que todo contrato relativo a inmuebles puede inscribirse, reflejando confusión práctica.	6
	Comparativa (anglosajón vs. latino)	En el sistema latino, la inscripción da derechos; en el anglosajón, la palabra tiene valor jurídico.	17
Conclusión general	Síntesis	El contrato de opción se inscribe por mandato legal y naturaleza real; la promesa no, por carecer de efectos externos. Algunos proponen ampliar la protección por razones de seguridad jurídica.	—

Análisis crítico

La posibilidad de inscribir el contrato de opción y no la promesa de contratar responde a una decisión legislativa que, si bien encuentra sustento en el principio de legalidad registral y en la estructura del artículo 2019 del Código Civil, revela también una limitación conceptual del sistema registral peruano, que privilegia la formalidad sobre la función económica y la tutela efectiva de las expectativas contractuales.

El artículo 2019, al enumerar taxativamente los actos inscribibles, cristaliza el principio del *numerus clausus*, que tiene como propósito garantizar la seguridad y la certeza del tráfico jurídico inmobiliario. Este principio impide que el registro se convierta en un repositorio

indiscriminado de obligaciones privadas y lo reserva para aquellos actos que tienen trascendencia real, es decir, que modifican o limitan derechos sobre los bienes y pueden ser oponibles frente a terceros. Bajo esta lógica, el contrato de opción adquiere mérito registral porque, al conceder al optante la posibilidad de decidir unilateralmente sobre la celebración del contrato definitivo, restringe la libertad de disposición del propietario, generando un efecto jurídico que trasciende la mera relación obligacional.

Sin embargo, es preciso reconocer que, aunque esa posición ya se conoce desde el punto de vista legislativo y doctrinario (y reiterado por los entrevistados), ninguno ha podido ahondar y responder realmente la pregunta, es decir, señalar cual es el fundamento o razón por la cual la legislación ha optado por determinar que solo el contrato de opción es registrable, mientras que el compromiso de contratar no lo es, lo que refleja la aplicación mecánica y poco cuestionada de la visión formalista y cerrada del registro. Por ello, dicha visión debería ser revisada a la luz de los principios constitucionales de libertad contractual y seguridad jurídica, ya que, en un contexto económico dinámico, donde las relaciones precontractuales y los compromisos preparatorios tienen una función cada vez más relevante en la circulación de bienes, la promesa de contratar cumple un rol jurídico que merecería también reconocimiento registral, al menos en forma de anotación preventiva o de publicidad informativa.

Negarle acceso al registro bajo el argumento de que “no produce efectos reales” implica ignorar que el sistema registral no solo cumple una función constitutiva, sino también instrumental y de transparencia del tráfico jurídico. La publicidad de la promesa de contratar permitiría informar a terceros sobre la existencia de compromisos previos, reforzando la buena fe y previniendo conflictos, sin necesidad de equipararla a un derecho real.

Por lo tanto, sostengo el fundamento registral actual (basado exclusivamente en la legalidad y la tipicidad) debería complementarse con una visión funcional, que valore la trascendencia económica y social del acto, más allá de su clasificación dogmática. La evolución del Derecho Registral debería orientarse hacia un modelo mixto, que combine la seguridad formal con la eficacia material del tráfico jurídico. En ese sentido, la promesa de contratar, debidamente formalizada y con identificación clara del bien, debería poder acceder al registro como manifestación de seguridad precontractual.

En conclusión, el contrato de opción es inscribible porque así lo establece la ley y porque afecta un interés real (aunque no haya mayor fundamento del por qué se limita la inscripción del compromiso de contratar); pero el sistema registral debería avanzar hacia reconocer la

relevancia jurídica de la promesa de contratar, no por su efecto constitutivo, sino por su valor de publicidad, transparencia y prevención de conflictos, en consonancia con una visión moderna del derecho de propiedad y de la función social del registro.

4.2.2. Discusión de resultados

Fundamentos del trato diferenciado a nivel registral entre los contratos preparatorios

El punto de partida del trato diferenciado entre el contrato de opción y la promesa o compromiso de contratar se encuentra en el artículo 2019 inciso 2 del Código Civil peruano, que reconoce expresamente al contrato de opción como acto inscribible, mientras excluye a la promesa de contratar.

Este artículo cristaliza el principio de legalidad registral y el principio de tipicidad, según los cuales solo pueden acceder al registro aquellos actos que la ley expresamente autoriza. Se trata de un catálogo cerrado (*numerus clausus*) de actos inscribibles, que busca preservar la seguridad jurídica evitando que el registro se sobrecargue con relaciones jurídicas sin relevancia real.

En consecuencia, el trato diferenciado tiene respaldo normativo directo: la opción está incluida como excepción expresa; la promesa no lo está. Esto responde a la voluntad legislativa de limitar la función del registro a actos de trascendencia real, no meramente obligacional.

Ahora bien, más allá del fundamento legal, existe una razón de fondo asociada a la naturaleza jurídica de cada contrato: El contrato de opción genera un derecho potestativo que permite al optante decidir unilateralmente la celebración del contrato definitivo, el cual restringe la libertad de disposición del concedente y, por lo tanto, afecta el bien de manera real u oponible frente a terceros. Por ende, su inscripción cumple una función de publicidad y protección, al advertir a terceros que el bien se encuentra sujeto a una opción que puede consolidarse en cualquier momento.

La promesa de contratar, en cambio, solo crea una obligación personal entre las partes (un deber de celebrar el contrato futuro), sin generar efectos reales ni modificar la situación jurídica del bien, por lo tanto, no existe interés público ni de terceros que justifique su publicidad registral, ya que su incumplimiento solo da lugar a acciones personales o indemnizatorias. Desde esta perspectiva, el criterio diferenciador es la trascendencia real del acto jurídico: la opción tiene efectos externos, mientras la promesa es un compromiso interno entre las partes.

Ahora, a nivel registral, se debe considerar que el sistema registral peruano es de naturaleza mixta, es decir, combina elementos declarativos y constitutivos, pero su eje central es la publicidad y la seguridad jurídica. En ese sentido, el registro debe incluir solo aquellos actos que modifican, limitan o extinguen derechos reales o que generan oponibilidad *erga omnes*. De ahí que la opción se considere inscribible (porque afecta la esfera jurídica del concedente y puede consolidarse en un contrato con efectos reales), mientras que la promesa no cumple ese estándar. Además, registrar promesas puramente obligacionales podría distorsionar la función del registro, convirtiéndolo en un “almacén de obligaciones privadas”, contrario al principio de eficiencia y relevancia registral.

Al momento de realizar las entrevistas, se evidencian tres enfoques para justificar este trato:

- Postura positivista o normativa (formalista): La inscripción de la opción y la exclusión de la promesa se justifican porque así lo dispone la ley. Esta visión se limita al principio de legalidad y tipicidad, sin buscar mayores fundamentos sustantivos.
- Postura conceptual-realista: Sostiene que el trato distinto se debe a la efectividad real del derecho derivado de la opción, que restringe la libertad de disposición y requiere publicidad. La promesa no tiene esa capacidad real.
- Postura funcional o crítica: Propone reinterpretar el registro desde una función de transparencia y tutela de expectativas, sugiriendo que también la promesa podría acceder a inscripción preventiva. Desde esta visión, el trato diferenciado no es plenamente justificado en términos de política jurídica actual.

En síntesis, el trato diferenciado entre la opción y la promesa de contratar se fundamenta principalmente en un criterio normativo (artículo 2019 del Código Civil y el principio de tipicidad), un criterio jurídico sustantivo (la opción genera un derecho oponible; la promesa no) y un criterio funcional registral (solo se publicitan actos con relevancia real y *erga omnes*). Sin embargo, la crítica moderna advierte que esta diferenciación, aunque coherente con la tradición formalista del sistema peruano, puede resultar insuficiente frente a las nuevas necesidades del tráfico jurídico, donde la promesa de contratar cumple una función económica y precontractual que también podría merecer publicidad registral limitada.

4.3. Sobre el tercer objetivo específico

El tercer objetivo de esta investigación es “Evaluar si la no publicidad de la promesa de contratar afecta el principio de seguridad jurídica”.

4.3.1. Presentación de resultados

Pregunta 4: ¿Cree usted que la actual imposibilidad de registrar la promesa de contratar afecta de alguna manera el principio de seguridad jurídica en las relaciones contractuales? ¿Por qué?

Tabla 8

Posición de los entrevistados respecto de la afectación a la seguridad jurídica

Postura	N.º de entrevistados	Porcentaje
Afecta la seguridad jurídica	11	58%
No afecta la seguridad jurídica	6	32%
Postura intermedia o reformista	2	10%

Como se puede ver, la mayoría de los entrevistados considera que la imposibilidad de inscribir la promesa de contratar sí afecta la seguridad jurídica, porque al no ser pública, terceros pueden desconocer su existencia y generarse conflictos de doble venta o compromisos paralelos. Este razonamiento es recurrente en los entrevistados 1, 2, 4, 6, 9, 10, 11, 15, 16, 18 y 19, quienes asocian la seguridad jurídica con la publicidad registral y la oponibilidad de derechos. Específicamente, los argumentos que señalan son:

- La imposibilidad actual genera inseguridad y conflictos potenciales por falta de oponibilidad.
- Se vulnera el principio de publicidad registral, esencial para el conocimiento de las obligaciones sobre inmuebles.
- Se afecta la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario, abriendo paso a situaciones de fraude.

Sin embargo, una minoría niega dicha afectación, argumentando que la promesa es solo un acto obligacional y no real, por lo tanto, no debería tener efectos registrales (entrevistados 3, 5, 7, 8, 12, 13 y 14). Estos planteamientos giran en torno a la naturaleza jurídica del contrato, subrayando que la seguridad jurídica no se ve comprometida porque aún no se ha producido una transferencia de propiedad, y que forzar su inscripción podría generar confusión, costos innecesarios o rigidez normativa. Específicamente:

- La promesa de contratar es un contrato preparatorio, no definitivo, y su inscripción sería improcedente o innecesaria.

- Se advierte que podría generar sobrecarga o confusión registral, dificultando la interpretación de partidas.
- Desde un enfoque técnico, el sistema registral es declarativo, y no exige la inscripción de actos de naturaleza obligacional.

En ese orden de ideas, entre las respuestas se detectan coincidencias significativas:

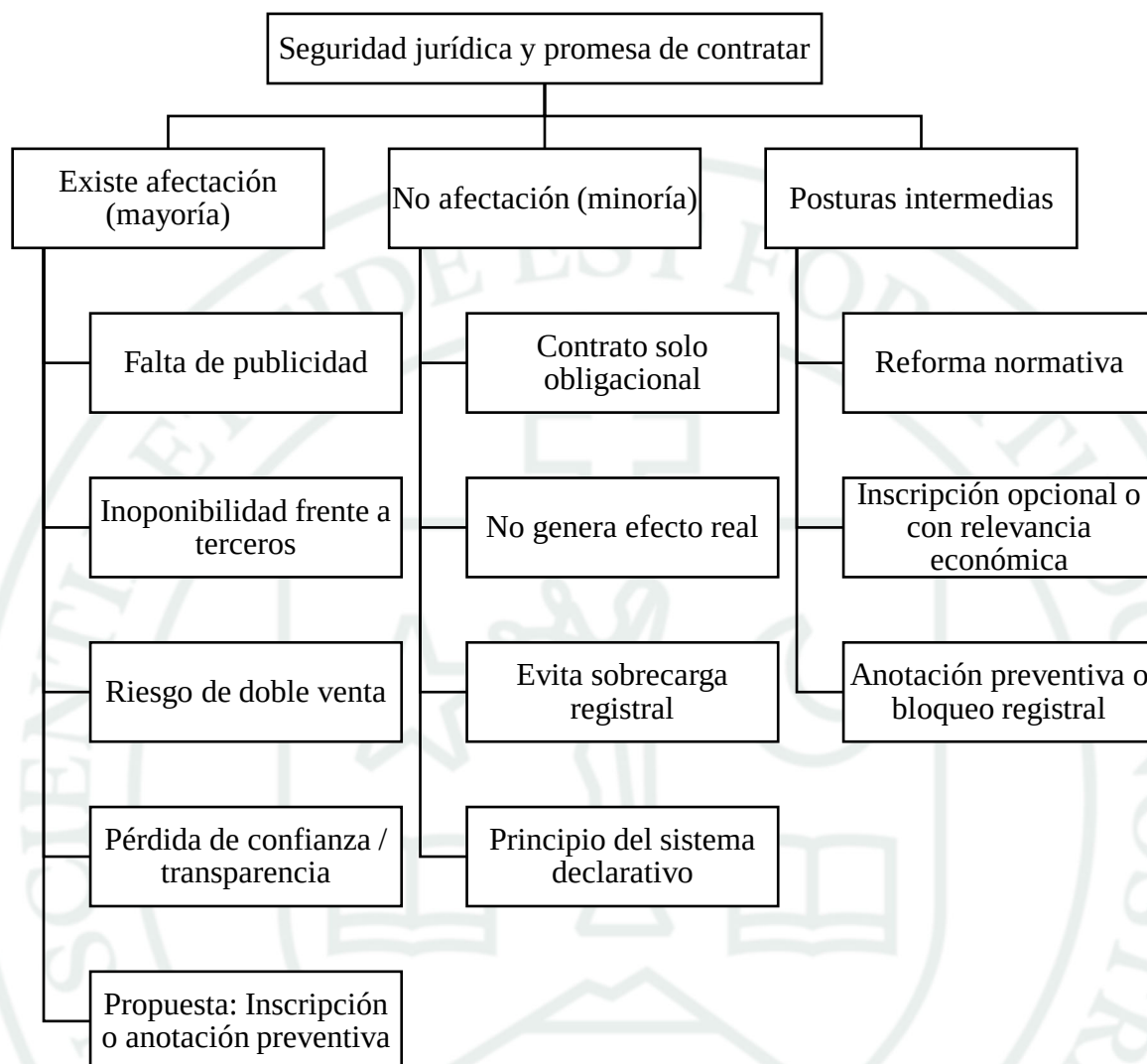
- La publicidad como pilar de la seguridad jurídica: La mayoría asocia la posibilidad de inscripción con la transparencia y protección frente a terceros (Entrevistados 1, 2, 6, 9, 10, 18, 19).
- La oponibilidad frente a terceros es vista como la manifestación más clara del principio de seguridad jurídica, que se pierde al no registrarse el contrato.
- La necesidad de una reforma normativa: Algunos participantes (como los entrevistados 3, 17 y 18) proponen incorporar la promesa de contratar dentro de los actos inscribibles, o al menos permitir una anotación preventiva o bloqueo registral, como solución intermedia.
- La prevención de fraudes o doble venta aparece repetidamente como argumento práctico a favor del registro (Entrevistados 2, 4, 9, 10, 18).

Sin embargo, también se encontraron determinados matices y propuestas de equilibrio, entre las que destacan la idea de una anotación preventiva o bloqueo registral temporal, que surge como una solución que protegería a las partes sin modificar radicalmente el sistema (entrevistados 3, 7 y 17). El entrevistado 15 sugiere que solo las promesas con relevancia económica deberían inscribirse, para evitar formalismos innecesarios.

El entrevistado 16 ofrece una visión más profunda, vinculando la imposibilidad de registro con una limitación a los derechos fundamentales, al afectar tanto la seguridad jurídica como la libertad contractual, incluso calificando esta situación como potencialmente inconstitucional. Por otro lado, el entrevistado 13 introduce una preocupación poco común: el riesgo de confusión registral, al advertir que inscribir promesas podría restar claridad a las partidas inmobiliarias. Finalmente, el entrevistado 17 propone directamente una reforma normativa para incluir la promesa dentro del ámbito registral, mostrando una orientación más institucional que práctica.

Figura 1

Síntesis de las posturas de los entrevistados



Análisis crítico

De la revisión y análisis de las respuestas brindadas por los entrevistados, se puede señalar, en un primer momento, que existen posturas y consideraciones suficientes para respaldar la idea de que la actual imposibilidad de registrar la promesa de contratar sí afecta el principio de seguridad jurídica en las relaciones contractuales, pues priva a los ciudadanos y operadores jurídicos de una herramienta esencial de publicidad y oponibilidad, que son pilares del sistema registral moderno.

Si se entiende la seguridad jurídica como la certeza y previsibilidad en los efectos de los actos jurídicos, resulta contradictorio que un compromiso contractual reconocido por el derecho (como la promesa de contratar) permanezca invisible ante terceros.

La información recopilada evidencia que la mayoría de los entrevistados comparte esta preocupación, pues, al no existir una inscripción posible, el compromiso entre las partes carece de protección frente a terceros adquirentes de buena fe, lo que genera un espacio propicio para la duplicidad de ventas, la mala fe y la pérdida de confianza en el tráfico jurídico inmobiliario. La falta de publicidad desnaturaliza la función garantista del registro, convirtiendo la promesa en un acto puramente privado, sin trascendencia práctica más allá de la voluntad de las partes.

No obstante, los argumentos en contra de su inscripción (centrados en su naturaleza obligacional y no real, así como la naturaleza del sistema registral peruano) no son desdeñables. Es cierto que la promesa no transfiere propiedad, y que el registro, en principio, está diseñado para reflejar situaciones jurídicas reales y consolidadas. Sin embargo, esta distinción tradicional entre efectos reales y efectos obligacionales no debe ser una barrera absoluta, especialmente cuando el acto genera consecuencias económicas y expectativas legítimas que pueden verse afectadas por terceros.

Por ello, es valorable la posición intermedia y reformista: la promesa de contratar debería poder acceder al registro mediante mecanismos técnicos como la anotación preventiva o el bloqueo registral temporal, que no alteren la naturaleza del acto, pero sí otorguen cognoscibilidad y protección provisional. Esta vía intermedia equilibraría los intereses de seguridad y flexibilidad, garantizando que las relaciones contractuales puedan desarrollarse dentro de un marco de confianza y transparencia.

Además, la posibilidad de una anotación o inscripción limitada fortalecería la función preventiva del derecho registral, al desalentar conductas fraudulentas y reducir la litigiosidad en torno a los compromisos previos a la compraventa. En última instancia, el objetivo no es sobrecargar al registro con actos preparatorios, sino reconocer que el tráfico inmobiliario actual demanda mayor protección frente a la informalidad y la duplicidad de operaciones.

Finalmente, mantener la actual imposibilidad de registro implica un déficit de protección para la parte adquirente, y, por tanto, una inconsistencia con el principio de seguridad jurídica proclamado por el ordenamiento. El sistema registral debe evolucionar hacia una visión funcional, donde la inscripción sea un medio de tutela y transparencia, más que un formalismo estático. En esa línea, permitir la anotación de la promesa de contratar no debilitaría el sistema, sino que lo haría más coherente con las necesidades sociales y económicas del presente.

Pregunta 5: ¿Qué reformas normativas o alternativas registrales propondría usted para permitir una mayor protección y eficacia de la promesa de contratar dentro del sistema registral peruano?

La mayoría de los entrevistados coincide en que el sistema registral peruano no brinda actualmente una protección suficiente a las promesas de contratar, y que para ello se requieren reformas normativas y/o mecanismos registrales que otorguen publicidad, seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros. Este consenso se materializa en dos grandes líneas:

- Reforma del Código Civil (artículo 2019): Para incluir expresamente la promesa de contratar como acto inscribible, al mismo nivel que el contrato de opción.
- Implementación de anotaciones preventivas o bloqueos registrales: Mecanismos que permitirían reservar el derecho del futuro comprador o contratante, garantizando publicidad y protección temporal.

Como puntos en común, se tienen tres coincidencias notables:

- Publicidad y seguridad jurídica: Casi todos los entrevistados destacan que la inscripción o anotación preventiva protegería a los contratantes y a terceros al evitar conflictos derivados del tráfico inmobiliario o ventas duplicadas.
- Necesidad de reforma legal integral: Se menciona reiteradamente que la simple modificación reglamentaria no bastaría, y que el cambio debe incluir tanto el Código Civil como el Reglamento de Predios o el Reglamento General de los Registros Públicos.
- Formalidad y requisitos claros: Varios entrevistados proponen que la promesa de contratar solo sea inscribible si cumple ciertos requisitos formales, como constar en escritura pública, incluir todos los elementos del contrato definitivo y tener una vigencia limitada.

Aunque la tendencia general es favorable a una mayor protección, emergen algunas posiciones divergentes y matizadas. El entrevistado 8 sostiene que la promesa de contratar no debería ser inscribible, argumentando implícitamente que ello no corresponde a la naturaleza del sistema registral. Asimismo, el entrevistado 13 plantea una reflexión más conceptual: la inscripción de promesas podría desnaturalizar la función del registro, centrada en los derechos reales más que en las obligaciones. Los entrevistados 14 y 18 abogan por reformas más profundas, incluso proponiendo un cambio hacia un sistema constitutivo o un régimen integral de inscripción obligatoria que modernice la función del registro en su conjunto. Los

entrevistados 15, 17 y 19) sugieren alternativas concretas, como inscribir la promesa en el rubro de cargas o permitir bloqueos temporales, destacando así la dimensión práctica del problema.

Entre los aportes más destacados se encuentran:

- La propuesta de equiparar la promesa al contrato de opción: Esta idea se repite como la reforma normativa central.
- La creación de mecanismos de bloqueo registral: Planteados como herramientas de protección inmediata, inspiradas en los bloqueos aplicables a contratos de compraventa con hipoteca.
- La relevancia económica y formal del acto: La idea de que solo las promesas con relevancia económica, formalizadas por escritura pública, deberían tener acceso al registro.

Figura 2

Síntesis de las reformas y alternativas para proteger la promesa de contratar

Reforma del Código Civil (artículo 2019)	• Incluir la promesa como acto inscribible • Equipararla al contrato de opción • Requisitos: escritura pública, elementos del contrato definitivo, plazo limitado
Anotación preventiva y bloqueo registral	• Mecanismo temporal de publicidad • Protección frente a terceros • Inspiración: bloqueo en contratos de compraventa o hipoteca
Seguridad jurídica y publicidad	• Evitar tráfico inmobiliario y doble venta • Brindar confianza a las partes y transparencia registral
Posturas divergentes	• Algunos consideran que no debe inscribirse (naturaleza obligacional) • Críticas al desbalance entre derechos reales y obligacionales
Reformas estructurales	• Propuesta de sistema constitutivo • Modernización integral el registro

Análisis crítico

El análisis de las respuestas permite señalar que la promesa de contratar constituye uno de los contratos preparatorios más relevantes en la práctica jurídica contemporánea, especialmente en el ámbito inmobiliario, donde las relaciones de confianza y los compromisos previos adquieren

una importancia decisiva. Sin embargo, el ordenamiento jurídico peruano aún no reconoce con plenitud sus efectos registrales, lo que genera una brecha entre la realidad negocial y la respuesta normativa.

La ausencia de inscripción de la promesa de contratar debilita su función de garantía y de publicidad frente a terceros, favoreciendo la inseguridad jurídica y, en muchos casos, el tráfico inmobiliario irregular. El actual artículo 2019 del Código Civil, al circunscribir los actos inscribibles principalmente a los contratos de opción, deja fuera una figura contractual que, aunque de naturaleza obligacional, cumple un rol económico y social análogo: asegurar la futura transferencia de un bien.

Por ello, debe hacerse una reforma normativa del Código Civil, incorporando expresamente a la promesa de contratar en el artículo 2019, con una redacción que reconozca su carácter inscribible bajo condiciones específicas. Debe habilitarse la anotación preventiva de la promesa de contratar, brindando una protección temporal, otorgando publicidad y garantizando que terceros conozcan la existencia del compromiso mientras se concreta la compraventa definitiva. Así se disminuiría la litigiosidad y se fortalecería la confianza en el tráfico jurídico.

Ahora bien, no todos los actos obligacionales deberían tener acceso al registro, pues, como algunos entrevistados advierten, el sistema registral peruano debe preservar su orientación hacia los derechos reales, evitando la sobrecarga informativa. Sin embargo, ello no excluye que ciertas obligaciones (por su trascendencia económica y función de garantía) ameriten un tratamiento excepcional, y la promesa de contratar es un caso paradigmático de ello.

4.3.2. Discusión de resultados

El trato diferenciado a nivel registral entre los contratos preparatorios y la seguridad jurídica

El sistema registral peruano, de carácter mixto (a la vez declarativo y constitutivo según el tipo de acto), busca garantizar la seguridad jurídica a través de la publicidad, la oponibilidad y la fe pública registral. Sin embargo, en el artículo 2019 del Código Civil, se permite la inscripción del contrato de opción, pero no la de la promesa de contratar, lo que genera una diferencia práctica importante:

- El contrato de opción puede inscribirse, otorgando oponibilidad *erga omnes*, protección frente a terceros y prioridad en el tráfico jurídico.

- El compromiso o promesa de contratar, en cambio, solo produce efectos *inter-partes*, sin posibilidad de inscripción ni de protección frente a terceros.

Esto tiene una serie de efectos sobre la seguridad jurídica, de acuerdo con lo percibido por los entrevistados, entre los que se encuentran:

- Impacto lesivo: La exclusión de la promesa como acto registrable debilita la seguridad jurídica. Así, un 58% de los entrevistados considera que esta exclusión afecta directamente la seguridad jurídica, al impedir la publicidad y oponibilidad de los compromisos previos. Las principales razones son:
 - o Falta de publicidad: Los terceros no pueden conocer la existencia de una promesa y pueden adquirir de buena fe un bien ya comprometido.
 - o Inseguridad en el tráfico inmobiliario: Se facilita el fraude, la doble venta y la pérdida de confianza en el sistema.
 - o Déficit de tutela para el promitente comprador, que queda solo con acciones personales (daños y perjuicios), sin protección real ni registral.
- Desde la perspectiva del principio de seguridad jurídica, entendido como certeza, previsibilidad y estabilidad de los derechos, este trato diferenciado genera un vacío, donde un contrato reconocido y regulado por el ordenamiento (la promesa) permanece invisible ante terceros, contradiciendo la finalidad del registro como instrumento de transparencia. En términos funcionales, se trata de un déficit de tutela jurídica, porque los efectos económicos y sociales de la promesa son similares a los de la opción, pero el ordenamiento los trata de manera asimétrica sin una justificación de fondo suficiente.

Sin embargo, una minoría de entrevistados, (32%) y algunas posiciones doctrinarias sostienen que la diferencia es coherente con la naturaleza del sistema registral y, por tanto, no vulnera la seguridad jurídica, pues, de acuerdo con dicha posición, la promesa de contratar es puramente obligacional, no real; no afecta derechos registrales. Asimismo, la naturaleza declarativa del registro público peruano obliga a que este publicite derechos reales, no simples obligaciones o expectativas, por ende, incluir promesas podría sobrecargar o confundir las partidas registrales.

Desde esta óptica, el trato diferenciado preserva la seguridad jurídica al mantener el registro centrado en actos de trascendencia real. De lo contrario, podría diluirse su función de veracidad y certeza, abriendo la puerta a la inscripción de obligaciones menores o intrascendentes.

Ahora bien, aunque los argumentos a favor del trato diferenciado tienen fundamento técnico, resultan insuficientes frente a la evolución del tráfico jurídico moderno, pues, es preciso considerar que el principio de seguridad jurídica no se agota en la protección de derechos reales, sino que también comprende la tutela de expectativas legítimas y la transparencia en las relaciones contractuales.

El contrato de opción y la promesa de contratar cumplen funciones económicas y sociales equivalentes, pues, ambos buscan asegurar una futura transmisión o disposición, por lo tanto, excluir a uno de ellos del ámbito registral genera un tratamiento desigual injustificado, que debilita la protección preventiva y la confianza en las transacciones. Este trato diferenciado, lejos de favorecer la seguridad jurídica, la restringe, porque:

- No brinda a las partes mecanismos efectivos de tutela frente a terceros.
- Reduce la previsibilidad y la certeza del tráfico inmobiliario.
- Coloca en desventaja a quienes usan la promesa como instrumento legítimo y reconocido por el Código Civil.

En balance, el trato registral diferenciado es lesivo para la seguridad jurídica, ya que, aunque se sustente en criterios de técnica registral y en la naturaleza obligacional de la promesa, no responde a la finalidad actual del registro como garante de transparencia y confianza. El principio de seguridad jurídica exige coherencia entre la realidad económica del contrato y su protección jurídica. En consecuencia, sería más acorde con este principio equiparar la promesa de contratar al contrato de opción en materia registral, al menos mediante mecanismos intermedios como la anotación preventiva o el bloqueo temporal, que aseguren cognoscibilidad sin alterar la naturaleza del acto

Impactos prácticos de la imposibilidad registral de inscribir el compromiso de contratar

La imposibilidad de inscribir la promesa de contratar no es una cuestión meramente técnica, sino que genera efectos prácticos relevantes en el tráfico jurídico, la tutela de los contratantes y el funcionamiento del sistema registral.

Dado que el registro público en el Perú tiene como finalidad esencial garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos con relevancia económica o patrimonial, la exclusión de la promesa de contratar produce un vacío de protección que impacta tanto en el plano individual como en el colectivo. En ese orden de ideas, se evidencian como impactos prácticos sobre las partes contratantes, los siguientes:

- Inseguridad para el promitente comprador: La principal consecuencia práctica es que el adquirente futuro carece de un medio eficaz para proteger su expectativa contractual frente a terceros. Según el análisis doctrinario y empírico, esta limitación genera los siguientes efectos concretos:
 - Falta de oponibilidad: La promesa no inscrita no puede hacerse valer frente a terceros adquirentes de buena fe, lo que permite que el promitente vendedor disponga del bien en favor de otra persona sin consecuencias registrales inmediatas.
 - Riesgo de doble venta o enajenación fraudulenta: Al no existir publicidad, los compromisos paralelos son invisibles para el registro y para el mercado.
 - Déficit de tutela efectiva: El comprador solo cuenta con una acción personal (daños y perjuicios o resolución), pero no con una protección real sobre el bien objeto del contrato.

Esto debilita la posición jurídica del promitente comprador y disuade el uso formal del contrato, fomentando la informalidad y la desconfianza en el sistema.

- Limitación a la libertad contractual: El entrevistado 16, citado en las entrevistas, advierte que esta limitación restringe la autonomía privada al impedir que las partes decidan dotar de publicidad a su acuerdo, aun cuando este tenga relevancia económica y social. De este modo, se genera un conflicto entre el principio de libertad contractual y la rigidez del sistema registral, que no admite inscripciones voluntarias o preventivas de actos obligacionales.
- Impactos en el tráfico inmobiliario y la seguridad del mercado: La exclusión de la promesa de contratar tiene repercusiones directas sobre la seguridad y transparencia del tráfico inmobiliario, que se exteriorizan en situaciones tales como:
 - La falta de información para terceros: El registro no refleja compromisos previos sobre los bienes, por lo que los adquirentes no pueden conocer situaciones jurídicas relevantes antes de contratar.
 - La pérdida de confianza en la información registral: Al no contener datos sobre promesas o compromisos previos, el registro pierde su valor como fuente de certeza integral.
 - El aumento del riesgo de litigiosidad: La falta de publicidad propicia conflictos entre compradores sucesivos, originando procesos judiciales costosos y prolongados.

- Desigualdad entre instrumentos contractuales: Mientras que el contrato de opción ofrece protección registral plena, la promesa (que cumple una función similar en el tráfico) deja desprotegidas a las partes y a los terceros interesados. En la práctica, esto distorsiona la función preventiva del derecho registral, que debería evitar precisamente este tipo de conflictos y duplicidades de derechos.
- Impactos institucionales y sistémicos: Desde una perspectiva más amplia, la limitación genera también efectos estructurales en el sistema registral peruano:
 - Rigidez normativa: El sistema se muestra poco adaptable a las transformaciones del tráfico económico y contractual, lo que contrasta con la tendencia de otros ordenamientos latinoamericanos que han ampliado el ámbito de los actos registrables (por ejemplo, mediante anotaciones preventivas).
 - Déficit de coherencia normativa: El mismo Código Civil reconoce y regula la promesa de contratar (artículos 1414 y ss.), pero no permite su publicidad, generando una contradicción entre el reconocimiento sustantivo y la protección registral.
 - Desalineación con la función social del registro: El registro, que debería servir como herramienta de transparencia y protección, termina siendo un mecanismo formalista limitado a los actos de efectos reales inmediatos.

En consecuencia, la imposibilidad de inscripción debilita la eficacia del principio de seguridad jurídica, entendido no solo como certeza formal, sino también como protección preventiva y confianza en el tráfico jurídico.

- Impactos socioeconómicos indirectos: Más allá del ámbito jurídico, esta restricción tiene implicancias prácticas de orden económico y social, entre los que se encuentran:
 - Fomenta la informalidad: Al no existir un medio registral para asegurar la promesa, muchas operaciones se desarrollan al margen del sistema notarial y registral, reduciendo la transparencia.
 - Incrementa los costos transaccionales: Las partes deben recurrir a mecanismos alternativos (garantías, penalidades, cláusulas resolutorias, entre otros) para suplir la falta de publicidad.
 - Afecta la seguridad de la inversión inmobiliaria: Los potenciales adquirentes o inversionistas enfrentan mayores riesgos, lo que puede desincentivar operaciones o encarecerlas.

En síntesis, la limitación actual a la inscripción de la promesa de contratar tiene impactos prácticos lesivos en múltiples niveles. A nivel individual, desprotege al contratante, que carece de oponibilidad y tutela registral. Colectivamente, genera incertidumbre y desconfianza en el tráfico inmobiliario. A nivel institucional, debilita la coherencia y funcionalidad del sistema registral; y, económicamente, aumenta los riesgos, costos y la informalidad contractual.

Por ende, la exclusión de la promesa de contratar del ámbito registral erosiona la seguridad jurídica en sentido amplio, pues reduce la previsibilidad y la protección de las relaciones contractuales en el tráfico patrimonial.

Alternativas para conciliar la seguridad jurídica con la efectividad del compromiso de contratar

El sistema registral se ha construido sobre una concepción restrictiva de la registrabilidad, centrada en actos con efectos reales inmediatos, lo que ha dejado fuera a contratos como la promesa de contratar, que son obligacionales y producen solo efectos *inter-partes*. Sin embargo, esta postura (aunque técnicamente coherente) no responde a las exigencias modernas de seguridad jurídica, donde se busca no solo proteger derechos ya constituidos, sino también prevenir conflictos mediante la publicidad de situaciones jurídicas relevantes.

La solución, por lo tanto, no pasa necesariamente por convertir la promesa en un acto plenamente inscribible, sino por conciliar la técnica registral con las necesidades de protección preventiva.

Una primera alternativa consiste en modificar el artículo 2019 del Código Civil para incluir expresamente la promesa de contratar entre los actos inscribibles, equiparándola al contrato de opción. Esta propuesta, respaldada por la mayoría de los entrevistados, busca reconocer la función económica y social del contrato, sin alterar su naturaleza obligacional. La redacción sugerida podría establecer que la promesa sea inscribible bajo condiciones específicas, tales como:

- Que esté formalizada por escritura pública.
- Que tenga relevancia económica o patrimonial significativa.
- Que se refiera a bienes registrables, especialmente inmuebles.

Así, esta medida permitiría dotar al contrato de publicidad y oponibilidad frente a terceros, reforzando la confianza en el tráfico jurídico y reduciendo la litigiosidad.

Otra alternativa son los mecanismos intermedios (anotación preventiva y bloqueo registral temporal). Esta alternativa, menos disruptiva y planteada por varios entrevistados, consiste en preferir el uso de mecanismos registrales intermedios, como la anotación preventiva o el bloqueo registral temporal, las cuales cumplirían una función de publicidad provisional, permitiendo que terceros conozcan la existencia de una promesa sin que ello implique inscribir un derecho real. Entre sus ventajas destacan:

- Equilibran la seguridad con la flexibilidad, al brindar protección sin modificar la naturaleza obligacional del contrato.
- Desalientan conductas fraudulentas (por ejemplo, la doble venta).
- Reducen la carga judicial al prevenir conflictos de prioridad o fraude.

El bloqueo podría tener un plazo máximo determinado (por ejemplo, un año, coincidente con la vigencia legal de la promesa según el artículo 1416 del Código Civil), renovable con justificación.

Otra alternativa sería optar por criterios de selectividad tales como la inscripción condicionada a relevancia económica y formalidad. Esta postura, sostenida por algunos entrevistados, se funda en que permitir la inscripción indiscriminada de promesas podría sobrecargar el sistema registral, por ello, es mejor adoptar un criterio de selectividad, de modo que solo sean inscribibles aquellas promesas que involucren bienes de valor patrimonial significativo, o estén formalizadas mediante escritura pública. De esta forma, este enfoque mantiene la coherencia con el principio de especialidad registral, evitando registros redundantes o innecesarios, pero a la vez garantiza protección a los compromisos relevantes en el tráfico económico.

Finalmente, todos los defensores de cada una de las alternativas plantean que la imposibilidad de inscripción puede afectar derechos fundamentales, al vulnerar tanto la seguridad jurídica como la libertad contractual. Desde esta óptica, la reforma no solo sería conveniente, sino necesaria para restablecer la coherencia constitucional del sistema.

En ese orden, el registro debería evolucionar hacia un modelo funcional, donde su objetivo no sea únicamente reflejar derechos reales, sino proteger intereses jurídicos legítimos y transparentar el tráfico contractual. Permitir la anotación o inscripción limitada de promesas haría el sistema más dinámico, coherente y socialmente útil.

En conclusión, la conciliación entre las limitaciones del compromiso de contratar y la seguridad jurídica pasa por modernizar la función registral, dotándola de herramientas de tutela preventiva sin desnaturalizar su estructura. Así, se considera que la medida adecuada (de todas las alternativas analizadas) sería la relacionada con la reforma normativa del artículo 2019 del Código Civil, para incluir la promesa de contratar como acto inscribible bajo la condición de implementación de la anotación preventiva, como mecanismo intermedio de publicidad y protección. No se aboga por una reforma total que equipare el compromiso o promesa de contratar con el contrato de opción debido a que se ha demostrado que existen fundamentos jurídicos suficientes que sustentan sus diferencias. Tampoco se aboga por la implementación del bloqueo registral porque la naturaleza de este mecanismo no va acorde con la naturaleza de los contratos preparatorios.

Esta medida propuesta, lejos de debilitar el sistema registral, lo haría más coherente con su finalidad social y con el principio de seguridad jurídica, entendido como previsibilidad, confianza y tutela efectiva frente a terceros.

4.4. Sobre el objetivo general

En la presente investigación, el objetivo principal es “Determinar cuáles son las repercusiones que la no registrabilidad de la promesa de contratar, a diferencia del contrato de opción, tiene sobre el principio de seguridad jurídica en el ordenamiento civil peruano”.

Del análisis conjunto de la doctrina, la legislación y la jurisprudencia, se evidencia que la diferencia entre la promesa de contratar y el contrato de opción descansa en la naturaleza del consentimiento y la estructura de las obligaciones. Mientras la promesa es un contrato bilateral y obligacional, donde ambas partes se comprometen a celebrar un contrato futuro, la opción es un contrato unilateral y potestativo, que otorga al optante la facultad de decidir la perfección del contrato definitivo con su sola voluntad. Esta distinción determina efectos jurídicos distintos: La promesa produce eficacia *inter-partes*, sin trascendencia real, mientras que la opción genera efectos *erga omnes* cuando es inscrita, pues implica la restricción de la facultad dispositiva del concedente sobre el bien comprometido.

Por ello, el legislador peruano, en el Código Civil (artículos 1414–1418 y 1419–1425), regula ambos como contratos preparatorios, pero los sitúa en planos de eficacia distintos: la promesa en el ámbito de las obligaciones personales, y la opción en el de los derechos con trascendencia real.

En cuanto a las razones normativas y registrales de la no registrabilidad, se tiene que, el artículo 2019 inciso 2 del Código Civil constituye el núcleo normativo que explica la registrabilidad de la opción y la exclusión de la promesa. Este artículo consagra los principios de legalidad y tipicidad registral, conforme a los cuales solo pueden acceder al Registro aquellos actos que la ley expresamente autoriza. En ese sentido, el contrato de opción aparece expresamente como acto inscribible, mientras que la promesa de contratar no. Las razones que sustentan esta exclusión son:

- Formal-jurídica: La ley adopta un modelo de *numerus clausus*, limitando la inscripción a actos con efectos reales.
- Sustantiva: La opción, al restringir la libertad de disposición del concedente, afecta el bien mismo, justificando su publicidad registral; en cambio, la promesa no altera la situación jurídica del bien, por lo que su publicidad no tendría relevancia *erga omnes*.
- Funcional: El registro debe servir a la transparencia del tráfico jurídico, evitando sobrecargarlo con obligaciones puramente personales.

Así, la no registrabilidad de la promesa se presenta como una decisión coherente con la estructura técnica del sistema registral peruano, aunque, como veremos, no necesariamente con su finalidad social y de protección preventiva.

Respecto de las repercusiones que esto tiene sobre el principio de seguridad jurídica, si bien la exclusión de la promesa responde a criterios de técnica registral, el análisis empírico y doctrinario evidencia que dicha exclusión genera efectos negativos sobre este principio, pues, al no poder ser inscrita, la promesa carece de publicidad y oponibilidad frente a terceros, lo que produce consecuencias como: Falta de cognoscibilidad (terceros pueden adquirir bienes comprometidos en una promesa sin conocer la existencia del compromiso), riesgo de fraude o doble venta, debilitando la confianza en el tráfico inmobiliario, desprotección del promitente comprador, que solo cuenta con acciones personales (daños y perjuicios), sin mecanismos reales o registrales de tutela; y, finalmente, incoherencia sistémica, ya que el Código Civil reconoce y regula la promesa, pero le niega publicidad registral, reduciendo su eficacia práctica.

Desde la perspectiva del principio de seguridad jurídica, entendido como certeza, previsibilidad y protección efectiva de los derechos, este tratamiento asimétrico genera un déficit de tutela preventiva, ya que, mientras la opción goza de plena protección registral, la promesa queda invisibilizada ante el tráfico, contraviniendo la finalidad del registro como instrumento de transparencia.

Este trato diferenciado, aunque técnicamente justificado, no se ajusta plenamente a las exigencias del tráfico jurídico moderno, que demanda no solo certeza formal, sino también protección de las expectativas legítimas, pues, tanto la promesa como la opción buscan asegurar la futura celebración de un contrato y proteger la voluntad precontractual, por lo que una diferencia absoluta en su publicidad resulta excesivamente rígida.

De ahí que diversas posturas (doctrinarias y recogidas en entrevistas) propongan alternativas de reforma, entre ellas:

- Reforma normativa del artículo 2019 del Código Civil, incorporando la promesa de contratar como acto inscribible bajo ciertas condiciones (formalidad, relevancia económica, y relación con bienes registrables).
- Reforma normativa del artículo 2019 del Código Civil para posibilitar la implementación de mecanismos intermedios como la anotación preventiva, que permitan dar publicidad a la promesa sin modificar su naturaleza obligacional (opción elegida y considerada más viable).
- Criterios de selectividad registral, limitando la inscripción a promesas con significación patrimonial relevante o formalizadas por escritura pública.

Estas alternativas no desnaturalizan el sistema, sino que lo modernizan y armonizan con el principio de seguridad jurídica en su dimensión material, es decir, la protección de la confianza y la previsibilidad en las relaciones jurídicas.

En suma, las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano son de orden normativo (principio de tipicidad), técnico (falta de efectos reales) y funcional (eficiencia del registro). No obstante, al analizar sus implicancias sobre la seguridad jurídica, se constata que esta exclusión, aunque legalmente coherente, resulta insuficiente y anacrónica frente a las necesidades de protección del tráfico jurídico contemporáneo.

Por ello, desde una perspectiva de política jurídica, se concluye que la no registrabilidad de la promesa de contratar debilita el principio de seguridad jurídica, y que la solución más adecuada no consiste en equipararla mecánicamente a la opción, sino en redefinir el alcance del registro para incluir instrumentos de publicidad preventiva que permitan equilibrar la certeza formal con la protección sustantiva de los contratantes.

4.5. Comprobación de hipótesis

Esta investigación ha planteado como hipótesis “Dado que el ordenamiento civil peruano no contempla expresamente la registrabilidad de la promesa de contratar y prioriza un criterio formalista basado en la literalidad del artículo 2019 del Código Civil, es probable que dicha exclusión genere una afectación al principio de seguridad jurídica al impedir que las partes doten de oponibilidad y protección registral a un acuerdo que puede tener efectos patrimoniales relevantes”.

Al respecto, el análisis desarrollado en los tres objetivos específicos permite confirmar plenamente esta hipótesis, sobre la base de los siguientes hallazgos:

- Sustento normativo del formalismo registral: El artículo 2019 inciso 2 del Código Civil establece un sistema de *numerus clausus* de actos inscribibles, lo que significa que solo los actos expresamente previstos por la ley pueden acceder al registro. En este marco, el contrato de opción se reconoce como acto inscribible por generar un derecho potestativo con trascendencia real, mientras que la promesa de contratar, al considerarse un contrato meramente obligacional, ha sido excluida de la publicidad registral. Este enfoque confirma que el criterio legislativo adoptado es estrictamente formalista, pues la exclusión no responde a una valoración funcional o económica del contrato, sino a una interpretación literal del texto normativo.
- Efectos prácticos de la exclusión sobre la seguridad jurídica: De acuerdo con los resultados de la investigación empírica y doctrinal, la imposibilidad de inscribir la promesa de contratar produce efectos negativos sobre la seguridad jurídica en varios niveles: Falta de publicidad y cognoscibilidad de los compromisos precontractuales válidos, lo que impide a los terceros conocer la existencia de promesas vigentes; riesgo de fraude o doble venta, dado que el bien comprometido puede ser enajenado nuevamente sin restricción registral; y desprotección del promitente comprador, que solo dispone de acciones personales sin oponibilidad frente a terceros. Estos efectos evidencian una afectación directa al principio de seguridad jurídica, entendido como previsibilidad, certeza y confianza en las relaciones patrimoniales.
- Incoherencia entre reconocimiento sustantivo y protección registral: Aunque la promesa de contratar está plenamente reconocida y regulada en el Código Civil (artículos 1414–1418), su falta de acceso al registro genera una incoherencia interna, ya que se reconoce su validez sustantiva, pero se le niega la posibilidad de publicidad y protección preventiva. Este desequilibrio entre reconocimiento jurídico y eficacia práctica

confirma que el criterio formalista vigente no satisface las exigencias de tutela preventiva que demanda el tráfico económico actual.

En conjunto, la evidencia normativa, doctrinaria y empírica demuestra que el formalismo literal del artículo 2019 del Código Civil constituye la causa directa de la exclusión registral de la promesa de contratar, y que dicha exclusión afecta de manera significativa el principio de seguridad jurídica, al limitar la transparencia y previsibilidad de las relaciones contractuales.

Por lo tanto, la hipótesis planteada se confirma en tanto que, el modelo registral actual, al priorizar un enfoque restrictivo y no funcional, ha generado un vacío de protección y publicidad que debilita la seguridad del tráfico jurídico y la confianza en el sistema registral. En consecuencia, es necesario reformular el tratamiento registral de la promesa de contratar, proponiendo la modificación del artículo 2019 del Código Civil para permitir la anotación preventiva de compromisos de contratar. De esa forma, se permite conciliar la técnica registral con la protección efectiva de las partes y de los terceros, en coherencia con el principio de seguridad jurídica.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La diferencia práctica entre la promesa de contratar y el contrato de opción radica en la estructura de las obligaciones y el grado de perfeccionamiento del consentimiento. La promesa de contratar constituye un contrato bilateral, recíproco y obligacional, que genera un deber de hacer (esto es, la celebración futura de un contrato definitivo), pero cuya eficacia se limita al ámbito *inter-partes*, sin producir efectos oponibles frente a terceros. Por el contrario, el contrato de opción es unilateral y potestativo, pues confiere al optante el poder de perfeccionar el contrato con su sola manifestación de voluntad, lo que justifica su inscribibilidad y oponibilidad *erga omnes*. En síntesis, la promesa de contratar representa una voluntad en formación, mientras que la opción encarna una voluntad perfeccionada y congelada jurídicamente, lo cual explica su diferente tratamiento en términos de eficacia y publicidad registral.

SEGUNDA: El tratamiento registral diferenciado entre ambos contratos preparatorios encuentra su fundamento en el principio de legalidad y tipicidad registral, recogido en el artículo 2019 inciso 2 del Código Civil, que incluye expresamente al contrato de opción como acto inscribible, pero excluye a la promesa de contratar. Este criterio normativo responde a una lógica de preservar la función del Registro como instrumento de publicidad de los derechos con trascendencia real, evitando su saturación con actos de naturaleza meramente obligacional. A nivel sustantivo, el contrato de opción restringe la libertad de disposición del concedente y afecta el bien objeto de la relación, generando un interés público que justifica su inscripción, mientras que la promesa de contratar solo genera efectos personales, sin alterar la situación jurídica del bien, por lo que carece de interés registral general.

TERCERA: La imposibilidad de inscribir la promesa de contratar afecta el principio de seguridad jurídica, al generar un vacío de publicidad, tutela y previsibilidad en las relaciones contractuales, pues, impide que los terceros conozcan compromisos válidamente asumidos, lo que propicia situaciones de doble venta, fraude y pérdida de confianza en la información registral. Asimismo, deja al promitente comprador desprotegido, reduciendo su posición jurídica a acciones personales sin eficacia real ni oponibilidad frente a terceros.

CUARTA: La promesa de contratar cumple una relevante función económica y de aseguramiento contractual que, al igual que el contrato de opción, contribuye a la seguridad del tráfico jurídico, por lo que su no registrabilidad genera un déficit de tutela preventiva y de protección de la seguridad jurídica, expresado a través de la falta de publicidad, riesgo de doble

venta y desprotección frente a terceros, lo que limita la previsibilidad y certeza del tráfico jurídico. Esto contraviene las exigencias contemporáneas de una seguridad jurídica entendida no solo como certeza formal, sino también como garantía de expectativas legítimas y de previsibilidad en las relaciones jurídicas.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se recomienda difundir y reforzar la capacitación doctrinaria y práctica entre operadores jurídicos (notarios, registradores y abogados) sobre las diferencias sustantivas entre la promesa de contratar y el contrato de opción, a fin de evitar confusiones en su redacción y aplicación, y promover un uso adecuado de cada figura conforme a su finalidad jurídica.

SEGUNDA: Se recomienda revisar el principio de tipicidad registral desde una perspectiva funcional, de modo que el sistema permita la inscripción o publicidad de actos obligacionales con relevancia económica, como la promesa de contratar, mediante criterios de selectividad que mantengan la eficiencia del registro y, al mismo tiempo, amplíen su función protectora.

TERCERA: Se recomienda implementar mecanismos intermedios de tutela registral respecto de las promesas de contratar, tales como la anotación preventiva en el rubro de cargas y gravámenes, para otorgar publicidad y protección frente a terceros, reduciendo el riesgo de doble venta y fortaleciendo la confianza en el tráfico inmobiliario.

CUARTA: Se recomienda promover mayor discusión académica y jurídica orientada a la modificación del artículo 2019 del Código Civil, para permitir la anotación preventiva de la promesa de contratar, garantizando así una tutela registral que fortalezca el principio de seguridad jurídica en su dimensión de publicidad, sin desnaturalizar la naturaleza obligacional del contrato.

PROPUESTA LEGISLATIVA

Propuesta de ley que modifica el artículo 2019 del Código Civil para incorporar la publicidad registral de la promesa de contratar con fines de tutela preventiva y seguridad jurídica

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El sistema registral peruano cumple una función esencial en la garantía del principio de seguridad jurídica, al proporcionar publicidad, certeza y oponibilidad respecto de las situaciones jurídicas con relevancia patrimonial. No obstante, el artículo 2019 del Código Civil, al establecer un catálogo cerrado de actos inscribibles, excluye expresamente a la promesa de contratar, pese a que se trata de un contrato regulado y reconocido por el propio ordenamiento jurídico en los artículos 1414 a 1418 del mismo cuerpo normativo.

Esta exclusión responde a un criterio formalista y restrictivo, que limita el acceso al registro únicamente a actos con efectos reales consolidados, sin considerar que determinadas relaciones obligacionales (como la promesa de contratar) generan expectativas legítimas y efectos económicos relevantes, especialmente en el ámbito inmobiliario. En la práctica, dicha omisión impide que las partes puedan dotar de publicidad y protección frente a terceros a compromisos contractuales válidamente asumidos, generando escenarios de incertidumbre, doble venta, fraude y litigiosidad innecesaria.

En ese sentido, la promesa de contratar constituye un contrato preparatorio que crea una obligación exigible de celebrar un contrato definitivo dentro de un plazo determinado. Si bien su naturaleza es obligacional y no real, ello no impide que produzca efectos patrimoniales relevantes ni que incida directamente en el tráfico jurídico, por lo que la falta de publicidad registral no afecta su validez, pero sí debilita su eficacia práctica y su función preventiva.

Por su parte, el contrato de opción, regulado en los artículos 1419 a 1425 del Código Civil, sí es considerado acto inscribible, al otorgar un derecho potestativo con efectos oponibles frente a terceros. Esta diferencia de trato registral, aunque formalmente justificada por el principio de tipicidad, genera una asimetría de protección jurídica entre dos figuras que cumplen funciones económicas similares: asegurar la futura celebración de un contrato.

En ese orden de ideas, el principio de seguridad jurídica, en su concepción contemporánea, no se agota en la protección de derechos reales, sino que comprende también la previsibilidad, la transparencia y la tutela preventiva de las relaciones jurídicas. Desde esta

perspectiva, la exclusión absoluta de la promesa de contratar del ámbito registral resulta incompatible con las exigencias actuales del tráfico patrimonial.

Por ello, la presente propuesta legislativa tiene como finalidad fortalecer el principio de seguridad jurídica, mediante la incorporación de la publicidad registral de la promesa de contratar como un mecanismo de tutela preventiva, sin desnaturalizar su carácter obligacional ni alterar la estructura del sistema registral.

Esta reforma no pretende equiparar plenamente la promesa de contratar al contrato de opción, sino establecer una protección diferenciada y limitada, que permita advertir a terceros sobre la existencia de un compromiso contractual vigente respecto de un bien registrable.

En consecuencia, la reforma propuesta constituye una medida razonable, necesaria y proporcional, orientada a armonizar la técnica registral con las exigencias actuales del derecho civil y con el principio de seguridad jurídica como eje fundamental del ordenamiento jurídico peruano.

II. COSTO BENEFICIO

La presente iniciativa legislativa no genera costos económicos adicionales para el Estado, ni implica la asignación de recursos presupuestales provenientes del erario público. La modificación propuesta al artículo 2019 del Código Civil se limita a ampliar el catálogo de actos registrables, sin crear nuevas entidades, procedimientos administrativos adicionales ni estructuras orgánicas dentro del sistema registral.

Desde el punto de vista institucional, la aplicación de la norma se realizará utilizando la infraestructura, el personal y los procedimientos ya existentes en el Sistema Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). La eventual publicidad registral de la promesa de contratar se integrará a los mecanismos registrales vigentes, sin requerir inversiones en tecnología, capacitación extraordinaria o ampliación de plazas laborales.

En contraste, los beneficios de la reforma son significativos y de carácter estructural, destacándose:

- El fortalecimiento del principio de seguridad jurídica, mediante la incorporación de un mecanismo de publicidad preventiva para la promesa de contratar.
- La reducción del riesgo de fraude inmobiliario, doble venta y conflictos contractuales, lo que contribuye a disminuir la carga procesal del Poder Judicial.

- Una mayor transparencia y confianza en la información registral, beneficiando tanto a los contratantes como a terceros.
- Mayor protección de las expectativas legítimas de las partes, sin desnaturalizar la naturaleza obligacional del contrato.
- Modernización del sistema registral, alineándolo con las necesidades actuales del tráfico jurídico patrimonial.

En consecuencia, el proyecto produce efectos positivos relevantes en términos de prevención de conflictos, eficiencia institucional y fortalecimiento del sistema jurídico, lo que la convierte en una propuesta económicamente viable, jurídicamente necesaria y socialmente conveniente.

III. ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La entrada en vigor de la modificación del artículo 2019 del Código Civil tendrá un impacto positivo y armónico en la legislación nacional, en la medida en que no deroga ni contradice normas vigentes, sino que complementa y fortalece el marco jurídico existente, especialmente en materia civil y registral.

En primer lugar, la reforma propuesta es coherente con la estructura y sistemática del Código Civil, ya que la promesa de contratar se encuentra expresamente regulada en los artículos 1414 a 1418 del mismo cuerpo normativo. La modificación del artículo 2019 no altera la naturaleza obligacional del contrato ni sus efectos sustantivos, sino que incorpora un mecanismo de publicidad registral preventiva, reforzando su eficacia práctica.

En el plano registral, este proyecto de ley es compatible con los principios registrales vigentes, particularmente con los principios de legalidad, publicidad y especialidad. La inclusión expresa de la promesa de contratar como acto registrable refuerza el principio de legalidad, al ampliar el catálogo de actos inscribibles por vía legislativa y no interpretativa.

Finalmente, desde una perspectiva sistémica, la vigencia de la norma contribuirá a reducir la litigiosidad judicial, particularmente en procesos vinculados a conflictos inmobiliarios, cumplimiento de contratos, nulidad de actos jurídicos y daños y perjuicios derivados de dobles transferencias. Esto, en consecuencia, fortalecerá el principio de seguridad jurídica, al mejorar la previsibilidad y la confianza en las relaciones contractuales, pues, los terceros podrán acceder a información relevante sobre compromisos previos existentes respecto

de bienes registrables, lo que permitirá decisiones más informadas y reducirá los riesgos asociados al tráfico patrimonial.

Asimismo, la norma contribuye a una mayor transparencia del mercado inmobiliario, incentivando la formalización de contratos y desincentivando prácticas informales o fraudulentas.

Por tales motivos, el impacto normativo de la propuesta es positivo, integrador y sistémicamente coherente, constituyendo un avance razonable hacia la modernización del derecho civil y registral peruano.

IV. FÓRMULA LEGAL

Artículo Único. Modificación del artículo 2019 del Código Civil

Modifícase el artículo 2019 del Código Civil, en los siguientes términos:

“Artículo 2019.– Actos inscribibles

Son inscribibles en el registro correspondiente:

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

- a) Se encuentren formalizadas mediante escritura pública;**
- b) Contengan la determinación expresa de las partes, del bien y del contrato definitivo prometido;**
- c) Establezcan un plazo determinado de vigencia; y**
- d) Su inscripción tenga carácter preventivo y temporal, sin otorgar efectos reales ni equipararse al contrato de opción.**

La inscripción de la promesa de contratar tiene por finalidad otorgar publicidad registral y tutela preventiva, y caduca automáticamente al vencimiento del plazo pactado o del plazo legal correspondiente.”

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

Única. Adecuación reglamentaria

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) adecúa sus normas reglamentarias a lo dispuesto en la presente ley, sin generar costos adicionales para el Estado.

Comuníquese al señor presidente de la República para su promulgación.

Arequipa, 17 de diciembre de 2025.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN REGLAMENTARIA
Modifican el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios
RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS

N.º XXX-2025-SUNARP/SN

Lima, 20 de diciembre de 2025.

CONSIDERANDO:

Que, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP es un Organismo Técnico Especializado del Sector Justicia y Derechos Humanos, que tiene por objeto dictar las políticas técnico administrativas de los Registros Públicos, estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional, en el marco de un proceso de simplificación, integración y modernización de los Registros;

Que, mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP-SN, se aprueba el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual regula los requisitos, actuaciones y condiciones para la inscripción de los diferentes actos, derechos y situaciones jurídicas en el Registro de Predios de la SUNARP conforme a lo previsto al artículo 2019 del Código Civil y demás disposiciones legales sobre la materia;

Que, el Código Civil regula la promesa de contratar en los artículos 1414 a 1418, reconociéndola como un contrato preparatorio válido y exigible, mediante el cual las partes se obligan a celebrar un contrato definitivo dentro de un plazo determinado, generando expectativas legítimas con relevancia económica y patrimonial;

Que, el artículo 2019 del Código Civil, al establecer el catálogo de actos inscribibles, ha sido modificado por la Ley N.º XXXX, con la finalidad de permitir la publicidad registral de la promesa de contratar bajo una modalidad preventiva, en atención a la necesidad de fortalecer la tutela preventiva y el principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario;

Que, resulta necesario armonizar el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios con la modificación del artículo 2019 del Código Civil, incorporando una disposición expresa que permita la anotación preventiva de la promesa de contratar en el rubro de cargas y gravámenes, bajo condiciones claras, temporales y limitadas;

Que, la incorporación de dicha anotación preventiva no desnaturaliza el sistema registral ni afecta el principio de tipicidad, en tanto se realiza por mandato expreso de la ley y con la finalidad exclusiva de otorgar publicidad y tutela preventiva, sin conferir derechos reales ni equipararla al contrato de opción;

Que, la modificación propuesta contribuye a fortalecer la función social del registro, mejorar la transparencia del tráfico inmobiliario y consolidar una concepción material del principio de seguridad jurídica, en beneficio de los usuarios del sistema registral y del interés público;

Estando a lo acordado y, de conformidad con la facultad conferida por el literal x) del artículo 9 del Reglamento de Organización y Funciones de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2013-JUS; contando con el visado de la Gerencia General, la Dirección Técnica Registral y la Oficina General de Asesoría Jurídica;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios

Incorpórese el artículo 148-A al Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP/SN, conforme al siguiente texto:

“Artículo 148-A.– Anotación preventiva de la promesa de contratar

El asiento registral de la promesa de contratar a que se refieren los artículos 1414 a 1418 del Código Civil, tendrá la calidad de anotación preventiva y se extenderá en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral correspondiente al bien objeto del contrato.

Al extender el asiento registral, el registrador deberá consignar expresamente lo siguiente:

- i. El plazo de vigencia de la promesa de contratar previsto por las partes, o en su defecto, el plazo legal establecido en el artículo 1416 del Código Civil;*
- ii. El término inicial del plazo, conforme a lo pactado por las partes o, en su defecto, la fecha de celebración de la promesa de contratar;*
- iii. La identificación del contrato definitivo prometido, así como la determinación expresa de las partes y del bien materia de la promesa;*

iv. En su caso, el plazo adicional pactado para la celebración o formalización del contrato definitivo, siempre que se encuentre expresamente establecido en el instrumento contractual.

La promesa de contratar podrá ser anotada preventivamente siempre que se encuentre vigente el plazo de su duración.

La promesa de contratar podrá ser anotada preventivamente una vez vencido el plazo de su vigencia, si es presentada conjuntamente con su renovación, siempre que esta hubiera sido pactada antes del vencimiento del plazo original.

La renovación de la promesa de contratar podrá ser anotada preventivamente, aun cuando hubiera caducado la anotación preventiva anterior por vencimiento del plazo, siempre que no conste en la partida registral un asiento incompatible.

La anotación preventiva de la promesa de contratar no confiere derechos reales ni equipara sus efectos a los del contrato de opción, y tiene por finalidad exclusiva otorgar publicidad registral y tutela preventiva frente a terceros.”

Artículo 2.- Entrada en vigencia

La presente Resolución entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial “El Peruano”; y se aplica inclusive a los títulos en trámite a la fecha de su entrada en vigencia.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Superintendente Nacional de los Registros Públicos

REFERENCIAS

- Alpa, G. (2015). *El contato en general. Principios y problemas*. Instituto Pacífico.
- Aranzamendi, L. (2015). *Investigación jurídica de la ciencia y el conocimiento científico: Proyecto de investigación y redacción de la tesis*. Editora Jurídica Grijley.
- Arevalo, E. V. (2024). *La determinación del tipo de responsabilidad civil por incumplimiento de los contratos preparatorios*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Arias, K. J. (2020). Sistemas registrales, constitutivo y declarativo y la seguridad jurídica en procesos de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. Perú: Repositorio Universidad Andina del Cusco.
- Arias, M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Contratos-parte general*. Legales.
- Bolaños, V. (2019). Compromiso de contratar. En VV.AA., *Código Civil Comentado* (págs. 429-439). Gaceta Jurídica.
- Borda, G. (2007). *Manual de contratos*. Perrot.
- Brantt, M. G. (2015). La inoponibilidad como mecanismo de protección de los terceros en la regulación patrimonial del matrimonio n el derecho chileno. (24). *Revista Chilena de Derecho Privado*.
- Cabanellas, G. (1991). *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Heliasta.
- Castillo, E., & Vásquez, M. L. (2003). EL rigor metodológico en la investigación cualitativa. *Colombia Médica*, 164-167.
- Cervantes, R. S. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://doi.org/https://doi.org/10.35292/ropj.v11i13.43>
- Cesar, J. (2018). *Contratos preparatorios en el Perú*. Academia.
- Coca, S. J. (12 de Octubre de 2020). *¿Qué es el «contrato de opción»? (artículo 1414 del Código Civil)*. LP - Pasión por el derecho: <https://lpderecho.pe/contrato-opcion-derecho-civil>
- Collantes, G. (2015). ¿El sistema registral peruano de inscripción o de transcripción? y el contenido del asiento de inscripción. *Revista de Derecho Registral*(15), 22-48.

Constitución Política del Perú. (1993). Perú.

Corte Suprema de Justicia de la República. (24 de Octubre de 1996). Casación N.º 1097-1995-Lima. Perú: Sala Civil.

Corte Suprema de Justicia de la República. (21 de Octubre de 2002). Casación N.º 768-2002-Lima. Perú: Sala Civil Transitoria.

Corte Suprema de Justicia de la República. (17 de Junio de 2015). Casación N.º 1659-2014-La Libertad. Perú: Sala Civil Transitoria.

De Castro, F. (1990). *La promesa de contrato. Algunas notas para su estudio*. Aranzadi.

De la Puente, M. (2003). *El contrato en general*. Palestra Editores.

De la Puente, M. (2003). *Estudios sobre el contrato privado*. Cultural Cuzco.

De la Puente, M. (2007). *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil*. Palestra Editores.

Decreto Legislativo N.º 1071. (28 de Junio de 2008). Decreto Legislativo que norma el arbitraje. Perú.

Decreto Legislativo N.º 295. (1984). *Código Civil*. Perú.

Delgado, A. (1999). Aplicación de los principios registrales en la calificación registral. Redefiniendo los conceptos tradicionales y planteando los nuevos principios. *Ius et Veritas*(18).

Díaz, L. (2019). *Seguridad jurídica en el derecho civil contemporáneo*. Ediciones jurídicas ATAR.

Díez, L., & Guillón, A. (1985). *Sistemas del derecho civil*. Tecnos.

Escobar, F. (2002). El contrato y los efectos reales. Análisis del sistema de transferencia de propiedad adoptado por el Código Civil peruano. *Ius et veritas*(25), 46-60.

Fernández, E. (1981). *Diccionario de Derecho Público*. Astrea.

Fueyo, F. (1985). Los contratos preparatorios en el Código Civil peruano de 1984. *Jornadas sobre derecho de la contratación*. Buenos Aires: Universidad de Belgrano.

- Garces, P. A. (2013). *Los contratos preparatorios. Dispositivos que prefiguran tipologías contractuales definitivas*. Lemoine.
- Guevara, K. R. (2014). El compromiso de contratar y el registro de predios. *Derecho y Cambio Social*, 1-10.
- Guzmán, F. (2022). *Duplicidad normativa existente en la ley general de sociedades y el código civil respecto a los contratos preparatorios*. Universidad Privada Antenor Orrego.
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. P. (2022). *Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. McGrawHill Education.
- Irigoin, R. (2019). *La oponibilidad registral y la exclusión del compromiso de contratar como acto no inscribible*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.
- Lopez, N., & Sandoval, I. (2016). *Métodos y técnica de investigación cualitativa y cuantitativa*. Lima.
- Meneses, A. (2016). Contratos preparatorios, regulación y aplicación. *Gaceta Civil & Procesal Civil*(41), 63-78.
- Messineo, F. (2018). *Doctrina general del contrato*. Ediciones Olejnik.
- Mezquita, J. L. (1989). *Seguridad jurídica y sistema cautelar*. Bosch.
- Misari, C. (2013). *El compromiso de contratar y su acceso al registro de propiedad inmueble*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Morales, R. (2019). *Patologías y remedios del contrato*. Instituto Pacífico.
- Navarrete, J. (14 de Febrero de 2020). *El contrato de opción en el Código Civil y la Ley General de Sociedades*. Enfoque derecho: <https://enfoquederecho.com/el-contrato-de-opcion-en-codigo-civil-y-la-ley-general-de-sociedades/>
- Ordoqui, G. (2018). *Tratado de derecho de los contratos*. Legales Ediciones.
- Ortiz, J. (2014). La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla? *Themis*(66), 337-346.
- Oviedo, J. (2008). *La formación del contrato*. Universidad de la Sabana.
- Palacios, E. (2010). *Comentarios al código civil*. Gaceta Jurídica.

- Palacios, J. J., Romero, H. E., & Ñaupas, H. (2018). *Metodología de la investigación jurídica*. Lima: Grijley.
- Peralta, J. (2019). *Contratos en el derecho moderno*. ATAR derecho.
- Pérez, A. E. (2000). La seguridad jurídica: una garantía del derecho y la justicia. *Boletín de la Facultad de Derecho*(15), 25-38.
- Pretel, J. J. (2005). *Sistemas Registrales: La Propiedad Inscrita como la Propiedad Protegida*. Chile: Biblioteca del Congreso Nacional de Chile - Departamento de Estudios, Extensión y Publicaciones.
- Ramos, C. (2021). *Cómo hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Grupo Editorial Lex & Iuris.
- Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN. (2012). *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*.
- Retamozo, J. (2007). Buena fe en los contratos... ¿en qué consiste eso? *JUS doctrina & práctica*(3), 205-215.
- Revoredo, D. (2005). *Código Civil. Exposición de motivos y comentarios*. Diagramación E.I.B.M.
- Rezzonico, J. C. (1999). *Principios fundamentales de los contratos*. Astrea.
- Roca, R. M. (2009). *Estudios de derecho privado*. Aranzadi.
- Rodríguez, J. (1998). *Contratación empresarial*. Rodhas.
- Romero, L. (2019). *Derecho de los contratos en el Código Civil peruano*. Fecat.
- Salvat, R. (1992). *Tratado de derecho civil argentino*. Mendez.
- Taboada, L. (1988). Causales de nulidad del acto jurídico. *Thémis*(11), 71-76.
- Torres, A. (2012). *Teoría General del Contrato*. Lima: Instituto Pacífico.
- Tribunal Constitucional. (30 de Abril de 2003). Sentencia recaída en el expediente N.º 0016-2002-AI/TC. Perú.
- Tribunal Registral. (31 de Julio de 1998). Resolución N.º 270-98-ORLC/TR. Lima y Callao, Perú.

Tribunal Registral. (2015). *Resolución N.º 145-2015-SUNARP-TR-A*.

Tribunal Registral. (5 de Mayo de 2015). Resolución N.º 859-2015-SUNARP-TR-L. Perú.

Tribunal Registral. (2021). *Resolución N.º 1181-2021-SUNARP-TR*.

Tribunal Registral. (2023). *Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N.º 3051-2023-SUNARP-TR*.

Vivar, E. M. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*(48), 117-130.

Zavala, J. (2010). Teoría de la seguridad jurídica. *Iuris Dictio*, 14(12), 218-231.
<https://doi.org/https://doi.org/10.18272/iu.v12i14.709>

Zuluaga, M. (2021). *¿La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?* Repositorio de la Pontificia Universidad Católica del Perú.



ANEXOS

Anexo 01: Consentimientos informados

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica.

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Carmen Cirila Montoya Montoya – Registrador Público Zona registral N.º IX – Sede Lima

Especialidad: Derecho Civil y Registral

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



CARMEN CIRILA MONTAYA MONTAYA
Registrador Público
Zona Registral N.º IX – Sede Lima

Firma

Fecha: 22/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abog. César Antonio Maquera Maquera - Registrador Público Zona Registral N° XIII Tacna

Especialidad: Derecho Civil y Registral.

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.

 Firmado digitalmente por MAQUERA
MAQUERA Cesar Antonio FAU
20164470261 hard
106160: Soy el autor del documento
Fecha: 23.09.2025 00:15:30 -05:00

Firma

Fecha: 22/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abog. Claudia Francesca Del Carpio Torreblanca - Asistente Registral
Zona Registral N° XII - Sede Arequipa

Especialidad: Derecho Civil y Registral.

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Claudia Francesca Del Carpio Torreblanca
ABOGADO
CARNET 19861

Fecha: 23/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesis: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Connie Cepedales Pinto

Especialidad: Derecho Registral Notarial

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.

Firma

Fecha: 08/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Ojeda Salazar, Deisy Nocmi - Asistente Registral Zona Registral N° XIII Tacna

Especialidad: Derecho civil

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.

Firma

Fecha: 02/10/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Dr. Alberto Vittorio Camargo Riega

Especialidad: Derecho Civil

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 12/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Edwin

Especialidad: Derecho

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 08/09/25

Scanned by CamScanner

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Guillermo García León

Especialidad: Registral y Notarial

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

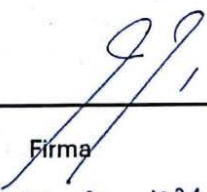
En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.


Firma
Fecha: 08-09-2023

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Gustavo E. Aramayo Ruiz – Registrador Público Zona Registral N° XIII Tacna.

Especialidad: Derecho Civil y Registral

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 30.09.2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Judith Roxana Bustamante Mamani

Especialidad: Derecho Registral y Notarial.

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE
LOS REGISTROS PÚBLICOS

Firmado digitalmente por
BUSTAMANTE MAMANI Judith
Roxana FAU 20194470281 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02.10.2025 08:27:58 -05:00

Firma

Fecha: 02/10/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Lidia Lia Treviños Rodríguez

Especialidad: Derecho Civil y Registral

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 10-10/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Marco Antonio Astorga Collantes - Registrador Público Zona Registral N° XIII Tacna

Especialidad: Derecho Civil y Registral

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 21/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Miriam Mamani Gutiérrez – Registrador Público y Vocal Suplente de la Primera Sala del Tribunal Registral de la Zona Registral N° IX - Sede Lima

Especialidad: Derecho Civil y Registral.

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

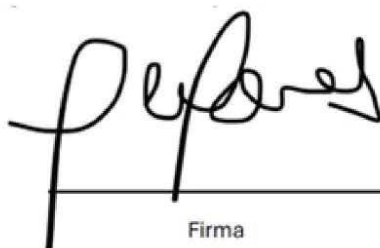
En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 26/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abog. Hugo Julio Caballero Laura – Notario de Arequipa.

Especialidad: Derecho Notarial

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 22/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a): Abg. Oscar Alberto Huerta Ayala – Registrador Público Zona Registral N° IX - Sede Lima

Especialidad: Derecho Civil y Registral.

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 22/09/2025

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a):

Especialidad:

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

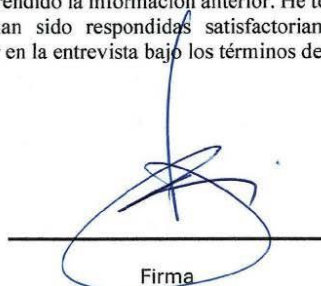
En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 30. Set. 2025.

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Ouispe, Kemn Dante

Entrevistado(a) Abg. Raúl Aramayo Valdivia – Ex Registrador Público Zona Registral N° XII Arequipa

Especialidad: Derecho Registral y Notarial

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.


Firma

Fecha:

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica.

Tesis: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kenep Dante

Entrevistado(a): CORNETO CATAFORA, ROSALIN OLGA

Especialidad: REGISTRAL

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es con plena y libre voluntad. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta, de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o pseudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos de arriba.


Firma

Fecha: 30/09/25

Anexo 03: Modelo de consentimiento informado para realización de entrevistas

Título de la investigación: Registrabilidad de los contratos preparatorios: Análisis de la promesa de contratar y contrato de opción desde la óptica de la seguridad jurídica

Tesistas: Flores Velásquez, Jaqueline Melani - Sánchez Quispe, Kemp Dante

Entrevistado(a):

Especialidad:

Institución en la que se realiza la investigación: Universidad Católica de Santa María

La presente tesis para optar el título profesional de abogado tiene como objetivo determinar las razones que justifican la no registrabilidad de la promesa de contratar en el ordenamiento civil peruano, en contraste con el contrato de opción, así como sus implicancias sobre el principio de seguridad jurídica.

En ese sentido, su participación en esta entrevista es completamente voluntaria. Usted tiene el derecho de negarse a responder cualquier pregunta o de retirarse en cualquier momento sin que esto implique ninguna consecuencia negativa.

Asimismo, toda la información proporcionada será utilizada exclusivamente para fines académicos. En caso de ser necesario, se utilizarán códigos o seudónimos para garantizar su privacidad.

No existen riesgos significativos asociados con su participación en esta entrevista. Sin embargo, si en algún momento se siente incómodo(a) con alguna pregunta, puede optar por no responder. Su participación contribuirá a la generación de conocimientos en el área del derecho civil y registral, y podría ser útil para futuras investigaciones o aplicaciones en la práctica.

Consentimiento

Declaro que he leído y comprendido la información anterior. He tenido la oportunidad de hacer preguntas y todas han sido respondidas satisfactoriamente. Al firmar este documento, acepto participar en la entrevista bajo los términos descritos.



Firma

Fecha: 30/09/25

Anexo 02: Entrevistas realizadas (por respuesta)

PREGUNTA 1: Desde su experiencia profesional, ¿cuáles considera que son las principales diferencias jurídicas y prácticas entre la promesa de contratar y el contrato de opción?

Tabla 9

Respuestas a la pregunta 1

Entrevistado(a)	Respuesta
E01	Bueno, en la experiencia que he tenido en registros, el contrato de opción sí se ha inscrito. Sí, sí se han inscrito. Y la promesa de contratar, bueno, con ese término no. Supuestamente, cuando yo estaba trabajando en garantías mobiliarias, escribíamos como anotaciones preventivas las garantías mobiliarias preconstituidas, o sea, que adolecían de algún defecto, que sea, por ejemplo, sobre bien futuro, sobre bienes ajenos, obligaciones futuras. En esos casos, contratos que todavía no habían terminado de constituirse, se inscribía como preconstituida. En sí, eso no era una promesa de contratar, pero sí tenía esa característica de que no era un contrato final. Bajo el término "promesa de contratar" no vas a encontrar ningún asiento porque justamente no está regulado en el 2019. Con un compromiso de contratar, no. En sí, lo que es ese contrato preparatorio es como una obligación adquirida, un contrato de obligación entre partes que genera responsabilidad ante su incumplimiento. Se podría inscribir, pero no bajo ese término. Podría ser una anotación preventiva. Por ahí podría calzar tu promesa de contratar, y se inscribiría como una anotación preventiva hasta que se convierta en definitiva cuando ya la afectación que la tiene como preventiva se extinga
E02	Son dos figuras que están revestidas de un contrato preparatorio. Una de ellas es la que va a tener acogida registral y la otra no. El contrato de opción tiene acogida registral; en cambio, el otro, la promesa de contratar, no, porque no tiene un amparo legal. La otra diferencia es que, en la promesa de contratar, ambas partes se van a comprometer a celebrar en el futuro un contrato definitivo. En la opción, es distinto: una de ellas es la que se compromete a celebrar el contrato en el futuro, pero el otro no, el otro está, digamos, a la libertad de celebrarlo o no también. Es una opción,

como en el caso de los contratos de arrendamiento con opción de compra: uno puede optar por comprar el bien o no

E03

Desde mi experiencia profesional, considero que existe una diferencia esencial, ya que radica justamente en la naturaleza del acto y en el mecanismo que se da para su perfeccionamiento. Jurídicamente, por un lado, el contrato de opción es un acto jurídico que, si bien se trata de un contrato preparatorio, es un contrato ciertamente completo. Tiene una existencia por sí misma, ya que le está confiriendo al beneficiario un derecho exclusivo y este va a poder tener la libertad para ejercitarlo o no. En cambio, en lo que es la promesa de contratar, ambas partes se obligan a celebrar un contrato en el futuro, y aquí no solamente basta la voluntad de una sola parte, sino que se requiere que ambas vuelvan a manifestar su consentimiento para que este contrato definitivo pueda nacer. En la práctica, esta diferencia hace que el contrato de opción, regulado en el 2019 como acto inscribible, genere por sí mismo un efecto real, a diferencia de la promesa de contratar, que solo obliga a firmar más adelante un contrato definitivo y no genera una transferencia de propiedad

E04

También es un tema económico, ¿no? Porque simplemente es un contrato, puede ser un contrato simple y legal y se no firman, una legalización de firmas está de 4 soles. En cambio, si quieren que sea para registros públicos, va a ser obligatorio que sea para escritura pública. Entonces, una escritura pública que sea dos y otra pública mínimo van a ser unos 300 soles. Y aparte el costo registral, entonces es un costo elevado. Yo creo que es la mayor diferencia. Sí también hay una diferencia de seguridad jurídica. O sea, muchas personas optarían preferirían pagar.

E05

En el aspecto jurídico la primera para convertirse en un contrato definitivo se necesita la intervención ambas partes, y con el contrato de opción solo la intervención de una de sola de las partes, y en la práctica sólo este último se puede inscribir en los registros Públicos.

E06

Bueno, la diferencia jurídica es que, en el compromiso de contratar, el contrato todavía no ha sido perfeccionado; solo se pactan los temas esenciales. En cambio, en el contrato de opción, el contrato ya está íntegramente definido. Al final, lo único que le queda al optante es

adherirse o no; es su facultad. Y en el efecto práctico, el compromiso de contratar nos lleva a celebrar otro contrato. O sea, tenemos que ir otra vez a la notaría y todo lo demás. En cambio, el contrato de opción es sencillo: es una declaración unilateral y punto, se acabó. Ahí se perfecciona el contrato

E07

La promesa de contratar en un acto jurídico en la cual el acreedor o el deudor se compromete a realizar un acto a futuro al realizar una compraventa definitiva de un bien determinado, mueble o inmueble. Se entiende que, al realizar esta promesa de venta, es que en el momento en que ambas partes expresan su manifestación de voluntad que quieren realizar un acto jurídico que es el de transferir un bien. Pero por circunstancias de ese momento es que todavía no se puede concretizar una compraventa definitiva, incluso inscriben en registros públicos, ¿por qué no se realiza el contrato definitivo? Las partes solamente lo saben, puede ser que le falte tener la totalidad del dinero al comprador, puede ser que el bien todavía no esté terminado, puede ser que todavía el bien no esté saneado. Se comprometen a realizar la independización del bien que va a transferir, y por N circunstancias es que no se puede realizar el contrato definitivo de comprador, tanto por obligaciones del vendedor o por obligaciones del comprador. Entonces, en este sentido, las partes, o el comprador pide la intención de escribir este inmueble y el vendedor debe tener la propiedad. Pero para ello, simplemente es un contrato de promesa, de venta, y se comprometen a realizar el futuro, es una compraventa de un bien determinado. El plazo, las condiciones, las establecen las partes. ¿Por qué no se realiza la compra definitiva? Bueno, estará plasmado un documento y se establecerá un plazo para poder sanear la propiedad, cuando se den las condiciones de ambas partes, recién se podrá realizar el contrato de venta definitivo. Este contrato, obviamente, preparatorio o contrato de promesa de venta, es un acto jurídico no inscribible, obviamente para ser inscribible, tiene que pasar por la estructura pública. Para el contrato de opción, no tengo claro, no es un contrato muy común, no conozco el término definitivo. Es más, mi experiencia como abogado

nunca he visto un contrato de opción. He visto con otros preparatorios, con veces de venta, pero un contrato de opción no.

E08 En realidad, el compromiso es un contrato preparatorio que se hace antes de celebrar un contrato definitivo. El contrato de opción puede ser entendido como un contrato definitivo porque ya es celebrado bajo la premisa de que ya existe ese documento. Uno es solo un compromiso, previo a una celebración de un contrato, y el contrato de opción ya va determinado a un contrato definitivo. Es un compromiso, no es una venta. El tema de contrato preparatorio es que puede ser deshecho por las partes, por lo tanto, no se celebró ninguna transacción, solo me comprometo a.

E09 Entiendo que la promesa de contratar es un acuerdo para celebrar un contrato en el futuro, mientras que el contrato de opción otorga a una parte el derecho de decidir si celebra o no el contrato. Asimismo, la promesa obliga a ambas partes, y la opción solo obliga a quien la otorga.

E10 En el compromiso de contratar (promesa de contratar) ambas partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato definitivo. 2.- En el contrato de opción una de las partes queda vinculada a celebrar un contrato definitivo (una de las partes decide). 3.- compromiso de contratar es un acto no inscribible. 4.- El contrato de opción en un acto inscribible. 5.- El compromiso de contratar debe tener por lo menos los elementos esenciales para la celebración del contrato definitivo. 6.- El contrato de opción de compra debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo.

E11 El contrato de opción, pues son, como su nombre lo indica, son dos opciones que tiene mayormente, y el contrato de compraventa es solamente para que tenga vigencia un año.

E12 Ambos son contratos preparatorios. La diferencia sustancial está en que en el compromiso de contratar no se consignan todos los elementos del contrato definitivo futuro, únicamente los elementos esenciales. Mientras que en el contrato de opción sí se tienen que consignar todas las cláusulas del contrato que va a optarse, es decir, el contrato que al final el optante va a aceptar. El compromiso de contratar implica obligaciones recíprocas, mientras que el contrato de opción ya es una obligación real, más que algo

meramente obligacional. Para hacerlo efectivo, el contrato de opción es unilateral, mientras que la promesa de contratar tiene que ser bilateral, de ambas partes. En cuanto a los efectos, en el compromiso de contratar, se espera que ambos ejerzan el contrato definitivo, y en caso no lo hagan, se puede ejecutar judicialmente. En cambio, en el contrato de opción, el optante va a poder decidir de forma exclusiva. El contrato de opción se puede inscribir, aunque no es obligatorio, pero el compromiso de contratar no se puede inscribir porque no es una obligación real

E13 Bueno, en el contrato de opción, una de las partes se obliga a celebrar un contrato definitivo a futuro, y el otro, el optante, tiene la potestad a su discreción, de forma unilateral, de querer o no celebrar ese contrato. Un aspecto importante es que en el contrato de opción tienen que estar configurados todos los elementos esenciales del contrato. Por ejemplo, si es un contrato de opción de una compraventa, pues tendrá que estar el precio y el bien identificado. Lo único que va a estar pendiente es la manifestación de voluntad de la otra parte de decir "acepto". En cambio, en el caso de un compromiso de contratar, solamente hay un tema meramente de obligación para ambas partes y todavía no hay algo definitivo. El contrato de opción ofrece certezas, mientras que el compromiso de contratar es más dinámico, las partes están en una fase de negociación

E14 Ambos son contratos preparatorios, sin embargo, en el contrato de opción, la parte que goza del derecho a opción tiene el privilegio de elegir si realizará o no el contrato final o definitivo. Por otro lado, el compromiso de contratar puede ser una parte o ambas partes que celebra el contrato definitivo.

E15 Ambos contratos son preparatorios y, en ese sentido, se parecen bastante. La diferencia está en que el contrato de opción debe tener todos los elementos del contrato definitivo, mientras que, en el compromiso para contratar, por lo menos los elementos esenciales. Sin embargo, en realidad no veo mucha diferencia sustancial entre los dos; la distinción es más teórica. En la práctica, la gente cuando firma un compromiso para contratar, en realidad está haciendo un contrato de opción; no lo

diferencian muy bien. Creo que la redacción no es muy fina en el código, no han establecido muchas diferencias y eso trae confusión. De hecho, el contrato de opción en la práctica registral funciona como un nuevo contrato: el vendedor y comprador que ya firmaron la opción se vuelven a reunir y firman la escritura pública

- E16 El contrato de opción es fuente de obligación unilateral, pues sólo el concedente está obligado a mantener la oferta; en cambio, en la promesa de contratar, ambas partes se obligan a celebrar el futuro contrato. La diferencia práctica: Estaría en su ejecución, pues en el contrato de opción sólo hace falta la aceptación del optante; en cambio, en la promesa de contratar requiere nueva manifestación de voluntad de ambas partes para celebrar el contrato prometido.
- E17 La diferencia es que uno se inscribe y el otro no
- E18 La diferencia práctica reside en la publicidad y la oponibilidad frente a terceros. Aunque ambas figuras buscan garantizar la futura celebración del contrato, solo el contrato de opción recibe cobertura registral
- E19 Promesa de contratar: es un compromiso para celebrar un contrato definitivo más adelante. No te da un derecho real sobre un bien. Contrato de opción: da a una parte la posibilidad, pero no la obligación, de hacer ese contrato definitivo dentro de un plazo y con condiciones ya fijadas.

PREGUNTA 2: ¿Cuáles son los criterios más relevantes que considera al momento de elegir entre una promesa de contratar y un contrato de opción al redactar un contrato preparatorio?

Tabla 10

Respuestas a la pregunta 2

Entrevistado(a)	Respuesta
E01	Bueno, yo no redacto el contrato, yo solamente incorporo el contrato al registro. Yo simplemente cojo los elementos esenciales del contrato para incorporarlo al registro. Para incorporarlo al registro, los criterios serían que esté considerado el plazo en el contrato, como indicas. O sea, el reglamento de predios me establece que indique los elementos más relevantes: las partes, cuál es el bien que está siendo afectado o es objeto

del contrato, y que esté indicado el plazo, al menos en el contrato de opción. Como la promesa de contratar no está regulada, entonces no he tenido la oportunidad de poder incorporarla al registro. Por eso es por lo que no tendría yo elementos a calificar o a verificar al momento de la calificación. Nunca me han presentado una promesa de contratar

E02

Depende del uso que yo voy a darle. Si quiero arrendar un inmueble y en lugar de pagar en cuotas podría celebrar un contrato con opción de compra, entonces preferiría celebrar un contrato de opción. Ahora, en una compraventa común, si yo como comprador no tengo dinero, pero me interesa un bien, y sé que dentro de unos seis o tres meses yo puedo conseguir el dinero, entonces prefiero celebrar un compromiso, una promesa nada más. Si el vendedor está dispuesto, me esperaría los tres meses y en ese tiempo, ambos estaríamos obligados a respetar el contrato. Entonces, prefiero optar por la promesa

E03

El criterio determinante estaría en el nivel de seguridad y la oponibilidad que se tiene frente a terceros. Si mi cliente va a ser el futuro adquirente y quiere asegurarse de que su contrato sea respetado por todos, y además desea tener la libertad de decidir si concreta o no la operación, la elección definitivamente va a ser un contrato de opción. Porque se va a inscribir en registros, va a otorgarle un derecho preferente sobre cualquier otro derecho, entonces es importante esta máxima seguridad. Por otro lado, si las partes solo buscasen formalizar un acuerdo mutuo para firmar el contrato definitivo (tal vez porque falta un trámite administrativo), podrían optar por la promesa para contratar. Pero siempre yo les advertiría del enorme riesgo que están asumiendo, porque al no ser inscribible, pues este contrato no ofrece ninguna protección real frente a terceros. Es un acuerdo que finalmente va a descansar puramente en la buena fe que vayan a tener las partes

E04

Cuando son personas que se conocen, a veces ni siquiera hacen contratos preparatorios, solamente adelantan el monto, o sea, lo depositan. Y al momento que ya tienen los pagos totales, vienen la notaría y formalizan. Cuando no se conocen, sí, a veces prefieren que haya un contrato. A veces prefieren que sea un contrato simple o firmas legalizadas, o a veces

quieren que sea para el público. Entonces depende de cada caso. Cada caso es muy diferente. Ya no, ya no.

E05 En la primera solo se estipula el compromiso de contratar de manera general, y en la segunda sería obligatorio que se consigne todos las estipulaciones que deberían constar en un contrato definitivo, por cuanto la parte que presta su compromiso ya no podrá intervenir en el contrato final.

E06 Creo yo que son supuestos diferentes. En el compromiso de contratar, todavía no tenemos pues nada cerrado, simplemente es pactar lo esencial y todavía no nos hemos puesto de acuerdo en los detalles. En cambio, en el contrato de opción ya está todo, solamente es que el optante decida si va o no va. Ahora, si estoy en un escenario donde ya tengo todo acordado, creo que es mejor ir al contrato de opción, porque ya lo tengo todo. Pero si estoy en un escenario en que todavía no nos hemos puesto de acuerdo con todos los términos del contrato, preferiría pues el compromiso

E07 No se utiliza mucho el contrato de opción, el contrato de opción sería un contrato, entre comillas, unilateral, donde una de las partes no ha precisado si es el comprador o si es el vendedor quien tiene la opción de decidir si lo llevamos a cabo, lo ejecutamos o no lo ejecutamos. O sea, ¿quién? Esa opción, ese contrato de opción, esa prerrogativa, ¿a quién se le otorga? ¿Al comprador y o al vendedor? ¿A cuál? ¿Al primero o al segundo? No sé si te compro, no estoy muy seguro. Entonces, porque partiendo de esa premisa, pues obviamente, si partimos del contrato opción, va a partir de parte del vendedor. Tiene una naturaleza completamente diferente si partiera de la opción de parte del comprador. Porque obviamente ambos tienen intereses disímiles, distintos. El comprador quiere vender y como contraprestación recibir una suma de dinero. Y el comprador quiere adquirir un bien, otro bien aquí, etc. Entonces son posiciones distintas. La pregunta es, el contrato de adopción, es más, yo también he trabajado en notarías, y en notarías nunca me había visto una escritura pública de contrato de adopción. Lo típico son las formas de transgenerar la propiedad. El contrato de bien futuro es más propiedad horizontal. Hay un proyecto que va a existir un departamento

en el décimo piso, pero físicamente al día no existe. Pero ese acto sí se inscribe. Es una hipoteca. O sea, el banco, tú haces una compraventa con crédito hipotecario sobre algo que no existe todavía. ¿Qué va a existir al futuro? Sí, pero es un contrato de compraventa en el futuro, una garantía hipotecaria, los bancos lo hacen. Pero en este caso, como les decía, en mi experiencia, tanto como abogado independiente, como trabajador, una vez en una notaría, nunca he visto una estructura pública de contrato de opción. No conozco bien la naturaleza, por lo que me has señalado, es la opción que tiene o el comprador o el vendedor, de que se ejecute el contrato. Obviamente, si soy comprador, defenderé a mucho, es que consigo el dinero. Si no consigo el dinero, lamentablemente tendré que desistirme de la opción de comprar. Si soy el vendedor y tengo la opción, te ofrezco a ti el inmueble, que damos un precio, de repente consigo otro comprador y que me va a pagar un mayor precio al que tú me vas a pagar. Entonces yo, obviamente, ¿verdad? A mis intereses, ¿qué diría? ¿Sabes qué? No, opto por la opción de ya no venderte aquí. Opto por la opción de venderle a la señorita.

E08 En realidad, lo que más se ve acá es compraventa, entonces si no hay todavía una compraventa se elige el tema de compromiso que es el contrato preparatorio. Los contratos de opción muy pocas veces se establecen, y si se establece alguno se establece sobre un contrato definitivo. No es usual el contrato de opción.

E09 Elegimos la promesa cuando ambas partes buscan un compromiso firme para un futuro inmediato, con obligaciones recíprocas y una ruta clara para cerrar el contrato definitivo, y se elige la opción cuando solo una de las partes quiere conservar la libertad de decidir, dentro de un plazo, sin obligarse de forma inmediata a celebrar el contrato definitivo.

E10 El cumplimiento de la celebración del contrato definitivo, que si bien en la promesa de contratar (compromiso de contratar) ambas partes se obligan a la celebración de contrato definitivo, en el contrato de opción el optante puede exigir judicialmente el cumplimiento del contrato y no simplemente su celebración, asimismo el contrato de opción es susceptible de inscripción, lo que no ocurre con la promesa de venta.

- E11 Bueno, de lo que se observa en la práctica es que casi ninguno de los dos ya se da. Ya son obsoletos prácticamente esos contratos. He hecho un contrato de compraventa, pero hace años. Pero a la fecha todo en la notaría, pero no sé si en la notaría optan por un contrato, por promesa de compraventa.
- E12 En la promesa de contratar, ambas partes ya tienen que estar decididas a celebrar un contrato definitivo. Lo van a hacer, solo que no en este momento, sino de acá a un tiempo, supongamos 5 meses. Hay una certeza. Mientras que, en el contrato de opción, la otra parte puede o no aceptar; no hay nada definido. Hay un compromiso parcial. Respecto a la ejecución, en la promesa de contratar, si una de las partes al final quiere firmar el contrato definitivo y la otra no, lo puede ejercer forzosamente. En cambio, en el contrato de opción, basta que la parte que tiene la opción ejerza ese derecho y ya se perfecciona el contrato; ya no necesita que la otra parte nuevamente ratifique
- E13 Yo considero que si lo que se busca es tener una mayor seguridad jurídica para ambas partes, y también para los terceros, es más pertinente que se opte por un contrato de opción. Si yo fuese una persona que orienta a un cliente, ese sería el camino por el que yo me iría, porque hay una mayor certidumbre. Como esto va a merecer publicidad registral, a los agentes económicos que quieran contratar sobre la base de la información que brinda el registro, esa anotación le da una certidumbre de que eventualmente podría modificarse la situación jurídica de ese bien
- E14 Según el Código Civil en su artículo 1415 el contrato preparatorio de promesa de contratar debe considerarse elementos esenciales del contrato definitivo, es decir, si ya tengo lo esencial del contrato definitivo se requiere consignarlo en el preparatorio. Ahora bien, en el contrato de opción es una obligatoriedad según el artículo 1442 del Código Civil, toda vez que sí o sí debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. En la promesa de contratar se adquiere el derecho en el futuro a celebrar un contrato definitivo, en el segundo caso, quien tiene la opción a su favor queda de la facultad de obligar el contrato opcional.

- E15 Creo que la fuerza de la costumbre se ha impuesto, utilizando el contrato de opción. Me parece que el compromiso para contratar ha quedado un poco mal visto, porque existe mucha desconfianza actualmente. Para el sector empresarial, que elabora estructuras mucho más elaboradas, sí vendría bien este tipo de contratos preparatorios. Pero entre personas naturales, ellos dicen: "hagamos un contrato, te pago una suma y hay hipoteca legal". Lo ven desde un punto de vista más práctico y el trámite es mucho más rápido.
- E16 El criterio más relevante para elegir entre uno y otro, la practicidad por el grado de perfeccionamiento. En el contrato de opción sólo falta la aceptación; en cambio, en la promesa de contratar, se debe celebrar el contrato prometido.
- E17 La diferencia es bastante sutil porque una promesa te da opción y derechos, porque si tienes un derecho de primera opción a efector de adquirir el predio y la publicidad registral te brinda ese derecho, al contrario de la promesa a contratar que no se inscribe y ¿Qué problema vas a tener? Si no es ponible frente a terceros.
- E18 Bueno, desde mi experiencia en el ámbito registral, yo veo que la promesa de contratar suele usarse cuando hablamos de bienes futuros, es decir, aquellos que todavía no existen registralmente, aunque físicamente sí se puede identificar el proyecto. Por ejemplo, pensemos en un terreno matriz que luego va a ser independizado, o en un proyecto grande, como la construcción de una fábrica o un edificio de departamentos. En esos casos, las partes firman una promesa para asegurarse que, cuando exista la independización o se concluya la obra, se concrete la compraventa. Lo importante en este tipo de contratos es verificar que el titular registral del terreno matriz sea efectivamente quien está firmando como vendedor, y si se trata de una persona jurídica, que tenga las facultades necesarias para celebrar el contrato en representación de la empresa o la constructora. Por el lado de los compradores, que sean personas con plena capacidad para obligarse. En cambio, el contrato de opción suele tener otro enfoque, porque da a una de las partes la posibilidad de decidir si finalmente celebra o no el contrato definitivo dentro de un plazo determinado.

E19 Es depende respecto a la protección frente a terceros si te importa la inscripción, la opción a contratar suele funcionar mejor.

PREGUNTA 3: ¿Cuál es, en su opinión, el fundamento normativo o registral que justifica la posibilidad de inscribir el contrato de opción y no la promesa de contratar? ¿Por qué?

Tabla 11

Respuestas a la pregunta 3

Entrevistado(a)	Respuesta
E01	Porque está taxativamente regulado en el artículo 2019 del Código Civil
E02	Bajo el principio de legalidad, toda inscripción o anotación debe estar fundada en una norma positiva. El contrato de opción obviamente tiene su amparo legal, que vendría a ser el artículo 2019, en el numeral 2, como una excepción a la regla. Porque ese artículo está más que todo para los derechos reales. El contrato de opción es de naturaleza obligacional. En cambio, la promesa de contratar pues no tiene amparo legal. Por ello es por lo que muchos de estos tipos de contratos los usuarios solicitan que se inscriba, pero el registrador en primera instancia y el Tribunal en segunda instancia deniegan este tipo de actos
E03	Definitivamente, el hecho de que el principio de tipicidad, ¿no? Nosotros nos basamos, partiendo de derechos reales, en el numerus clausus. Nos basamos en la ley y otras leyes, no en los acuerdos de las partes. Partimos del artículo 2019, particularmente del inciso 2, para señalar de que estos contratos de forma taxativa son los que pueden acceder al registro de predios. En cambio, la promesa para contratar no figura en esta lista. Yo creo que el fundamento también es la trascendencia real del derecho que va a otorgar cada contrato. El derecho que nace de la opción va a afectar directamente al bien y va a limitar las facultades de disposición del propietario de una manera que le va a ser oponible frente a otros. La promesa de contratar solo va a generar un derecho obligacional entre las partes, no propiamente sobre el bien
E04	Yo creo que es como facilidad para la inscripción. Si ya no se inscribe, indicando que sí lo van a hacer. Porque, ¿qué pasa en los cuidados preparatorios? Que siempre hay la opción de que no pase. O sea, siempre

hay como una posibilidad de que no pase. El contrato de opción depende del contrato de opción. Cada contrato es diferente, uno puede poner mil cosas a un contrato. Pero realmente no hay una diferencia, porque igual no hay como formatos. Si hay base, formalidades que se deben de cumplir en cada contrato, hay una base que tiene que estar si no son observados. Pero también le puedes poner muchas clases, además dependiendo de cada caso. Entonces no habría algo específico.

E05

Considero que se encuentra referido a que la identificación plena del bien que será objeto de un contrato definitivo, por lo que la celebración del contrato preparatorio del contrato de opción debería ingresar al registro para que pueda ser de conocimiento de los interesados, contrario al compromiso de contratar que su perfeccionamiento se encuentra sujeto a voluntad de ambas partes, resultando incierto su celebración y al no exigirse todos los requisitos de un contrato definitivo, resultaría irrelevante su publicidad registral.

E06

Mire, yo tenía entendido que sí se podía inscribir. Para mí, cualquier derecho relacionado a un inmueble podía inscribirse, como por ejemplo un contrato de arrendamiento, que se inscribe en la ficha del inmueble para oponer mi derecho como arrendatario. Yo pensaba que cualquier contrato podría inscribirse. Me permiten hacer una sugerencia metodológica: creo que antes de esa pregunta, deberían ustedes señalarme si es posible o no, porque están asumiendo que yo ya entiendo que no hay esa posibilidad. Si yo respondo que sí es posible, entonces esta pregunta ya no tiene sentido

E07

Lo que pasa es que para inscribir contratos en el registro tienen que... Llevarse a cabo determinada formalidad. Entonces, formas de transferir la propiedad. La más común, compraventa, donación, anticipo, permuta, adjudicación. Esas son las formas de acción en pago. Esas son las formas clásicas de adquirir una propiedad. Entonces, si es un acto jurídico de compraventa, vale una cuenta de prestación, entrega de bien, entrega de dinero. ¿Por qué no se inscriben? La pregunta sería, ¿dónde tienen los contratos preparatorios? Porque justamente no se ha finiquitado el acto jurídico. En todo caso, el código siguiente establece muchas otras alternativas, como contratos con ARRAS, o contratos con reserva de

derechos de propiedad, etc. Pero hay muchas formas. Entiendo yo que los contratos preparatorios se dan porque efectivamente falta algo para poder concluir el acto jurídico, para formalizar, para darle la formalidad. Quizás no tengo el trato sucesivo, es más, en las relaciones de dominio de la propiedad, el registro no es constitutivo de derechos, ni quieren escribir, el que no escribe no.

E08 En realidad, la única justificación es la que señala el Código Civil, no hay otra justificación más, el código civil establece vual es inscribible y cual no.

E09 El contrato de opción está expresamente regulado en el Código Civil en el artículo 1419 y puede producir efectos reales y ser registrable. O sea, puede crear garantías que sean o puedan ser oponibles frente a terceros, y por eso admite inscripción en el Registro de la Propiedad o Predios. En cambio, la promesa de contratar genera obligaciones entre las partes y lastimosamente no crea un derecho real registrable que afecte a terceros. Sus efectos frente a terceros suelen limitarse.

E10 El artículo 2019° del Código Civil es expreso al considerar los actos inscribibles en el Registro de Propiedad Inmueble, en ese sentido el contrato de opción es considerado un acto inscribible y al no estar considerara el compromiso de contratar (promesa de contratar) en un acto no inscribible. El contrato de opción es inscribible en los registros públicos porque otorga un derecho real al optante, mientras que el compromiso de contratar no lo es, al no modificar ni transmitir un derecho real sobre el bien, solo existe una obligación reciproca entre las partes.

E11 El ordenamiento jurídico actualmente, el Código Civil permite que sí se inscribe el contrato de opción, mientras que la promesa de contratar no es pasible de inscripción. Ah, en registro público. Son dos opciones que tienen, mayormente cuando se hace, por ejemplo, un contrato de compraventa se vende un terreno, y opcionalmente le puede vender el otro, entonces porque es más por el riesgo.

E12 El registro de propiedad predial tiene una cláusula de numerus clausus, lo que quiere decir que los actos son limitados a lo único que se señale en la norma. En el artículo 2019, el contrato de opción se menciona como acto

inscribible, mientras que la promesa de contratar no aparece, porque como he dicho, tiene una naturaleza nada más obligacional entre las partes. En cambio, la opción tiene una naturaleza real porque una de las partes ya ha dispuesto; solamente la otra va a ejercer o no. Considero que sí podría darse la inscripción del compromiso de contratar, como una anotación preventiva.

E13 Mira, yo considero que esto también parte de un principio registral, que es el principio de tipicidad. La partida registral no puede tampoco estar tan cargada de información; solamente debe merecer inscripción aquello que en principio esté expresamente regulado. El registro no puede publicitar cualquier cosa, tiene que ser típico, o sea, tiene que estar señalado en la norma qué es acto inscribible. Si no dice que es acto inscribible, no. A veces, el Tribunal Registral ha dicho que ciertas cosas sí se deben inscribir, argumentando que tienen una relevancia especial y deben ser de conocimiento de terceros, pero eso va un poco en contrasentido con el principio que te digo. Entonces, la justificación principal es esa, la tipicidad

E14 Se califica registralmente sobre el principio de legalidad. En ese sentido los actos inscribibles en el artículo 2019 no especifica el contrato de promesa de contratar, al ser *numerus clausus*, no es macro inscribible como es el caso de opción de compra.

E15 El artículo 2019 del Código Civil precisa cuáles son los actos inscribibles y aquí claramente se excluye al compromiso para contratar. El inciso dos menciona los contratos de opción, pero no considera al compromiso de contratar porque, reitero, no ha sido bien visto. El legislador le dio con mejores ojos al contrato de opción. Al final de cuentas, es una decisión legislativa; no encuentro otro tipo de justificación real

E16 El fundamento registral sería el grado de perfeccionamiento del contrato definitivo. En el contrato de opción el contrato definitivo está casi concluido, sólo falta la aceptación del optante, por tanto, esa sería la razón de su protección registral. En cambio, en la promesa de contratar el contrato definitivo aún no existe, pues su perfeccionamiento exige la celebración del contrato posterior. Este bajo grado de perfeccionamiento,

sería la razón de su baja protección. En cambio, desde el punto de vista de los derechos constitucionales a la libertad de contratar y a la seguridad jurídica, la promesa de contratar también debe recibir protección a través del registro.

E17 Todo es en base a la inscripción y a la no inscripción. El artículo 2019 te da derecho y no te da derechos. Como estamos en un sistema latino la inscripción te da derechos como el derecho anglosajón sobre una promesa y no hay una inscripción porque la fe pública la palabra vale y tiene una pena bastante alta en el caso que tu no cumpla. La inscripción te da seguridad jurídica.

E18 De repente la no registrabilidad de la promesa de contratar se justifica en la opinión de que no configura un acto jurídico que pueda ser inscrito per se. La finalidad del registro es asegurar la inscripción de un futuro contrato definitivo, y la promesa de contratar, a diferencia del contrato de opción, no se materializa directamente en un acto jurídico posterior a la inscripción.

E19 Sería por la claridad y la oponibilidad, el contrato de opción define un derecho concreto con plazo y condiciones, lo que facilita registrarla en Registros Públicos y obviamente oponerse frente a tercero

PREGUNTA 4: ¿Cree usted que la actual imposibilidad de registrar la promesa de contratar afecta de alguna manera el principio de seguridad jurídica en las relaciones contractuales? ¿Por qué?

Tabla 12
Respuestas a la pregunta 4

Entrevistado(a)	Respuesta
E01	La promesa de contratar en sí, pues, es algo así como una obligación contraída por las partes. Y que eso afecte la seguridad jurídica... Afecta la seguridad jurídica en el sentido de que no se hace público dicho... dicha obligación. Claro, en ese sentido. Si no se hace pública la obligación, entonces afectaría la seguridad jurídica
E02	Sí. Afectaría la seguridad si es que, por ejemplo, se celebran más de dos promesas a la vez, porque puedo aprovecharme del futuro comprador.

Como no se publicita, el titular registral puede hacer una venta del bien o dos promesas o tres promesas a la vez. Esa falta de inscripción o anotación va a impedir que ese compromiso contractual sea oponible frente a terceros adquirentes de buena fe. Si solamente es un solo, una promesa que tenga y eso se va a ejecutar, no afectaría. Afectaría siempre y cuando se celebre más de dos

E03 No, no tanto. Porque yo, justamente, revisando también las preguntas que estás proponiendo, más que todo podría darse lo que es una anotación preventiva. Como asiento provisional, le daría ese pie para que ninguna de las partes se vea perjudicada. Con una anotación preventiva, me parecería que sería una de las soluciones. Nadie que vaya a comprar un inmueble con una anotación preventiva de la que haya una promesa de contratar, podría alegar que desconocía ese acuerdo. Entonces, así ya se podría evitar que se haya ventas de mala fe y podría otorgarles esa protección a las partes, más que todo al beneficiario de la promesa

E04 Sí, yo creo que debería de ser una opción. Si los contratantes quieren realizar todo el proceso y pagar lo que quieren pagar, debería poder tener la opción de hacerlo. Pero igual si es una forma de hacerlo Porque sería más seguro, porque sí se han visto muchos casos de que yo como propietaria no independiente solamente lo quiso físicamente Y yo lo vendo a muchas personas y como no está inscrito, no hay nada en registros públicos. Y yo digo, yo soy la dueña, este lote está vacío. Todavía no tiene nadie y yo lo puedo decir. De verdad, si es muy inventado. No hay alguna forma de que sea la comprometida de los que están comprando. Más que confiar y realizar un contrato. Pero como tú mismo has dicho, en el caso de que no se cumpla, es venir al poder judicial. Y al poder judicial es todo un problema.

E05 No, porque tienen la posibilidad de celebrar un contrato de opción.

E06 Claro. En el supuesto que ustedes me están diciendo de que no es posible, claramente afecta la seguridad jurídica. Yo creo que todo derecho, toda obligación relacionada a un inmueble, debería ser posible que se inscriba en el registro público para que genere oponibilidad frente a terceros. Así no habría problemas de que 'oye, yo le vendí a él, pero el otro dice que

tenías una obligación de venderme a mí', y luego se genere el conflicto entre todos

E07 No, porque yo creo que es un contrato no acabado todavía, el contrato de promesa, el contrato de promesa podría darse. Yo pienso que cuando ya se ve, ya se pongan de acuerdo las partes, que ya lo van a dar ese dato definitivo, podrán firmar la minuta y esta minuta sí. Podrá el notario mandar un oficio a registros públicos e inscribirse en lo que se denomina la anotación preventiva de una compraventa. ¿Para qué? O lo que llaman el bloqueo registrado para garantizar que ningún otro acto inscribible pueda inscribirse que no sea solamente esa compraventa, entonces llevas una minuta al notario y hasta que salga la escritura pública puede pasar un tiempo. En ese lado se puede pasar a ver cosas en el registro. Para la seguridad, a las partes que van a contratar, en otra vez van a un oficio, a juntar una minuta indicando que se debe haber un bloqueo registral. ¿Por qué? Porque se pretende inscribir a futuro una minuta de compra.

E08 No, porque en realidad inscribir, dar la categoría de inscribir el compromiso de compraventa hace que esté dando una seguridad a algo que no necesita por lo pronto, solo es un compromiso, solo yo me comprometo a vender y me comprometo a comprar, pero si no se celebra tendrías que deshacer ese acto, si lo establece como un acto inscribible y el deshacer ese acto implica un costo adicional, que afecte la seguridad jurídica también se ve el tema del costo, entonces si involucra un costo adicional a las partes contratantes esto hace que no sea viable.

E09 Sí, porque si la promesa de contratar no queda registrada, terceros no tienen constancia de ese acuerdo lo que puede generar conflictos cuando se realiza la venta que afecte al bien, ya que el compromiso no queda protegido frente a terceros. La seguridad jurídica se ve reducida para las partes que suscribieron la promesa.

E10 Si, su falta de inscripción ante el registro hace que este tipo de contrato no pueda ser conocido por los terceros, la falta de inscripción y consecuente publicidad hacen que terceras personas no conozcan que respecto del bien existe una obligación entre las partes que suscribieron dicho contrato. El registro a través del principio de publicidad otorga a lo terceros el derecho

de cognoscibilidad respecto de las inscripciones realizadas en él, por lo que se le concede el derecho de oponibilidad frente a terceros, lo que no ocurre con el compromiso de contratar al ser un acto no inscribible.

E11 Sí, porque mayormente los clientes quieren que se registre porque le da más seguridad y si no se inscribe, piensan que no tiene valor.

E12 No habría una afectación real en sí, porque la otra persona no ha adquirido el derecho real, solamente hay la obligación de la otra parte. Tenemos que entender que existen los efectos reales y los efectos obligacionales. No hay un efecto real. Por ese sentido, no se afecta la seguridad jurídica. Sí hay una afectación obligacional, sí hay una parte que se vulnera. Hay una inseguridad contractual. Por ejemplo, podría haber una afectación en el caso de que una de las partes solicite judicialmente la ejecución y, antes de que se ejecute el contrato, la otra parte transfiere la propiedad. Entonces, la parte que hizo efectiva la promesa, en ese momento se va a ver afectada

E13 La verdad es que no estoy tan segura. Sí me parece que el registro quiere dar certeza y no generar incertidumbre. El registro tiene como finalidad generar certidumbre, y no al revés, incertidumbre. Un compromiso de contratar, donde todavía las partes están como en una fase de negociación, puede variar. No sé hasta qué punto, en vez de querer a veces ayudar a la seguridad jurídica, de repente podría volverse un despropósito y hacer confusa una partida. Porque hay que pensar esto no solamente desde el punto de vista de la inscripción, sino también desde la otra cara de la moneda: la publicidad. Cuando me pidan un certificado del inmueble, el registrador tiene que dar una información que sea legible, entendible y precisa. No sé si este tipo de compromiso generará que una partida sea más difícil de estudiar

E14 No desde el punto de vista que nuestro sistema es el declarativo, no hay obligatoriedad en la inscripción de actos de naturaleza real.

E15 Actualmente, tal como está regulado, el compromiso de contratar parecería más un pacto entre caballeros; no tendría mucha relevancia. Sin embargo, si le damos relevancia económica, sí afectaría la seguridad jurídica. Por ejemplo, si te firmo un compromiso y te doy una suma de, no

sé, 20,000 soles, eso sí le interesa al registro porque ahí sí se afecta la seguridad jurídica. Si la inscripción de este compromiso ayuda a luchar contra el tráfico inmobiliario y la doble venta, en ese sentido, se fortalece la seguridad jurídica

E16 Si afecta la seguridad jurídica de la promesa de contratar porque no será oponible frente a tercero adquirente, pues no podrá oponerle la celebración del contrato que le prometieron. No tendrá seguridad jurídica de que celebrará el contrato definitivo. Este déficit registral afecta el derecho a la seguridad jurídica y con ello limita el derecho a la libertad de contratación. Este doble costo -libertad y seguridad- es muy elevado y hasta con visos de inconstitucionalidad por discriminación entre dos grupos de personas que preparan sus contratos.

E17 La imposibilidad es la norma legal que no existe dentro del reglamento general de Registros Públicos o Código Civil la figura de inscripción de promesa a contratar, entonces ahí podría darse una reforma normativa para efecto de brindar una seguridad. Que en la norma se indique que se inscribe en los contratos preparatorios la promesa a contratar. Inclusive los contratos de asociación y participación sí deberían de inscribirse todo bajo escritura pública.

E18 Sí, considero que la imposibilidad de registrar la promesa de contratar sí genera cierta inseguridad jurídica, sobre todo para la parte adquirente. Al no poder acceder al registro, este contrato carece de publicidad frente a terceros, lo que deja abierta la posibilidad de que el vendedor pueda firmar otros contratos paralelos sobre el mismo bien. Eso podría derivar en duplicidad de ventas y, en consecuencia, en conflictos que afectan directamente la confianza en las relaciones contractuales. En ese sentido, la falta de inscripción impide que el adquirente tenga un derecho oponible frente a terceros de buena fe, lo que sin duda debilita la seguridad jurídica que debería garantizar el sistema registral.

E19 Sí, por la oponibilidad, incertidumbre y la eficacia probatoria. Inscribirla aporta transparencia y certeza.

PREGUNTA 5 ¿Qué reformas normativas o alternativas registrales propondría usted para permitir una mayor protección y eficacia de la promesa de contratar dentro del sistema registral peruano?

Tabla 13

Respuestas a la pregunta 5

Entrevistado(a)	Respuesta
E01	¿Qué reformas normativas? Que se incluya, de repente, dentro del 2019 de manera taxativa. ¿Y alguna alternativa registral? Que simplemente se inscriba como anotación preventiva hasta que se haga definitiva o hasta que se celebre el contrato
E02	Por la casuística de este tipo de promesas en el mundo inmobiliario, sería bueno que se anote preventivamente para que terceros pues tengan el conocimiento, a fin de publicitar dicho acto. Yo propondría que primero se tiene que reformar el Código Civil. A raíz de esta reforma, ya nos vamos al Reglamento de Predios. Entonces, en el artículo 2019 del Código Civil se podría incorporar; en el numeral dos, que dice "los contratos de opción", se podría agregar "y promesa". Y así como el contrato de opción, sería un acto de naturaleza obligacional
E03	Una solución es la anotación preventiva, que es una alternativa más rápida porque no vas a reformar el Código Civil, solamente modificas el Reglamento General y aquí haríamos esta anotación de la promesa de contratar. La ideal sería la modificación del artículo 2019, incluyendo expresamente que se permita, así como se ha permitido al contrato de opción, permitir al compromiso de contratar. Considero que debe estar sujeta a ciertos requisitos claros: debe estar en una escritura pública, debe contener todos los elementos que debe contener un contrato definitivo (el bien, el precio) y que se establezca un plazo de vigencia para que no se grave indefinidamente la partida
E04	Yo creo que debería modificar el reglamento de registros públicos para que pueda ser una opción inscribiendo al contrato de opción actualmente. Claro, pero en general, cualquier documento preparado puede ser una opción. Por ejemplo, cuando hay una compraventa, el registro público

- tiene un reglamento que se podría modificar, pero es un tema de que tiene que modificarlo ya donde tiene que proponerlo.
- E05 No respondió.
- E06 Yo creo que debería ampliarse el término a que cualquier obligación derivada de este inmueble, o de lo que es materia de inscripción —un vehículo, lo que fuera—, debe permitirse su inscripción. O sea, debería ser más genérico la posibilidad de la inscripción de los actos.
- E07 Yo pienso que, si las partes están de acuerdo en celebrar un acto jurídico, a futuro sí. Yo tendría que hacer unos requisitos, unos supuestos, que el bien esté determinado, que el bien esté inscrito a registros públicos. Pues si tienes un bien que no esté inscrito a registros públicos, no podrías inscribir. También hay que hacer actos inscribibles. O sea, tendría que hacer que a futuro esa compraventa sobre ese inmueble determinado da todos los requisitos para que se inscriban a registros, esa sería la condición, pero debería haber una reforma legislativa. Obviamente, entiendo yo a nivel registral, pues no existe la instrucción de las promesas de venta por los preparatorios. Las promesas de venta por los preparatorios.
- E08 En realidad, bajo mi concepto la promesa a contratar no debería ser inscribible.
- E09 Se podría modificar el Código Civil o el Reglamento Registral para permitir su inscripción como anotación preventiva. Así se daría publicidad y seguridad a las partes y a terceros.
- E10 El T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos en su artículo 64° establece los actos que son susceptibles de anotaciones preventivas, que si bien en la promesa de contratar existe una obligación recíproca entre las partes, permitir su anotación preventiva ayudaría a que terceros tenga conocimiento de la celebración de dicho contrato.
- E11 Para que haya mayor seguridad. En favor de las personas que lo desean. En favor de las personas contratantes
- E12 Para obligar a los registradores a que lo inscriban, debería modificarse el 2019. Ahora, con la actual redacción, podríamos ver la posibilidad de incorporarlo como una anotación preventiva a efectos de salvaguardar al

adquirente, pero obviamente con un plazo, como lo señala el mismo código, que no podría ser mayor a un año. Una reforma normativa implicaría modificar el artículo 2019 para incorporar la promesa de contratar, pero también modificar las cláusulas de la promesa, señalando que, para inscribir, debería tener todos los elementos del contrato definitivo. Ya ha habido comisiones en el Congreso que han tratado de modificar esto. Para una tesis, se tiene que ver la reforma normativa, que no solo sería modificar el Código Civil, sino también el Reglamento de Predios

E13 Pienso que, si se quisiera hacerlo más obligacional, sí se podría hacer, pero creo que nuestro sistema está principalmente orientado a que se publiciten derechos reales y lo que se persigue respecto al inmueble, no tanto en cuanto al tema de las obligaciones que puedan tener las partes. Yo creo que no va mucho con la identidad que tiene el sistema registral peruano. Se podría hacer ese cambio, pero habría que ver un poco también, ¿por qué lo haríamos? ¿Mejoraríamos el sistema registral con la inscripción de estos contratos? Habría que tener una evidencia para ello. Se podría hacer, pero siempre y cuando salvaguardando que las partidas registrales no vayan a generar un despropósito de hacer que se vuelva la información confusa

E14 Cambiar al sistema constitutivo, sin embargo, esto requiere muchos recursos por parte del Estado, como es el caso del catastro, y la inmatriculación al 100% de todas las propiedades.

E15 Creo que habría que darle al compromiso de contratar unos elementos distintos para que se diferencie del contrato de opción y la gente vea que sí sirve. Formalidad: En primer lugar, no se ha establecido una formalidad para el compromiso para contratar. Se le debería exigir la misma formalidad que el contrato definitivo, por ejemplo, que sea por escritura pública para que tenga acceso a registro. Relevancia Económica: Habría que añadirle un monto económico. Si se señala que el compromiso es oneroso y hay una contraprestación, en la medida que le des relevancia económica, ya es relevante para el registro. Inscripción como Anotación Preventiva: Podría ser una anotación preventiva. Se podría colocar en el

rubro de cargas, muy parecido a una reserva de propiedad. De este modo, si lo pones en el rubro de cargas, las personas dirán "hay un compromiso por contratar inscrito, entonces yo ya no me meto con ese inmueble". Esto podría ayudarnos a luchar contra el tráfico inmobiliario

E16 Modificar los artículos 2019 y 2023 del Código Civil para incorporar a la promesa de contrato como acto inscribible con las fórmulas siguientes: Artículo 2019, inciso 2 "Los contratos preparatorios." Artículo 2023 "La inscripción de los contratos preparatorios otorga durante su vigencia derecho preferente sobre todo derecho real o personal que se inscriba con posterioridad." Con estas nuevas fórmulas legales se darían igual seguridad jurídica al contrato de opción y a la promesa de contratar.

E17 Una anotación preventiva, un bloqueo, por ejemplo, haces una promesa a contratar por 6 meses o un año, entonces en merito a ese contrato tu bloqueas la partida registral, inclusive puedes ir al notario y el mismo te lo bloquea en el sistema, o sea hacer una reformativa para que se bloquee esa partida. Hay dos que son la inscripción y el bloqueo. Por ejemplo, tú vas al banco y haces un contrato de compraventa con hipoteca, haces la minuta y la elevas al notario y el notario simplemente con la minuta y con un oficio lo lleva a Registros Públicos y se bloquea la partida por 3 meses para que se inscribe la compraventa definitiva, una vez que esta el bloqueo el banco recién suelta el dinero, si no hay bloqueo no suelta el dinero, y ese periodo que te da la ley del bloqueo te protege impide a terceras inscripciones. No existe ese bloqueo para promesa de contratar, solo para compraventas

E18 Yo creo que se podría plantear una reforma integral del sistema registral para que la inscripción de la promesa de venta sea de carácter constitutivo en lugar de facultativo. Con ello, se reservaría el derecho del adquirente y se otorgaría seguridad jurídica y oponibilidad a terceros. También se podría evaluar una modificación para permitir el uso del bloqueo registral en los contratos de promesa de venta, un mecanismo que actualmente protege contratos futuros contenidos en minutas de compraventa e hipoteca. Esto evitaría la duplicidad de ventas sobre el mismo bien.

E19

Propondría crear un régimen específico para inscribir la promesa de contratar esto con requisitos claros, asimismo podría darse una reforma que permite efectos provisionales de la promesa a contratar registrables, con límites de alcance.

