

Omar Gabriel Velasco Palacios

PROMESAS SIN GARANTÍAS

El desafío de validar
los acuerdos previos
en el sistema legal



Religación

Press

Omar Gabriel Velasco Palacios

Promesas sin garantías.

El desafío de validar los acuerdos previos en el sistema legal



Quito, Ecuador
2025

Omar Gabriel Velasco Palacios

Promises without Guarantees.

The Challenge of Validating Prior Agreements in the Legal System



Quito, Ecuador
2025

Religación Press

[Ideas desde el Sur Global]

Equipo Editorial / Editorial team

Ana B. Benalcázar
Editora Jefe / Editor in Chief
Felipe Carrión
Director de Comunicación / Scientific Communication Director
Melissa Díaz
Coordinadora Editorial / Editorial Coordinator
Sarahi Licango Rojas
Asistente Editorial / Editorial Assistant

Consejo Editorial / Editorial Board

Jean-Arsène Yao
Dilrabo Keldiyorovna Bakhronova
Fabiana Parra
Mateus Gamba Torres
Siti Mistima Maat
Nikoleta Zampakí
Silvina Sosa

Religación Press, es parte del fondo editorial del
Centro de Investigaciones CICHAL-RELIGACIÓN |
Religación Press, is part of the editorial collection
of the CICHAL-RELIGACIÓN Research Center |
Diseño, diagramación y portada | Design, layout and
cover: Religación Press.
CP 170515, Quito, Ecuador. América del Sur.
Correo electrónico | E-mail: press@religacion.com
www.religacion.com

Disponible para su descarga gratuita en
| Available for free download at | [https://
press.religacion.com](https://press.religacion.com)

Este título se publica bajo una licencia de
Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)
This title is published under an Attribution
4.0 International (CC BY 4.0) license.



CITAR COMO [APA 7]

Velasco Palacios, O. G. (2025). *Promesas sin garantías. El desafío de validar los acuerdos previos en el sistema legal*. Religación Press. <https://doi.org/10.46652/ReligacionPress.325>

Derechos de autor | Copyright: Religación Press, Omar Gabriel Velasco Palacios

Primera Edición | First Edition: 2025

Editorial | Publisher: Religación Press

Materia Dewey | Dewey Subject: 346.02 - Contratos

Clasificación Thema | Thema Subject Categories: LAB - Metodología, teoría y filosofía del derecho

| LAQ - Derecho y sociedad: sociología del derecho | LAM - Derecho comparado

BISAC: LAW021000

Público objetivo | Target audience: Profesional / Académico | Professional / Academic

Colección | Collection: Derecho

Soporte | Format: PDF / Digital

Publicación | Publication date: 2025-08-17

ISBN: 978-9942-561-57-2

Título: Promesas sin garantías. El desafío de validar los acuerdos previos en el sistema legal

Nota obra derivada: El libro retoma y amplía, mediante el trabajo colaborativo de un grupo de investigadores, los hallazgos y aportes presentados en la tesis original, enriqueciendo su contenido con nuevos enfoques, análisis y perspectivas que profundizan en los temas abordados “Los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica en Piura 2019-2020” presentada ante la Universidad Nacional de Piura por Omar Gabriel Velasco Palacios en 2024.

Note: The book takes up and expands, through the collaborative work of a group of researchers, the findings and contributions presented in the original dissertation, enriching its content with new approaches, analyses and perspectives that deepen the topics addressed. “Los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica en Piura 2019-2020” presented to the Universidad Nacional de Piura by Omar Gabriel Velasco Palacios in 2024.

Revisión por pares

La presente obra fue sometida a un proceso de evaluación mediante el sistema de dictaminación por pares externos bajo la modalidad doble ciego. En virtud de este procedimiento, la investigación que se desarrolla en este libro ha sido avalada por expertos en la materia, quienes realizaron una valoración objetiva basada en criterios científicos, asegurando con ello la rigurosidad académica y la consistencia metodológica del estudio.

Peer Review

This work was subjected to an evaluation process by means of a double-blind peer review system. By virtue of this procedure, the research developed in this book has been endorsed by experts in the field, who made an objective evaluation based on scientific criteria, thus ensuring the academic rigor and methodological consistency of the study.

Sobre el autor/ About the author

Omar Gabriel Velasco Palacios. Abogado, dedicado a la docencia universitaria - docente ordinario asociado con estudios de maestría en derecho civil y comercial y estudios de Doctorado en derecho; desempeñando catedra en deontología jurídica, derecho civil, derecho empresarial y comercial, derecho romano, introducción al derecho, docente en ciencias políticas, derechos humanos, derecho laboral, derechos personas, responsabilidad, contratos y familia, derecho procesal civil, teoría general del proceso, mecanismos alternativos de solución de conflictos, argumentación jurídica y derecho constitucional general, y procesal constitucional.

<https://orcid.org/0000-0002-9170-9167>

Universidad César Vallejo | Piura | Perú

ovelascopalacios@gmail.com

Resumen

Este libro explora un desafío clave en el derecho contractual peruano: la promesa de contratar, un acuerdo preparatorio infrautilizado por falta de seguridad jurídica. A diferencia del contrato de opción, que sí puede inscribirse en registros públicos, la promesa de contratar carece de este respaldo, generando incertidumbre y conflictos judiciales. La obra analiza cómo el Código Civil de 1984 marcó un avance al regular estos contratos, pero persiste una incongruencia: figuras similares tienen tratamientos desiguales. ¿Por qué no otorgar a la promesa de contratar la misma publicidad registral? La investigación propone fundamentos para su inscripción, destacando beneficios como mayor transparencia, protección frente a terceros y reducción de litigios. Con ejemplos comparados de América Latina y Europa, el libro plantea una reforma integral, no solo legal, sino también tecnológica y social, para modernizar el sistema registral. Una transformación necesaria que fortalecería la confianza en las transacciones y adaptaría el marco jurídico a las demandas actuales.

Palabras claves: Promesa de contratar, Seguridad jurídica, Registro público, Contrato preparatorio, Reforma legal.

Abstract

This book explores a key challenge in Peruvian contract law: the promise to contract, a preparatory agreement that is underutilized due to a lack of legal certainty. Unlike the option contract, which can be registered in public records, the promise to contract lacks this backing, generating uncertainty and legal disputes. The book analyzes how the 1984 Civil Code marked a step forward in regulating these contracts, but an inconsistency remains: similar figures are treated unequally. Why not give the promise to contract the same registry publicity? The research proposes grounds for its registration, highlighting benefits such as greater transparency, protection against third parties, and reduced litigation. With comparative examples from Latin America and Europe, the book proposes a comprehensive reform, not only legal, but also technological and social, to modernize the registration system. This necessary transformation would strengthen confidence in transactions and adapt the legal framework to current demands.

Keywords: Promise to contract, Legal certainty, Public registry, Preparatory contract, Legal reform.

Resumo

Este livro explora um desafio fundamental no direito contratual peruano: a promessa de contratar, um acordo preparatório subutilizado por falta de segurança jurídica. Ao contrário do contrato de opção, que pode ser registrado em cartórios públicos, a promessa de contratar carece desse respaldo, gerando incerteza e conflitos judiciais. A obra analisa como o Código Civil de 1984 marcou um avanço ao regulamentar esses contratos, mas persiste uma incongruência: figuras semelhantes têm tratamentos desiguais. Por que não conceder à promessa de contratar a mesma publicidade registral? A pesquisa propõe fundamentos para sua inscrição, destacando benefícios como maior transparência, proteção contra terceiros e redução de litígios. Com exemplos comparados da América Latina e da Europa, o livro propõe uma reforma integral, não apenas legal, mas também tecnológica e social, para modernizar o sistema de registro. Uma transformação necessária que fortaleceria a confiança nas transações e adaptaria o marco jurídico às demandas atuais.

Palavras-chave: Promessa de contratar, Segurança jurídica, Registro público, Contrato preparatório, Reforma legal.

Contenido

Revisión por pares	6
Peer Review	6
Sobre los autores/ About the authors	8
Resumen	10
Abstract	10
Resumo	11
Introducción	16
La Promesa de Contratar: un Instrumento Subutilizado	16
Evolución Legal y Desafíos Actuales	16
Hacia una Reforma Integral	16
Estructura y Desarrollo de la Investigación	19
Aportes Fundamentales de la Investigación	20
Capítulo 1	22
El Compromiso de Contratar en el Sistema Registral. Bases para una Reforma desde la Seguridad Jurídica	22
Elementos preliminares	22
Descripción de la realidad problemática	25
Contratos en el limbo: ¿Por qué no se registran los acuerdos preliminares?	26
Justificación e importancia	27
Objetivos de la Investigación	28
Contrastación de Hipótesis	29
Entre leyes y realidades. Un viaje a los cimientos de la justicia	30
Área de estudio	30
Tipo de investigación	30
Procedimiento de la investigación	34
Capítulo 2	37
La Promesa de Contratar en el Sistema Registral: Bases Doctrinarias y Efectos Legales	37
El compromiso de contratar	37
La autonomía y el Código Civil de 1984	38
El contrato	39
Teorías del contrato	39
Contratos preparatorios	41
Contrato de opción	41
Diferencias entre el compromiso de contratar y el contrato de opción	41
Obligaciones del promitente comprador y vendedor	42
Importancia de la inscripción en Registros Públicos	43
Elementos del compromiso de contratar	45
Efectos de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa	46
Inscripción en el registro de la propiedad	47
Implicaciones legales de la inscripción de contratos en el registro de la propiedad	47
El Sistema registral	47
Principios registrales	48
Implicaciones de la inscripción de este contrato en registro de la propiedad	49
Efectos jurídicos de la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad	51

Efectos negativos al no considerar a la promesa de contratar como acto inscribible	51
Principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica	52
Fundamentación de la obligatoriedad contractual	52
Voluntad y autonomía	53
Regulación en el Código Civil Peruano	54
La Seguridad jurídica	55
Importancia de la seguridad jurídica	57
Amenazas a la seguridad jurídica	57
Capítulo 3	60
Miradas cruzadas: el compromiso de contratar	60
Derecho comparado	60
El Compromiso de contratar en México	60
El Compromiso de contratar en Guatemala	61
El Compromiso de contratar en Brasil	61
El Compromiso de contratar en Panamá	62
El Compromiso de contratar en Italia	63
El Compromiso de contratar en España	63
Jurisprudencia nacional	64
El Tribunal Constitucional sobre el compromiso de contratar	64
La Corte Suprema de Justicia de la República sobre el compromiso de contratar	65
El Tribunal Registral en materia de compromiso de contratar	65
Capítulo 4	68
Los cimientos invisibles: Filosofía detrás de los contratos y registros	68
Filosofía del derecho contractual	69
Concepción filosófica asumida	71
Capítulo 5	73
Voces del terreno. Lo que revelan los datos sobre los contratos no registrados	73
Inscripción del compromiso de contratar	73
Principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica	76
Relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica para con la figura compromiso de contratar.	77
Inscripción registral de compromisos contractuales: estudio comparado	78
Conclusiones	81
Recomendaciones	82
Referencias	85
Glosario	88

Figuras

Figura 1. Importancia de inscribir compromisos de contratar en predios	74
Figura 2. Legislación comparada sobre compromisos de contrata	75
Figura 3. Beneficios de registrar compromisos contractuales	76
Figura 4. Principios jurídicos en compromisos de contratar	77

Introducción

La Promesa de Contratar: un Instrumento Subutilizado

El estudio aborda cómo la promesa de contratar, a pesar de ser una herramienta útil en el ámbito jurídico, no alcanza su pleno potencial debido a las limitaciones en su reconocimiento legal. El principal obstáculo radica en que este tipo de acuerdo no puede inscribirse en los registros públicos, lo que genera inseguridad para quienes lo celebran. Esta falta de formalización deriva en un alto número de conflictos judiciales relacionados con incumplimientos o interpretaciones ambiguas de contratos preparatorios.

La situación se agrava por un tratamiento desigual dentro del marco legal, donde figuras similares, como el contrato de opción, sí cuentan con acceso a registros, mientras que la promesa de contratar queda en desventaja. Esta disparidad no solo dificulta su aplicación práctica, sino que también refleja inconsistencias en la regulación de los acuerdos previos a contratos definitivos.

Evolución Legal y Desafíos Actuales

Un avance importante en la legislación fue la modernización de las normas sobre contratos, que permitió superar las deficiencias de regulaciones anteriores. Este cambio introdujo un enfoque más detallado para los acuerdos preparatorios, incluyendo tanto la promesa de contratar como el contrato de opción, estableciendo disposiciones específicas para su funcionamiento. Sin embargo, a pesar de estas mejoras, persiste un vacío en cuanto a la publicidad registral de la promesa de contratar, lo que limita su eficacia.

El problema se manifiesta con mayor claridad cuando una de las partes incumple el acuerdo o cuando terceros, actuando de buena fe, desconocen la existencia de estos compromisos preliminares. Esta situación ha llevado a cuestionar por qué un contrato preparatorio puede registrarse y otro no, a pesar de cumplir funciones similares. La respuesta no solo requiere un análisis jurídico, sino también una revisión de los fundamentos que justifican el acceso a los registros públicos.

Hacia una Reforma Integral

Desde una perspectiva legal, permitir la inscripción de la promesa de contratar traería beneficios significativos, como mayor seguridad jurídica,

protección frente a terceros y transparencia en las relaciones contractuales. Sin embargo, el sistema vigente no facilita esta posibilidad, lo que contrasta con modelos más avanzados en otras jurisdicciones, donde los contratos preparatorios cuentan con mecanismos de registro más flexibles y adaptados a las necesidades actuales.

Una reforma en este ámbito no solo implicaría cambios normativos, sino también una transformación estructural que abarque aspectos tecnológicos, económicos y sociales. Un sistema registral más accesible y eficiente no solo beneficiaría a las partes directamente involucradas, sino que fortalecería la confianza en las transacciones comerciales e inmobiliarias. Por ello, este análisis busca sentar las bases para una modernización que garantice mayor certeza y equidad en el tratamiento de los contratos preparatorios.

La presente investigación trata de un tema civil que en la realidad social necesita que tenga un tratamiento adecuado debido a la evolución de los sistemas de registro de propiedad inmueble, es que se requiere una transformación constante que garantice mayor seguridad y certeza en las transacciones inmobiliarias. La incorporación del compromiso de contratar como elemento constitutivo en los registros de propiedad representa una innovación significativa que busca fortalecer la protección de los derechos de los agentes intervinientes y consolidar la eficacia de los acuerdos contractuales.

Estel compromiso de contratar, también conocido como precontrato o promesa de contrato, emerge como una figura jurídica fundamental en el derecho de las obligaciones, caracterizándose por generar un vínculo jurídico preliminar que establece la obligación de celebrar un contrato futuro. En el ámbito inmobiliario, este instrumento adquiere una relevancia estratégica, toda vez que permite a las partes asegurar la futura transferencia de la propiedad, estableciendo condiciones, plazos y garantías que mitigan la incertidumbre inherente a las transacciones inmobiliarias.

La incorporación de este compromiso en el registro de propiedad inmueble se sustenta en la necesidad de materializar la publicidad registral como principio fundamental del sistema inmobiliario. Dicha incorporación trasciende la mera anotación documental, configurándose como un mecanismo de protección jurídica que permite a terceros conocer anticipadamente la existencia de un acuerdo preliminar, los términos específicos del compromiso y las potenciales limitaciones o condiciones que afectan la propiedad inmobiliaria.

Desde una perspectiva jurídica, el compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble se configura como un instrumento que genera obligaciones específicas: por un lado, la obligación de celebrar el contrato definitivo en los términos acordados, y por otro, la posibilidad de exigir su cumplimiento mediante mecanismos jurisdiccionales como la ejecución forzosa o la indemnización

por daños y perjuicios. Esta configuración jurídica fortalece la seguridad de las transacciones, reduciendo los márgenes de discrecionalidad y potencial litigiosidad.

Se requiere el desarrollo de un marco normativo específico que establezca los requisitos de inscripción, los efectos jurídicos de la anotación, los mecanismos de verificación y los procedimientos para la modificación o cancelación de dichos compromisos. Esta implementación técnica demanda una aproximación interdisciplinaria que conjugue aspectos jurídicos, tecnológicos y administrativos.

Resulta beneficioso la implementación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, ya que proporciona mayor transparencia en las transacciones, reduce los riesgos de fraude, establece mecanismos de protección para los adquirentes, facilita la planificación económica de los agentes involucrados y contribuye a la consolidación de un sistema registral más dinámico y eficiente. Además, representa un avance significativo en la modernización de los sistemas de registro, alineándose con las tendencias internacionales de digitalización y optimización de los procesos inmobiliarios.

Ello debe ir de la mano de los principios de seguridad jurídica y obligatoriedad contractual, pues constituyen los pilares fundamentales que explican una integración del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble. Estos principios no solo aspiran a proporcionar una garantía procedimental, sino que también buscan establecer un marco normativo que transparente las intenciones contractuales, reduciendo la incertidumbre y minimizando los riesgos asociados a las transacciones inmobiliarias.

Es de mencionar que la seguridad jurídica se configura como el fundamento axiológico esencial que legitima la inscripción del compromiso contractual en los sistemas registrales. Este principio opera como un mecanismo de garantía que proporciona predictibilidad, estabilidad y coherencia a las relaciones jurídicas, permitiendo a los agentes económicos desarrollar sus actividades con un marco de certeza y previsibilidad. En el contexto inmobiliario, se materializa como un instrumento de protección que minimiza los riesgos inherentes a las transacciones, estableciendo un equilibrio entre la autonomía de la voluntad y la necesidad de regulación estatal.

Asimismo, la obligatoriedad contractual, reconocida como principio fundamental del derecho privado, encuentra en el compromiso de contratar su expresión más dinámica y evolutiva. Este principio postula que los acuerdos válidamente celebrados generan consecuencias jurídicas vinculantes, trascendiendo la mera declaración de intenciones para convertirse en un mandato de cumplimiento efectivo. En el ámbito de los compromisos de contratar, dicha obligatoriedad se manifiesta en la posibilidad de exigir el cumplimiento específico del acuerdo, ya sea mediante la ejecución forzosa o a través de mecanismos de compensación que garanticen la satisfacción de las expectativas contractuales.

Estructura y Desarrollo de la Investigación

Planteamos nuestra investigación a través de cinco capítulos interrelacionados que conforman un análisis integral sobre la incorporación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble. Partimos del estudio de esta figura contractual desde su intersección con los principios fundamentales de obligatoriedad y seguridad jurídica, en el contexto de la necesaria modernización de los sistemas registrales tradicionales. Nuestro enfoque busca promover mayor transparencia en las transacciones inmobiliarias contemporáneas, garantizando una protección efectiva de los derechos de los agentes económicos involucrados.

Desarrollamos una metodología rigurosa que combina el análisis doctrinal con la investigación aplicada, permitiéndonos demostrar la viabilidad jurídica de nuestra propuesta. A través de un proceso sistemático de indagación científica, logramos delimitar con precisión la problemática estudiada, contrastar nuestros hallazgos con la realidad jurídica vigente y generar conocimientos innovadores en el campo del derecho civil contractual. Todo ello nos ha permitido formular conclusiones fundamentadas y propuestas concretas para la mejora del sistema.

En el desarrollo teórico de nuestra investigación, realizamos una exhaustiva revisión de los antecedentes doctrinales y analizamos en profundidad la naturaleza jurídica del compromiso de contratar. Examinamos detalladamente su relación con el sistema registral inmobiliario y los efectos que produciría su incorporación formal al mismo. Demostramos cómo su reconocimiento como acto inscribible fortalecería significativamente la seguridad jurídica al otorgarle oponibilidad frente a terceros, garantizando así el cumplimiento efectivo de lo pactado entre las partes y reduciendo sustancialmente la inestabilidad en las negociaciones preliminares.

El análisis comparado nos permite contrastar diversas soluciones legislativas adoptadas en sistemas jurídicos de referencia, identificando tanto sus aciertos como aspectos mejorables. Este ejercicio nos proporciona valiosas referencias para evaluar críticamente nuestro marco normativo interno y proponer ajustes coherentes con las tendencias contemporáneas más avanzadas. Prestamos especial atención al estudio de la jurisprudencia nacional e internacional, cuyos pronunciamientos resultan fundamentales para comprender la aplicación práctica de estas figuras contractuales.

La dimensión filosófica de nuestro trabajo trasciende el mero análisis normativo para adentrarse en los fundamentos axiológicos que legitiman nuestra propuesta. Reflexionamos sobre cómo los valores de justicia, seguridad jurídica y buena fe deben materializarse en instituciones concretas que garanticen certeza en las relaciones patrimoniales. Esta aproximación nos permite construir un sustento teórico robusto que integra consideraciones éticas con soluciones técnicas prácticas.

La investigación empírica constituye un pilar fundamental de nuestro estudio, al proporcionar datos concretos sobre la percepción y necesidades reales de los operadores jurídicos y económicos. Mediante técnicas cuantitativas adecuadas, recogemos y analizamos información relevante que valida nuestras hipótesis iniciales y enriquece sustancialmente nuestras conclusiones. Este componente práctico asegura que nuestras propuestas respondan a problemáticas reales y sean plenamente implementables en el contexto específico que nos ocupa.

Aportes Fundamentales de la Investigación

El principal aporte de nuestro estudio consiste en demostrar la viabilidad y conveniencia de implementar un sistema de anotación preventiva para los compromisos de contratar en el registro de propiedad inmueble. Planteamos que esta medida resolvería la actual situación paradójica donde contratos formalizados en escritura pública y que contienen todos los elementos esenciales carecen del adecuado amparo registral, generando inseguridad jurídica en transacciones tan frecuentes como arrendamientos o compraventas futuras.

Nuestra propuesta se sustenta en cuatro pilares fundamentales: primero, la necesidad de adecuar el sistema registral a las prácticas negocials actuales; segundo, la urgencia de otorgar publicidad efectiva a estos acuerdos preliminares; tercero, la importancia de prevenir conflictos mediante la generación de certeza jurídica; y cuarto, la conveniencia de alinear nuestra regulación con los estándares internacionales más avanzados en la materia.

Cuestionamos la posición restrictiva que actualmente impide la inscripción de estos actos, señalando su evidente incongruencia con los principios básicos que rigen el sistema registral y con las necesidades reales del tráfico jurídico inmobiliario. Demostramos cómo nuestra solución permitiría equilibrar adecuadamente los intereses de todas las partes involucradas: protegiendo eficazmente a los contratantes originales sin perjudicar injustificadamente a terceros adquirentes de buena fe, siempre que se establezcan mecanismos claros y eficientes de publicidad registral.

Finalmente, presentamos conclusiones bien fundamentadas y recomendaciones específicas dirigidas a los diferentes operadores del sistema: legisladores, autoridades registrales y profesionales del derecho. Nuestro trabajo culmina con una propuesta normativa concreta que, de implementarse, representaría un avance significativo en la modernización de nuestro sistema de registros inmobiliarios y en la protección efectiva de las relaciones contractuales en el ámbito patrimonial.

Capítulo 1

El Compromiso de Contratar en el Sistema Registral. Bases para una Reforma desde la Seguridad Jurídica

Elementos preliminares

En Ecuador el estudio desarrollado por Quinde (2023), “Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano”, donde se reconoce y relaciona con la seguridad jurídica refrendada en la Constitución, resultando significativa el extender los requerimientos del ordinal 1570 de Norma sustantiva Civil de Ecuador con relación a los presupuestos que deben apreciarse para la conmemoración de la promesa de compraventa, a la vez que se incorpore en el numeral quinto de ese precepto: la obligatoriedad de inscribir la promesa de compraventa del bien de naturaleza inmobiliaria en el Cantón al que pertenezca.

Lo referido anteriormente es beneficioso, en tanto evitaría situaciones conflictuales, con trascendencia inclusive al penal o civil, dado que la inexistencia de un registro sobre una promesa de compraventa de un bien inmueble sería proclive a ser suceptible de un sinúmero de convenios de promesas de compraventa, lo que pudiera desencadenar futuras estafas.

Por su parte en Ecuador el estudioso Villa (2023), en su obra “La inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad y la conveniencia de su adopción en la Legislación Ecuatoriana”, se vislumbra que el

contrato de promesa de compraventa posee el propósito de crear las bases para la ulterior formalización del contrato concluyente, toda vez, que facilite a los sujetos contratantes la ejecución del referido acto jurídico, este acuerdo, en consecuencia, crea de modo más global diversas consecuencias y efectos, inicialmente es crear una obligación de “hacer”, consistente en dar vestigio de legalidad a la formalización de un contrato decisivo y de no celebrarse, quien lo incumpla, de manera automática quedará obligado al abono inherente a los perjuicios y daños producidos por su actuar negligente. De igual forma, los Registros de la Propiedad, centran su propósito en facilitar una seguridad jurídica, en tanto, al hacer público determinados acontecimientos o actos se ofrecería una a las obligaciones y relaciones surgidas de forma extra registralmente. A ello se le adicionan, los comentarios aportados por parte del gremio de abogados que conforman el estudio, según su percepción es relevante que los ciudadanos dominen que la concertación contractual objeto del presente estudio, se constituye en es una institución jurídica reconocida en la ley y que su manejo es necesario ante la existencia de impedimentos en el acto de legalización del mencionado acto jurídico de manera resolutive.

Vega (2021), en su estudio ecuatoriano “Implicaciones jurídicas sobre la inscripción del contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles”, sostiene que el derecho registral adquiere especial relevancia jurídica en virtud de los principios de publicidad y seguridad jurídica. Estos principios resultan determinantes para aquellos actos y contratos que requieren inscripción registral para su plena eficacia.

El autor destaca que los Registros de Propiedad, como entes adscritos a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, cumplen una función esencial: otorgan efectos jurídicos tanto a las relaciones obligacionales entre las partes contratantes como frente a terceros, siempre que se cumpla con el requisito de inscripción. Esta formalidad registral opera como mecanismo de publicidad oficial que perfecciona los actos jurídicos cuando la normativa así lo exige, al tiempo que los hace oponibles ante terceros.

Es así que, teniendo en cuenta a la doctrina, las promesas de compraventa se deben apreciar en el marco de la confianza, la ética y el orden normativo, toda vez, que los acuerdos comerciales pactados contengan el menor riesgo y las mayores garantías para los sujetos involucrados. En este tenor, se precisa promover el respeto y pertinencia para la consecución en la formalización del acto de compraventa. Se encamina la lógica jurídica que viabiliza la implementación en el marco regulatorio exigible para la concertación de los referidos actos, al ser necesariamente inscribibles.

En el ámbito jurídico limeño, Sánchez (2020), en su estudio “La promesa de contratar y su registrabilidad según el ordenamiento jurídico civil”, sostiene

que la obligación de contratar debería reconocerse como acto inscribible, a fin de dotarla de las garantías que brinda la publicidad registral dentro del marco de las relaciones jurídico-inmobiliarias. El autor argumenta que la dinámica comercial contemporánea en el Perú -cada vez más intensa y compleja- demanda la aplicación efectiva de esta figura contractual, requiriéndose su incorporación al sistema registral como mecanismo de protección normativa. Esta postura enfatiza que el reconocimiento registral del compromiso de contratar se constituiría en un presupuesto fundamental para garantizar seguridad jurídica a las partes intervinientes. Tal protección resulta esencial para salvaguardar el iter negocial originario, evitando así situaciones de incertidumbre que puedan afectar la validez y eficacia del acto jurídico.

En Lima, Zuluaga (2021), “¿La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: ¿Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?”, afirmó que el Tribunal Registral, mediante diferentes resoluciones ha determinado un juicio erróneo al instante de examinar las solicitudes de anotación del acto jurídico de compromiso de contratar, empleando el razonamiento de ser un contrato de naturaleza obligacional, y no se haya enlistada de manera cerrada en actos y derechos susceptibles de inscripción, según lo preceptuado en el ordinal 2019 del cuerpo sustantivo civil. En consecuencia, estas disposiciones no promueven el intercambio comercial. De igual forma, es válido connotar que, con dicha anotación, se persigue la efectividad del contrato indicado frente a terceros

En Huancayo, Quispe (2021), en su investigación “El Consensualismo y la falta de seguridad jurídica” refiere sobre la transferencia de la propiedad del inmueble que ya prescribió, en el precepto 949 de la norma civil sustantiva, al insertar el principio del consensualismo y no precisar otro requerimiento como el de la inscripción registral al comprador, posee como consecuencia facilitar al vendedor de mala fe, la transmisión de un mismo bien a diferentes sujetos, en tanto se llega la determinación que el traspaso de la propiedad inmobiliaria repercute de forma negativa en el derecho de oponibilidad en el acuerdo jurídico acontecido en el marco de la normativa nacional.

Ello genera un vínculo con el estudio que se aporta, relacionado con la variable de seguridad jurídica, ya que, en el supuesto de la responsabilidad asumida en la contratación, al no permitirse la inscripción afecta a la seguridad jurídica de las partes que están acordando una celebración futura ya sea de compraventa o de arrendamiento.

En voz de Angulo (2020), en la ciudad de Trujillo, en su investigación “El sistema constitutivo como garante de la seguridad jurídica en la zona registral N° V – Sede Trujillo”, se abordó que la jurisprudencia nacional refiere que el sistema declarativo compone la legislación peruana, erigido en el consenso, y en ese tenor, evidencia su relatividad sobre la propiedad, dígame, que destaca la libre voluntad

que poseen los sujetos para ejercitar sus derechos relativos a la transmisión de bienes inmuebles. Además, destaca la pertinencia de la inscripción registral como mecanismo seguridad jurídica y estabilidad propicias para contribuir a garantizar la paz y justicia social.

Asimismo, es menester generar polémica en el ámbito jurídico que implique además de tópicos doctrinales, filosóficos y metodológicos, otros que incidan en la valoración y connotación sociojurídica, económica y cultural que puede propiciarse en razón de la ejecución del sistema registral en el ordenamiento jurídico peruano, desde la sanción de las particularidades sociales, en miras a solucionar situaciones pre existente y de coadyuvar a garantizar la seguridad y legalidad en la transmisión de bienes inmuebles.

Descripción de la realidad problemática

La Norma Civil Sutenativa de 1984 en los ordinales 1414 al 1418 refrendan los requerimientos formales del acto jurídico preparatorio de compromiso de pactar y refiere que es la obligación que contraen a tiempo futuro las partes involucradas, que se materializan en un contrato concluyente, contentivo de efectos entre sí y no oponibles a terceros, al presentar naturaleza obligatoria, sin presentar efectos certeros.

Como vías que permiten su efectividad, que sea oponible ante terceros es mediante anotación preventiva o su inscripción en la partida registral de predios, dado que el ordinal 2022 del Código Civil lo estipula de esa forma, al referirse a bienes de naturaleza inmobiliaria, con base en la capacidad volitiva del congresista. En la actualidad, solo son inscribibles en registros, los actos a los que se hace mención en el precepto 2019 del Código ya referido. Cabe connotar que la acción de convenir, siendo el contrato de opción, se ve refrendada la afiliación en los registros públicos, aun cuando su transmisión no es de inmediato. No obstante, a la obligación contractual se le impide la referida facultad, ubicándose frente a un estrecho normativo, que sin equívocos, es alarmante, dado que desprotege por completo a los sujetos, al *inter* negocial y a la tipicidad del contrato, no solamente a ello, además se constituye en una vulneración al principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica conduciendo desequilibrio del contrato, insuficiencia en su beneficio, al conllevar a la desaprobación de los sujetos para insertarse en el pacto, en atención al acuerdo de la negociación contractual.

En el Régimen registral, la responsabilidad acontractual, ha suscitado distintas disposiciones del Tribunal Registral, al partir que en su TUO del Reglamento General De Los Registros Públicos en su precepto 42 apartado b) refrenda que las propuestas de anotación provisoria de la responsabilidad inherente a la contratación no serán inscritas, ello propicia de plano la tacha

sustantiva. Desde esa orientación se vislumbra otra fuerte problemática de suceso de distinción en el ámbito registral, en tanto, este tipo negocial pervive, pero dolorosamente está excluido por disposición de los legisladores. En consecuencia, el Tribunal Registral emite su postura al respecto:

En la Resolución N° 672-2011-SUNARP-TR-A de fecha 15 de noviembre del 2011, se estipula que en el encargo de convenir no podrá transferir ni modificar algún derecho real de un predio, y debido a que no está establecido como suceso inscribible según el art. 2019° de la norma sustantiva civil, no es considerado un acto susceptible de inscripción.

En la Resolución N° 1426-2013-SUNARP-TR-L, emitida el 6 de septiembre de 2013, se establece que, de acuerdo a lo estipulado en la normativa de naturaleza civil en el Perú, se considera un contrato preparatorio al contrato de promesa de venta. Por lo tanto, para su inscripción en el Registro de Predios, primero se debe determinar si se trata de un convenido de opción de compra. En cambio, si se trata de un contrato de compromiso de contratar, este último no es considerado un acto inscribible.

En la Resolución N° 2212-2017-SUNARP-TR-L, fechada el 2 de septiembre de 2017, se aclara que el compromiso de contratar, al no permitir la transferencia ni modificación del derecho real sobre una posesión predial, y dado que no está previsto como acto registrable en el artículo 2019 del Código Civil, no puede ser considerado un acto inscribible.

En atención a las normativas mencionadas se puede apreciar de forma clara el conflicto que se presenta en el ámbito del registro, el cual será abordado más adelante. No obstante, la legislación brasileña, italiana y de los estados mexicanos de Nuevo León, Chihuahua y Yucatán sí contemplan la facultad de inscribir el acuerdo de contratación en el registro coreespondiente.

Por lo tanto, se considera esencial llevar a cabo este estudio sobre la responsabilidad de convenir, en tanto, al excluirlo del ámbito registral, solo se estaría vulnerando la institución antes mencionada, así como la seguridad jurídica y el principio de obligatoriedad contractual. Esto, a su vez, podría desincentivar a los involucrados a vincularse a este acuerdo previo, siendo la inscripción o anotación preventiva en el registro brindaría la estabilidad contractual necesaria para que los sujetos contratantes se perciban seguros en su acuerdo.

Contratos en el limbo: ¿Por qué no se registran los acuerdos preliminares?

El problema central de esta investigación busca determinar los fundamentos jurídicos que sustentan la incorporación del compromiso de contratar en

el registro de predios, tomando como base los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica. Este análisis resulta crucial para superar las actuales limitaciones del sistema registral, que no reconoce plenamente los efectos de estos acuerdos preliminares. Como problemas derivados, se examinarán los beneficios concretos que generaría su inscripción, tanto para las partes como para terceros, así como el grado de protección que actualmente brindan los principios mencionados. Adicionalmente, se evaluará cómo los modelos comparados podrían inspirar una regulación más efectiva de esta figura en el ámbito nacional.

Los problemas secundarios profundizan en tres aspectos clave: primero, el impacto registral de la inscripción o anotación preventiva del compromiso de contratar; segundo, la relevancia que el sistema otorga a los principios de seguridad jurídica y obligatoriedad contractual en el tratamiento de esta figura; y tercero, la identificación de modelos extranjeros que podrían adaptarse a nuestra legislación. Estas interrogantes permitirán evaluar no solo la viabilidad de la propuesta, sino también sus potenciales efectos en la práctica notarial y registral, contribuyendo así a una mayor certeza en las transacciones inmobiliarias.

Justificación e importancia

Lo que pretendo al abarcar este problema, es como resulta evidente la total omisión en manos del poder legislativo al excluir la transacción de compromiso de estipular del ámbito registral, lo cual se considera un error grave que afecta negativamente a las partes involucradas (promitente y fiel) y al proceso negociador, especialmente porque el régimen registral ofrece garantías *erga omnes*, como una característica que la responsabilidad de pactar no posee.

Ante este conflicto, donde el móvil radica en que no consta inscripto el compromiso de convenir o contratar, se genera la pérdida de la protección refrendada en la Norma Sustantiva Civil de 1984 otorga a los contratos, lo que claramente representa una vulneración de la figura contractual y una desatención al principio de seguridad jurídica y obligatoriedad contractual. Por tanto, es factible resaltar los argumentos que justifican que la responsabilidad o compromiso de contratar debe considerarse un hecho susceptible de inscripción, teniendo en cuenta la seguridad que el Registro proporciona en las relaciones inmobiliarias. Dado que las transacciones de comercio son realizadas con cierta frecuencia, los concertistas formalizan disímiles actos jurídicos, en tanto, por razones evidentes, requieren protección. Esto precisa que la práctica jurídica-registral sea garantista y opere no solo durante la concertación y/o consecución del convenio o contrato resolutorio, también es necesario en la solemnización del encargo de contratación, protegiendo los beneficios de los sujetos *erga omnes* y haciendo saber a un posible adquirente que sobre ese acto inscrito existe activamente una promesa de venta.

La Norma Civil Sustantiva de 1984, en sus preceptos 1414 y siguientes, define el compromiso de contratar y establece la posibilidad de indemnizar los daños ocasionados por la prohibición sin causa alguna de celebrar el resolutivo contrato. También permite hacer cumplir dicho contrato definitivo o solicitar su nulidad a través de la vía judicial.

A primera vista, parece que esta figura ofrece utilidad, seguridad jurídica e imposición contractual. No obstante, es importante señalar que no es así, ya que el compromiso de contratar no goza de una protección adecuada en cuanto a seguridad jurídica y obligatoriedad contractual debido a su exclusión del ámbito registral. Incorporarlo como acto susceptible en el ordinal 2019 del referido Código, proporcionaría una tutela más efectiva. Al inscribirlo en el registro, se fomentaría el compañerismo entre los sujetos contratantes, ayudando a impedir desconfianzas respecto al propósito, y se fortalecería su beneficio como suceso o acto previo. Además, se fortalecería la imposición de contratar de los sujetos implicados, respaldada por sus declaraciones volitivas en el contrato, y se garantizaría la seguridad jurídica-registral, lo que permitiría contradecir la buena fe del tercero que se beneficia y generar afectaciones a los actos o derechos incompatibles con el acto promisorio previo de contratar inscrito.

A modo de resumen, al considerar la responsabilidad concertada de contratar como un acto de necesaria inscripción en el ordinal 2019 de la Norma Sustantiva Civil de 1984, se generaría una preferencia ante frente a otros derechos ya reconocidos, posteriormente, lo que haría que el encargo o asunción contraída de contratación posea carácter *erga omnes*. Esto incentivaría a las partes a confiar en el uso de este contrato, dotándolas de seguridad jurídica frente a cualquier acción posterior de un tercero adquirente, y asegurando el cumplimiento del principio de obligatoriedad contractual, garantizando que lo pactado por ambas partes sea efectivamente vinculante.

Objetivos de la Investigación

El presente estudio tiene como objetivo general analizar la relevancia de reconocer el carácter inscribible del compromiso de contratar en el registro de predios, como mecanismo esencial para garantizar seguridad jurídica en las relaciones contractuales inmobiliarias. Esta investigación busca demostrar cómo la incorporación registral de esta figura jurídica fortalecería la protección de los derechos de las partes y brindaría mayor certeza en las transacciones patrimoniales. Para alcanzar este propósito central, se han establecido tres objetivos específicos que permitirán desarrollar un análisis comprehensivo del tema desde diferentes perspectivas jurídicas.

Entre los objetivos particulares destaca, en primer lugar, la necesidad de recopilar y examinar los modelos legislativos extranjeros que regulan el compromiso de contratar, con especial énfasis en su tratamiento registral. Este análisis comparado permitirá identificar las mejores prácticas internacionales y evaluar su posible adaptación al contexto jurídico peruano. En segundo término, la investigación se propone determinar los beneficios concretos que generaría la inscripción o anotación preventiva de estos compromisos contractuales, tanto para las partes intervinientes como para terceros y para el propio sistema registral.

Un tercer eje de análisis consiste en examinar la relación entre los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica con la figura objeto de estudio. Este aspecto resulta fundamental para comprender cómo la inscripción registral del compromiso de contratar contribuiría a materializar estos principios en la práctica jurídica. Finalmente, el estudio busca contrastar estas premisas teóricas con la realidad del sistema registral peruano, a fin de proponer soluciones viables que superen las actuales limitaciones.

Contrastación de Hipótesis

La hipótesis central de esta investigación sostiene que el reconocimiento del carácter inscribible del compromiso de contratar en el registro de predios resulta indispensable para superar las actuales situaciones de inseguridad jurídica e inestabilidad contractual que afectan al mercado inmobiliario. Esta premisa se fundamenta en la evidencia que demuestra cómo la falta de publicidad registral de estos acuerdos preliminares genera frecuentes conflictos y vulnera derechos legítimamente adquiridos. Para verificar esta proposición principal, se han formulado tres hipótesis específicas que guiarán el desarrollo de la investigación.

La primera hipótesis particular afirma que el adecuado reconocimiento de los beneficios que aportaría la inscripción del compromiso de contratar permitiría valorar en su justa medida la importancia de esta figura en el ámbito registral. La segunda hipótesis enfatiza el papel fundamental que juegan los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica como sustento teórico para otorgar un tratamiento registral adecuado a estos compromisos. Ambas proposiciones buscan demostrar cómo la inscripción fortalecería la eficacia de los acuerdos entre las partes y su oponibilidad frente a terceros.

Como tercera hipótesis específica, se plantea que la experiencia comparada ofrece modelos normativos valiosos que podrían adaptarse al sistema peruano, permitiendo superar la actual situación de desprotección que afecta a los contratantes. El estudio de estos referentes internacionales resulta particularmente relevante para diseñar una propuesta de reforma que, sin perder de vista las particularidades del derecho nacional, incorpore las soluciones más

efectivas probadas en otros ordenamientos jurídicos. La verificación de estas hipótesis mediante el análisis doctrinal, comparado y empírico constituirá el núcleo de la presente investigación.

Entre leyes y realidades. Un viaje a los cimientos de la justicia

Área de estudio

La investigación desarrollada se caracteriza por un abordaje socio-político y jurídico, fundamentado en un análisis multidimensional que integra el estudio sistemático de los aspectos normativos, la exploración doctrinal de diversas perspectivas teóricas, el examen de casos ilustrativos y la evaluación crítica de los pronunciamientos jurisprudenciales más significativos, con el propósito de ofrecer una comprensión integral y rigurosa del objeto de investigación.

Según Mucha et. al, (2021) se debe tener en cuenta que el contexto y la selección del entorno investigativo resultan fundamentales, ya que su pertinencia determina la calidad y relevancia de los hallazgos científicos. La elección de un escenario apropiado contribuye significativamente al desarrollo de la investigación, potenciando la obtención de resultados precisos y válidos. Por consiguiente, es crucial que el investigador identifique y establezca un marco contextual que se alinee perfectamente con los objetivos del estudio, garantizando así la máxima eficacia en la compilación y estudio de los datos.

Tipo de investigación

La investigación fue clasificada como básica, según Hernández et al. (2014), se dio a partir del desarrollo de un reciente en el ámbito de la investigación.

Asimismo, el autor Arias (2021), presenta una definición más amplia al afirmar que se basa en principios puramente teóricos, con el objetivo primordial de aportar nuevos conocimientos, tanto científicos como teóricos, para investigaciones futuras. Así, la investigación realizada contribuyó a sensibilizar a los operadores de justicia sobre la importancia de aplicar el principio de proporcionalidad al momento de establecer una medida de coerción procesal real.

La presente investigación se desarrolló siguiendo un enfoque cuantitativo, según Hernández et al. (2014) se caracteriza por la recopilación sistemática de datos con el propósito fundamental de contrastar hipótesis previamente formuladas, sustentándose en rigurosos procesos de medición numérica y análisis estadístico

Se implementó un diseño metodológico no experimental, según Hernández y Mendoza (2018), la modalidad en la cual los investigadores se limitan a observar y examinar los sucesos de la forma en que acontecen en su medio común, sin intervenir o manipular deliberadamente las variables independientes.

Específicamente, se optó por un diseño transeccional o transversal, que implica la recolección de información en un momento único y determinado, permitiendo capturar la realidad objeto de estudio en un punto temporal concreto.

Variables de la investigación

A criterio de Hernández et al. (2014), una variable es un elemento, condicionado a las transformaciones, al ser proclive de ser medido, analizado y observado. Además, puede comportar incluso su manipulación si fuese el caso de una investigación experimental. En consecuencia, se identifican como variables las que prosiguen.

Variable independiente: inscripción del compromiso de contratar: Según Oviedo (2003), es un convenio volitivo donde los involucrados se obligan a constituir con carácter resolutivo su contrato, con las correspondientes consecuencias jurídicas en el futuro; el contrato ofrecido es de compraventa, donde las partes involucradas son el promitente comprador y el promitente vendedor. En resumen, estas partes se obligan mediante el contrato de promesa a celebrar el contrato prometido, y para brindar una seguridad del acto debe ser susceptible de inscripción como predio, de manera que se garantice la obligación.

Variable dependiente: principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica: Según Torres (2016), sostiene que la imposición de los sucesos legales depende del principio general adoptado para determinar su carácter vinculante. En el contexto contractual, esto implica que los involucrados quedan comprometidas a suscribir un contrato definitivo conforme a su voluntad inicial.

Asimismo, Vargas (2023), señala que la seguridad jurídica es un valor establecido por el Estado, destinado a proporcionar al individuo en la sociedad garantías frente a las agresiones que pueda sufrir por parte de terceros, ya sea en sus derechos o bienes, además de la oportunidad de recurrir a establecimientos previstos en la legislación para solicitar protección o resarcimiento por el daño causado.

Población de estudio

Según Espinoza (2020), la población se asume como el conglomerado de sujetos seleccionados estratégicamente por el investigador para la aplicación de instrumentos de recopilación de datos. En este contexto específico, se consideró pertinente dirigir la recolección de información hacia abogados especializados en derecho civil, identificados como informantes clave para el estudio.

Muestra

De acuerdo con Mendieta (2015), la muestra representa un subconjunto o fracción específica de la población objeto de investigación, cuya función principal radica en permitir la descripción y análisis de las características centrales que serán sometidas a la investigación.

En la elección de la unidad muestral, se implementó el muestreo intencional, una técnica metodológica donde el investigador determina la selección de participantes basándose en criterios precisos que garanticen la obtención de información relevante y significativa para los objetivos de la investigación

Los criterios utilizados en la investigación son los siguientes:

Criterios de inclusión:

- Letrados que tengan más de cinco años de experiencia.
- Letrados que tengan especialidad en derecho civil.

Criterios de exclusión:

- Letrados que tengan menos de cuatro años litigando.
- Letrados sin especialidad en derecho civil.

Ante lo señalado, se considerará como universo a 50 abogados especialistas en materia civil, de los cuales la muestra corresponde a 20 abogados.

Métodos de investigación

Para realizar la presente investigación, se han empleado diferentes métodos según Vásquez et al. (2023), son los siguientes:

Método deductivo

El enfoque investigativo se centró en abordar temáticas generales relacionadas con el estudio, explorando diversos ámbitos de investigación y experimentación. A través de este proceso, se extrajeron elementos y datos específicos que aportaron de manera consustancial al desarrollo de la investigación, permitiendo un análisis comprehensivo de la realidad estudiada.

Método descriptivo

La investigación descriptiva constituye un componente fundamental en la metodología científica, proporcionando una descripción precisa y detallada del objeto de estudio. En este contexto, la investigación permitió examinar características y propiedades específicas relacionadas con el reconocimiento registral del compromiso de contratación en el registro de propiedad, explorando el vacío legal existente. Se analizó la relación entre variables y se identificaron conceptos que permitieron comprender y explicar la realidad investigada.

Método explicativo

Este método resulta crucial en la investigación científica, ya que facilita el establecimiento de relaciones causales entre variables. Su implementación permite identificar causas y efectos, desarrollar modelos teóricos y comprender el fenómeno estudiado. En el presente estudio, el método explicativo posibilitó determinar los efectos y posibles perjuicios generados entre las partes que pactan compromisos de arrendamiento o compraventa a futuro, proporcionando una perspectiva integral de las implicaciones jurídicas.

Método dogmático

Mediante el método dogmático, se realizó una exhaustiva revisión de estudios y experimentaciones vinculadas a la doctrina y el pensamiento de autores nacionales e internacionales. El análisis se enfocó en la ciencia política y el derecho, considerando específicamente los aspectos relacionados con el tema de investigación. Este enfoque permitió ampliar la información, contrastar diferentes perspectivas y explorar las regulaciones existentes en el derecho comparado, enriqueciendo la comprensión del fenómeno estudiado.

Técnicas e instrumentos de investigación

La técnica fue la encuesta, que según Narváez (2007), a través de ella se van a recolectar las respuestas necesarias que van a ampliar la información de la investigación.

Se trabajó con el cuestionario, que según los autores Vásquez et al. (2023), es aquella herramienta que es frecuentemente empleada para recolectar datos

necesarios para una investigación, es así que contiene las preguntas que serán puestas de conocimiento de la población de estudio con el fin de obtener la información que va a complementar la investigación desde su punto de vista de su experiencia junto con su formación profesional. Por ello se aplicó de forma virtual al correo de todos los abogados considerados en la muestra y estuvo conformado de diez preguntas con escala de medida likert, y las alternativas de respuestas fueron de selección: totalmente de acuerdo, parcialmente de acuerdo y en desacuerdo.

Procedimiento de la investigación

Se han realizado los siguientes pasos en la investigación:

1. Se examinó exhaustivamente la literatura académica para adquirir un conocimiento amplio sobre las variables involucradas y aspectos relacionados con la investigación.
2. Se identificó y se buscaron los antecedentes científicos vinculados al estudio, recopilando información relevante que oriente sus etapas.
3. Se elaboró la metodología de la investigación, precisando el modelo, tipología, diseño, universo poblacional y selección muestral.
4. Se desarrolló un esquema en cuadro que establezca la correlación entre las diferentes variables del estudio.
5. Se evaluó y validado la confiabilidad de las fuentes de información utilizadas.
6. Se diseñó el cuestionario para la recopilación de datos, considerando cuidadosamente las variables de investigación.
7. Se utilizó una prueba piloto para validar el instrumento empleado.
8. Se aplicó el instrumento definitivo de investigación a la muestra seleccionada.
9. Se reunieron los datos, para procesarlos y estructurarlos sistemáticamente en tablas y gráficos de barras.
10. Se realizó un análisis estadístico y se desarrolló una discusión crítica en base a los resultados obtenidos.
11. Se desarrollaron las conclusiones y a su vez realizar las recomendaciones.

Es de resaltar que para determinar la confiabilidad del instrumento se tuvo en cuenta lo expresado por Hernández et al. (2014), que la asume como una herramienta que permite determinar si un instrumento es adecuado para su aplicación.

De igual forma, Frost (2022), señala que esta confiabilidad se verifica mediante el alfa de Cronbach, una medida utilizada para evaluar la consistencia de las escalas de respuestas tipo Likert que presenta el instrumento, lo que indica si son fiables.

En esta investigación se realizó este cálculo utilizando el software SPSS, aplicando una muestra de la población de estudio como prueba piloto, y se obtuvo un resultado de 0,867 en confiabilidad, lo que se clasifica como una buena confiabilidad según los rangos del alfa de Cronbach.

Capítulo 2

La Promesa de Contratar en el Sistema Registral: Bases Doctrinarias y Efectos Legales

El compromiso de contratar

La tipología de contrato inicial o preparatorio es un instrumento altamente eficaz que facilita la negociación entre dos partes: una que está dispuesta a vender y otra que desea adquirir el bien en el futuro. Este contrato se utiliza en situaciones donde, por diversas razones, no es posible llevar a cabo una compraventa inmediata del bien. Así, mediante este acuerdo, las partes se comprometen a realizar la venta en un momento posterior.

El Código Civil establece la regulación de la promesa de contratar en los artículos 1414 a 1418, describiéndola como un contrato que genera obligaciones y regula las relaciones entre las partes involucradas. Este contrato debe contener los elementos esenciales del contrato definitivo que se celebrará posteriormente y cumplir con las formalidades exigidas por la ley. Según Puente (1996), los contratos preparatorios también se denominan antecontratos, promesas de contrato futuro o contratos preliminares.

De acuerdo con Oviedo (2003), la promesa de contratar es un acuerdo entre las partes en el que se comprometen a formalizar un contrato definitivo con efectos jurídicos en el futuro. Este contrato, generalmente de compraventa, involucra a un promitente comprador y un promitente vendedor. En esencia,

mediante el contrato de promesa, ambas partes asumen la obligación de celebrar el contrato prometido, y para asegurar la validez del acto, es necesario inscribirlo en el registro de predios, garantizando así el cumplimiento de la obligación.

Asimismo, De la Puente (1993), señala que este contrato consiste en el compromiso de una de las partes hacia la otra, o de ambas de manera recíproca, de formalizar en el futuro otro contrato en el que ya se han definido los elementos esenciales, aunque en el presente no deseen o no puedan llevarlo a cabo.

Con base en las definiciones mencionadas, se concluye que el propósito de un contrato preparatorio es establecer un compromiso para formalizar un contrato definitivo en el futuro. Su elemento esencial radica en la obligación de dar o hacer, que deberá cumplirse de manera obligatoria cuando una de las partes manifieste su aceptación de celebrar el contrato definitivo, luego de analizar la oferta presentada por la otra parte.

El propósito del compromiso de contratar es garantizar la exclusividad entre las partes, evitando la intervención de terceros y protegiendo la operación contractual inicial. Este compromiso será válido siempre que se cumplan los requisitos esenciales para su formalización, como la manifestación de voluntad de las partes y el acuerdo sobre el precio, entre otros. Aunque la expresión de voluntades para el contrato definitivo ocurra en un momento posterior, ello no significa que el compromiso carezca de relevancia contractual. Su objetivo principal es garantizar la estabilidad de las relaciones futuras, lo que justifica su inscripción en los registros públicos.

La autonomía y el Código Civil de 1984

La legislación sustantiva civil vigente reconoce el principio de autonomía privada, también denominado libertad contractual, en el artículo 1354. Dicho artículo establece que “las partes pueden fijar libremente el contenido del contrato, siempre que no infrinja normas legales de carácter imperativo”. Esta disposición es aplicable a todos los contratos celebrados y está en línea con el artículo 2, inciso 14, de la Constitución Política, que reconoce explícitamente la libertad de contratar con fines lícitos. La autonomía o libertad contractual otorga a las partes no solo la facultad de celebrar un contrato, sino también la de definir sus condiciones, constituyéndose como un fundamento clave en las relaciones contractuales de una sociedad moderna.

Según el principio de autonomía de la voluntad, Torres (2012), explica que las partes tienen la libertad de decidir si desean celebrar un contrato, sin estar sujetas a controles o restricciones externas. En caso de optar por contratar, pueden seleccionar libremente a las personas con quienes desean establecer el acuerdo y

definir los términos del contrato. Por ello, la libertad de contratar es un principio fundamental en el contexto peruano, aplicable tanto al contrato preparatorio de compromiso de contratar como al contrato de opción.

El contrato

De acuerdo con Puente (2003), un contrato se define como la manifestación de voluntades entre dos o más partes, cuyo propósito es establecer, modificar, regular o finalizar una relación jurídica que conlleve una obligación lícita de naturaleza patrimonial.

En términos sencillos, se trata de un acto plurilateral que tiene un contenido patrimonial. Este acto, que se lleva a cabo entre las partes, representa una manifestación de voluntades destinada a establecer, normar, alterar o dejar extinguida una obligación jurídica. Es fundamental que en el contrato se especifiquen las partes involucradas, ya que estas representan la manifestación formal de la voluntad y la relación que se establecerá entre ellas.

Teorías del contrato

Según Barnett (2004), comprender el concepto de contrato requiere conocer cinco teorías fundamentales que explican qué compromisos merecen ser exigibles. Estas teorías contractuales pueden clasificarse en tres tipos principales de enfoques.

Teorías Basadas en las partes: estas teorías se centran en proteger a uno de los sujetos intervinientes en el acuerdo negocial. Específicamente, las teorías de la voluntad buscan resguardar a quien realiza la promesa, mientras que las teorías de la confianza se preocupan por proteger al receptor de la promesa. Dentro de este tipo están las siguientes:

- La Teoría de la voluntad: esta perspectiva sostiene que los compromisos son exigibles porque quien promete ha manifestado deliberadamente su intención de obligarse. Desde la visión clásica, el derecho contractual permite expresar y proteger la voluntad de las partes, considerando que esta voluntad merece un respeto intrínseco.
- La Teoría de la confianza: se fundamenta en la idea de que las personas deben responder por conductas que generen una confianza previsible o justificable en otros. Es similar a la responsabilidad extracontractual, donde se responde por las consecuencias dañinas de las propias acciones.

Teorías Basadas en estándares: estas teorías evalúan la sustancia de una transacción contractual comparándola con estándares específicos, siendo los más aceptados la eficiencia económica y la justicia sustantiva. Se encuentran dentro de esta las siguientes:

- La Teoría de la justicia: parte de la premisa de que es posible encontrar un estándar de valor objetivo para evaluar la sustancia de cualquier acuerdo.
- La Teoría de la eficiencia: vinculada a la escuela del “análisis económico del Derecho”, considera la eficiencia como la hiperbolización de del caudal o el bienestar social, centrándose en la relación entre beneficios y costos agregados.

Teorías Basadas en el proceso: estas teorías se alejan del enfoque centrado en las partes o la sustancia del acuerdo, concentrándose en el proceso mediante el cual se alcanza el acuerdo. Dentro de este tipo se encuentra:

- Teoría negocial de la consideración: su objetivo es distinguir el carácter mutuo de la transacción, enfatizando que lo crucial no son los motivos específicos, sino cómo la promesa o actuación de cada parte está inducida por la promesa o actuación de la otra.

Así también se tienen las siguientes teorías

- Teoría del contrato social: según Jacques (2017), esta perspectiva teórica propone un marco conceptual donde la convivencia social se estructura mediante un acuerdo implícito que establece las normas de comportamiento ético y político que regulan la interacción entre individuos.
- Teoría clásica o tradicional del contrato: de acuerdo con Accatino (2015), esta teoría se fundamenta en el principio de igualdad entre los participantes. Sostiene que los individuos, al encontrarse en condiciones equiparables, pueden negociar y establecer acuerdos de manera libre y voluntaria, sin restricciones o imposiciones externas que limiten su capacidad de pactar.
- Teoría del consentimiento: Barnett (2004), desarrolla esta teoría argumentando que la obligación contractual no puede comprenderse de manera aislada, sino como parte integral de un sistema más amplio de derechos y titularidades legales. Esta perspectiva sugiere que el consentimiento debe entenderse en un contexto jurídico más complejo y comprehensivo.

Contratos preparatorios

Los contratos preparatorios tienen como finalidad garantizar la celebración o ejecución de contratos definitivos y son aplicables tanto a contratos típicos como atípicos. Aunque cumplen con todos los requisitos necesarios para crear un vínculo contractual, su propósito es distinto, ya que buscan facilitar y asegurar la formalización de un contrato definitivo en el futuro. Tal como señala Romero (1999), estos contratos están diseñados para preparar la celebración de un contrato posterior.

El Código Civil reconoce como contratos preparatorios los siguientes:

- a) La promesa de contratar.
- b) El contrato de opción.

Contrato de opción

De acuerdo con el artículo 1419 del Código Civil del Perú (2018), este tipo de acuerdo se define como aquel en el que la parte adjudicante otorga a la parte electora la facultad de decidir si ejecutará el contrato final en el futuro, comprometiéndose a establecer los términos y condiciones en el texto del contrato. En este contexto, el otorgante queda obligado por su declaración. En un contrato de opción, las partes deben estar claramente definidas de la siguiente manera:

- a) La parte pasiva, también conocida como deudor u otorgante, que tiene la obligación de formalizar el contrato definitivo en el futuro, se llama parte electora.
- b) La parte activa, a quien se le concede el derecho de decidir si celebrará un contrato específico en el futuro, se denomina elector.

En un contrato de opción, es crucial detallar e incorporar en el acuerdo los elementos esenciales y las condiciones del contrato definitivo que se celebrará en el futuro. Esta característica constituye una diferencia clave en comparación con el compromiso de contratar, dado que en el contrato de opción se establecen todos los aspectos relativos a las condiciones del contrato final, no solo los elementos básicos. Adicionalmente, la duración máxima de este contrato es de seis meses.

Diferencias entre el compromiso de contratar y el contrato de opción

El contrato de opción y la promesa de contratar son ambos contratos preparatorios, aunque presentan diferencias en su estructura y cumplen funciones

distintas. En la promesa de contratar, es necesario que ambas partes acepten a través de las ofertas y demandas que cada una presenta. Además, las partes se comprometen a dar y recibir algo a cambio de la firma del contrato definitivo. En cambio, el contrato de opción no implica una obligación, ya que otorga un derecho potestativo. En este caso, el accionista, que está en una situación de sujeción, queda obligado a celebrar un contrato en el futuro.

La distinción funcional entre los contratos radica en que, en el acto de contratar, ambas partes realizan el compromiso de firmar el contrato definitivo. En contraste, en la otra situación, el sujeto pasivo no presenta la potestad de obligar al sujeto activo a celebrar dicho contrato. Otra distinción importante es el plazo de vigencia de cada contrato: el compromiso en la promesa de contratar es obligacional y debe cumplirse, mientras que el contrato de opción tiene un carácter temporal y caduca si, al pasar el tiempo, el sujeto activo no manifiesta su intención de celebrar el contrato definitivo. Además, existe una diferencia en cuanto a su registro público; el contrato de opción está regulado por el artículo 2023 del Código Civil como un acto inscribible, mientras que la promesa de contratar también puede ser protegida, aunque no necesariamente requiere inscripción.

Según lo mencionado anteriormente, la relación que tiene el sujeto activo con la manifestación de voluntad para celebrar un contrato definitivo implica que, en la promesa de contratar, ambas partes deben expresar su voluntad. Por lo tanto, se puede afirmar que el contrato de opción establece un vínculo contractual más sólido en comparación con la promesa de contratar.

Obligaciones del promitente comprador y vendedor

Primero se debe establecer que el sujeto del contrato (el comprador prometido y el vendedor) es simultáneamente el acreedor y el deudor, creando una única obligación, que es la “cosa a hacer”, ya que ambas partes se comprometen a firmar un contrato. para la venta con la “voluntad” de ambas partes; ésta última crea la Obligación de Adjudicar Dicho Contrato. Como se mencionó en el párrafo anterior, una pequeña peculiaridad de este tipo de contrato es que las partes del contrato son simultáneamente acreedores y deudores y por tanto asumen obligaciones cuando se adjudica el contrato definitivo.

La doctrina ecuatoriana establece que cualquier parte que incumpla lo pactado en el contrato por circunstancias ajenas a su control podrá automáticamente exigir al otro deudor el cumplimiento inmediato del contrato final; ello basado en el art. 1570 CC, que aclara las obligaciones derivadas del citado acuerdo y sus excepciones, como el último párrafo del apartado 4, es decir, cuando concurren las circunstancias previstas en el derecho civil, cabe la aplicación de; lo dispuesto en el artículo anterior (obligaciones).

Respecto a la obligación de otorgar un contrato de compraventa definitiva, hay que tener en cuenta que da lugar a ciertas características, como la “indivisibilidad”, por lo que esta característica no puede cumplirse sólo parcialmente, ya que las partes deben mostrar un comportamiento uniforme en el evento; el deceso de una de las partes, sus herederos sólo pueden. Los derechos y obligaciones se asumen sólo con la aceptación de la herencia.

El vendedor, por su parte, está obligado a completar la transferencia de la mercancía y entregarla inmediatamente después de la celebración del contrato; si en caso fuera culpable de retraso, responderá de buena fe; éste también será responsable de reembolsar al comprador los gastos ocasionados por la falta de entrega cuando deba efectuarse el pago por retraso en la entrega.

Importancia de la inscripción en Registros Públicos

A criterio de Guevara (2017), reconocer el compromiso de contratar como un acto inscribible dentro del artículo 2019 del Código Civil fortalecería la protección del promitente cumplidor. Esto se debe a que su derecho latente, orientado a formalizar el contrato definitivo, se haría público, otorgándole prioridad frente a otros derechos no incompatibles que se inscriban posteriormente. Además, este compromiso o derecho podría hacerse oponible a terceros, configurándose como una carga para futuros adquirentes e invalidando actos no registrados.

Aunque el compromiso de contratar es de carácter obligatorio y no tiene naturaleza real, estos aspectos no constituyen razones suficientes para impedir su inscripción. El sistema registral, como excepción, permite la inscripción de contratos obligatorios, dotándolos de la correspondiente oponibilidad.

Para que este contrato pueda inscribirse como una anotación preventiva en el registro de cargas y gravámenes o como una restricción en las facultades del titular del derecho inscrito en el registro de predios, debe formalizarse mediante escritura pública y cumplir con los elementos esenciales del contrato definitivo. Esta formalidad otorga al compromiso prioridad frente a derechos que se inscriban posteriormente, fortaleciendo la seguridad jurídica del adquirente y promoviendo la agilidad en las transacciones comerciales. Además, este mecanismo excluye a otros potenciales interesados, facilitando la formalización del contrato definido.

El Registrador y el Tribunal Registral coinciden en que el compromiso de contratar no figura entre los actos inscribibles establecidos en el artículo 2019 del Código Civil, al ser considerado un contrato de naturaleza obligatoria y no un derecho real. Sin embargo, dicho artículo también permite la inscripción de contratos de arrendamiento, los cuales igualmente tienen carácter obligatorio. Al comparar ambos casos, se puede concluir que el compromiso de contratar, al

estar dirigido a la celebración de un contrato definitivo, justificaría su inscripción mediante una anotación preventiva en el registro público, ya sea como carga o gravamen, o como una restricción a las facultades del titular del derecho reconocido.

Las decisiones del Tribunal Registral permiten la inscripción del compromiso de contratar mediante una anotación preventiva en el registro de cargas y gravámenes o, en su defecto, como una restricción sobre la propiedad durante el plazo acordado por las partes. Esta medida tiene como objetivo proporcionar seguridad jurídica, garantizando la publicidad del compromiso y generando efectos erga omnes, es decir, efectos que sean oponibles a todos los terceros, asegurando que se respete el acuerdo celebrado.

La anotación preventiva del caso estudiado en el registro de predios ofrece como beneficio la se sea posible oponerse frente a terceras personas. El propósito de contratar y la buena fe se verían reforzadas por la publicidad del asiento. Al estar debidamente anotado de manera preventiva, el tercero sería notificado de la existencia del compromiso, limitando su capacidad para celebrar un contrato con otro adquirente. Esto asegura que la relación contractual previamente establecida sea respetada y que las expectativas del comprador no se vean perjudicadas por acuerdos posteriores incompatibles con el compromiso registrado.

La inscripción del contrato de compromiso de contratar se considerará una anotación preventiva. Al llevar a cabo esta inscripción, el registrador deberá incluir de manera expresa lo siguiente:

- I) El plazo acordado por las partes para celebrar el contrato definitivo en el futuro o, en su defecto, el plazo legal establecido en el artículo 1416 del Código Civil;
- II) La fecha de inicio del plazo según lo pactado por los contratantes o, si no hay acuerdo, la fecha del contrato;
- III) Si corresponde, cualquier plazo adicional acordado por las partes para formalizar el futuro contrato definitivo.

El principal propósito de esta anotación preventiva es garantizar que, en caso de conflicto, se respete la prioridad del compromiso registrado frente a cualquier acto o derecho incompatible.

Es esencial que el Tribunal Registral considere lo dispuesto en el artículo 2030 del Código Civil, que regula la inscripción del contrato de opción. Aunque este artículo puede resultar complejo, se pueden identificar dos elementos clave: primero, que el contrato de opción es inscribible conforme al artículo 2019 del Código Civil; y segundo, que otorga preferencia frente a otros derechos reales o personales que se registren con posterioridad durante su vigencia.

Este beneficio podría extenderse igualmente al compromiso de contratar, dada su naturaleza personal. El objetivo sería otorgar protección al beneficiario del contrato, asegurando que los efectos del compromiso registrado se extiendan a los terceros. De esta manera, la inscripción garantizaría la prioridad del compromiso frente a derechos o actos incompatibles, lo que contribuiría a proporcionar mayor seguridad jurídica.

Si no se realiza la inscripción pertinente, el derecho del promitente cumplidor podría perder prioridad frente a otros adquirentes dentro del plazo establecido por las partes. Esto resalta la importancia de la inscripción del compromiso de contratar, ya que asegura la seguridad jurídica y protege los intereses del beneficiario, evitando que actos posteriores afecten o deshagan las expectativas derivadas del compromiso original.

Se espera que, en una futura decisión trascendental, el Tribunal Registral pueda revisar su enfoque respecto al principio del *numerus clausus* de actos y derechos inscribibles, adoptando una interpretación de las normas del Código Civil que permita la anotación preventiva del compromiso de contratar. Esta medida favorecería el dinamismo de las transacciones comerciales inmobiliarias. De no ser así, será necesario esperar una modificación del Código Civil que reconozca este tipo de contrato como un acto inscribible, dado que tanto el contrato de opción como el compromiso de contratar poseen una naturaleza personal, en lugar de real.

Elementos del compromiso de contratar

Los contratos preparatorios, regulados por los ordinales 1415 al 1418 del Código Civil Peruano, son instrumentos jurídicos que establecen las bases para la futura concertación de un contrato resolutorio. Según el artículo 1415, estos contratos deben especificar los caracteres esenciales del futuro contrato, como en el caso de una compraventa de inmuebles, donde se requiere detallar el precio, la forma de pago y el bien a transferir.

El autor Bolaños (2004), resalta la importancia de la capacidad de las partes, subrayando que deben tener una capacidad de ejercicio efectiva tanto para el contrato preparatorio como para el contrato definitivo. Esta exigencia tiene como objetivo asegurar la validez y la seguridad jurídica de los acuerdos.

El precepto 1416 establece un plazo determinado o determinable para la celebración del contrato definitivo. Si no se especifica explícitamente, se entenderá que el plazo máximo es de un año. Esta disposición legislativa tiene como objetivo evitar que los contratos preparatorios se extiendan indefinidamente, desalentando prácticas que pudieran generar incertidumbre jurídica.

El ordinal 1417 establece la posibilidad de renovar el compromiso de contratar una vez transcurrido el plazo inicial, siempre respetando el límite temporal fijado en el artículo 1416.

Resulta fundamental el artículo 1418, que aborda las consecuencias de la negativa injustificada a celebrar el contrato definitivo. En tal caso, la parte perjudicada tiene dos alternativas principales:

1. Exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación de celebrar el contrato definitivo.
2. Solicitar la terminación del contrato preparatorio.

En ambos escenarios, se contempla un resarcimiento por los perjuicios y afectaciones generadas a la parte afectada. Por otro lado, el artículo 1425 establece una sanción de nulidad para los contratos preparatorios que no cumplan con las formas legales establecidas para el contrato definitivo, subrayando la importancia del cumplimiento estricto de las formalidades jurídicas.

Esta regulación busca proporcionar un marco legal claro y proteger los intereses de ambas partes en los contratos preparatorios, garantizando transparencia, certeza y responsabilidad en los compromisos contractuales.

Efectos de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa

Según Cardona (2003), los efectos de las obligaciones se centran en los derechos que la norma otorga al acreedor, otorgándole la facultad de exigir al deudor el cumplimiento estricto y oportuno de la obligación. Estos efectos adquieren especial importancia cuando el deudor incumple total o parcialmente con lo pactado, o se encuentra en mora.

En el marco de un contrato de compraventa, surgen obligaciones de “hacer”, y generalmente, las partes cumplen voluntariamente con estas obligaciones; en caso contrario, se considera un incumplimiento contractual. El propósito principal de este contrato es garantizar el cumplimiento definitivo de la obligación de hacer.

Por otro lado, el autor Cueva (2001), refiere que el acto inscribible no se establece mediante la tradición ni es una formalidad del título, sino que es un acto puramente voluntario. Esta prohibición no impide la inscripción de la venta; según el autor el hecho de que el promitente vendedor haya vendido a un tercero no debe dar lugar a medidas precautorias que afecten sus derechos, dado que ya existe una sentencia ejecutoriada que obliga al promitente vendedor a llevar a cabo la venta prometida a favor del promitente comprador.

Por lo tanto, la promesa debe celebrarse mediante escritura pública; sin embargo, si se realiza a través de un simple documento privado, como suele ser la práctica, podría considerarse que se ignoran las disposiciones legales pertinentes. El autor también menciona que para que tenga efectos legales, es necesario que se inscriba, independientemente de si el acuerdo se formaliza por escritura pública o privada.

Inscripcion en el registro de la propiedad

Implicaciones legales de la inscripción de contratos en el registro de la propiedad

En este marco, es clave entender el concepto de registro de la propiedad. De acuerdo con González (2018), esta institución tiene la función de inscribir la titularidad y las condiciones del dominio sobre bienes inmuebles específicos, así como los derechos reales que recaen sobre dichos bienes. De esta forma, el registro de la propiedad cumple la función de un registro civil oficial y obligatorio en Ecuador, donde se registran los derechos de propiedad sobre inmuebles, asegurando la publicidad de los mismos.

El propósito principal del Registro de la Propiedad es ofrecer información confiable sobre el bien que se desea adquirir, asegurando así el tipo de contrato que se celebrará entre las partes. Además, busca proporcionar seguridad jurídica a los actos legales que requieren este organismo, garantizando la fiabilidad de los títulos y toda la documentación que se registre.

Dentro de esta institución se reconoce el “derecho real de propiedad”, el cual otorga al titular un amplio control sobre un bien, permitiéndole apropiarse exclusivamente de los beneficios que este genere. Según el destacado tratadista Peñailillo (2001), este derecho forma parte de las denominadas analíticas del dominio, que mediante un análisis cuantitativo enumeran las facultades que el dominio confiere a la propiedad; desde un enfoque cualitativo, no se entiende el dominio como una simple acumulación de facultades, sino como la autoridad del propietario sobre el bien. En resumen, el autor pretende señalar que el derecho a la propiedad es directo e inmediato sobre un bien, otorgando al titular la autoridad para actuar según su voluntad, siempre dentro de los límites que establece la ley.

El Sistema registral

El sistema registral constituye un mecanismo fundamental en el ámbito jurídico, diseñado como una entidad de derecho público autónoma y

descentralizada. Su función principal radica en emitir directrices, políticas y normas registrales.

Según Álvarez (2010), el registro se configura como una herramienta esencial para identificar, proteger y gestionar la propiedad. Su objetivo primordial es ofrecer protección en el tráfico registral, garantizando que los actos y derechos sujetos a negociación sean debidamente conocidos y proporcionen oponibilidad frente a terceros adquirentes.

La seguridad registral se materializa mediante el carácter público de los actos jurídicos. En el contexto peruano, la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) desempeña un rol crucial en este proceso. Como señala Guevara (2014), la SUNARP tiene la potestad de publicar contratos, como el contrato de opción, lo que advierte a terceros sobre las negociaciones en curso y genera un respeto hacia la relación contractual establecida.

La inscripción de un compromiso de contratar en el registro público implicaría importantes consecuencias jurídicas. Al ser un acto inscribible, generaría seguridad jurídica frente a terceros, inhibiendo la posibilidad de que estos realicen contratos o negocios jurídicos con el acreedor respecto al bien objeto de la promesa.

Este sistema registral opera bajo el principio de buena fe, desvirtuando la posición de terceros que pretendan realizar transacciones sobre un bien que ya se encuentra comprometido mediante un contrato inscrito. De esta manera, se protege la integridad de los acuerdos y se proporciona transparencia en las relaciones contractuales.

La publicidad registral, por tanto, no solo cumple una función informativa, sino que se constituye como un mecanismo de protección jurídica que salvaguarda los intereses de las partes involucradas en un contrato, previniendo posibles conflictos y proporcionando certeza en las transacciones.

Principios registrales

Según Cabrera (2000), los principios registrales son fundamentales para comprender el sistema registral de un determinado lugar. Estos principios no solo permiten identificar las características distintivas del sistema, sino que también facilitan la comparación con otros sistemas registrales, revelando su grado de desarrollo y la forma en que se ha organizado para garantizar la seguridad jurídica. Entre ellos tenemos:

Principio de Publicidad: Conforme al Artículo 2012 del Código Civil, este principio permite que cualquier persona pueda consultar en la Sunarp información

detallada sobre un bien que pretende adquirir, incluyendo su historial completo. Como consecuencia, queda invalidada cualquier alegación de desconocimiento de gravámenes o contratos previos relacionados con el bien, ya que la información está disponible públicamente.

Principio de Legitimación: De acuerdo con este principio, se presume que la información proporcionada por los registros públicos es precisa y completa. La legitimación se considera un medio probatorio del titular, que otorga la oportunidad al contradictor de demostrar lo contrario a lo estipulado en los registros, estableciendo así un mecanismo de verificación y contrastación de la información.

Principio de buena fe pública: Gonzales (2004), destaca este principio como uno de los más relevantes en los Registros Públicos, ya que proporciona seguridad al tráfico jurídico nacional. El principio protege al tercero que adquiere un bien a título oneroso de buena fe, garantizándole la inscripción de su derecho adquirido y brindándole una protección legal significativa.

Principio de prioridad: este principio establece que las inscripciones en el registro se realizarán según el orden de ingreso, rigiendo la normativa “primero en el tiempo, primero en el derecho”. Esto significa que la precedencia temporal determina la preferencia en la adquisición del derecho de propiedad.

Principio de oponibilidad: establecido en el artículo 2022 del Código Civil, este principio tiene como objetivo evitar la inscripción de derechos que se opongan o sean incompatibles con derechos previamente registrados. Para que los derechos reales sobre inmuebles sean oponibles, es necesario que estén inscritos con antelación en los registros públicos, lo que asegura la coherencia y consistencia del sistema registral.

Implicaciones de la inscripción de este contrato en registro de la propiedad

El Compromiso de Contratar se encuentra dentro de la regla general del artículo 2019 del Código Civil, dado que este tipo de contrato puede interpretarse como una forma de restringir el derecho del propietario del inmueble. Esto se debe a que, durante el período estipulado para el contrato preparatorio, las partes tienen la obligación de formalizar el contrato definitivo en el futuro, lo que generará efectos reales. Sin embargo, el propietario del bien comprometido limita su derecho de libre disposición sobre el mismo, puesto que, al vencer el plazo establecido, el promitente comprador tendrá la obligación de firmar el contrato definitivo, una responsabilidad derivada de los acuerdos previos entre las partes en el compromiso.

Si alguna de las partes se niega a firmar el contrato definitivo, el Código Civil Peruano de 1984 establece un requerimiento judicial, además de la opción de resolver el contrato y solicitar una indemnización si se considera necesario en cualquiera de estos.

Así, dado que el derecho del propietario sobre el bien comprometido está limitado por el tiempo establecido y la incertidumbre que puede surgir para el promitente comprador en cuanto a la realización de su intención de firmar el contrato definitivo, es razonable pensar que el compromiso de contratar debería tener oponibilidad erga omnes. Esto es importante porque la relación entre las partes no garantiza efectivamente sus derechos; no hay certeza de que ambas actuarán de buena fe para lograr la firma del contrato definitivo. Por lo tanto, un tercero interesado en el bien podría intentar realizar una contratación inmediata sin saber que existe una limitación sobre su disponibilidad, dejando al promitente comprador en una situación vulnerable al mantener su contrato en un ámbito privado basado en la buena fe.

Para impedir esta problemática, se busca que el compromiso de contratar sea registrado, lo que le otorgaría una mayor seguridad jurídica y lo haría obligatorio conforme al principio de obligatoriedad contractual. Esto consolidaría la efectividad de dicho principio y generaría oponibilidad erga omnes para prevenir cualquier transgresión relacionada con lo que ya se está desarrollando a través del compromiso.

Según Misari (2013), la necesidad de inscripción registral surge debido a la realidad del informalismo en Perú y la “viveza criolla”. Este enfoque pretende evitar incumplimientos contractuales y prevenir que las personas se escuden en el desconocimiento registral por falta de publicidad. Este desconocimiento puede generar gastos innecesarios debido a la intervención de terceros que podrían haberse evitado con una adecuada publicidad registral.

El planteamiento del autor es completamente válido, ya que refleja un problema actual: la astucia de algunas personas puede llevar al incumplimiento de contratos si aparece una oferta más atractiva que la previamente acordada, especialmente cuando el compromiso de contratar no tiene efectos frente a terceros. Por ello, este proyecto de investigación propone someter el compromiso de contratar al ámbito registral.

No obstante, se considera que tales argumentos no son válidos según la postura defendida en este trabajo. Aunque el Compromiso de Contratar es un contrato obligatorio, su objetivo principal es generar efectos reales. Por lo tanto, se sostiene que la inscripción de este tipo de contrato en el registro promovería su uso al ofrecer una garantía registral más sólida que cualquier acuerdo privado entre las partes.

Guevara (2014), destaca que, si el compromiso de contratar no se inscribe, permanece oculto y no se considera una carga frente a terceros adquirentes, quienes pueden desconocer su existencia, incluso si tienen conocimiento de él. Esto sucede porque el sistema registral se basa en la apariencia; si un contrato no parece existir, no se genera ninguna obligación.

En conclusión, lo planteado en esta investigación demuestra que la inscripción permitiría a los terceros conocer la existencia de la relación contractual y la restricción sobre la disponibilidad del bien durante el período del contrato preparatorio. Sin lugar a dudas, la regulación actual del Contrato de Compromiso de Contratar deja a los promitentes desprotegidos frente a terceros, ya que, aunque tienen una relación privada “garantizada”, carecen del respaldo público necesario.

Efectos jurídicos de la inscripción del contrato de promesa de compraventa en el registro de la propiedad

Cuando se mencionan los efectos legales de la promesa de compraventa, se hace referencia al surgimiento de la obligación de dar, hacer o abstenerse de hacer algo específico. Los efectos de esta promesa se enfocan principalmente en la creación de la obligación de hacer.

Es relevante destacar que tanto la compraventa como el contrato de promesa deben formalizarse mediante escritura pública para que tengan efectos jurídicos. No obstante, en países como México y Argentina, solo la transmisión de dominio requiere escritura pública e inscripción, lo que permite que el contrato se celebre simplemente con el consentimiento de las partes.

En Perú, no existe una figura jurídica específica para la promesa de celebrar un contrato, ya que los contratos se perfeccionan con el simple consentimiento, según lo dispuesto en el artículo 1352 del Código Civil peruano. Este acuerdo conlleva la obligación de celebrar en el futuro un contrato definitivo, siempre que se incluyan los elementos esenciales.

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

En cuanto a las diferencias entre el contrato de opción y la promesa de contratar, es importante señalar que esta última no tiene acceso a la inscripción en registros públicos, lo que deja a la promesa de contratar sin la seguridad jurídica necesaria.

Al no poder inscribirse en registros públicos, la promesa de contratar carece de los privilegios que poseen los actos inscribibles, como los derechos publicitarios,

la prioridad sobre derechos inscritos posteriormente y la seguridad jurídica frente a terceros que puedan reclamar su derecho.

La no consideración de la promesa de contratar como un acto inscribible genera insatisfacción entre las partes contratantes, quienes prefieren recurrir a otros tipos de contratos debido a la falta de seguridad jurídica, lo que convierte a este contrato en casi ineficaz en el ámbito del tráfico jurídico inmobiliario.

El mecanismo que permite a la promesa de contratar exigir la celebración del contrato definitivo es ineficaz, ya que, durante el largo proceso judicial, el bien puede ser transferido a terceros de buena fe. Esto impide que la transferencia se inscriba en los registros públicos, incluso si finalmente se formaliza un contrato definitivo.

La imposibilidad de inscribir este contrato preparatorio provoca que quede oculto o se limite a un documento privado, lo que impide que el adquirente pueda oponerse ante terceros de buena fe, quienes podrían desconocer la existencia del compromiso de contratar.

Principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica

Fundamentación de la obligatoriedad contractual

Torres (2016), sostiene que la obligatoriedad de los actos jurídicos depende del principio general adoptado para determinar su carácter vinculante. En el contexto contractual, esto implica que las partes quedan comprometidas a suscribir un contrato definitivo conforme a su voluntad inicial.

El Código Civil, específicamente en su artículo 1361, establece que los contratos son obligatorios según lo expresado en ellos. Se presume que lo declarado refleja la voluntad de las partes, correspondiendo a quien alegue lo contrario la carga de la prueba. El principio de obligatoriedad contractual exige que las partes cumplan lo acordado, debiendo demostrar, en caso de incumplimiento, que no actuaron de mala fe ni existió imposibilidad de cumplimiento.

Osterling (2010), destaca la importancia de este principio, argumentando que al formarse una relación jurídica se origina una deuda de justicia con efectos vinculantes. La obligatoriedad contractual no solo hace exigible el contrato, sino que protege el objetivo de las partes, garantizando una conducta acorde con lo pactado.

Para Capcha (2011), complementa esta visión, señalando que la obligatoriedad contractual responde a una necesidad socioeconómica de seguridad jurídica. Su finalidad principal es asegurar el cumplimiento del contrato, respaldando la voluntad expresada por las partes.

El principio de obligatoriedad, combinado con la seguridad jurídica, busca crear estabilidad contractual. En el caso específico del compromiso de contratar, esta estabilidad se respalda mediante la definición de plazos, formalidades y solemnidades que garantizan el cumplimiento de lo acordado.

Sin embargo, el texto también revela una crítica significativa: el ordenamiento civil peruano presenta limitaciones en la regulación de estos compromisos. No existe una obligación de elevarlos a escritura pública ni de inscribirlos en registros públicos, lo que genera una vulnerabilidad en la oponibilidad frente a terceros.

Esta falta de regulación genera inestabilidad en el proceso negociador, ya que las partes no pueden estar completamente seguras del cumplimiento de lo prometido. El Código Civil busca proteger a las partes mediante principios que garanticen la seguridad de lo acordado y eviten modificaciones por mala fe.

En esencia, la obligatoriedad contractual se constituye como un principio fundamental que busca salvaguardar la voluntad de las partes, proporcionando certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas, aunque con limitaciones evidentes en su implementación práctica.

Voluntad y autonomía

En el ámbito del derecho privado, la autonomía de la voluntad se considera un principio esencial en la contratación, que engloba otros subprincipios como la libertad contractual y el consensualismo. Según López y Elorriaga (2017), estos subprincipios son, en realidad, consecuencias o aplicaciones específicas de la autonomía de la voluntad en la creación y organización de vínculos contractuales.

Históricamente, debido al enfoque dogmático de los estudios clásicos, la voluntad ha tenido mayor relevancia que la autonomía misma. Esto se debe a que la voluntad ha sido considerada sistemáticamente como uno de los elementos esenciales para la existencia de cualquier negocio jurídico, siendo el contrato el más destacado. Según Pereira (2019), sin la voluntad de las partes no puede establecerse un vínculo contractual. Uno de los postulados fundamentales de la concepción tradicional del contrato es que este representa, en un sentido significativo, el acuerdo entre las voluntades de los participantes.

El contrato refleja la voluntad de las partes respecto a si desean obligarse, con quién pactar y bajo qué condiciones durante el tiempo que hayan acordado. Sin embargo, Alpa (2015), argumenta que uno de los factores que cuestiona la homogeneidad del derecho contractual, influenciado por el iluminismo y evidenciado en la codificación, es la disminución del papel de la voluntad. Scheinman (2000), destaca que esto se debe a la creciente intervención legislativa en la formación y desarrollo del contrato.

La influencia de la voluntad en el derecho contractual se basa en su capacidad para explicar las prácticas contractuales, lo cual es especialmente relevante dada la evolución y las distintas formas en que estas prácticas se desarrollan. Así, una mayor intervención del legislador en el ámbito contractual impacta directamente en la idea de que el contrato surge del acuerdo entre las voluntades. Aunque es claro que la voluntad por sí sola no es suficiente para establecer una relación contractual, sigue siendo un elemento esencial que no puede ser desestimado desde la perspectiva tradicional del derecho de contratos.

Además, el valor justificativo del principio *pacta sunt servanda* se ve reducido si no se puede afirmar de manera clara que la participación de las voluntades en las relaciones contractuales es esencial. Según López y Elorriaga (2017), en ocasiones las partes se ven obligadas a cumplir con prestaciones cuyo origen no proviene de su propia voluntad e incluso pueden ser forzadas a celebrar contratos sin que ello sea una decisión voluntaria. A pesar de la simplicidad con la que inicialmente se aceptó el dogma de la voluntad, Bianca (2007), sostiene que es evidente que, en la actualidad, este principio ya no cumple el mismo papel que tenía antes del siglo XX en el ámbito contractual.

Por lo tanto, insistir en la voluntad como base para legitimar la obligatoriedad del contrato resulta arriesgado. Los estudios dogmáticos tradicionales sobre derecho contractual ubicaron la manifestación de voluntad como el origen de las relaciones contractuales, aceptando que esta podía determinar el carácter vinculante del contrato. El contrato tiene fuerza obligatoria para quienes lo celebran porque representa una expresión clara de su voluntad conjunta. Sin embargo, aunque esta idea parece coherente, presenta el problema de confundir dos aspectos diferentes: la formación del contrato y su obligatoriedad.

El contrato, al igual que cualquier negocio jurídico, requiere al menos una manifestación de voluntad por parte de las partes para que adquiera validez jurídica. Sin embargo, esto no implica que dicha voluntad sea suficiente para justificar el efecto vinculante del contrato. Son dos cuestiones distintas que deben ser diferenciadas: una se refiere a cómo se establece un vínculo contractual para obtener reconocimiento jurídico, y la otra trata de entender por qué los contratos obligan a quienes los celebran de manera incondicional. El papel central de la voluntad en el proceso de formación del contrato ha sido extendido a su obligatoriedad, aunque en este último caso no necesariamente debe tener la misma relevancia.

Regulación en el Código Civil Peruano

De acuerdo con el artículo 1361 del Código Civil, los contratos son vinculantes en la medida en que se haya expresado su contenido. Es decir, tal como se establece

en el aforismo jurídico, “el contrato es ley entre las partes”. Por lo tanto, todo lo que se pacte en el contrato obliga a las partes involucradas, y solo lo estipulado será de aplicación para ellas.

Tejero (2019), señala que, aunque esta idea es generalmente comprendida como una regla tácita, en la práctica pueden surgir dificultades al determinar la ley aplicable. Esto ocurre porque, con frecuencia, los abogados litigantes pierden de vista el propósito original del contrato y recurren a normas de otras áreas que no corresponden con lo que se ha acordado en el mismo. Este desajuste puede deberse a la naturaleza del contrato o al intento de evitar responsabilidades derivadas de lo pactado.

Independientemente de la razón detrás de estas invocaciones erróneas, es crucial aplicar lo que se ha estipulado en el contrato al caso específico, incluyendo la ley aplicable, que a menudo se menciona como una cláusula interpretativa en el mismo contrato y que generalmente incluye la norma supletoria correspondiente.

Un ejemplo de esto se encuentra en los contratos de obra civil, donde, aunque una de las partes sea un contratista sujeto a la Ley de Contrataciones del Estado, a menudo se pasa por alto que el contrato tiene naturaleza civil. En caso de reclamaciones a la entidad, no se invocan las normas civiles, a pesar de que el contrato estipula que se regirá por el Código Civil; en su lugar, se hace referencia a la Ley de Contrataciones del Estado.

Otro ejemplo se presenta en los contratos de seguro bancario, donde no existe ninguna norma que obligue a contratar un seguro de desgravamen al obtener un crédito de una entidad financiera. En este caso, las coberturas del seguro están determinadas únicamente por lo acordado entre las partes. No obstante, cuando surge una disputa sobre la cobertura, se citan normas del sistema previsional u otras relacionadas con seguros, a pesar de que todos los aspectos regulatorios ya están establecidos en la póliza.

Así, la relación entre la obligatoriedad del contrato y la ley aplicable radica en identificar la norma pertinente y los derechos y obligaciones de los contratantes, lo cual es esencial para la eficacia misma de los contratos.

La Seguridad jurídica

Según Vargas (2023), es un valor establecido por el Estado, destinado a proporcionar al individuo en la sociedad garantías frente a las agresiones que pueda sufrir por parte de terceros, ya sea en sus derechos o bienes, así como la posibilidad de recurrir a instituciones previstas por el ordenamiento jurídico para solicitar protección o reparación por el daño causado.

La seguridad jurídica en el compromiso de contratar se constituye como un mecanismo fundamental para mantener la estabilidad del proceso negociador, protegiendo a las partes involucradas y a los terceros adquirentes de buena fe en el ámbito registral. Según el Código Civil, la mayoría de los contratos cuentan con respaldo legal, por lo que no existiría justificación para excluir al compromiso de contratar de la esfera registral.

Misari (2013), señala las complejidades inherentes a estos contratos, destacando la incertidumbre asociada a su posible no concreción. Las causales pueden incluir incumplimiento, resolución del contrato, pérdida de interés o celebración de un contrato con un tercero que desconoce el compromiso inicial. Esta problemática evidencia la necesidad de dotar de mayor seguridad jurídica a este tipo de acuerdos.

El artículo 2012 del Código Civil establece la presunción de que todos conocen el contenido de las inscripciones registrales. De la Puente y Lavalle (1983), argumentan que la técnica jurídica debe garantizar que lo acordado en el presente sea respetado en el futuro, so pena de perder la capacidad de generar una relación jurídica obligatoria.

Actualmente, el compromiso de contratar enfrenta limitaciones significativas. El Código Civil no contempla su inscripción o elevación a escritura pública, lo que genera una vulnerabilidad importante en términos de oponibilidad frente a terceros. Sin embargo, los especialistas sugieren que permitir su inscripción en Registros Públicos proporcionaría múltiples beneficios: otorgaría publicidad registral, generaría oponibilidad de derechos frente a terceros, fortalecería la obligatoriedad contractual y comprometería más a las partes con el objeto del contrato.

La seguridad entre los contratantes ya está parcialmente garantizada por la ley, que exige incluir los elementos esenciales del contrato definitivo. El plazo estipulado funciona como un indicador de protección para los contratantes, aunque esta protección resulta limitada al ser un acuerdo entre privados.

Los especialistas coinciden en que la inscripción o anotación preventiva en registros públicos sería una técnica jurídica que ofrecería mayor seguridad. Esta medida no solo protegería la propiedad, sino que serviría como prueba en procesos judiciales, haciendo que el contenido del compromiso de contratar sea de conocimiento público y con efectos erga omnes.

En conclusión, la incorporación del compromiso de contratar al sistema registral representaría un avance significativo en la protección de los derechos de las partes y en la generación de certeza jurídica en las transacciones contractuales.

Importancia de la seguridad jurídica

La seguridad jurídica es un pilar esencial en un Estado de derecho democrático y moderno, ya que permite a los ciudadanos tener confianza en su sistema normativo. Esta confianza se basa en la expectativa de que el cumplimiento de las leyes no causará perjuicios a nadie. Por ello, algunos autores subrayan la relevancia de la seguridad jurídica como una razón fundamental para que los ciudadanos obedezcan las normas desde una perspectiva normativa. Sin embargo, también hay quienes consideran que la seguridad jurídica es un principio que se vincula con otros principios del ordenamiento jurídico, asegurando la existencia efectiva y justa de dicho orden. Así, las instituciones jurídicas dentro de nuestro marco normativo deben interpretarse conforme a las garantías constitucionales.

En este contexto, García (2012), señala que la seguridad jurídica implica la protección de la vida, la propiedad, la libertad, garantizada en la mayor medida posible a través del derecho positivo. Si se entiende solo como la certeza del derecho o la capacidad de prever las acciones de los agentes públicos, se convierte en un valor instrumental, alineándose con la visión de Hobbes, quien considera al derecho y al Estado como elementos artificiales e instrumentales.

Amenazas a la seguridad jurídica

La seguridad jurídica ha sido amenazada por diversos hechos, ya sean individuales o colectivos, que involucran tanto a personas naturales como jurídicas, pero principalmente al Estado, al vulnerar derechos constitucionales. Esto se traduce en un riesgo para la seguridad jurídica de un Estado de derecho.

Una de las principales amenazas es el desconocimiento de la separación de poderes, que con frecuencia es ignorado por funcionarios públicos que asumen competencias que no les corresponden. Además, se pueden identificar acciones realizadas por miembros del Poder Ejecutivo con el objetivo de crear una impresión social a través de la demagogia, lo que, al llevarse a cabo, contraviene el propósito de las disposiciones normativas. También resulta preocupante la actuación de funcionarios públicos que realizan sus funciones sin tener en cuenta las jurisprudencias vinculantes o los precedentes establecidos por el Tribunal Constitucional.

En este contexto, la incertidumbre en la interpretación y aplicación de las disposiciones legales, junto con la falta de previsibilidad en las acciones de los funcionarios del Estado y de los ciudadanos, da lugar a una creciente inseguridad jurídica.

El autor Arrázola (2014), señala otra amenaza significativa conocida como la constitucionalización del derecho. Esta tendencia consiste en resolver cuestiones jurídicas no a partir de normas legales preexistentes, sino en función de principios constitucionales que cada juez considera aplicables a un caso determinado. Esto crea un nivel de incertidumbre debido a la discrecionalidad del juez, lo que parece socavar la seguridad jurídica.

El autor describe esta situación como una amenaza compleja y de gran alcance, ya que puede generar confusión. Algunos podrían interpretar erróneamente esta tendencia como si se tratara de un Estado de derecho legislativo. Sin embargo, es importante señalar que, en algunas decisiones judiciales, los jueces pueden confundir el sistema de valoración de pruebas con una elección arbitraria de un principio constitucional, sin haber razonado adecuadamente sobre la aplicación de las disposiciones legales vigentes y utilizando correctamente los métodos de interpretación que protejan el orden normativo.

En este sentido, la función del juez debe ser interpretar el texto normativo en relación con la realidad existente, priorizando el respeto al orden normativo y aplicando principios constitucionales solo cuando no sea posible resolver el caso con las disposiciones legales. Esto garantiza la seguridad jurídica de los justiciables; sin embargo, si se aplican principios constitucionales sin considerar las disposiciones legales vigentes y sin una adecuada hermenéutica, se corre el riesgo de poner en peligro la seguridad jurídica.

Capítulo 3

Miradas cruzadas: el compromiso de contratar

Derecho comparado

Se considerarán las experiencias de otros países en relación con el tratamiento jurídico del compromiso de contratar, así como la manera en que nuestro ordenamiento debería orientarse para permitir su inclusión en el registro de propiedad inmobiliaria y garantizar la seguridad jurídica del acto futuro que se convertirá en definitivo.

El Compromiso de contratar en México

Es relevante regular el compromiso de contratar como un acto inscribible para proporcionar seguridad jurídica a las partes involucradas al realizar este acto

preparatorio, asegurando así la obligatoriedad de las voluntades y permitiendo que el contrato surta efectos. No obstante, algunos estados en México se oponen a la inscripción del compromiso de contratar, considerándolo únicamente como una promesa de venta.

El Doctor Sánchez (2011), argumenta que no solo es recomendable regular el compromiso de contratar como un acto inscribible, sino que al otorgarle esta facultad se corregirían las imprecisiones en el tráfico contractual y se fortalecería la seguridad jurídica que todo contrato debe ofrecer. Desde su punto de vista, otorgar al compromiso de contratar la calidad de acto inscribible es crucial para mejorar la claridad y efectividad en las relaciones contractuales.

El Compromiso de contratar en Guatemala

En la legislación guatemalteca, el Código Civil establece en el artículo 1125, inciso 2, que en el registro correspondiente se inscriben los títulos que transfieren dominio sobre bienes inmuebles, así como aquellos que reconozcan, modifiquen o extingan diversos derechos, como el usufructo, patrimonio familiar, habitación, servidumbre y otros derechos reales relacionados con inmuebles. Además, el artículo 1680 regula la inscripción de las promesas de contrato siempre que se refieran a la enajenación de inmuebles.

Como se ha mencionado anteriormente, en Guatemala se permite el registro de la promesa de contratar con el objetivo de proporcionar seguridad a los derechos adquiridos en relación con los inmuebles y evitar que terceros interfieran en la promesa acordada entre las partes.

El Compromiso de contratar en Brasil

Es importante resaltar la innovación introducida por el Código Civil de Brasil (artículos 1417 y siguientes), que otorga el derecho de persecución a los titulares de derechos inscritos en el Registro inmobiliario, permitiéndoles hacer valer su derecho frente a terceros. A diferencia de lo que establece el Código Civil peruano, en Brasil el contrato preliminar no exige la misma formalidad que el contrato definitivo, ya que se considera un contrato distinto. Esta diferenciación refleja un enfoque de autonomía privada, que permite a las partes celebrar dos relaciones jurídicas sucesivas, cada una con efectos propios.

En Brasil, el contrato preliminar es un acuerdo en el que las partes se comprometen a celebrar, en el futuro, un contrato definitivo. Según Rosendal (2010), la distinción entre ambos contratos se establece a partir del objeto de cada uno: mientras que en el contrato principal el objeto es una obligación de dar, hacer

o no hacer algo, en el contrato preliminar se limita a la obligación de celebrar el contrato principal en el futuro, lo que lo convierte en una obligación de hacer, pero en un momento posterior.

El sistema brasileño clasifica los contratos preliminares en unilaterales y bilaterales. En el contrato preliminar unilateral, una de las partes tiene la preferencia para formalizar el contrato definitivo en el futuro, y el acuerdo solo se concreta con la voluntad de esa parte. En cambio, en el contrato preliminar bilateral, ambas partes se comprometen a formalizar el contrato definitivo en el futuro. El Código Civil Brasileño de 2002 regula específicamente la inscripción del contrato preliminar, permitiendo que la promesa de compraventa inscrita en el Registro Inmobiliario otorgue al comprador un derecho real sobre el inmueble, lo que tiene efectos constitutivos. Esto implica que, mediante la inscripción, el comprador tiene la facultad de exigir judicialmente la formalización del contrato definitivo, incluso frente a terceros.

Un aspecto clave del Código Civil brasileño es que la inscripción de la promesa de compra o venta de bienes inmuebles no solo garantiza el derecho del comprador, sino que también asegura su oponibilidad frente a terceros. Si el contrato preliminar está inscrito, el comprador puede exigir la formalización del contrato definitivo y, en caso de incumplimiento, obtener la adjudicación judicial del inmueble. Además, los contratos preliminares pueden formalizarse mediante instrumento público o privado, dependiendo del valor del bien, siendo obligatorio el uso de escritura pública si el valor supera 30 veces el salario mínimo vigente. También existen incentivos fiscales en Brasil, como la reducción de tarifas para registrar un compromiso de compraventa, lo que facilita la inscripción de contratos preliminares en los registros inmobiliarios.

En resumen, la legislación brasileña subraya la importancia de regular la inscripción de los contratos de compromiso de contratar en los registros, ya que no solo otorgan efectos legales directos entre las partes, sino que también proporcionan seguridad jurídica y oponibilidad frente a terceros. Aunque existen diferencias con el sistema legal peruano, el modelo brasileño presenta una base sólida para proteger los derechos de las partes y fomentar la formalización de los compromisos contractuales en el ámbito inmobiliario.

El Compromiso de contratar en Panamá

El Código Civil de Panamá, en su artículo 1221, párrafo dos, establece que la promesa de contratar actúa como una medida de protección frente a terceros, permitiendo que este tipo de contrato sea formalizado mediante escritura pública. Esto implica que limita al propietario actual del inmueble, quien no podrá transferir el bien mientras la promesa esté en vigor y no se haya cancelado su inscripción.

Además, el propietario no podrá gravar el inmueble sin el consentimiento de la otra parte involucrada en la promesa.

Como se observa, en Panamá la promesa de contratar es vista como un acto inscribible que otorga seguridad jurídica a las partes. Al ser un acto registrado, permite que los terceros que puedan reclamar derechos sobre el inmueble tengan conocimiento de esta situación.

El Compromiso de contratar en Italia

El artículo 2645 del Código Civil de Italia regula la inscripción de la promesa de contratar, indicando que los contratos preliminares tienen como finalidad la transferencia y modificación de derechos reales en el ámbito inmobiliario. Según Roppo (2009), este contrato preliminar puede ser inscrito ante la autoridad correspondiente, lo que brinda protección al promisorio, quien adquirirá derechos sobre el inmueble en el futuro, asegurando así la validez de esta relación jurídica y evitando que terceros interfieran en el acuerdo previamente pactado entre las partes.

Como se puede observar, en Italia la promesa de contratar puede ser registrada en los registros públicos y también puede formalizarse mediante un documento privado con fecha cierta. Se establece un plazo máximo de un año desde la firma del contrato o tres años desde su inscripción, y al vencerse este plazo, los efectos del contrato cesarán en ambos casos.

El Compromiso de contratar en España

El término precontrato (o promesa de contrato) hace referencia al acuerdo entre dos partes en el cual una o ambas se comprometen a formalizar un contrato en el futuro, habiendo establecido parcial o completamente los elementos esenciales del mismo.

Según Moya (2009), el precontrato surge como una necesidad práctica de establecer un vínculo contractual para el futuro, lo que permite a las partes quedar vinculadas mientras las circunstancias no permiten la formalización del contrato definitivo que desean celebrar. Esta figura proporciona a los contratantes una utilidad y beneficios que no podrían obtener de otro modo. Por diversas razones, pueden desear estar comprometidos sin que los efectos del contrato se materialicen de inmediato, sino en un momento posterior, una vez que se hayan fijado las condiciones esenciales.

El Compromiso de contratar en Perú

El compromiso de contratar en la legislación peruana se encuentra fundamentado en los Artículos 1414 a 1418 del Código Civil, los cuales definen la promesa de contratar como un acuerdo bilateral en el que ambas partes se comprometen a celebrar un contrato definitivo en el futuro. La dificultad jurídica surge en el momento de la formalización, ya que la falta de publicidad registral impide que dicho acuerdo sea oponible frente a terceros que puedan reclamar derechos sobre el mismo. La inscripción de actos jurídicos en registros públicos es un mecanismo que otorga oponibilidad al acuerdo, según lo estipulado en el artículo 2022 del Código Civil. No obstante, esta inscripción está sujeta a lo dispuesto en el artículo 2019, el cual especifica de manera clara qué contratos o actos pueden ser inscritos en dicho registro. Este artículo menciona contratos obligacionales como el contrato de opción y el contrato de arrendamiento, pero omite de manera relevante la promesa de contratar como un acto susceptible de inscripción en el registro.

Esta limitación normativa genera una zona gris en el tratamiento legal de la promesa de contratar, planteando interrogantes sobre su plena eficacia jurídica y su capacidad para generar derechos oponibles ante terceros. La ausencia de un mecanismo de publicidad registral específico para este tipo de compromiso contractual representa un desafío para la seguridad jurídica en las transacciones preliminares.

Jurisprudencia nacional

El Tribunal Constitucional sobre el compromiso de contratar

El expediente N° 0325-2001-AA/TC del Tribunal Constitucional plantea varios aspectos relacionados con el compromiso de contratar y su aplicabilidad en el marco de la legislación peruana, particularmente en lo referente a la inscripción en el Registro de Predios y la validez de los actos jurídicos relacionados con la compraventa de inmuebles.

En este caso, el Procurador Adjunto plantea varias excepciones, entre ellas la de incompetencia y la falta de agotamiento de la vía administrativa. Argumenta que la acción de amparo no es el medio adecuado para cuestionar las disposiciones impugnadas. Estas normas, según su interpretación, tienen como objetivo proteger el interés público, especialmente en lo relacionado con la seguridad en el tránsito y la salud pública, derivadas del reacondicionamiento de vehículos. Al recalcar la falta de repuestos originales para vehículos reacondicionados, el Procurador aduce que esto representa un riesgo para la vida y salud de los ciudadanos.

En cuanto a los aspectos normativos, el Procurador también menciona el Decreto Supremo N° 045-2000-MTC, que prioriza el interés público sobre el privado en temas de contaminación ambiental, sugiriendo que el cumplimiento de este marco legal tiene efectos beneficiosos para la salud pública. A la luz de este marco, se concluye que el contrato preliminar (compromiso de contratar) de la demandante no debiera proceder, ya que no se ha firmado un contrato definitivo, sino solo un compromiso para formalizar la compraventa de vehículos dentro de los términos del Código Civil peruano.

La Corte Suprema de Justicia de la República sobre el compromiso de contratar

En la Casación Cusco 4649-2017, la Corte Suprema se enfrenta a una solicitud contradictoria por parte de los demandantes, quienes buscan la suscripción del contrato definitivo de compraventa de un inmueble. La Corte subraya que los recurrentes insisten en que el contrato denominado “Promesa de Compraventa de Inmueble Urbano” es un contrato definitivo, pero a la vez, reconocen que es un contrato preparatorio, lo cual es una contradicción.

Esta contradicción pone en evidencia una inconsistencia en los planteamientos de los recurrentes. La Corte hace referencia al principio de cosa juzgada establecido en el artículo 139, inciso 13 de la Constitución Política del Perú, que establece que las decisiones judiciales definitivas deben ser respetadas por las partes, y su revocación no es procedente. Esto refuerza la validez del principio procesal y la importancia de no reabrir controversias ya resueltas.

El Tribunal Registral en materia de compromiso de contratar

En la Resolución N° 174-2022-SUNARP-TR, el Tribunal Registral reafirma la distinción entre compromiso de contratar y contrato de opción en el contexto de la registración de inmuebles. El compromiso de contratar es considerado por el Tribunal como un acto no inscribible en el Registro de Predios, porque no transfiere ni modifica derechos reales sobre el inmueble. Este tipo de acuerdo no está contemplado expresamente como un acto inscribible en el artículo 2019 del Código Civil peruano, lo que contrasta con el contrato de opción, que sí puede ser inscrito.

El Tribunal Registral argumenta que el compromiso de contratar no constituye un acto registrable porque, aunque las partes se comprometen a formalizar un contrato definitivo en el futuro, el acuerdo preliminar por sí mismo no tiene efectos jurídicos plenos sobre el derecho real del inmueble. Por lo tanto, no se puede inscribir en el Registro de Predios, ya que no transfiere, constituye ni modifica ningún derecho real.

Además, se menciona que el Tribunal ha seguido esta postura en diversas resoluciones previas, como la N° 221-2019-SUNARP-TR-A y otras, donde se ha rechazado la inscripción de compromisos de compraventa en el Registro de Predios, destacando que estos no implican una transferencia de derechos reales sobre el inmueble, y que, por lo tanto, no son actos registrables.

Capítulo 4

Los cimientos invisibles: Filosofía detrás de los contratos y registros

He considerado pertinente incluir este capítulo sobre el marco filosófico correspondiente al nivel doctoral de este trabajo, el cual es producto de mis pensamientos, reflexiones e investigaciones, apoyadas en mi experiencia. A través de este análisis, busco interpretar, comprender, reflexionar y explicar los fenómenos vinculados a la inscripción del compromiso de contratación en el registro de predios, así como examinar la interacción entre los principios de obligatoriedad de los contratos y la seguridad jurídica.

Filosofía del derecho contractual

Se analizará la distinción entre las teorías *ex ante*, que examinan las disciplinas del derecho contractual desde la trascendencia que buscan promover. Un ejemplo de ello es el ensayo fundamental de Anthony Kronman, “Contract Law and Distributive Justice” (1980), en el que valora la justicia del derecho de contratos en función de la justicia distributiva. Kronman sostiene que tanto el aspecto voluntario del contrato y sus elementos fundamentales deben ser justificables desde el enfoque de la justicia distributiva. En contraste, las proposiciones *ex post* acogen una perspectiva histórica, centrada en el análisis de los hechos pasados. Por ejemplo, al evaluar si una situación particular es justa o injusta, como en el caso de un daño causado por alguien.

El derecho contractual se configura como un sistema normativo complicado que trasciende la simple formalización legal; representa un mecanismo de regulación social basado en la libre disposición de la voluntad y la buena fe. Desde una perspectiva filosófica, el contrato se considera un instrumento de comunicación intersubjetiva que articula expectativas, derechos y obligaciones, materializando un acuerdo racional entre voluntades individuales que buscan establecer marcos previsibles para la interacción.

La dimensión ética del derecho contractual se fundamenta en principios de equidad, cooperación y equilibrio entre las partes, superando así la concepción tradicional de un simple intercambio económico. Los contratos son construcciones sociales dinámicas que reflejan relaciones de poder, sistemas de valores y estructuras de comunicación, donde la autonomía individual se entrelaza con la responsabilidad colectiva, creando un espacio de negociación que reconoce la complejidad de los vínculos humanos más allá de lo estrictamente jurídico.

En el contexto actual, la filosofía del derecho contractual se presenta como una herramienta esencial para gestionar la incertidumbre, facilitar intercambios complejos y fomentar la cohesión social. El contrato evoluciona desde una perspectiva instrumental hacia una comprensión integral que incorpora dimensiones epistemológicas, sociológicas y éticas, configurándose como un mecanismo de integración que equilibra los intereses individuales con las necesidades colectivas y permite construir marcos normativos flexibles y adaptables a las continuas transformaciones sociales.

Según Olivier (2016), es fundamental reconocer un margen de “autosoberanía” que permita a los individuos regular sus propias relaciones jurídicas para alcanzar sus fines e intereses. Esto está vinculado con el concepto de libertad contractual,

entendido como “el principio jurídico-filosófico que concede a los sujetos un espacio de libertad donde pueden sistematizar sus inclinaciones, habilitándolos para establecer conexiones imperativas entre ellos, las cuales deben ser examinadas y garantizadas por las normas legales”.

Muñoz (2021), señala que este dogma adquiere una forma definida solo en los siglos XVII y XVIII. Uno de los defensores más prominentes de esta idea fue Grocio, quien sostenía que el derecho natural era la base de la naturaleza necesaria de los vínculos jurídicos derivadas del ejercicio libre de la voluntad. Grocio afirmaba que las personas debían cumplir con sus compromisos (*pacta sunt servanda*), llegando incluso a considerar legítimo que un hombre sea un esclavo si se había efectuado dicha promesa. Por otro lado, en el siglo XVIII, Rousseau sostuvo que la voluntad individual no tiene un valor absoluto; según su teoría del contrato social, los individuos ceden parte de sus derechos a una entidad superior (el Estado) a cambio de la seguridad y el orden proporcionados por una vida social estructurada.

Las doctrinas liberales encontraron en este principio un fundamento ideológico clave a partir de su enfoque individualista. Se sostuvo que todos los hombres son semejantes y que sus relaciones deben ser reguladas por acuerdos consensuados libremente entre ellos, sin imposiciones externas; dado que nadie actuaría en contra de sus propios intereses, las obligaciones asumidas deben ser justas. El liberalismo buscaba defender la libertad individual frente al poder autoritario, preservando un ámbito autónomo donde el Estado no puede intervenir a menos que haya justificación por interés público.

Sin embargo, el rechazo al individualismo, impulsado por la necesidad de salvaguardar los intereses colectivos, ha conducido a una imposición creciente de restricciones al libre albedrío en el ámbito jurídico, que sugiere que el principio de autonomía de la voluntad está en declive. Borja Soriano asocia la noción de libertad en el ámbito jurídico (lo que no está prohibido, está permitido) con el principio de autonomía de la voluntad; según esta visión, dicho principio abarcaría todos los deberes jurídicos cuyo cumplimiento se encuentra permitido, lo que resulta insostenible. La teoría francesa sobre la libertad de convenciones defendía la exaltación del individuo y su voluntad, reconociendo su capacidad para generar contratos y obligaciones a su libre albedrío. Este principio ha perdurado hasta la actualidad, aunque cada vez de forma más restringida: la libertad de acción debe estar limitada por el respeto a los intereses de la comunidad y por la primacía del interés social.

Concepcion filosófica asumida

El estudio se centra en el compromiso de contratar, explorando los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica, y el vacío legal generado por la falta de inscripción registral de dicho compromiso.

La investigación reconoce la complejidad inherente a las variables que estructuran la hipótesis, las cuales son altamente controversiales en su interpretación y aplicación dentro de la convivencia social. La responsabilidad de contratar, especialmente presentado en contratos de compraventa y respaldado por el Código Civil, adolece de una limitación significativa: la ausencia de solemnidad registral que le permita generar oponibilidad frente a terceros.

Desde una perspectiva filosófica, el trabajo se fundamenta en un análisis crítico de los diversos modos de pensamiento a lo largo de la historia. Se reconoce que cada pensador ha desarrollado una forma única de interpretar el mundo, sin que ninguno pueda reclamar la posesión absoluta de la verdad. La filosofía se comprende no solo como conocimiento racional, sino como una actitud espiritual y mental, una búsqueda constante de comprensión frente a los problemas existenciales.

La metodología de la investigación se sostiene sobre un enfoque pluralista y analítico, complementado por la teoría tridimensional del derecho. Se integran perspectivas como el racionalismo crítico, la hermenéutica y el historicismo científico, rechazando la existencia de métodos exclusivos o leyes inmutables. En su lugar, se debe optar por una visión dinámica que reconoce la evolución constante del conocimiento y las interpretaciones.

El objetivo central del libro es explorar los fundamentos que justificarían la afiliación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, tomando como contexto específico la región de Piura durante el período 2019-2020. Se busca evidenciar cómo la falta de inscripción registral representa un perjuicio potencial para las partes involucradas en dichos compromisos contractuales.

Este enfoque refleja una comprensión profunda de la complejidad jurídica y filosófica, reconociendo que el conocimiento es un proceso continuo de interpretación, adaptación y cuestionamiento de las realidades sociales y normativas.

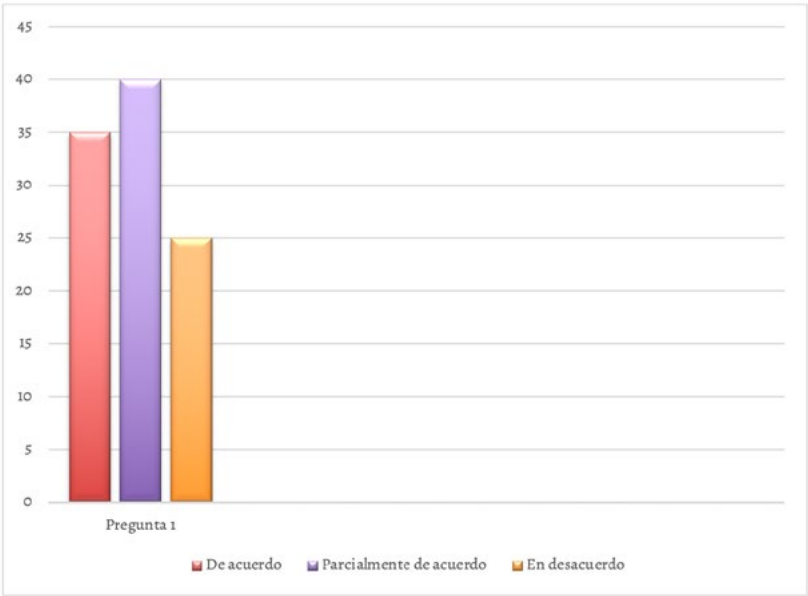
Capítulo 5

Voces del terreno. Lo que revelan los datos sobre los contratos no registrados

Inscripción del compromiso de contratar

En lo que concierne a la variable independiente “Inscripción del compromiso de contratar”, se han dividido las preguntas en función a ella, clasificándolas en el objetivo general y el objetivo específico 1. Ante ello, se presentan de la siguiente manera los resultados:

Figura 1. Importancia de inscribir compromisos de contratar en predios

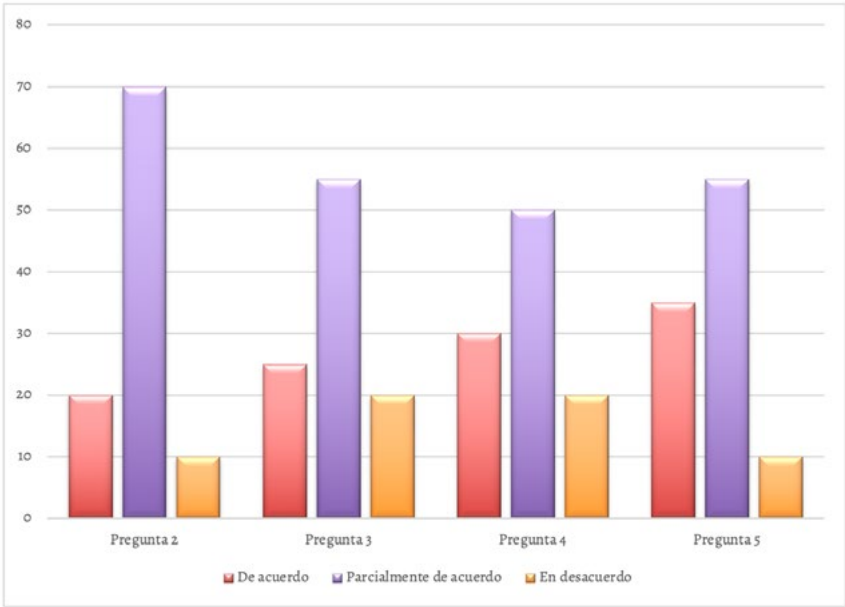


Fuente: Velasco Palacios, 2024. Aplicación del instrumento que fue dirigido a la muestra de la investigación.

Los hallazgos de la primera interrogante del instrumento de recolección evidencian que el 40% que es igual a 8 abogados, sostienen una posición parcialmente favorable respecto a debería incorporarse en el ordenamiento jurídico peruano la inscripción del compromiso de contratar en el registro de predios. Asimismo, un 25%, es decir, 5 profesionales, manifiestan su disconformidad con este planteamiento.

Ante ello se sugiere una apertura crítica hacia la modernización de los mecanismos de seguridad contractual. Esta tendencia refleja la necesidad de explorar nuevas herramientas legales que fortalezcan la transparencia y certidumbre en las transacciones inmobiliarias, considerando los desafíos actuales del sistema registral peruano.

Figura 2. Legislación comparada sobre compromisos de contrata



Fuente: Velasco Palacios, 2024. Aplicación del instrumento que fue dirigido a la muestra de la investigación.

Con base en los datos obtenidos en la segunda cuestión formulada, el 70%, que representa a 14 encuestados, manifestaron su acuerdo parcial con la premisa de que la normativa jurídica peruana es suficiente para garantizar el cumplimiento del contrato de promesa o considera que debe haber una incorporación específica

Se muestra una marcada tendencia hacia la necesidad de perfeccionar el marco normativo peruano en materia de contratos de promesa, esta perspectiva se sustenta en la complejidad de las relaciones contractuales contemporáneas y la imperante necesidad de establecer mecanismos más robustos de garantía y cumplimiento.

En en el tercer punto analizado se puede observar que la investigación destaca una significativa convergencia hacia la adopción de modelos legislativos comparados. Un 55% de los abogados expresaron un apoyo parcial a la idea de seguir los modelos de legislaciones extranjeras como Brasil y España en materia de inscripción registral. Este hallazgo subraya la importancia del derecho comparado como herramienta de innovación jurídica, reconociendo la validez de experiencias internacionales en la construcción de sistemas registrales más eficientes y seguros.

Los resultados de la cuarta pregunta revelan una tendencia crítica hacia la necesidad de una normativa específica que regule el compromiso de contratar. El 50% que equivale a 10 de los encuestados, manifestaron un acuerdo parcial sobre la implementación de una legislación que no solo establezca mecanismos de inscripción, sino que también contemple un sistema de indemnización por daños y perjuicios. Esta perspectiva refleja una visión integral del derecho contractual, que busca no solo regular, sino también proteger efectivamente los intereses de las partes involucradas.

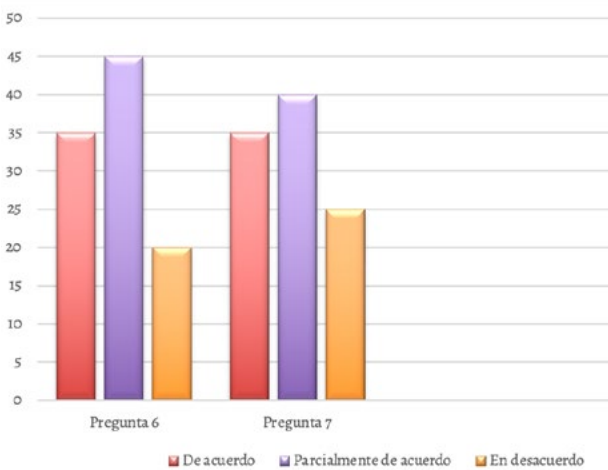
En la pregunta cinco, el 55%, que es igual a 11 profesionales, señalaron estar parcialmente de acuerdo con la idea de que la regulación de la inscripción del compromiso de contratar va a garantizar que siempre se llegue a un contrato definitivo a futuro. Asimismo, el 10%, que es igual a 2 personas, expresaron su disconformidad con esta afirmación.

Esta percepción evidencia la aspiración de construir un sistema más predictivo y confiable en las relaciones contractuales, reconociendo los desafíos inherentes a la materialización de acuerdos preliminares.

Principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica

Encuantocorrespondealavariablename:“Principiosdeobligatoriedad contractual y seguridad jurídica”, se han clasificado las interrogantess en base al objetivo específico 2 y el objetivo específico 3, siendo de esta manera:

Figura 3. Beneficios de registrar compromisos contractuales



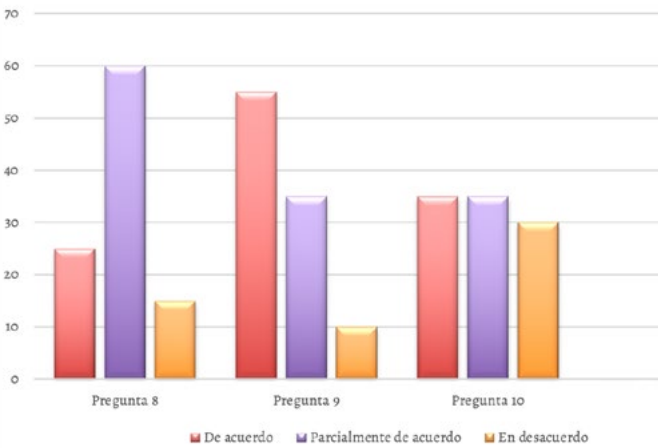
Fuente: Velasco Palacios, 2024. Aplicación del instrumento que fue dirigido a la muestra de la investigación.

De acuerdo con los resultados obtenidos en la interrogante seis, los hallazgos sugieren beneficios potenciales de la inscripción del compromiso de contratar para la sociedad peruana. Un 45% que equivale a 9 de los abogados sostienen parcialmente que esta práctica incrementaría la seguridad en la contratación y transferencia de inmuebles. Esta perspectiva refleja una visión proactiva sobre la evolución de los mecanismos de registro y su impacto en la transparencia de las transacciones inmobiliarias.

Según el planteamiento de la séptima pregunta, la investigación revela una percepción favorable respecto a la seguridad jurídica que brindaría la regulación del compromiso de contratar. Un 40% que es igual a 8 de los encuestados consideran parcialmente que este mecanismo proporcionaría mayor certeza a las partes para celebrar contratos futuros, lo que representa un indicador significativo de la necesidad de modernización del sistema registral.

Relevancia del principio de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica para con la figura compromiso de contratar.

Figura 4. Principios jurídicos en compromisos de contratar



Fuente: Velasco Palacios, 2024. Aplicación del instrumento que fue dirigido a la muestra de la investigación.

Según el octavo planteamiento, los resultados destacan la influencia potencial de la inscripción en la seguridad jurídica. Un 60% que es igual a 12 de los profesionales manifestaron una opinión parcialmente favorable sobre cómo el registro en instrumentos públicos impactaría positivamente en la seguridad

del objeto contractual, subrayando la importancia de mecanismos transparentes y verificables.

Según los resultados de la interrogante nueve, el estudio explora la relación entre el principio de obligatoriedad contractual y la garantía de celebración de contratos. Un 55% que es igual a 11 de los abogados respaldan la idea de que este principio aseguraría la concreción de acuerdos futuros, lo que evidencia una visión optimista sobre la capacidad regulatoria de los marcos contractuales.

Según los resultados de la pregunta diez, la investigación aborda la prioridad y reconocimiento del compromiso de contratar. Un 35% que equivale a 7 de los profesionales consideran que su inscripción otorgaría prioridad frente a derechos posteriores, aunque persisten divergencias significativas, como lo demuestra el 30% que mantiene una postura discrepante, lo que refleja la complejidad del tema y la necesidad de un debate jurídico más profundo.

Los resultados obtenidos respaldan la hipótesis general planteada sobre la necesaria relevancia del acto de inscribir de la responsabilidad de contratar en el registro de predios, para evitar la inseguridad jurídica y la falta de estabilidad contractual, de forma que estos hallazgos concientizan a la sociedad lectora que el compromiso de contratar se trata de un contrato de naturaleza obligatoria y tiene dentro de sí mismo el cumplimiento de una obligación a futuro que merece protección en los registros públicos para que se pueda garantizar que será cumplida por las partes y no afectar sus intereses.

Inscripción registral de compromisos contractuales: estudio comparado

A partir de los resultados del instrumento aplicado a la población seleccionada, así como de los antecedentes más relevantes que se han considerado en relación con la información recopilada, se procede a discutir los datos en función de los objetivos.

En la investigación de Quinde (2023), en Ecuador, denominada “Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano, el autor realiza un análisis jurídico y se centra en la necesidad de fortalecer la seguridad jurídica dentro del marco constitucional ecuatoriano, específicamente en el ámbito de las promesas de compraventa de bienes inmuebles. El autor propone una modificación sustancial al artículo 1570 del Código Civil, sugiriendo la inclusión de un quinto requisito que establezca la obligatoriedad de inscribir la promesa de compraventa en el cantón donde se ubique el inmueble.

Esta propuesta no solo busca añadir un filtro adicional de protección legal, sino también prevenir potenciales fraudes y conflictos judiciales. La inscripción obligatoria funcionaría como un mecanismo de transparencia que permitiría rastrear y documentar formalmente las intenciones de compraventa, reduciendo significativamente los riesgos de transacciones múltiples o fraudulentas sobre un mismo bien inmueble.

La modificación normativa tendría implicaciones profundas en la prevención de delitos, especialmente aquellos relacionados con estafas inmobiliarias. Al crear un registro oficial de las promesas de compraventa, se establecería un control que dificultaría la suscripción ilimitada de contratos sobre un mismo inmueble, elemento que podría derivar en complejos litigios civiles o incluso constituir delitos penales.

En relación con la presente investigación sobre la seguridad jurídica revela datos significativos respecto a la percepción profesional sobre los mecanismos de seguridad jurídica en instrumentos contractuales. Los resultados de la investigación demuestran una tendencia mayoritaria entre los profesionales consultados, donde el 60%—equivalente a 12 expertos—manifestaron una postura parcialmente favorable hacia el impacto positivo que tendría el registro en instrumentos públicos para garantizar la seguridad del objeto contractual.

Esta perspectiva profesional subraya la creciente importancia de implementar sistemas transparentes y verificables en los procesos de contratación. La opinión mayoritaria refleja una comprensión profunda sobre los desafíos actuales en materia de seguridad legal, reconociendo la necesidad de mecanismos que minimicen los riesgos asociados a la ambigüedad contractual y potenciales disputas legales.

La evaluación parcialmente favorable no debe interpretarse como una desestimación, sino como un llamado constructivo para perfeccionar los sistemas de registro. Los profesionales reconocen el valor potencial de estas herramientas, pero también identifican la necesidad de refinamientos metodológicos que aumenten su efectividad y confiabilidad.

El porcentaje obtenido—60% de aprobación—representa un respaldo significativo que sugiere la existencia de un consenso profesional emergente. Este consenso indica una tendencia hacia la modernización de los instrumentos legales, buscando mayor transparencia, trazabilidad y seguridad en las transacciones contractuales.

La investigación pone de manifiesto que la seguridad jurídica no es un concepto estático, sino un proceso dinámico que requiere evaluación constante, adaptación tecnológica y mejora continua de los marcos regulatorios. Los profesionales consultados demuestran una visión progresista que equilibra la

tradición jurídica con las necesidades de un entorno contractual cada vez más complejo y digitalizado.

Por otra parte, Zuluaga (2021), en su estudio denominado: “¿La inscripción en el registro de predios del contrato de compromiso de contratar: ¿Es viable en el ordenamiento jurídico peruano?”, el autor aborda una problemática crucial relacionada con la inscripción de contratos de compromiso en el registro de predios. El estudio analiza de manera crítica la interpretación del Tribunal Registral respecto a la calificación de solicitudes de anotación de contratos preliminares, evidenciando inconsistencias metodológicas en los criterios de evaluación aplicados.

La investigación revela una línea argumentativa que cuestiona la perspectiva restrictiva adoptada por las autoridades registrales. Específicamente, se examina cómo el tribunal ha fundamentado sus decisiones en la naturaleza obligacional del contrato, desestimando su inscripción al no encontrarse dentro del catálogo taxativo de actos inscribibles según el artículo 2019 del Código Civil peruano. Esta interpretación limitativa genera consecuencias significativas que pueden obstaculizar la dinamización de las transacciones comerciales.

Un aspecto medular del análisis se centra en la necesidad de comprender la función sustantiva de la anotación registral más allá de las categorías tradicionales. El objetivo primordial de la inscripción trasciende la simple catalogación formal, buscando garantizar la eficacia del contrato de compromiso frente a potenciales terceros interesados. La propuesta conceptual desafía la visión reduccionista que considera el carácter no real como un impedimento para la protección registral.

La contribución académica de Zuluaga pone de manifiesto la tensión existente entre la rigidez normativa y la necesidad de flexibilidad interpretativa en el sistema registral. Se argumenta que la exclusión sistemática de estos contratos preliminares puede generar desprotección para los futuros adquirientes, comprometiendo la seguridad jurídica y la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

El estudio propone una reinterpretación del marco normativo que permita una comprensión más dinámica y funcional de los mecanismos de inscripción registral. La investigación sugiere la importancia de desarrollar criterios más amplios que reconozcan la complejidad de las relaciones contractuales contemporáneas, superando los límites restrictivos de interpretaciones tradicionales del derecho registral.

Desde una perspectiva crítica, la investigación de Zuluaga contribuye significativamente al debate jurídico sobre la inscripción de contratos preliminares, planteando la necesidad de una revisión integral de los criterios de calificación registral. El análisis invita a repensar los mecanismos de protección

legal, buscando un equilibrio entre la seguridad jurídica y la flexibilidad requerida en el tráfico comercial moderno.

Con relación a la presente investigación hay una concordancia con este autor pues, con los resultados se reveló un hallazgo significativo en torno a la percepción profesional sobre los mecanismos de protección contractual. Un 50% de los participantes, equivalente a 10 expertos consultados manifestaron una postura de acuerdo parcial respecto a la necesidad de desarrollar un marco legislativo más comprehensivo en materia de regulación e indemnización contractual en caso de no cumplir con la promesa contractual.

Esta aproximación mayoritaria refleja una comprensión sofisticada de las dinámicas legales contemporáneas, trascendiendo la visión tradicional de mera regulación normativa. Los profesionales demuestran una perspectiva evolutiva que reconoce la importancia de establecer no solo mecanismos de inscripción, sino también sistemas integrales de reparación y compensación por eventuales daños y perjuicios a las partes que están esperando el cumplimiento de la obligación a futuro.

La visión expresada por los encuestados pone de manifiesto una tendencia jurídica que busca equilibrar la función preventiva y reparadora del derecho. Se evidencia una comprensión profunda sobre la necesidad de construir marcos normativos que no solo regulen las relaciones contractuales, sino que también proporcionen herramientas efectivas de protección y resarcimiento para los actores involucrados.

La investigación destaca la importancia de desarrollar un enfoque holístico en la construcción de marcos legales. Los profesionales consultados demuestran una visión progresista que busca transformar el derecho contractual de un sistema meramente regulatorio a un modelo integral de protección, equilibrio y justicia, que contemple tanto la prevención como la reparación de posibles contingencias.

Conclusiones

El contrato de compromiso de contratar y el de opción son considerados de naturaleza preparatoria, ya que existe una relación entre ambos, y para asegurar su eficacia y seguridad jurídica, es esencial realizar una anotación preventiva que dé publicidad a la presencia de la contratación de compromiso. Esto estimularía la realización de contratos en el sector inmobiliario y evitaría que el propietario se aproveche o realice ventas posteriores, ya que el registro indicaría la ausencia de cargas anotadas.

Al considerar el compromiso de contratar como un acto inscribible según el artículo 2019 del Código Civil de 1984, se establecería una prioridad frente a otros

derechos inscritos posteriormente, esto haría que el compromiso de contratar fuera oponible a terceros, fomentando así la confianza de las partes en este tipo de contrato y brindándoles seguridad jurídica ante cualquier acción futura de un tercero adquirente, asegurando además el cumplimiento del principio de obligatoriedad contractual.

Es evidente la necesidad de incluir la anotación en la partida registral del registro de predios; esto busca garantizar contrato eficaz frente a terceros; su naturaleza inexistente debería ser un obstáculo para su anotación, ya que dejaría indefenso al expectante comprador.

Los fundamentos para considerar el compromiso de contratar como un acto inscribible ante los Registros Públicos se basan en la seguridad jurídica que proporciona a las partes; esto asegura el respeto al proceso negocial inicial y previene la inestabilidad contractual.

El estudio realizado ha demostrado que el contrato de promesa de compraventa tiene como objetivo preparar el camino para la futura celebración del contrato definitivo, esto garantiza a los promitentes la materialización del contrato de compraventa; este acuerdo genera varios efectos y consecuencias, siendo la principal la creación de una obligación de “hacer”, que implica celebrar un contrato definitivo. Si alguna parte incumple, deberá indemnizar por los daños y perjuicios causados.

Se concluye que es necesario implementar un mecanismo de anotación preventiva en el registro de propiedad para los compromisos de contratar, ya sean arrendamientos o compraventas futuras, el objetivo principal es garantizar la seguridad jurídica y establecer una publicidad erga omnes sobre las restricciones inmobiliarias. La problemática central radica en la negativa actual de los registradores y del Tribunal Registral para inscribir estos contratos, que generalmente se formalizan en escritura pública y contienen elementos esenciales como identificación del bien, precio, consentimiento y obligaciones de las partes, lo que desincentiva la celebración de estos acuerdos comunes en el mercado inmobiliario.

Recomendaciones

Se sugiere regular la promesa de contratar como un acto inscribible, dado que esto brindaría mejor certidumbre a las partes involucradas para la celebración de un contrato definitivo en el futuro. El legislador peruano debería reconsiderar la inclusión de los contratos preparatorios como actos inscribibles, ya que, en la actualidad, únicamente el contrato de opción tiene acceso a los Registros Públicos, lo que deja desprotegidas a las personas que celebran promesas de

contratar. Además, se propone modificar el artículo 2019, numeral 2, del Código Civil, para incorporar lo detallado “Los contratos preparatorios: promesa de contratar y contrato de opción”, así como también el artículo 2023 del mismo cuerpo normativo, con el objetivo de que dicho compromiso sea considerado un acto inscribible ante los Registros Públicos.

Se aconseja al Poder Legislativo desarrollar leyes que faciliten la aplicación efectiva de la seguridad jurídica, a pesar de que el contrato de promesa de compraventa de inmueble se formaliza ante un notario y se eleva a escritura pública, su falta de regulación en cuanto a la inscripción en los Registros de la Propiedad lo coloca en desventaja y genera riesgos para los firmantes.

Se recomienda a los Registros Públicos implementar un registro único para contratos de promesa, con el objetivo de hacer públicos todos los acuerdos celebrados bajo este tipo de contratos preparatorios.

Se sugiere proporcionar garantías adecuadas no solo desde el marco legal, sino también por parte de los profesionales del derecho, para ofrecer un acompañamiento adecuado durante y después del proceso de inscripción de compraventa, esto es importante porque el incumplimiento de esta figura legal puede conllevar sanciones pecuniarias por daños ocasionados tanto al promitente vendedor como al comprador.

Se recomienda ofrecer capacitación continua y adecuada al personal técnico del Registro de la Propiedad, esto permitirá que conozcan los diferentes criterios legales y procesos registrales relacionados con inscripciones y certificados; es fundamental resaltar que la constante actualización y aprendizaje en materia legal fortalece a la institución y mejora el servicio brindado a los usuarios, especialmente en lo que respecta al registro del contrato de compraventa, que es el paso final para su legalización mediante la obtención de las escrituras.

Referencias

- Accatino, D. (2015). La “Teoría clásica” del contrato y la discusión sobre su adaptación Judicial. *Revista chilena de derecho*, 42(1), 35-56. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372015000100003>
- Alpa, G. (2015). *El contrato en general. Principios y problemas*. Instituto Pacífico.
- Arias, J. L. (2021). *Diseño y metodología de la investigación*. Biblioteca Nacional del Perú .
- Barnett, R. (2004). Una teoría del consentimiento contractual. THEMIS. *Revista de Derecho*, (49), 47-79.
- Bianca, C. M. (2007). *Derecho civil*. Universidad Externado de Colombia.
- Bolaños, V. (2004). *El Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas*. Gaceta Jurídica S.A.
- Cabrera, E. (2000). *El procedimiento registral en el Perú*. Palestra Editores.
- Corte suprema. (s.f.). *Casación 4649-2017 Cusco*.
- Coronel, C. (2023). Las variables y su operacionalización. *Revista Archivo Médico de Camagüey*, 27.
- Espinoza Freire, E. E. (2020). La investigación cualitativa, una herramienta ética en el ámbito pedagógico. *Revista Conrado*, 16(75), 103-110.
- Frost, J. (2022). Cronbach's Alpha: Definition, Calculations & Example. Statistics by Jim. <https://statisticsbyjim.com/basics/cronbachs-alpha/>
- Gonzales, G. (2004). *Tratado de derecho inmobiliario*. Jurista Editores.
- Hernandez, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. McGraw-Hill.
- López, J. & Elorriaga, F. (2017). *Los contratos. Parte general*. Thomson Reuters.
- Mendieta Izquierdo, G., (2015). Informantes y muestreos en investigación cualitativa. *Investigaciones Andina*, 17(30), 1148-1150.
- Moya, F. (2009). *Lecciones de Derecho Civil II: Obligaciones y contratos*. Universitat Jaume I.
- Mucha, L., Chamorro, R., Oseda, M., & Alania, R. (2021). Evaluación de procedimientos empleados para determinar la población y muestra en trabajos de investigación de posgrado. *Desafíos*, 12(1), 50-57.
- Muñoz, T. (2021). *Teoría general del contrato contemporáneo*. Universidad Veracruzana.
- Narváez, O. (2007). Students expectations of teachers: the case of students at a Mexican university English department. *MEXTESOL Journal*, 3214, 57-64.

- Oviedo, J. (2003). Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano. *Vniveritas*, 52(106), 11-13.
- Pereira, E. (2019). Muerte del contrato. En E. Pereira, (ed.). *Fundamentos filosóficos del derecho civil chileno* (pp. 261-306). Rubicón.
- Puente, M. (1996). *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Universidad Pontificia Católica del Perú.
- Puente, M. (2003). *El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil*. Palestra Editores.
- Quinde, R. (2023). *Naturaleza jurídica de la promesa de compraventa de bienes inmuebles en el Código Civil ecuatoriano* [Trabajo de grado, Universidad Estatal Península de Santa Elena].
- Rosenvald, N. (2010). *Código Civil Comentado. Doutrina e Jurisprudência*. Manole.
- Sanchez, O. (2020). *La promesa de contratar y su registrabilidad según el ordenamiento jurídico civil* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú].
- Soro Russell, O. (2016). *El principio de la autonomía de la voluntad privada en la contratación: génesis y contenido actual*. Reus.
- Scheinman, H. (2000). Contractual Liability and Voluntary Undertakings. *Oxford Journal of Legal Studies*, 20(2), 205-220. <https://doi.org/10.1093/ojls/20.2.205>
- STC DEL TC. (s.f.). Sentencia del tribunal constitucional. <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2002/00325-2001-AA.html>
- Tejero, M. (2019, 28 de mayo). ¿Cómo influye el principio de obligatoriedad de los contratos en la interpretación de estos a efectos de determinar la ley aplicable? Pasión por el derecho. <https://n9.cl/2ta4b>
- Vargas, R. (2023). Seguridad jurídica como fin del derecho. *Revista de Derecho*, (27).
- Vásquez, A., y Gómez, L. 2023. *La seguridad jurídica en el derecho contemporáneo*. Editorial Jurídica.
- Velasco Palacios, O. G. (2024). *Los fundamentos que justifican la incorporación del compromiso de contratar en el registro de propiedad inmueble, basado en los principios de obligatoriedad contractual y seguridad jurídica en Piura 2019-2020* [Tesis de doctorado, Universidad Nacional de Piura].
- Torres, A. (2016). *La promesa de contratar en el derecho civil peruano*. Editorial Jurídica.

Glosario

Compromiso de contratar: acuerdo inicial entre dos o más partes que establece las líneas fundamentales para la futura celebración de un contrato, delimitando los elementos esenciales y comprometiéndose mutuamente a concretar la negociación contractual.

Obligatoriedad contractual: postulado legal que determina la vinculación jurídica de los participantes en un acuerdo, donde las cláusulas pactadas bajo términos legítimos constituyen una norma imperativa de estricto cumplimiento para quienes lo suscriben.

Seguridad jurídica: principio fundamental del ordenamiento legal que procura establecer certidumbre y previsibilidad en las relaciones jurídicas, proporcionando un ambiente normativo estable que salvaguarda los derechos y expectativas legítimas de los ciudadanos.

Inmueble: elemento patrimonial caracterizado por su rigidez espacial, compuesto por terrenos, edificaciones o estructuras permanentemente vinculadas al territorio, cuya movilidad resulta física o legalmente imposible sin causar su destrucción o modificación sustancial.

Registro de la propiedad: mecanismo institucional encargado de registrar, documentar y dar publicidad a la situación legal de los bienes inmobiliarios, facilitando la transparencia sobre la titularidad, restricciones y transformaciones de las propiedades.

Principio de buena fe: postulado normativo que demanda comportamientos íntegros, honestos y transparentes entre los participantes de una relación contractual, privilegiando la conducta leal, la confianza recíproca y la rectitud en todas las etapas de la negociación.

Contrato de opción: instrumento contractual que concede a una de las partes la potestad exclusiva de decidir la concreción de un futuro contrato durante un periodo específico, mediante el reconocimiento de una retribución que garantiza dicha facultad discrecional.



Religación
Press
Ideas desde el Sur Global



Religación
Press

ISBN: 978-9942-561-57-2

